

Fricke, Axel (Ed.); Siedentop, Stefan (Ed.); Zakrzewski, Philipp (Ed.)

## Research Report

# Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen

Arbeitsberichte der ARL, No. 14

### Provided in Cooperation with:

ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft

*Suggested Citation:* Fricke, Axel (Ed.); Siedentop, Stefan (Ed.); Zakrzewski, Philipp (Ed.) (2015) : Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen, Arbeitsberichte der ARL, No. 14, ISBN 978-3-88838-397-7, Verlag der ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover,  
<https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-39770>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/121324>

### Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

### Terms of use:

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*



<http://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0/de/>



# Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen

Axel Fricke, Stefan Siedentop, Philipp Zakrzewski (Hrsg.)

# Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen

Axel Fricke, Stefan Siedentop, Philipp Zakrzewski (Hrsg.)

Es wurden überwiegend grammatische Formen gewählt, die weibliche und männliche Personen gleichermaßen einschließen. War dies nicht möglich, wurde zwecks besserer Lesbarkeit und aus Gründen der Vereinfachung nur eine geschlechtsspezifische Form verwendet.

Die Beitragsentwürfe der Autorinnen und Autoren wurden in der Arbeitsgemeinschaft „Reurbanisierung“ der Landesarbeitsgemeinschaft Baden-Württemberg mehrfach diskutiert (interne Qualitätskontrolle). Das Manuskript wurde darüber hinaus einer wissenschaftlichen Begutachtung unterzogen (externe Qualitätskontrolle) und nach Berücksichtigung der Gutachterempfehlungen der Geschäftsstelle der ARL zur weiteren Bearbeitung und zur Veröffentlichung übergeben. Die wissenschaftliche Verantwortung für die Beiträge liegt bei den Autorinnen und Autoren.

Geschäftsstelle der ARL:  
WR III „Natürliche Ressourcen, Umwelt, Ökologie“  
Leitung: Dr. Barbara Warner (warner@arl-net.de)

Arbeitsberichte der ARL 14  
ISBN 978-3-88838-397-7 (PDF-Version)  
ISSN 2193-1283 (PDF-Version)  
Die PDF-Version ist unter [shop.arl-net.de](http://shop.arl-net.de) frei verfügbar (Open Access).  
CC-Lizenz BY-ND 3.0 Deutschland

ISBN 978-3-88838-398-4 (Print-Version)  
ISSN 2193-1542 (Print-Version)  
Druck: Books on Demand GmbH, 22848 Norderstedt

Verlag der ARL – Hannover 2015  
Akademie für Raumforschung und Landesplanung  
Satz und Layout: G. Rojahn, O. Rose, S. Wedepohl

Zitierempfehlung für die Netzpublikation:  
Fricke, Axel; Siedentop, Stefan; Zakrezewski, Philipp (Hrsg.) (2015):  
Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen.  
Hannover. = Arbeitsberichte der ARL 14.  
URN: <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-39770>

Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL®)  
Leibniz-Forum für Raumwissenschaften  
Hohenzollernstraße 11, 30161 Hannover  
Tel. +49 511 34842-0, Fax +49 511 34842-41  
[arl@arl-net.de](mailto:arl@arl-net.de), [www.arl-net.de](http://www.arl-net.de)

# Inhalt

<i>Axel Fricke, Ansgar Schmitz-Veltin, Stefan Siedentop, Philipp Zakrzewski</i>	Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen – eine Einführung	1
<i>Paul Gans</i>	Reurbanisierungstypen in Deutschland: Wissensökonomie und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (2004 – 2010)	11
<i>Werner Brachat-Schwarz, Heike Schmidt</i>	Reurbanisierung in Baden-Württemberg – Ausmaß und räumliche Unterschiede	32
<i>Bernhard Hochstetter</i>	Hinter den Kulissen der Reurbanisierung – Eine vertiefte Analyse der statistischen Daten über Ursachen und Stabilität des Reurbanisie- rungstrends	50
<i>Ansgar Schmitz-Veltin</i>	Reurbanisierung im Kontext einer neuen Unübersichtlichkeit regionaler Entwick- lungsmuster – Das Beispiel der Stadtregion Stuttgart	77
<i>Axel Fricke, Marco Hereth, Ansgar Schmitz-Veltin, Philipp Zakrzewski</i>	Urbanes Wohnen in Freiburg, Mannheim und Stuttgart. Befragung von Erstbeziehern in neuen Stadtquartieren	96
<i>Karoline Brombach, Axel Fricke, Johann Jessen</i>	Kommunale Strategien im Vergleich. Urbanes Wohnen in Stuttgart, Mannheim und Freiburg	118
<i>Axel Fricke</i>	Reurbanisierung als stadtpolitische Heraus- forderung. Positionspapier zum Umgang mit dem Trend in der Stadt	171
<i>Stefan Siedentop, Norbert Uphues</i>	Ländliche Räume im Sog der Reurbanisierung? Befunde für Baden-Württemberg und raum- ordnungspolitische Schlussfolgerungen	187
Kurzfassung / Abstract		204



Axel Fricke, Ansgar Schmitz-Veltin, Stefan Siedentop, Philipp Zakrzewski

## Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen – eine Einführung

### Re-Urbanization in the Urban Regions of Baden Württemberg - an Introduction

Nach einer langen Phase suburbanisierungsbedingter Bevölkerungsverluste wachsen Baden-Württembergs Oberzentren seit einigen Jahren wieder und dies erfolgt vielerorts in einer quantitativen Intensität, die selbst Fachleute überrascht hat. Einige Besonderheiten Baden-Württembergs dürften dazu beitragen, dass sich diese Entwicklung oberhalb des Bundesdurchschnitts bewegt. So sind die meisten südwestdeutschen Großstädte bedeutende Hochschulstandorte und damit Anziehungspunkte für Bildungswanderer aus ganz Deutschland und darüber hinaus. Zugleich macht die breit aufgestellte und prosperierende Wirtschaft das Land attraktiv für arbeitsorientierte Zuwanderung. Städte wie Baden-Baden, Konstanz oder Freiburg im Breisgau sind darüber hinaus beliebte Ziele der Altersruhesitzwanderung (Brachat-Schwarz 2008). Während von all diesen Wanderungsgewinnen in der Vergangenheit vor allem auch die Landkreise profitierten, konzentriert sich die Zuwanderung in den letzten Jahren aber zunehmend auf die Städte und insbesondere die Großstädte. Bemerkenswert ist zudem, dass es meist die inneren Stadtgebiete sind, die Einwohnerzuwächse auf sich ziehen (Jessen/Siedentop/Zakrzewski 2012), während Stadtrandlagen sowie das nähere und weitere Umland der Großstädte zumindest Einbußen ihres Bevölkerungswachstums, teilweise sogar Bevölkerungsverluste verzeichnen (einen umfassenden Überblick bieten Brake/Herfert 2012). Dieser offenkundige Trendbruch der raumstrukturellen Entwicklung, der in Deutschland insgesamt und darüber hinaus in zahlreichen europäischen Ländern beobachtbar ist, hat ein breites öffentliches Echo gefunden, wie die vielen Beiträge zum „neuen Wohnen in der Stadt“ in Feuilletons und Immobilienbeilagen deutschsprachiger Tageszeitungen zeigen. Es darf mit Recht behauptet werden, dass kaum ein anderer Stadtentwicklungsdiskurs der jüngeren Vergangenheit eine solche Ausstrahlung entfalten konnte und Feuilletonisten und Immobilienanalysten stärker angeregt hat als die vermeintliche „Renaissance des städtischen Wohnens“ (Jessen/Siedentop 2010).

Über die Hintergründe dieses häufig als „Reurbanisierung“ bezeichneten Phänomens ist eine äußerst lebhaft internationale Debatte entbrannt. Einige Stimmen bewerten die gegenwärtige Bevölkerungsentwicklung großer Städte als eine Zwischenphase, die durch besondere demographische und bildungspolitische Konstellationen bedingt sei (Köppen 2005, Hochstetter in diesem Band). Verwiesen wird auf eine vergleichsweise stark besetzte Kohorte von Bildungswanderern und deren großstadtaffines Wanderungsverhalten. Hinzu kämen die in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Studierendenraten, aber auch Sondereffekte wie die doppelten Abiturjahrgänge oder die Abschaffung der Wehrpflicht. Empirische Evidenz findet diese Argumentation in den stark altersselektiven Wanderungsgewinnen der Kernstädte. Die Zuwanderung generierte sich in den vergangenen Jahren zu erheblichen Teilen aus jungen Bildungswanderern (siehe den Beitrag von Brachat-Schwarz und Schmidt in diesem Band). Ältere Haushalte seien dagegen nur bedingt als demographisches Potenzial der Reurbanisierung anzusehen, da

verdichtetes Wohnen in einem großstädtischen Umfeld nicht unbedingt deren Wohnpräferenzen entspreche oder deren Mobilitätsbereitschaft prinzipiell begrenzt sei (Howley 2009; Gatzweiler/Schlömer 2008; Gatzweiler/Kuhlmann/Meyer et al. 2006; Senior/Webster/Blank 2004). Angesichts des zu erwartenden Nachrückens geburten-schwächerer Jahrgänge könne eine dauerhafte Trendumkehr im Wanderungsverhalten zugunsten der großen Städte nicht angenommen werden (Hirschle/Schürt 2008; Kaiser/Thebes 2006; Köppen 2007).

Demgegenüber werten zahlreiche Beiträge die aktuell mehrheitlich positive Bevölkerungsentwicklung großer Städte als (Zwischen-)Ergebnis eines multikausalen Restrukturierungsprozesses, angetrieben insbesondere von ökonomischen, soziokulturellen und demographischen Veränderungen (Siebel 2008; Buzar/Ogden/Hall et al. 2007; Siedentop 2008; Ogden/Hall 2000; Gleaser/Gottlieb 2006). Einerseits hätten die zunehmenden Raumwiderstände durch ansteigende Energiepreise, die zunehmende Doppelberufstätigkeit in Familien, die ‚Erschütterung‘ einer allgemeinen beruflichen und sozialen Aufstiegs-erwartung sowie die Erosion des Normalarbeitsverhältnisses und damit einhergehende zeitökonomische Flexibilisierungszwänge zu einer neuen (eher gezwungenen) Nachfrage nach ‚robusteren‘ städtischen Standorten mit Erreichbarkeitsvorteilen und guter Infrastrukturversorgung geführt. Andererseits gehe mit der Transformation der industriellen Ökonomie in eine Wissensökonomie sowie dem Wandel von Lebens- und Konsumstilen in der postfordistischen Gesellschaft ein Attraktivitätsgewinn urbaner Stadtviertel mit vielfältigen Angeboten in den Bereichen Kultur, Nachtleben und Einzelhandel einher (Frank 2011; Geppert/Gornig 2010; Läßle 2004; Häußermann 2009). Vertreter dieser Argumentation einer gesamtgesellschaftlichen Umorientierung verweisen häufig auf die Tatsache, dass Reurbanisierungsprozesse in mehr oder weniger deutlicher Form in allen westlichen Industriestaaten zu beobachten seien und somit in gewisser Weise universellen Charakter annähmen (Siedentop 2008). Hingewiesen wird ferner auf einen sich bereits seit längerem vollziehenden interregionalen Konzentrationstrend zugunsten hochverdichteter Regionen und eine abnehmende Abwanderungsneigung von Haushalten aus den Kernstädten (Siedentop 2008; Herfert 2007; Brühl/Echter/Frölich et al. 2005).

Es lässt sich feststellen, dass die städtischen Wohnungsmärkte auf diese Entwicklungen bereits mit auf die verschiedenen Nachfragergruppen zugeschnittenen Angeboten reagieren. Dies reicht von familienorientierten Eigentumsformen im Neubau (zum Beispiel in Baugemeinschaften), über die Sanierung des preisgünstigen Mietwohnungsbestandes, bis hin zur Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Objekte zu Luxuswohnungen. Die vergleichsweise hohen Geburtenquoten in Innenstadtlagen stützen ebenfalls die These einer rückläufigen Suburbanisierungsneigung. Der Trend zum Wohnen in der Stadt wird zudem auch ermöglicht durch im Zuge des ökonomischen Strukturwandels freiwerdende Entwicklungsflächen in zentralen Lagen der Städte und er ist nicht zuletzt Resultat jahrzehntelanger Bemühungen, insbesondere der Städtebauförderung, um eine Reparatur und Aufwertung der von Kriegszerstörungen und nicht immer gelungenen Wiederaufbaumaßnahmen überformten Innenstädte. Die Diskussion über die Reurbanisierung erstreckt sich indes keineswegs nur auf ihre möglichen Ursachen. Bereits seit längerem wird in der Raumordnungs- und Stadtentwicklungspolitik über die anzunehmenden Wirkungen kernstädtischer Bevölkerungszuwachse und gleichzeitig verstärkter Abwanderungsverluste in suburbanen und ländlichen Gebieten diskutiert. Auch hier zeigen sich eher ambivalente Einschätzungen: Betont werden die enormen sozialpolitischen Herausforderungen infolge einer zunehmend von Segregation und sozialräumlicher Fragmentierung geprägten Stadtentwicklung (Holm 2012). Verwiesen wird auch auf er-



hebliche Investitionserfordernisse durch die Anpassung der kommunalen Infrastruktur an die in den Großstädten steigende Nachfrage (z. B. nach Einrichtungen der Kinderbetreuung oder Schulen). Darüber hinaus richtet sich das Interesse auf gegenläufige Anpassungszwänge in Räumen mit starker Abwanderung und deren mögliche Folgen für die langfristigen Lebensperspektiven der verbleibenden Bevölkerung (BBR 2012; siehe auch den Beitrag von Siedentop und Uphues in diesem Band). Daneben existieren aber auch positive Wertungen, wenn auf mögliche Entlastungen beim Flächenverbrauch, geringere Verkehrsbelastungen oder eine Dämpfung der sogenannten fiskalischen Schere verwiesen wird. Letztere bezeichnet die für die Suburbanisierung typische disparitäre Entwicklung der Einwohnerzahlen der Großstädte und der Finanzierungslast für oberzentrale Infrastrukturleistungen (Mäding 2004). Derartige Wirkungsaussagen sind aber häufig eher hypothetischer Natur, da bislang kaum belastbare empirische Forschungsergebnisse vorliegen (zum Stand der deutschen Forschung siehe die Beiträge in Brake/Herfert 2012).

Bemerkenswert ist darüber hinaus die ‚Wiederentdeckung‘ von Städten als räumlicher Fokus staatlicher Entwicklungspolitiken. Galten die Kernstädte im Hinblick auf Probleme wie die Armutskonzentration, kontaminierte Gewerbebrachen oder überalterte Infrastrukturen noch vor wenigen Jahren nicht selten als ‚Bremsklotz‘ einer wettbewerbsorientierten staatlichen und regionalen Wirtschaftspolitik, so scheint nun genau das Gegenteil der Fall zu sein. So weist Siedentop (2008) darauf hin, dass Metropolen zunehmend als Motoren ökonomischen Wachstums wie auch sozialer und kultureller Innovationsprozesse angesehen werden (siehe auch Glaeser 2013). Wettbewerbsorientierte Strukturpolitiken mit einer Ausrichtung auf urbane Räume haben gegenüber ausgleichsorientierten Politiken zugunsten ländlicher Räume spürbar an Bedeutung gewonnen (Blotevogel 2007; siehe auch van den Berg/Braun/van der Meer 2007). Zugleich trägt auch der fortschreitende Rückzug staatlicher und von ehemals staatlichen Unternehmen getragener Leistungen sowie des Einzelhandels „aus der Fläche“ zu einer Besserstellung der Städte und verstäderten Räume gegenüber peripheren Regionen bei.

Als ein Zwischenfazit – und als Ausgangsbefund für diesen Band – kann Folgendes festgehalten werden: In Baden-Württemberg ist, wie auch in Deutschland insgesamt und zahlreichen westlichen Industriestaaten, ein demographischer Konzentrationstrend zugunsten der Metropolregionen nachweisbar. Die Suburbanisierung als intraregionale Dekonzentration hat in den baden-württembergischen Stadtregionen deutlich an Dynamik eingebüßt, teilweise hat sie sich sogar in eine statistisch feststellbare Reurbanisierung umgekehrt. Die Hintergründe dieser Entwicklung sind noch nicht vollständig verstanden und daher existiert im Hinblick auf zukünftige Entwicklungsrichtungen und Ausformungen von Reurbanisierungsprozessen große Unsicherheit. Gleiches gilt für eine evidenzbasierte Bewertung der Wirkungen von Reurbanisierung und angemessene politische Antworten. Vor diesem Hintergrund verfolgt dieser Band das Anliegen, eine breite Bestandsaufnahme aktueller Entwicklungsprozesse vorzunehmen und dies zum Gegenstand einer raumordnungs- und stadtentwicklungspolitischen Positionsbestimmung zu machen. Welche Bevölkerungsgruppen und welche Wandertypen bestimmen den Reurbanisierungstrend? In welchem Maße könnten sich Reurbanisierungsprozesse als persistent erweisen? Welche mittel- und langfristigen Herausforderungen offenbaren sich für die Politik? Welche planerischen Strategien und Konzepte werden in baden-württembergischen Städten bereits verfolgt? Dies sind zentrale Leitfragen des vorliegenden Bandes.

Dabei muss vor dem Hintergrund ambivalenter Befunde und sehr unterschiedlicher Herangehens- und Interpretationsweisen der mit der Reurbanisierung in Zusammenhang stehenden Veränderungen versucht werden, ein weitgehend gemeinsames Verständnis zur Analyse dieser Prozesse zu finden. Dies fällt nicht leicht, da die Vorstellungen darüber, was unter Reurbanisierung verstanden wird, weit auseinander gehen (einen Überblick geben Brake/Urbanczyk 2012). Verlässt man die eher allgemeine Ebene, auf der Reurbanisierung als ein Entwicklungsprozess beschrieben werden kann, „der mit dauerhafter Wirkung zu einer neuerlichen Bedeutungszunahme von Städten durch eine belebende Nutzung ihrer zentralen Gebiete beiträgt“ (Brake/Herfert 2012), so findet man nicht nur unterschiedliche Definitionen, sondern auch gänzlich verschiedene Zugänge zu dem Thema.

Quantitative Studien zur Reurbanisierung verweisen meist auf das Modell von van den Berg/Drewett/Klaassen et al. (1982), das mehrfach erweitert und unterschiedlich interpretiert worden ist (Siedentop 2008) und das auf den Unterschieden der Bevölkerungsentwicklung zwischen Kernstädten und deren Umland aufbaut. Das Modell unterscheidet im Wesentlichen vier Hauptphasen, von denen die erste und die letzte Phase durch Konzentration der Bevölkerung und die beiden mittleren Phasen durch Dekonzentration gekennzeichnet sind. Ausgangspunkt der Betrachtungen ist die Phase der Urbanisierung, die sich zeitlich vor allem im 19. Jahrhundert verorten lässt und die eng verknüpft war mit der Industrialisierung. Während in der Phase der Urbanisierung vor allem die Kernstädte Einwohnergewinne verzeichnen, schwächt sich das Wachstum in der darauf folgenden Phase der Suburbanisierung in den Kernstädten ab. Dagegen steigt die Einwohnerzahl im Umland der Kernstädte stärker an. Schließlich dehnt sich das Bevölkerungswachstum in der Phase der Desurbanisierung immer weiter in das weitere Umland außerhalb der Stadtregionen aus, sodass vor allem gut erschlossene ländliche Regionen Bevölkerungsgewinne verzeichnen und die Einwohnerzahl in den Kernstädten zurückgeht. Die in den 1960er-Jahren einsetzenden Phasen der Suburbanisierung und Desurbanisierung wurden im Wesentlichen getragen von den geburtenstarken Jahrgängen der in den 1930er- und Nachkriegsjahren Geborenen und waren begleitet von starken Einwohnerzuwächsen in Folge von Zuwanderung, die in weiten Teilen Deutschlands zu einer Verknappung des Wohnungsangebotes führten. Diese Zeit war geprägt von dem Entstehen ausgehnter Neubaugebiete im Randbereich der großen Städte. Im Modell der Stadtentwicklungsphasen geht die Phase der Desurbanisierung schließlich in die Phase der Reurbanisierung über, in der die Einwohnerentwicklung im Umland der Städte zurückgeht und die Kernstädte zunehmend wieder Einwohner hinzugewinnen. Allerdings wird bei der Analyse des Phasenmodells der Stadtentwicklung häufig übersehen, dass van den Berg/Drewett/Klaassen et al. (1982) den Übergang von der Phase der Desurbanisierung in die Phase der Reurbanisierung keineswegs als zwangsläufig erachteten. Vielmehr betonten sie die prägende Kraft der Suburbanisierung und Desurbanisierung, welche nur durch eine rigorose Politik zugunsten der Zentren zu stoppen sei. Entsprechend kann Reurbanisierung auch als Ergebnis des politisch und planerisch forcierten innerstädtischen Strukturwandels interpretiert werden. So haben Maßnahmen zur Stadterneuerung und eine aktive Flächenpolitik im Rahmen der Innenentwicklung bereits seit den 1970er-Jahren vielerorts dazu geführt, die damals dominierenden Prozesse der Suburbanisierung abzumildern und die Städte als Wohnstandorte attraktiver werden zu lassen.

Ökonomische Veränderungen wie zunehmende Mobilitätskosten, der Wegfall steuerlicher Anreize, beispielsweise durch die Streichung der Eigenheimzulage, sowie – vor allem – sich ändernde wirtschaftliche und gesellschaftliche Strukturen haben ihren Teil zur Neubewertung städtischer Wohnstandorte beigetragen. Insbesondere die Bedeu-

tungszunahme von Wissensökonomie und Wissensgesellschaft hat die „Städte und die entstehenden räumlichen Konfigurationen der Metropolregionen als Wissensregionen [...] in besonderer Weise begünstigt“ (Kujath 2012). Während die Bevölkerungssuburbanisierung durch eine Verlagerung der Arbeitsplätze in das Umland der Städte begleitet und verstärkt wurde, zeigen wissensintensive Dienstleistungen – in unterschiedlichem Ausmaß – Konzentrationstendenzen zugunsten der städtischen Kerne (Grove 2012). Dies gilt auch für den Wachstumsmarkt der Kultur- und Kreativwirtschaft, deren Schwerpunkte sich nicht nur zunehmend in die Agglomerationen, sondern hier vor allem in die Kernbereiche verlagern, da die räumliche Nähe die Nutzung der für die Branche wichtigen Wissensnebenenergebnisse (*spillover*) fördert (Gornig/Mundelius 2012).

Daneben kann Reurbanisierung auch als Folge eines gesellschaftlichen Wertewandels interpretiert werden, der sich im Auflösen der klassischen Familienbilder der Nachkriegszeit im Rahmen der Individualisierung und einer sich vor allem in den Städten äussernden gesellschaftlichen Öffnung zeigt. Die Entstehung und gesellschaftliche Akzeptanz neuer Haushalts- und Familienformen und sich wandelnder geschlechterspezifischer Rollenverständnisse führen dazu, dass Aspekte wie Erreichbarkeit und Integration bei der Wahl von Wohnstandorten für immer mehr Haushalte wichtig sind. In den vergangenen Jahrzehnten ist die Zahl der Haushalte mit Doppelverdienern ebenso wie die der Alleinlebenden deutlich angestiegen. Der hiermit einhergehende Wandel der Wohn-, Arbeits- und Mobilitätsformen hat zur Folge, dass das Eigenheim im Grünen und das eigene Auto für viele Menschen an Bedeutung verlieren und gut erschlossene Standorte mit neuen Formen der Eigentumsbildung und multifunktionalen Wohngrundrissen zunehmend wichtiger werden (Oostendorp 2011). Damit geht die „Zielgruppe der Reurbanisierung“ heute weit über das hinaus, was Häußermann und Siebel bereits Mitte der 1980er-Jahre als „Neue Urbaniten“ beschrieben haben (1987: 12 ff.).

Der vorliegende Band ist ein Diskussionsangebot. Er widmet sich in erster Linie der Beschreibung und Erklärung der gesellschaftlichen Aspekte der Reurbanisierung und den daraus resultierenden bevölkerungsstrukturellen Veränderungen und den Wirkungen im Wohnungsmarkt. Dabei nähern sich die acht Einzelbeiträge dem Thema aus recht unterschiedlichen Perspektiven. Im Mittelpunkt steht die Analyse der Ausprägungen und Wirkungen der Reurbanisierung in Baden-Württemberg. Gefragt wird aber auch nach den politischen Strategien des Umgangs mit kernstädtischen Bevölkerungsgewinnen sowie einer zunehmend polarisierten räumlichen Entwicklung zwischen Stadt und Land. Die Beiträge folgen dabei ausdrücklich nicht einem einheitlichen Verständnis von Reurbanisierung. Zwar liegt den meisten Beiträgen ein im Wesentlichen quantitativer Reurbanisierungsbegriff zugrunde, der auf feststellbare Anteilsveränderungen verschiedener Raumtypen (Kernstädte, suburbaner Raum, agglomerationsferne Räume) an der Gesamtbevölkerung und -beschäftigung einer Stadtregion abstellt. Andere Beiträge betonen aber auch qualitative Begriffsinhalte (z. B. Reurbanisierung als Aufwertung bzw. Inwertsetzung innerstädtischer Gebiete) oder folgen einer statistisch weniger rigiden Definition von Reurbanisierung, die allein die Bevölkerungszuwächse der Kernstädte adressiert.

Im Folgenden werden die acht Beiträge kurz vorgestellt:

Den Ausgangspunkt für **Paul Gans'** Beitrag „*Reurbanisierungstypen in Deutschland: Wissensökonomie und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (2004 - 2010)*“ bildet die Analyse der Einwohnerentwicklung in 70 deutschen Stadt-Umland-Regionen von 2004 bis 2010. Er weist zwar für 54 von 70 Großstädten einen Reurbanisierungstrend nach, misstraut jedoch der These eines grundlegenden Trendwechsels von der Suburbanisierung zur Reurbanisierung. Denn als Reurbanisierer treten vor allem die jungen Erwachse-

nen in Erscheinung – eine Altersgruppe, die durch den demographischen Wandel zukünftig zurückgehen wird. Für einen Fortbestand der jüngsten Entwicklungen sprechen dagegen die Thesen, die Reurbanisierung als Ausdruck des Übergangs zur Wissensökonomie interpretieren. Die Analyse der altersgruppendifferenzierten Wanderungsbilanzen sowie stadtspezifischer Einflüsse, wie die Beschäftigtenentwicklung und die Zahl der Studierenden, zeigt, dass die Hochschulstandorte und die von der Wissensökonomie geprägten Großstädte überdurchschnittliche Zuwächse bei der jüngeren Stadtbevölkerung aufweisen. Paul Gans erwartet im Zusammenhang mit diesem „Kampf um Köpfe“ eine zunehmende Polarisierung zwischen den in den Zukunftsbranchen erfolgreichen und weniger erfolgreichen Städten. Der Beitrag hat auch das Ziel, die in Baden-Württemberg feststellbaren Entwicklungen in einen gesamtdeutschen Rahmen einzuordnen.

**Werner Brachat-Schwarz** und **Heike Schmidt** konzentrieren sich in ihrem Beitrag *„Reurbanisierung in Baden-Württemberg – Ausmaß und räumliche Unterschiede“* auf die Situation im Land Baden-Württemberg. Seit dem Beginn des neuen Jahrtausends profitieren die südwestdeutschen Großstädte zunehmend von Wanderungsgewinnen, während die Umlandgemeinden rückläufige Tendenzen aufweisen. Je kleiner die Städte und je ländlicher die Region, desto stärker fallen die Wanderungsverluste aus, umgekehrt steigen die Zuwächse mit zunehmender Stadtgröße und Lage im Verdichtungsraum an, sodass von einer großräumigen Polarisierungstendenz zwischen städtisch und ländlich geprägten Räumen gesprochen werden kann. Zugleich bestätigen Werner Brachat-Schwarz und Heike Schmidt für Baden-Württemberg die Beobachtung, die Paul Gans für Deutschland insgesamt gemacht hat, dass nämlich ganz überwiegend die Altersgruppe der Unterdreißigjährigen Träger des Reurbanisierungstrends ist. Insofern relativieren die Autoren die These der Reurbanisierung als Globaltrend, da keineswegs alle Stadttypen und Bevölkerungsgruppen daran partizipieren.

Auch **Bernhard Hochstetter** zeigt in seinem Beitrag *„Hinter den Kulissen der Reurbanisierung – Eine vertiefte Analyse der statistischen Daten über Ursachen und Stabilität des Reurbanisierungstrends“*, dass ein tieferes Verständnis der aktuellen Reurbanisierungstendenzen nur durch eine differenzierte Betrachtung gelingen kann. Er untersucht für Baden-Württemberg das Wanderungsgeschehen verschiedener Altersgruppen und unterscheidet bei der Zuwanderung in die Städte zwischen Zuziehenden aus dem unmittelbaren Umland, aus anderen Teilen Baden-Württembergs sowie von außerhalb des Bundeslandes. Es zeigt sich, dass die Städte zwar von der Zuwanderung aus mittlerer und größerer Entfernung profitieren, jedoch mit ihrem Umland weiterhin negative Wanderungsbilanzen aufweisen – ein Ende der Suburbanisierung scheint also nicht in Sicht. Eine Ausnahme stellen hier die jungen Erwachsenen unter 25 Jahren dar, die mehrheitlich die Zentren, insbesondere die Hochschulstandorte, gegenüber den Umlandgemeinden vorziehen. Da sich diese Altersgruppe – worauf auch Paul Gans in seinem Beitrag hinweist – in Zukunft spürbar verkleinern wird und zugleich die heutigen starken Studierendenjahrgänge die Hochschulstädte wieder verlassen, folgert Bernhard Hochstetter, dass sich der aktuelle Reurbanisierungstrend wieder abschwächen wird. Aufgrund einer insgesamt rückläufigen Abwanderungsneigung, scheint eine Stabilisierung der Großstädte gleichwohl wahrscheinlicher als ein neuerlicher Umschwung hin zur Schrumpfung.

Dass Sub- und Reurbanisierung keine aufeinander folgenden Phasen der Stadtentwicklung sein müssen, sondern durchaus auch parallel ablaufen können, zeigt **Ansgar Schmitz-Veltin** am Beispiel der Region Stuttgart. Damit fügt sich sein Beitrag *„Reurbanisierung im Kontext einer neuen Unübersichtlichkeit regionaler Entwicklungsmuster – Das Beispiel der Stadtregion Stuttgart“* nahtlos in das differenzierte Bild der Reurbanisierung ein,

das in den vorhergehenden Beiträgen gezeichnet wurde. Er bestätigt sowohl die maßgebliche Bedeutung der Fernwanderungen als auch der Gruppe der jungen Erwachsenen für den derzeitigen Reurbanisierungstrend. Zudem unterscheidet er vier verschiedene Konzepte der Reurbanisierung, von der urbanen Bevölkerungskonzentration über die Umland-Stadt-Wanderung bis hin zu Wohnungs- und Arbeitsmarktkonzentrationen. Alle Konzepte werden einer empirischen Untersuchung unterzogen, die im Ergebnis eine (wieder) zunehmende Bedeutung der Stadt Stuttgart gegenüber dem Umland belegen. Zugleich weist Ansgar Schmitz-Veltin aber auch darauf hin, dass es weiterhin eine stabile Bevölkerungssuburbanisierung, vor allem der älteren und Familienhaushalte gibt. Die Unübersichtlichkeit der unterschiedlichen, teils gegenläufigen Entwicklungsmuster wird, so scheint es, in Zukunft eher zu- als abnehmen.

**Axel Fricke, Marco Hereth, Ansgar Schmitz-Veltin** und **Philipp Zakrzewski** befassen sich mit dem Thema des urbanen Wohnens aus Bewohnersicht. Der Beitrag *„Urbanes Wohnen in Freiburg, Mannheim und Stuttgart – Befragung von Erstbeziehern in neuen Stadtquartieren“* befasst sich mit der Frage, aus welchen Gründen sich Wohnungssuchende für urbane Wohnstandorte entscheiden. Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass ausschlaggebend vor allem die kurzen Wege und guten Erreichbarkeiten sind. Ein Großteil der befragten Haushalte hat sich gezielt für einen urbanen Wohnstandort entschieden, trotz der Einschränkungen, die größtenteils in der Lärm- und Verkehrsbelastung, nicht ausreichenden Parkplatzangeboten und höheren Kosten für die neue Wohnung gesehen werden. Die bei dieser Befragung erreichten Haushalte sind tendenziell etwas kleiner und älter, haben weniger Kinder, dafür aber ein höheres Einkommen als der Durchschnitt. Der im Englischen als DINK (Double Income No Kids) bezeichnete Haushaltstyp der kinderlosen Doppelverdiener könnte der Prototyp dieser „Urbaniten“ sein. Der geringere Anteil an Familienhaushalten korrespondiert mit den Feststellungen aus den Beiträgen zur Wanderungsstatistik, die Familien nach wie vor eher als Suburbanisierer identifizieren. Dass die Gruppe der jungen Erwachsenen unterrepräsentiert ist, liegt wohl auch an dem hohen Anteil an Eigentumswohnungen in den Befragungsgebieten.

Der Beitrag *„Kommunale Strategien im Vergleich. Urbanes Wohnen in Stuttgart, Mannheim und Freiburg“* von **Karoline Brombach, Axel Fricke** und **Johann Jessen** widmet sich ebenfalls den drei baden-württembergischen Großstädten, jedoch aus einer anderen Perspektive. Hier wird untersucht, welchen Anteil Stadtplanung und Kommunalpolitik an der Stärkung der Innenstädte als Wohnstandorte haben. Schon seit den 1970er Jahren bemühen sich die Städte, etwa im Rahmen der Städtebauförderung, die Innenstädte aufzuwerten. In jüngerer Zeit versucht die Stadt Stuttgart beispielsweise mit der Handlungsstrategie „urbanWohnen“ auf verschiedenen Ebenen den enormen Investitionsdruck zu steuern, Baurecht zu schaffen, den Wohnungsneubau programmatisch und städtebaulich zu qualifizieren, den Bestand zu sichern und zu modernisieren sowie soziale Härten abzumildern. Die Stadt Freiburg setzt stadtentwicklungspolitische Ziele seit Anfang der 1990er Jahre dagegen vorrangig durch die Planung neuer urbaner Stadtteile um. Dabei spielen häufig Baugruppen eine wichtige Rolle. Um der wachsenden Nachfrage junger Privathaushalte nach innerstädtischen Wohnstandorten nachzukommen, hat die Stadt Mannheim aktuell das Handlungskonzept „Wohn.Raum.Stadt“ aufgelegt, das vorrangig das urbane Wohnen in zentralen Lagen und für gehobene Ansprüche fördert. In ihrem vergleichenden Resümee kommen die Autoren zu der Einschätzung, dass alle drei Städte mit ihren Stadtentwicklungsstrategien eine Reurbanisierung des Wohnens begünstigt haben.

In seinem an die Planungspraxis und -politik gerichteten Positionspapier *„Reurbanisierung als stadtpolitische Herausforderung. Positionspapier zum Umgang mit dem Trend in die Stadt“* beschreibt **Axel Fricke** zuerst ganz knapp die Entwicklungsbedingungen der beteiligten Städte Freiburg, Mannheim und Stuttgart sowie kommunalpolitische Konfliktlinien im Bereich der Stadtentwicklung, zu deren prominentesten Beispielen die Auseinandersetzung um das Projekt „Stuttgart 21“ gehört. Der eigentliche Kern des Positionspapiers besteht in der Formulierung von Grundsätzen einer nachhaltigen Erneuerungs-, Flächen- und Dichtepolitik, einer städtebaulich wirksamen Klima(anpassungs)politik, einer stadtverträglichen Mobilitätspolitik und nicht zuletzt einer nachfragegerechten und sozial ausgewogenen Wohnungspolitik. Der Beitrag schließt mit planungspolitischen Forderungen an die Landes- und Bundespolitik. Danach müssten – so Fricke – die Handlungsspielräume der Großstädte in finanzieller, rechtlicher und planerischer Hinsicht verbessert werden, um die Städte in die Lage zu versetzen, die notwendigen Maßnahmen zur Gestaltung der Reurbanisierung im Sinne des Gemeinwohls zu ergreifen.

Der Beitrag *„Ländliche Räume im Sog der Reurbanisierung? Befunde für Baden-Württemberg und raumordnungspolitische Schlussfolgerungen“* von **Stefan Siedentop** und **Norbert Uphues** rundet den Band ab. Die Autoren berichten, dass in ländlich geprägten Regionen nach Jahrzehnten der wirtschaftlichen Prosperität und Bevölkerungszunahme ein deutlicher Trendbruch eingesetzt hat. Seit dem Jahr 2005 ist die Bevölkerungsentwicklung in den ländlichen Räumen Baden-Württembergs rückläufig und auch für die kommenden Jahre muss mit einem weiteren Rückgang gerechnet werden. Neben der natürlichen demographischen Schrumpfung aufgrund von Sterbeüberschüssen sind vor allem die Wanderungsverluste der jüngeren Altersjahrgänge zugunsten der verdichteten Räume für diese Entwicklung verantwortlich. Zusätzlich hat aber auch die Zuwanderung von Personen im Familienalter aus den verdichteten Räumen abgenommen. Stefan Siedentop und Norbert Uphues sehen die Notwendigkeit einer neuen Politik für die ländlichen Räume, die lokal differenzierte Anpassungen an veränderte demographische und damit auch fiskalische Realitäten ermöglicht. Unter „Anpassung“ verstehen die Autoren dabei in erster Linie, dass bestehende Strukturen und Systeme auf die Erfordernisse einer schrumpfenden und alternden Bevölkerung eingestellt werden. Eine „Politik gegen das Schrumpfen“ sei dagegen aus Sicht der Autoren in ihren Wirkungen fragwürdig und zudem finanzpolitisch nicht leistbar.

## Literatur

- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2012): Raumordnungsbericht 2011. Bonn.
- Blotevogel, H. H. (2007): Die Bedeutung der Metropolregionen in Europa. In: MIR Aktuell 1/2007, 7-10.
- Brachat-Schwarz, W. (2008): Das regionale Wanderungsgeschehen in Baden-Württemberg. Welche Kreise haben am stärksten profitiert? In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 3/2008, 9-12.
- Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.) (2012): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden.
- Brake, K.; Urbanczyk, R. (2012): Reurbanisierung – Strukturierung einer begrifflichen Vielfalt. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 34-51.
- Brühl, H.; Echter, C.-P.; Frölich, F.; Jekel, G. (2005): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Berlin. = Difu-Beiträge zur Stadtforschung 41.

- Buzar, S.; Ogden, P.; Hall, R.; Haase, A.; Kabisch, S.; Steinführer, A. (2007): Splintering urban populations: emergent landscapes of reurbanisation in four European cities. In: *Urban Studies* 44 (1), 651-677.
- Frank, S. (2011): Die Rückkehr der Familien in die Stadt – Gentrifizierung oder innere Suburbanisierung? In: Necker, S. (Hrsg.): *Informationen zur modernen Stadtgeschichte: Stadt und Familie*. Berlin, 64-75. = *Difu-Berichte* 2/2011.
- Gatzweiler, H.-P.; Kuhlmann, P.; Meyer, K.; Milbert, A.; Pütz, T.; Schlömer, C.; Schürt, A. (2006): Herausforderungen deutscher Städte und Stadtregionen. Ergebnisse aus der Laufenden Raum- und Stadtbeobachtung des BBR zur Entwicklung der Städte und Stadtregionen in Deutschland. Bonn. = *BBR-Online-Publikation* Nr. 8/2006.
- Gatzweiler, H.-P.; Schlömer, C. (2008): Zur Bedeutung von Wanderungen für die Raum- und Stadtentwicklung. In: *Informationen zur Raumentwicklung* (3/4), 245-259.
- Geppert, K.; Gornig, M. (2010): Mehr Menschen, mehr Jobs: Die Anziehungskraft der großen Städte wächst. In: *Wochenbericht des DIW* 19/2010, 2-10.
- Glaeser, E. L. (2013): The historical vitality of cities. In: Wachter, S. M.; Zeuli, K. A. (Hrsg.): *Revitalizing American Cities*. Philadelphia, 7-25.
- Glaeser, E. L.; Gottlieb, J. D. (2006): Urban resurgence and the consumer city. In: *Urban Studies* 43 (8), 1275-1299.
- Gornig, M.; Mundelius, M. (2012): Reurbanisierung und wissensbasierte Ökonomie. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): *Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland*. Wiesbaden, 130-150.
- Grove, A. (2012): Raummuster unterschiedlicher Wissensformen. Der Einfluss von Transaktionskosten auf Konzentrationsprozesse wissensintensiver Dienstleister im deutschen Städtesystem. In: *Raumforschung und Raumordnung* 70 (3), 175-190.
- Häußermann, H. (2009): Der Suburbanisierung geht das Personal aus. Eine stadtsoziologische Zwischenbilanz. In: *Stadtbauwelt* (181), 52-57.
- Häußermann, H.; Siebel, W. (1987): *Neue Urbanität*. Frankfurt.
- Herfert, G. (2007): Regionale Polarisierung der demographischen Entwicklung in Ostdeutschland – Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse? In: *Raumforschung und Raumordnung* 65 (5), 435-455.
- Hirschle, M.; Schürt, A. (2008): Suburbanisierung...und kein Ende in Sicht? Intraregionale Wanderungen und Wohnungsmärkte. In: *Informationen zur Raumentwicklung* (3/4), 201-227.
- Holm, A. (2012): Paradoxien und Begleiterscheinungen der Reurbanisierung. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): *Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland*. Wiesbaden, 239-256.
- Howley, P. (2009): Attitudes towards compact city living: Towards a greater understanding of residential behaviour. In: *Land Use Policy* 26 (3), 792-798.
- Jessen, J.; Siedentop, S. (2010): Gast-Editorial: Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit. In: *disP – The Planning Review* (180), 16-23.
- Jessen, J.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (2012): Rezentralisierung der Stadtentwicklung? Kleinräumige Analyse des Wanderungsgeschehens in deutschen Großstädten. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): *Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland*. Wiesbaden, 198-215.
- Kaiser, M.; Thebes, M. (2006): Gibt es eine Rückwanderung? Konsequenzen für die Stadtentwicklung. In: *wohnbund-Informationen* 1/2006, 11-12.
- Köppen, B. (2005): Zurück in die Stadt oder Schrumpfung überall? Reurbanisierung und Schrumpfung in ostdeutschen Städten. In: *Städte im Umbruch*, Ausgabe 3/2005, *Stadtumbau in der Praxis*, 31-36.
- Köppen, B. (2007): Reurbanisierung als Hoffnung der Städte im demographischen Wandel? In: Maretzke, S. (Hrsg.): *Städte im demografischen Wandel. Wesentliche Strukturen und Trends des demografischen Wandels in den Städten Deutschlands*. Wiesbaden, 31-40.
- Kujath, H. J. (2012): Reurbanisierung des Wissens – zur Herausbildung von Metropolregionen unter dem Einfluss der Wissensökonomie. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): *Reurbanisierung. Zwischen Diskurs und Materialität*. Wiesbaden.

## ■ Einführung

- Gestring, N.; Glasauer, H.; Hannemann, C.; Petrowsky, W.; Pohlan, J. (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2003. Schwerpunkt: Urbane Regionen. Opladen.
- Läpple, D. (2004): Thesen zur Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft. In: Gestring, N.; Glasauer, H.; Hannemann, C.; Petrowsky, W.; Pohlan, J. (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2003. Schwerpunkt: Urbane Regionen. Opladen, 61-77.
- Mädling, H. (2004): Raus aus der Stadt? Zur Erklärung und Beurteilung der Suburbanisierung. Berlin. = Difu-Berichte 1/2004.
- Ogden, P. E.; Hall, R. (2000): Households, reurbanisation and the rise of living alone in the principal French cities, 1975 - 90. In: Urban Studies 37 (2), 367-390.
- Ostendorp, R. (2011): Wohnstandortwahl von Doppelverdienerhaushalten – Möglichkeiten in einer polyzentrischen Stadtregion. In: Hege, H.-P.; Knapstein, Y.; Meng, R.; Ruppenthal, K.; Schmitz-Veltin, A.; Zakrzewski, P. (Hrsg.): Schneller, öfter, weiter? Perspektiven der Raumentwicklung in der Mobilitätsgesellschaft. Hannover. = Arbeitsberichte der ARL 1.
- Senior, M. L.; Webster, C. J.; Blank, N. E. (2004): Residential preferences versus sustainable cities. In: Town Planning Review 75 (3), 337-357.
- Siebel, W. (2008): Wohnen in der Innenstadt. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften 47 (1), 37-46.
- Siedentop, S. (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. In: Informationen zur Raumentwicklung (3/4), 193-210.
- van den Berg, L.; Braun, E.; van der Meer, J. (Hrsg.) (2007): National policy responses to urban challenges in Europe. Aldershot.
- van den Berg, L.; Drewett, R.; Klaassen, L. H.; Rossi, A.; Vijverberg, C. H. T. (1982): Urban Europe. A Study of Growth and Decline. Oxford.

## Autoren

**Axel Fricke** (\*1964), Studium Dipl.-Ing. Raumplanung an der TU Dortmund. Seit 1992 berufstätig in Stuttgart, überwiegend tätig als Inhaber des Büros PLANzeit netzwerk in Baden-Württemberg, 2001-2005 zusätzlich tätig als Mitarbeiter am Städtebau-Institut der Fakultät Architektur und Stadtplanung, Universität Stuttgart in Forschung und Lehre; seit 2005 tätig als Mitarbeiter beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart, seit 2008 Sachgebietsleiter Stadtentwicklungsplanung; seit 2013 Stabstelle Strategie Wohnen und Mitglied des Lenkungskreises beim Oberbürgermeister. Mitglied der LAG Baden-Württemberg der ARL.

**Dr. Ansgar Schmitz-Veltin** (\*1976), Studium Geographie und politische Soziologie, 2003 bis 2009 wissenschaftlicher Mitarbeiter und Projektleiter am Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie der Universität Mannheim sowie am Mannheimer Forschungsinstitut Ökonomie und Demographischer Wandel (mea), seit 2009 am Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart, zunächst als Sachgebietsleiter für Bevölkerung und Bildung, seit 2015 als Leiter der Abteilung Wirtschaft, Wohnen und Befragungen; Mitglied der Akademie für Raumforschung und Landesplanung sowie der LAG Baden-Württemberg der ARL.

Prof. Dr. **Stefan Siedentop** (\*1966), Studium der Raumplanung an der TU Dortmund (1988-1994), Promotion an der TU Dortmund (2001), Wissenschaftlicher Mitarbeiter und Projektleiter am Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) (1994-2007), Professor für Raumentwicklungs- und Umweltplanung und Leiter des Instituts für Raumordnung und Entwicklungsplanung (IREUS) an der Universität Stuttgart (2007-2013), seit 2013 Wissenschaftlicher Direktor des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS), Dortmund; Mitglied der ARL.

**Philipp Zakrzewski** (\*1975), Studium der Architektur an der Fachhochschule Coburg sowie Europäische Urbanistik an der Bauhaus-Universität Weimar, 2007-2013 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung der Universität Stuttgart (IREUS), seit 2013 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS), Dortmund.



Paul Gans

# Reurbanisierungstypen in Deutschland: Wissensökonomie und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (2004 – 2010)

## Gliederung

- 1 Einführung
- 2 Datengrundlage und methodisches Vorgehen
- 3 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung der Großstädte nach Reurbanisierungstypen
- 4 Reurbanisierung und großstädtische Strukturen
- 5 Zukünftige Großstadtentwicklung

Literatur

## Kurzfassung

Von 2004 bis 2010 verzeichneten die Großstädte in Deutschland eine Bevölkerungszunahme von 1,6 Prozent, während die Einwohnerzahl in der Bundesrepublik gleichzeitig um 0,95 Prozent zurückging. Welche Bevölkerungsgruppen tragen zu diesem Reurbanisierungsprozess bei? Welche stadtspezifischen Bedingungen spielen eine Rolle? Die Bevölkerungszunahme der Großstädte geht vor allem auf Binnen- und weniger auf Außenwanderungsgewinne zurück. Motoren des Wachstums sind die Binnenwanderungsüberschüsse der jungen Erwachsenen. Die 18- bis unter 25-Jährigen verzeichnen überdurchschnittliche Gewinne in Großstädten mit einem breit gefächerten Bildungsangebot, 25- bis unter 30-Jährige haben dagegen eine stärkere Tendenz zugunsten von Metropolen mit mindestens 500.000 Einwohnern und einer wissensbasierten Wirtschaftsstruktur bei diversifiziertem Arbeitsplatzangebot.

## Schlüsselwörter

Reurbanisierung – städtisches Bevölkerungswachstum – Binnenwanderungen – Außenwanderungen – altersspezifische Migration – Immobilienmärkte – wissensbasierte Ökonomie

## Types of Re-Urbanization in Germany: Knowledge Economy and Components of the Population Trend (2004 – 2010)

### Abstract

Between 2004 and 2010 the population of German large cities grew by 1.6 percent while the number of inhabitants in the Federal Republic of Germany decreased by 0.95 percent. Which groups of the population contribute to this re-urbanization process? What city-specific conditions play a role? The population growth of large cities results mostly

from internal migration rather than from international migration gains. The driving forces for growth are internal migration surpluses of young adults. The age group of 18 to under 25 registers above-average growth in large cities with a wide choice of educational offerings, whereas the age group of 25 to under 30 shows a stronger tendency to favour large cities of at least 500.000 inhabitants and a knowledge-based economic structure with a diversified job market.

## Keywords

Re-Urbanization – Urban population growth – Internal migration – International migration – Age-specific migration – Real-estate markets – Knowledge-based economy

## 1 Einführung

Seit etwa 2000 wächst die Bevölkerung in den Großstädten<sup>1</sup> Deutschlands. Zeitgleich zu dieser Zunahme erleben Zeitschriften wie „Landlust“ höhere Verkaufszahlen als der Spiegel (Bollmann/von Petersdorff 2012: 43). Hat sich die Bevölkerungsumverteilung in Deutschland von der Desurbanisierung mit ihrem Trend zur fortschreitenden Dekonzentration in den 1990er Jahren hin zu einer Reurbanisierung, charakterisiert durch einen Konzentrationsprozess zugunsten der Städte, gewandelt? Die 1992 einsetzenden rückläufigen Einwohnerzahlen der Großstädte veranlassten schon manchen Sozialwissenschaftler zu Äußerungen wie „Verschwinden der Städte“ (Krämer-Badoni/Petrowsky 1997). Doch diese Entwicklung war nicht neu. Schon in den 1970er Jahren sprach man im früheren Bundesgebiet vom „Herzinfarkt der Städte“. Der Bevölkerungsrückgang kehrte sich erst Mitte der 1980er Jahre als Folge einsetzender hoher Zuwanderungsüberschüsse aus den ehemaligen sozialistischen Staaten in Ost- und Südeuropa sowie aus der damaligen DDR in eine Zunahme um. In dieser Phase bis 1992 verzeichneten alle siedlungsstrukturellen Kreistypen, von den Kernstädten mit hoher bis zu den ländlich geprägten Kreisen mit geringer Bevölkerungsdichte, Bevölkerungszuwächse (Gans/Kemper 2002: 161 f.). Nach 1992 verringerten sich die jährlichen Wanderungsgewinne mit dem Ausland deutlich und erreichten von 2004 bis 2010 nur noch ein Niveau von knapp 6 Prozent der Überschüsse aus den Jahren von 1990 bis 1992. Dieser niedrige Saldo führte in Verbindung mit den Sterbeüberschüssen zu einem Bevölkerungsrückgang von 0,95 Prozent in Deutschland, während im selben Zeitraum die Großstädte ein Plus von 1,6 Prozent verzeichneten (Tab. 1). Dieser positive Trend setzte etwa 2000 ein, während zeitgleich Landgemeinden<sup>2</sup> außerhalb, seit 2005 auch innerhalb von Stadtregionen, Bevölkerungsverluste erfahren. Seit 2005 ist auch für Klein- und Mittelstädte ein Rückgang zu beobachten (Adam/Sturm 2012: 6). Warum haben Großstädte als Wohnstandort an Attraktivität gewonnen? Welche Bevölkerungsgruppen sind die „Motoren“ des Wachstums?

Die Bevölkerungsentwicklung differiert allerdings erheblich zwischen den Städten im Untersuchungszeitraum von 2004 bis 2010 (Abb. 1). Hohe Zunahmen haben Großstädte mit mindestens 500.000 Einwohnern (Geppert/Gornig 2010; BBSR 2011b; Wiegandt

---

<sup>1</sup> Großstädte sind in diesem Beitrag kreisfreie Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern am 1. Januar 2004. Im Folgenden werden die Begriffe Großstädte, Kernstädte oder einfach Städte synonym verwendet.

<sup>2</sup> Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unterscheidet neben Großstädten folgende Stadt- und Gemeindetypen: Mittelstädte haben zwischen 20.000 und 100.000 Einwohner und meist mittelzentrale Funktion, Kleinstädte zwischen 10.000 und 20.000 Einwohner und meist grundzentrale Funktion, Landstädte zwischen 5.000 und 10.000 Einwohner oder grundzentrale Funktion. Landgemeinden haben kein städtisches Zentrum (BBSR 2011a: 3).

2012): 80 Prozent der Zuwächse aller Großstädte entfallen auf diese Metropolen<sup>3</sup> (Tab. 1). In München (+105.313 Einwohner oder +8,4 % und knapp 28 % des Wachstums aller Großstädte; Tab. 1), Hamburg (+3,0 %), Köln (+4,3 %), Frankfurt am Main (+5,6 %), Dresden (+8,2 %) und Leipzig (+5,1 %) erhöht sich die Einwohnerzahl um mindestens 3 Prozent, sinkt jedoch in Dortmund (-0,2 %), Essen (-2,5 %) und Duisburg (-3,3 %). Auch bei den Großstädten mit weniger als 500.000 Einwohnern ist eine gegenläufige Entwicklung zu erkennen. An der Spitze steht Potsdam mit (+8,2 %), gefolgt von Mainz (+7,4 %), Freiburg im Breisgau (+5,5 %), Regensburg (+5,4 %) oder Trier (+5,1 %), während Salzgitter (-6,8 %), Gera (-6,7 %) oder Remscheid (-6,1 %) am schwächsten abschneiden.

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung der Großstädte in Deutschland nach Größenklassen (2004 – 2010)\*

Einwohnerzahl der Großstädte am 1. Januar 2004	Bevölkerungsentwicklung in % (2004 – 2010)				Zahl der Großstädte n
	Min.	MW	Max.	absolut	
500.000 und mehr	-3,3	2,7	8,4	302.443	11
200.000 bis 500.000	-5,8	0,7	8,2	54.310	26
100.000 bis 200.000	-6,8	0,4	8,2	20.311	33
alle Großstädte	-6,8	1,6	8,4	377.064	70
Deutschland	-12,9	-1,0	8,4	-780.068	412

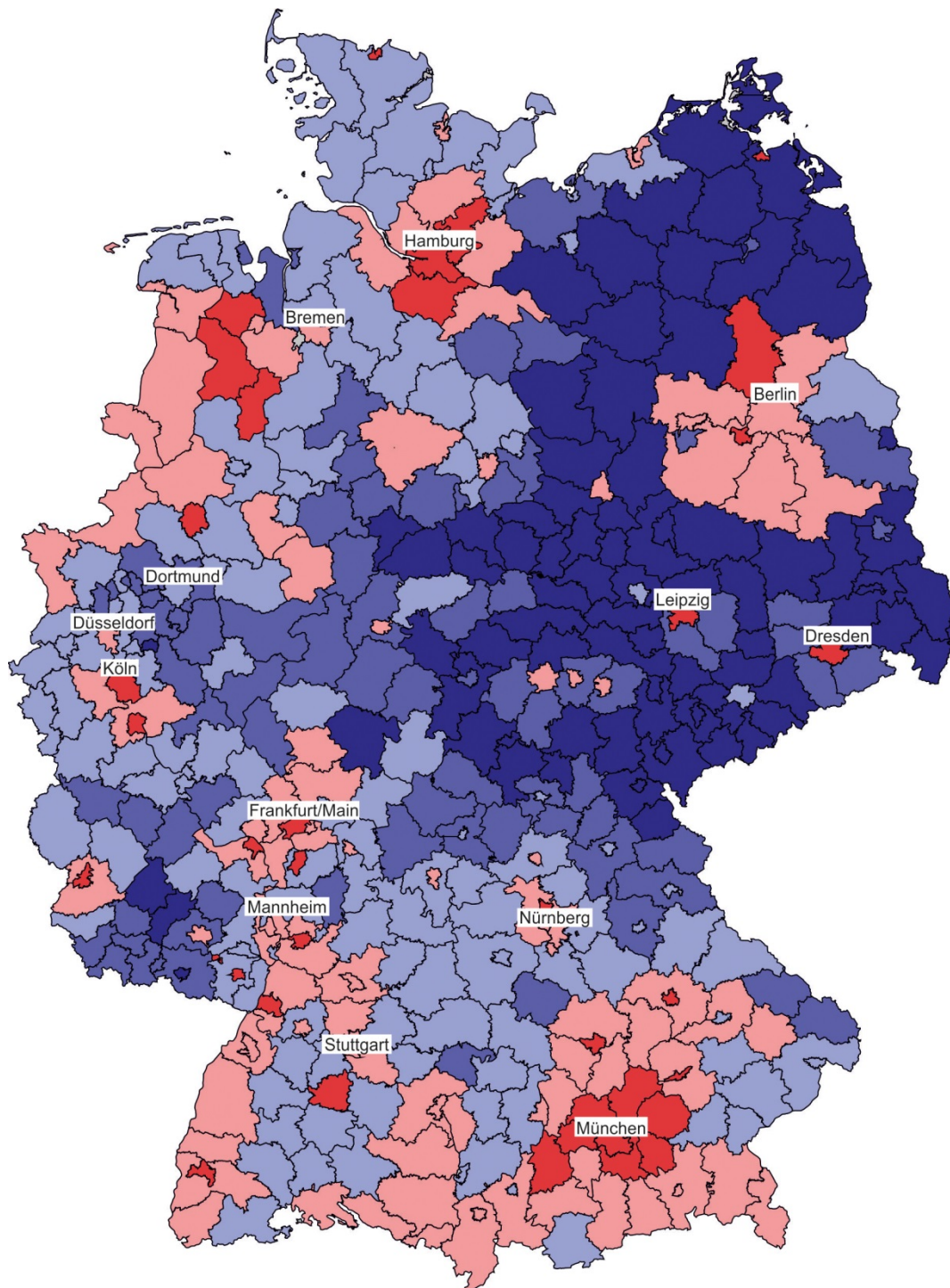
\* MW: Mittelwert

Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des BBSR, Sonderauswertung der Laufenden Raumbearbeitung

Eine weitere Unterscheidung ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung der Großstädte in Relation zu der des jeweiligen Umlandes (Abb. 1). Besonders auffallend ist die Diskrepanz in Ostdeutschland, wo Leipzig, Dresden, Magdeburg, Erfurt, Weimar, Jena und Rostock wie Leuchttürme aus einer Fläche mit relativ hohen Verlusten herausragen, während sich im Falle der Agglomerationen von Hamburg, Rhein-Main, Rhein-Neckar, Stuttgart, Nürnberg oder München auch die Einwohnerzahlen in den Umlandkreisen erhöhen. In welcher Beziehung steht die Bevölkerungsentwicklung in den Umlandkreisen mit der in den Großstädten? In Abhängigkeit von der Wohnungsmarktsituation ist durchaus zu vermuten, dass die Wanderungsbilanz von Paaren mit Kindern, den klassischen „Suburbanisierern“, bei Zunahme der Einwohnerzahlen im Umland negativer für die Großstädte ist als bei rückläufiger Entwicklung im suburbanen Raum (Hirschle/Schürt 2008). Es erscheint angemessen, die Attraktivität der Großstädte als Wohnstandort nach Reurbanisierungstypen, je nach Relation der Bevölkerungsentwicklung in den Kernstädten zu der im jeweiligen Umland, zu analysieren.

<sup>3</sup> Metropolen sind in diesem Beitrag kreisfreie Großstädte mit mindestens 500.000 Einwohnern.

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland nach Kreisen (2004 – 2010)



Bevölkerungsentwicklung Deutschland  
Ende 2003 bis Ende 2010: - 0,95%

0 100  
km

- unter - 6%
- -6% bis unter -3%
- -3% bis unter 0%
- 0% bis unter 3%
- 3% und mehr

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des BBSR, Sonderauswertung der Laufenden Raumbeobachtung

Schon dieser kurze Überblick über die Bevölkerungsentwicklung der Großstädte von 2004 bis 2010 hinterlässt Zweifel, ob die Reurbanisierung als neuer Leittrend der stadtregionalen Entwicklung in Deutschland die Suburbanisierung weitestgehend abgelöst hat (Herfert/Osterhage 2012). Zum einen überwiegt zwar die Zahl der Großstädte, die in Relation zu ihrem Umland einen absoluten oder relativen Konzentrationsprozess erfahren, doch hängt die zukünftige Entwicklung aufgrund des demographischen Wandels davon ab, welche Bevölkerungsgruppe in welcher Lebensphase die gegenwärtige Reurbanisierung trägt. Nach den Ergebnissen von Herfert/Osterhage (2012) sowie von Sander (2014) handelt es sich vor allem um die 18- bis unter 25-Jährigen sowie die 25- bis unter 30-Jährigen. Zum anderen gibt es in allen Größenklassen Großstädte mit positiven wie negativen Abweichungen zur jeweils durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung (Tab. 1). Die Annahme liegt nahe, dass stadtspezifische Bedingungen wie die Beschäftigungsentwicklung und Arbeitsmarktsituation, die Struktur und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Ökonomie oder das Vorhandensein von Hochschulen und Forschungseinrichtungen einen großen Einfluss auf die Attraktivität und damit auf Zu- oder Abnahme der Einwohnerzahl der jeweiligen Großstadt haben.

Die explorativ angelegte Studie hat zum Ziel, zunächst die Komponenten der Bevölkerungsentwicklung der Großstädte im Zeitraum von 2004 bis 2010 je nach Reurbanisierungstyp aufzudecken und dann den Einfluss stadtspezifischer Bedingungen auf die Bevölkerungsdynamik der Großstädte in Deutschland zu analysieren. Bisherige Analysen zu Reurbanisierung basieren überwiegend auf Fallbeispielen. Es gibt wenige Studien wie die von Herfert/Osterhage (2012), die zwar alle Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern in Anlehnung an van den Berg/Drewett/Klaasen et al. (1982) einem Reurbanisierungstyp zuordnen, aber die Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung hinsichtlich der Wanderungsströme sowie Altersstruktur von Zu- und Wegziehenden nur für ausgewählte Städte gegenüberstellen. Sander (2014) analysiert die Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen im Zeitraum von 1995 bis 2005. Mithilfe der Binnenwanderungsverflechtungen ermittelt Sander (2014) in Ostdeutschland eine ausgeprägte Trendwende von der intra-regionalen Dekonzentration hin zu großstädtischem Wachstum. Diese Änderungen in den Stadt-Umland-Beziehungen ergeben sich aus den rückläufigen Fortzügen der 30- bis unter 50-Jährigen bei gleichzeitig steigenden Zuzugsraten der 18- bis unter 25-Jährigen aus dem Umland wie aus ländlichen Räumen (Sander 2014).

## 2 Datengrundlage und methodisches Vorgehen

Die empirische Studie basiert auf einer Sonderauswertung der „Laufenden Raumbbeobachtung“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für den Zeitraum vom 01. Januar 2004 bis 31. Dezember 2010. Der zur Verfügung gestellte Datensatz umfasst die Zahl der Einwohner, ihre Struktur nach ausgewählten Altersgruppen, die Zahl der Geburten wie Sterbefälle sowie die Binnen- und Außenwanderungen, jeweils differenziert nach Zu- und Fortzügen sowie nach ausgewählten Altersgruppen, denen gewisse Wanderungsmotive zugewiesen werden können (Tab. 2).

Eine weitere Unterscheidung bezieht sich auf Binnenwanderungen innerhalb eines Bundeslandes oder bundeslandübergreifende Wohnstandortwechsel. Bei der ersten Kategorie von Migrationen – so ist anzunehmen – überwiegen wohnungsorientierte, bei der zweiten ausbildungs- oder arbeitsplatzorientierte Gründe. Die Variablen zur Beschreibung der stadtspezifischen Strukturen stammen ebenfalls aus der Laufenden Raumbbeobachtung des BBSR.

Tab. 2: Variablen der Sonderauswertung der Laufenden Raumbbeobachtung des BBSR<sup>4</sup>

<p><b>Einwohnerzahl</b> Anfang 2004 bis Ende 2010 mit den jeweiligen Angaben zur Altersstruktur (unter 18 Jahre, 18 bis 25 Jahre, 25 bis 30 Jahre, 30 bis 50 Jahre, 50 bis 65 Jahre, 65 Jahre und mehr)</p> <p><b>Natürliche Bevölkerungsentwicklung</b> Geburten- und Sterberate (2004 bis 2010)</p> <p><b>Binnenwanderungen</b> Rate der Zuzüge aus dem Bundesland, in dem die Großstadt liegt, und aus anderen Bundesländern (2004 bis 2010)  Rate der Fortzüge in das Bundesland, in dem die Großstadt liegt, und in ein anderes Bundesland (2004 bis 2010)</p> <p><b>Außenwanderungen</b> Rate der Zuzüge aus dem Ausland und Rate der Fortzüge ins Ausland (2004 bis 2010)</p> <p><b>Zu- wie Fortzugsraten</b> Alle Raten liegen nach den Altersgruppen unter 18 Jahre, 18 bis 25 Jahre, 25 bis 30 Jahre, 30 bis 50 Jahre, 50 bis 65 Jahre, mindestens 65 Jahre differenziert vor.</p>
--

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Untersuchungsobjekte sind die Kernstädte von Agglomerationen oder „Verstädterten Räumen“ nach der Definition des BBSR. Alle Kernstädte sind zugleich Großstädte mit mindestens 100.000 Einwohnern. In Anlehnung an das Phasenmodell der Stadtentwicklung von van den Berg/Drewett/Klaasen et al. (1982) liegt Reurbanisierung vor, wenn sich der Bevölkerungsanteil, der auf die Kernstadt in einer Agglomeration oder im „Verstädterten Raum entfällt, während des Untersuchungszeitraumes erhöht hat. Dementsprechend lassen sich in Anlehnung an Herfert/Osterhage (2012) sechs Typen der Stadtentwicklung unterscheiden, von denen drei als Reurbanisierungstypen bezeichnet werden (Tab. 3):

1. Relative Zentralisierung oder Konzentration (Reurbanisierungstyp 1): Die Einwohnerzahl in der Kernstadt wie im Umland nimmt zu, in der Kernstadt jedoch absolut höher als im Umland.
2. Absolute Zentralisierung oder Konzentration (Reurbanisierungstyp 2): Die Einwohnerzahl in der Kernstadt nimmt zu, jedoch nicht im Umland.
3. Relative Zentralisierung oder Konzentration (Reurbanisierungstyp 3): Die Einwohnerzahl in der Kernstadt wie im Umland verringert sich, in der Kernstadt ist der Rückgang jedoch absolut geringer als im Umland.

---

<sup>4</sup> Zur Berechnung der Variablen wurden die Rohdaten verwendet. Alle Raten wurden auf 1.000 Einwohner der mittleren Gesamtbevölkerung bzw. der jeweiligen Altersgruppe in den Städten bezogen. In der Analyse werden noch Variablen der Laufenden Raumbbeobachtung hinzugefügt.

4. Relative Dezentralisierung oder Dekonzentration (Reurbanisierungstyp 4): Die Einwohnerzahl in der Kernstadt wie im Umland nimmt zu, in der Kernstadt jedoch absolut geringer als im Umland. Die beiden Kriterien treffen nur für Oldenburg (Oldenburg) zu. Die Stadt wird wegen ihres Bevölkerungswachstums Typ 1 zugeordnet.
5. Absolute Dezentralisierung oder Dekonzentration (keine Reurbanisierung, Typ 5): Die Einwohnerzahl in der Kernstadt sinkt, im Umland nimmt sie zu. Die beiden Kriterien treffen nur für Osnabrück zu. Die Stadt wird wegen ihres Bevölkerungsrückgangs Typ 6 zugeordnet.
6. Relative Dezentralisierung oder Dekonzentration (keine Reurbanisierung, Typ 6): Die Einwohnerzahl in der Kernstadt wie im Umland geht zurück, in der Kernstadt stärker als im Umland.

Tab. 3: Kernstädte nach Reurbanisierungstyp

<p><b>Reurbanisierungstyp 1</b></p> <p>Hamburg, Oldenburg (Oldenburg), Bonn, Frankfurt am Main, Offenbach, Wiesbaden, Mannheim, Heidelberg, Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg im Breisgau, Ulm, München, Ingolstadt, Nürnberg, Erlangen, Fürth</p> <p><b>Reurbanisierungstyp 2</b></p> <p>Kiel, Bremen, Braunschweig, Düsseldorf, Köln, Münster, Kassel, Darmstadt, Mainz, Trier, Ludwigshafen am Rhein, Heilbronn, Pforzheim, Regensburg, Augsburg, Würzburg, Berlin, Potsdam, Rostock, Dresden, Leipzig, Magdeburg, Erfurt, Jena</p> <p><b>Reurbanisierungstyp 3</b></p> <p>Wolfsburg, Bielefeld, Bottrop, Krefeld, Bochum, Dortmund, Hamm, Herne, Koblenz, Cottbus, Chemnitz, Halle/Saale, Gera</p> <p><b>keine Reurbanisierung, Typ 6</b></p> <p>Lübeck, Salzgitter, Bremerhaven, Osnabrück, Duisburg, Essen, Mönchengladbach, Mülheim/Ruhr, Oberhausen, Remscheid, Solingen, Wuppertal, Leverkusen, Gelsenkirchen, Hagen, Stadtverband Saarbrücken</p>
--

Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des BBSR, Sonderauswertung der Laufenden Raumb Beobachtung

Die Verteilung der Kernstädte nach Reurbanisierungstypen veranschaulicht großräumige Muster, die sich in das Süd-Nord-Gefälle des früheren Bundesgebietes sowie in West-Ost-Unterschiede einordnen lassen (Abb. 1). So erhöht sich im Süden, in Baden-Württemberg, Bayern und Hessen, die Einwohnerzahl aller Großstädte, die somit Typ 1 oder 2 angehören. Nur Hamburg, Oldenburg und Bonn aus Typ 1 liegen nicht in diesen drei Ländern. Großstädte von Typ 6, die nicht von intraregionalen Konzentrationsprozessen profitieren, befinden sich im Ruhrgebiet oder in Norddeutschland. Einzige Ausnahme ist der Stadtverband Saarbrücken. Großstädte von Typ 2 sind relativ gleichmäßig über das Bundesgebiet verteilt. Die Metropolen mit mindestens 500.000 Einwohnern – Berlin, Bremen, Köln, Düsseldorf, Dresden und Leipzig – liegen alle nördlich der Mainlinie. Kernstädte von Typ 3 liegen in Ostdeutschland oder in Nordrhein-Westfalen mit Schwerpunkt in Westfalen. Auffallend ist, dass die Bevölkerungsentwicklung aller ost-

deutschen Großstädte vielversprechender verläuft als die im jeweiligen Umland. Dieser Trend könnte auf zwei räumlich komplementär wirkende Ursachen zurückzuführen sein: Zum einen hat der Bevölkerungsrückgang als Folge des demographischen Wandels vor allem in weniger dicht besiedelten Räumen negative Effekte auf die Daseinsvorsorge und Lebensqualität – und das Umland der ostdeutschen Großstädte hat relativ geringe Bevölkerungsdichten. Zum anderen haben die Großstädte dort nach 1990 durch vielfältige städtebauliche Maßnahmen im Bereich der Wohn- und Wohnumfeldqualität an Attraktivität als Wohnstandort gewonnen (Hirschle/Schürt 2008: 216), die bei entspannten Wohnungsmärkten aufgrund der Einwohnerverluste in den 1990er Jahren eher noch gestärkt wurde. In Westdeutschland spielen wohl vor allem die sich seit den 1960er Jahren herauskristallisierenden wirtschaftlichen Unterschiede eine Rolle (Gans 1997).

### 3 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung der Großstädte nach Reurbanisierungstypen

Die in Tabelle 1 skizzierten Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung der Großstädte ergeben sich aus dem Zusammenspiel von natürlichem Saldo, Binnen- und Außenwanderungsbilanzen. Die Analyse dieser Komponenten, insbesondere für ausgewählte Altersgruppen, kann erste Hinweise auf die Ursachen für die aufgefächerten Änderungen der Einwohnerzahlen in den Großstädten und ihre damit zusammenhängende Attraktivität als Wohnstandort im Zeitraum von 2004 bis 2010 geben.

Die Bilanz der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen zeigen in ihren Ausprägungen einen deutlichen Zusammenhang mit den Reurbanisierungstypen (Tab. 4): Die Werte sind am höchsten für Großstädte, deren Einwohnerzahl wie die im Umland steigt (Typ 1), am niedrigsten für Kernstädte, für die keine Reurbanisierung festzustellen ist (Typ 6). Die Spannweite des natürlichen Saldos von leicht positiven bis sehr negativen Ausprägungen ist ein Indikator für einen relativ hohen bis niedrigen Anteil junger Erwachsener an der städtischen Bevölkerung, da in allen Großstädten die Geburtenhäufigkeit – unter der naheliegenden Annahme eines ähnlichen generativen Verhaltens der Bewohner – vergleichsweise niedrig ist und daher Unterschiede im natürlichen Saldo auf altersstrukturelle Effekte zurückgehen. Ein weiterer Hinweis auf die Unterschiede der Bevölkerungsstruktur nach ihrem Alter ergibt sich aus den Binnen- und Außenwanderungsbilanzen unter der Voraussetzung, dass an den Migrationen junge Erwachsene überdurchschnittlich beteiligt sind (Herfert/Osterhage 2012: 102; Sander 2014). Für Typ 1 und 2 sind beide Komponenten positiv, für Typ 3 und 6 ist die Summe negativ mit deutlichen Verlusten für die Binnen- und leichten Gewinnen für die Außenwanderungen. Während sich erstere durch eine augenfällige Spannweite der Werte auszeichnen, liegen für letztere bei geringen Unterschieden zwischen den vier Typen durchweg positive Salden vor. Insbesondere Typ 2 hebt sich durch auffallend hohe Binnenwanderungsgewinne ab. Entscheidend tragen hierzu die Zuzugsüberschüsse der 18- bis unter 25-Jährigen, in deutlich geringerem Maße auch die der 25- bis unter 30-Jährigen bei (Tab. 5). Zu Typ 2 zählen Großstädte mit einem großen regionalen Arbeitsmarkt wie Berlin, Köln, Düsseldorf, Dresden oder Leipzig, Universitätsstädte wie Kiel, Münster, Trier, Mainz, Jena oder Würzburg, aber auch Städte wie Heilbronn, Pforzheim oder Ludwigshafen am Rhein, die überdurchschnittlich industriell geprägt sind.



Tab. 4: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung der Großstädte nach Reurbanisierungstypen (2004 – 2010)

Reurbanisierungstyp	natürlicher Saldo (in ‰)	Bilanzen (Angaben in ‰*)		n
		Binnenwanderungen	Außenwanderungen	
1	0,36	2,73	1,38	17
2	-0,84	4,00	0,70	24
3	-3,38	-1,20	0,39	13
6	-3,60	-1,35	0,14	16
insgesamt	-1,65	0,71	0,79	70

\* Berechnung vgl. Tab. 2

Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des BBSR, Sonderauswertung der Laufenden Raumbbeobachtung

Tab. 5: Wanderungsbilanzen ausgewählter Altersgruppen für die Großstädte nach Reurbanisierungstypen (Mittelwert für den Zeitraum 2004 – 2010)

Reurbanisierungstyp	Altersgruppen in Jahren (Angaben in ‰*)					
	unter 18	18 bis 25	25 bis 30	30 bis 50	50 bis 65	65 u. m.
<b>Binnenwanderungen</b>						
1	-6,5	+52,5	+18,5	-4,3	-1,9	-2,8
2	-4,5	+64,3	+5,8	-4,9	-0,4	-1,0
3	-2,7	+15,0	-5,3	-4,3	-1,5	-1,3
6	-0,8	+7,6	-5,6	-2,7	-1,3	-3,1
insgesamt	-3,8	+39,4	+4,2	-4,1	-1,2	-2,0
<b>Außenwanderungen</b>						
1	+1,9	+20,3	+5,2	-1,1	-1,8	-2,3
2	+1,4	+12,6	+1,0	-1,3	-1,1	-0,9
3	+1,1	+6,6	+1,4	-0,7	-0,6	-0,6
6	+0,5	+7,4	+2,4	-0,7	-1,2	-1,1
insgesamt	+1,3	+12,1	+2,4	-1,0	-1,2	-1,2

\* Berechnung vgl. Tab. 2

Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des BBSR, Sonderauswertung der Laufenden Raumbbeobachtung

Im Vergleich dazu verzeichnen Großstädte von Typ 1 bei einem etwas niedrigeren Wert für die Binnenwanderungsbilanz eine ähnliche Verteilung der Salden auf die einzelnen Altersgruppen (Tab. 5). Bemerkenswert ist jedoch der Gewinn für die 25- bis unter 30-Jährigen, welcher als Indikator für die Arbeitskräftenachfrage in diesen Großstädten wie München, Stuttgart oder Frankfurt am Main dienen kann. Generell folgen nach Schlömer (2009: 123 ff.) die Binnenwanderungen einem ökonomischen Gefälle, das gemäß der Salden für die 25- bis unter 30-Jährigen zwischen den Großstädten in Typ 1 und Typ 6 besonders deutlich zu sein scheint.

Die relative Ausgeglichenheit der Außenwanderungen (Tab. 4) basiert auf der Wirksamkeit von Migrantennetzwerken, denn Großstädte erzielen unabhängig von Indikatoren zum Arbeitsmarkt Wanderungsgewinne mit dem Ausland (Gatzweiler/Schlömer 2008: 247). Diese Interpretation findet eine Bestätigung in den – wenn auch niedrigen – Zuzugsüberschüssen der unter 18-Jährigen. Die rückläufigen Außenwanderungsgewinne von Typ 1 zu Typ 6 sprechen für einen gleichzeitig wirksamen Einfluss der Arbeitsmarktsituation. Großstädte von Typ 1 liegen überwiegend in Baden-Württemberg, Bayern oder im südlichen Hessen, wo die Arbeitslosenquote im Vergleich zu Deutschland zum Teil deutlich niedriger ist.

Wesentliche Impulse für das großstädtische Bevölkerungswachstum gehen von den Wanderungsgewinnen der 18- bis unter 30-Jährigen aus (Tab. 5). Die negativen Salden der 30- bis unter 50-Jährigen und insbesondere der unter 18-Jährigen deuten einen Suburbanisierungsprozess an, der bei Kernstädten von Typ 6 am schwächsten ausgeprägt ist. Die Suburbanisierungsprozesse werden sichtbarer, wenn zwischen Binnenwanderungen über die Grenze oder innerhalb eines Bundeslandes unterschieden wird (Tab. 2). Es ist davon auszugehen, dass länderübergreifende Binnenwanderungen, denen eher arbeitsorientierte Motive für den Wohnungswechsel zugrunde liegen, überwiegend interregional sind, während im Vergleich dazu Binnenwanderungen mit Herkunfts- und Zielort im selben Bundesland vermehrt intraregionale Verflechtungen widerspiegeln und eher aus wohnungsorientierten Gründen erfolgen. In Tabelle 6 sind alle Großstädte ausgeschlossen, deren Fläche an ein Bundesland grenzt. Nicht berücksichtigt sind die drei Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen, aber auch nicht Städte wie Mannheim, Ludwigshafen am Rhein oder Mainz. Das Motiv für diese Vorgehensweise ist, nur Großstädte in die Analyse einzubeziehen, bei denen weitgehend zwischen inter- und intraregionalen Wohnungswechseln unterschieden werden kann. Bei den Wohnungswechseln innerhalb des jeweiligen Landes verzeichnen die unter 18-Jährigen wie die 30- bis unter 50-Jährigen höhere Wanderungsverluste als bei den die Länder übergreifenden Wohnungswechseln. Besonders auffällig ist dies für Großstädte von Typ 1. Sichtbar wird auch, dass die Verluste beider Altersgruppen für Typ 1 deutlich höhere Werte erreichen als für Typ 6 (Tab. 6). In den sowohl absolut wie prozentual stark wachsenden Kernstädten wie München, Frankfurt am Main oder Hamburg ist die Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes naheliegend, sodass niedrigere Immobilien- und Mietpreise im Umland dortige Nachteile des dezentralen Wohnstandortes mehr als ausgleichen können. Dieses Preisgefälle ist in Großstädten von Typ 6 als weniger ausgeprägt einzuschätzen, da die sinkende Einwohnerzahl in der Region einen eher entspannten Wohnungsmarkt erwarten lässt. Tabelle 6 verdeutlicht zudem, dass Großstädte von Typ 1 im Gegensatz zu allen anderen Typen von Wanderungsgewinnen aus anderen Ländern bei Personen unter 50 Jahren profitieren. Insbesondere der hohe Überschuss bei den 25- bis unter 30-Jährigen und sogar positive Salden für die 30- bis unter 50-Jährigen deuten auf arbeitsplatzorientierte Motive für den Wohnungswechsel hin.

Tab. 6: Großstädte<sup>5</sup>: Bilanzen der Binnenwanderungen über die Grenzen und innerhalb eines Bundeslandes nach Altersgruppen und Reurbanisierungstyp (2004 – 2010)

Reurbanisierungstyp	Altersgruppen in Jahren (Angaben in ‰*)						insgesamt
	unter 18	18 bis 25	25 bis 30	30 bis 50	50 bis 65	65 u. m.	
<b>Binnenwanderungen innerhalb des Landes</b>							
1	-6,3	+31,8	+10,1	-4,7	-1,4	-2,0	+0,23
2	-3,8	+44,5	+10,0	-3,3	-0,3	-0,9	+2,89
3	-1,2	+16,7	+2,3	-1,8	-0,5	-0,4	+0,76
6	-0,5	+0,9	-2,6	-1,3	-0,7	-1,9	-0,95
insgesamt	-3,0	+25,5	+5,4	-2,8	-0,6	-1,2	+0,98
<b>Binnenwanderungen über die Landesgrenze</b>							
1	+0,6	+19,8	+13,5	+1,6	-0,1	-0,3	+3,27
2	-0,7	+21,1	-4,0	-1,9	-0,0	-0,1	+1,10
3	-1,5	-1,7	-7,6	-2,5	-1,0	-0,8	-1,96
6	+0,1	-0,2	-0,3	-0,6	-1,2	-1,3	-0,70
insgesamt	-0,5	+10,6	-0,5	-1,0	-0,5	-0,6	+0,41

\* Berechnung vgl. Tab. 2

Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des BBSR, Sonderauswertung der Laufenden Raumbearbeitung

Als Zwischenfazit bleibt festzuhalten, dass das Bevölkerungswachstum der Großstädte im Zeitraum von 2004 bis 2010 vor allem auf Binnen- und weniger auf Außenwanderungen zurückzuführen ist. Junge Erwachsene im Alter von 18 bis unter 30 Jahren tragen entscheidend zum Anstieg der Einwohnerzahlen bei. Die Binnenwanderungsbilanzen der beiden Altersgruppen erklären 77,2 Prozent der Varianz der Bevölkerungsveränderung (Tab. 7). Die unabhängigen Variablen überschätzen die Bevölkerungsentwicklung in den Großstädten von Typ 3 und 6 und unterschätzen sie in den Typen 1 und 2. Damit stellt sich die Frage nach den spezifischen Bedingungen der Großstädte, welche eine über- bzw. unterdurchschnittliche Zunahme der Einwohnerzahlen hinsichtlich der Binnenwanderungsbilanzen junger Erwachsener begründen. Motor für diese differenzierte Entwicklung ist ein Strukturwandel, der eine Flexibilisierung der Arbeitsverhältnisse und Lebenszusammenhänge bewirkt und zu einem Bedeutungsverlust von „Normalarbeitsverhältnissen“ in routineorientierten Betrieben mit standardisierten Produktionsverhältnissen (Läpple 2004: 72) sowie von tradierten Lebensformen führt. „Endgültig weniger üblich wird der *eine* Beruf, die *eine* Arbeitsstätte, der *eine* Arbeitsort, die *eine* Ehe, die *immer gleich* getakteten Arbeitstage bzw. Ladenöffnungszeiten“ (Brake 2012: 24). Diese Veränderungen prägen Abläufe in der Arbeitswelt wie im Alltag und erfordern Bedarfe privater Haushalte, die an städtischen Wohnstandorten mit ihren Urbanisationsvorteilen

<sup>5</sup> Alle Großstädte, deren Fläche an ein Bundesland grenzt, sind ausgeschlossen. Nicht berücksichtigt sind alle Stadtstaaten und z. B. auch Mannheim, Ludwigshafen/Rhein oder Mainz. Insgesamt wurden 54 Großstädte berücksichtigt.

am ehesten zu erfüllen sind. Diese städtischen Qualitäten spielen auch für Unternehmen im Zuge des Strukturwandels hin zu einer wissensbasierten Ökonomie eine zunehmend wichtigere Rolle. Nach Porter (1999: 63) ergeben sich aus der „Konzentration von hoch spezialisierten Fähigkeiten und Kenntnissen, Institutionen, Konkurrenten sowie Unternehmen aus verwandten Branchen und anspruchsvollen Kunden“ lokal gebundene Wettbewerbsvorteile für global agierende Unternehmen. Räumliche Nähe senkt Transaktionskosten, stärkt Synergien und erhöht dadurch die Optionen zur Entwicklung von Innovationen gemäß den Überlegungen zum interaktiven Modell des technologischen Wandels (Bathelt/Glückler 2012: 397): vielfältige Kooperationen und Nachfragemuster, diversifizierte Unternehmensstrukturen auf vorgelagerter Seite, Zugang zu Forschungseinrichtungen mit unterschiedlichen Schwerpunkten, Austausch personengebundenen Wissens mittels *Face-to-Face*-Kontakten, Zugewinn an Möglichkeiten aufgrund ökonomischer, sozialer und kultureller Diversität (Läpplé 2004: 73). Wissensbasierte Produktion verändert Arbeitszusammenhänge. Es überwiegen befristete Beschäftigungsverhältnisse mit flexibler Gestaltung der Arbeitszeiten – Kreativität orientiert sich nicht an festgelegten Zeiten. Räumliche Grenzen und zeitliche Aufteilung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit verschwimmen und festigen „die Einbettung der Wissens- und Kulturökonomie in städtische Kontexte“ (Läpplé 2004: 75).

Tab. 7: Regressionsmodell für das Bevölkerungswachstum der Großstädte (2004 – 2010)<sup>6</sup>

	Abhängige Variable Bevölkerungswachstum der Großstädte in % (2004 – 2010)	
Unabhängige Variable	Regressionskoeffizient	β-Koeffizient
Konstante	-2,819	
Binnenwanderungsbilanz der 18- bis unter 25-Jährigen je 1.000 Einwohner dieser Altersgruppe	0,079	0,717
Binnenwanderungsbilanz der 25- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner dieser Altersgruppe	0,076	0,429
Erfasste Varianz	77,2 %	

Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des BBSR, Sonderauswertung der Laufenden Raumbefragung

<sup>6</sup> Der Pearson-Koeffizient zur Messung der Korrelation zwischen den beiden unabhängigen Variablen ist nicht signifikant von null verschieden. Es besteht kein Zusammenhang. Heteroskedastizität liegt weder nach dem Verfahren von Gesjer vor (Backhaus/Erichson/Plinke et al. 2011: 92) noch besteht ein signifikanter Zusammenhang zwischen den Schätzwerten der Regression und den Residuen.

## 4 Reurbanisierung und großstädtische Strukturen

Die Wanderungsbilanzen junger Erwachsener sind Motor für das großstädtische Wachstum, das – wie bereits eingangs festgestellt – durch sehr differenzierte Entwicklungen charakterisiert ist (Wiegandt 2012). In 29 Großstädten verringert sich die Einwohnerzahl und in den verbleibenden 41 erhöht sie sich um insgesamt 580.079 Personen. Von dieser Zunahme entfallen knapp 70 Prozent auf die – nach den absoluten Veränderungen – neun wachstumstärksten Großstädte (Tab. 8). Sie sind die Kerne der großen regionalen Arbeitsmärkte Deutschlands und beheimaten zugleich über die Region hinaus strahlende Bildungseinrichtungen. Diese Bedeutung der neun Metropolen für Beschäftigung und Bildung wird in den Binnenwanderungsbilanzen der jungen Erwachsenen klar ersichtlich (Tab. 8). Die hoch überdurchschnittlichen Wanderungsgewinne der 25- bis unter 30-Jährigen, die deutlich die aller Großstädte und Reurbanisierungstypen übertreffen (Tab. 5 und Tab. 6), zeugen von den insgesamt guten Erwerbsmöglichkeiten. In den Metropolen sind ökonomische wie staatliche Entscheidungs- und Kontrollfunktionen angesiedelt, die von einem breiten und qualitativ guten Bildungsangebot ergänzt werden. Der Saldo der 18- bis unter 25-Jährigen erreicht nur einen mittleren Wert, da die Metropolen weniger stark auf Bildungseinrichtungen spezialisiert sind als Universitätsstädte wie Freiburg im Breisgau, Heidelberg oder Jena. Auffällig sind zudem die hohen Verluste bei den unter 18-Jährigen, die – von Dresden und Leipzig abgesehen – einen anhaltenden Suburbanisierungsprozess indizieren, bei gleichzeitig nur schwach negativen, teilweise sogar positiven Salden für die 30- bis unter 50-Jährigen. Diese Ausprägungen verweisen ebenfalls auf die Beschäftigungschancen in den Metropolen, da Mitglieder dieser Altersgruppe vermutlich auch aus arbeitsorientierten und nicht nur wohnungsorientierten Gründen einen Wohnungswechsel vornehmen. Die Binnenwanderungen der mindestens 50-Jährigen zeigen nach wie vor eher eine Tendenz, die Städte zu verlassen.

Tab. 8: Binnenwanderungsbilanzen nach ausgewählten Altersgruppen in den neun absolut wachstumstärksten Großstädten (2004 – 2010)

Großstadt	Altersgruppen in Jahren (Angaben in ‰)					
	unter 18	18 bis 25	25 bis 30	30 bis 50	50 bis 65	65 u. m.
München	-12,4	+77,4	+51,7	-2,7	-4,0	-7,1
Berlin	-5,1	+31,7	+18,6	-2,9	-2,4	-1,1
Hamburg	-3,4	+55,1	+30,4	-1,3	-3,2	-4,4
Köln	-6,9	+70,1	+43,8	-2,6	-3,0	-3,9
Frankfurt am Main	-9,9	+50,3	+58,9	+0,4	-3,6	-6,4
Dresden	-2,9	+80,3	+17,6	-1,0	+1,7	+1,8
Leipzig	-1,8	+68,0	+23,2	+0,8	+1,3	+1,7
Stuttgart	-7,6	+61,3	+35,8	-4,6	-4,5	-5,9
Düsseldorf	-5,9	+43,4	+55,0	-1,8	-2,7	-5,3
Mittlerer Wert	-6,2	+59,7	+37,2	-1,7	-2,3	-3,4

Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des BBSR, Sonderauswertung der Laufenden Raumbbeobachtung

Das großstädtische Bevölkerungswachstum, angetrieben durch die Binnenwanderungsgewinne junger Erwachsener, und dessen Polarisierung zugunsten der Metropolen mit den dort vergleichsweise wohl eher guten Beschäftigungschancen auf den regionalen Arbeitsmärkten lenkt den Fokus bei der Erklärung von Reurbanisierung zunächst auf den wirtschaftlichen Strukturwandel und auf die damit verknüpfte Bildungsexpansion. Von der Tertiärisierung der Ökonomie profitierten die Metropolen (Einig/Zaspel 2008: 406): Die Beschäftigung ist im Zeitraum von 1998 bis 2006 mit der Stadtgröße gestiegen. Nach einer Studie von Geppert/Goring (2010: 7) für kreisfreie Städte mit mindestens 500.000 Einwohnern verzeichneten speziell die wissensintensiven Unternehmensdienste ein überproportionales Wachstum im Vergleich zu Deutschland. Die damit zusammenhängende zunehmende Bedeutung des Produktionsfaktors Wissen für die Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Ökonomie prägt den wirtschaftlichen Strukturwandel und führt zu großstädtischen Standortvorteilen, die als Folge von Vernetzungen zwischen Unternehmen aus denselben wie verschiedenen Branchen, Forschungs-, Aus- wie Weiterbildungseinrichtungen und Körperschaften Externalitäten auf der Basis von Wissensspillover, Wissensaustausch oder Wissenstransformation begründen. Diese Vernetzungen befördern eine städtische bzw. regionale Einbettung der für die Ökonomie relevanten Akteure und führen zu regionalen, die Unternehmen und Institutionen übergreifenden Vertrauensbildungs- und Lernprozessen (Kujath 2012). Durch sie wird implizites mit explizitem Wissen zu einer gemeinsamen Wissensbasis verknüpft, welche die Innovationskraft regionaler Ökonomien steigert und nach der endogenen Wachstumstheorie Grundlage für eine anhaltende positive wirtschaftliche Entwicklung ist. Die funktionale Vielfalt in Großstädten schafft räumliche Nähe zwischen den unterschiedlichsten, am Innovationsprozess beteiligten Akteuren. Diese Urbanisationsvorteile weiten sich mit der Stadtgröße noch aus, erleichtern *Face-to-Face*-Kontakte, befördern den Kommunikations- und Informationsfluss und damit den Austausch von implizitem oder personengebundenem Wissen. Diese Interaktionsmöglichkeiten sind Grundlage urbaner kreativer Milieus, die spezifische Orte in den Großstädten trotz Globalisierung und Digitalisierung inwertsetzen (Brake 2012: 26). Diese Orte sind für hochqualifizierte Arbeitskräfte, Unternehmensgründer und Kreative besonders attraktiv. Hier können sie ihre Lebensstile und Lebensführung entsprechend ihrer Wertorientierung verwirklichen.

Kujath/Schmidt (2007) bezeichnen Städte sogar als „Wissenszentren“ oder „Standorte für Wissenscluster“, die ihr Potenzial für die Wissensökonomie in einem „spiralförmigen Prozess“ steigern (Kujath 2012: 218) und in der Folge ihre Attraktivität für Wissensarbeiter erhöhen. Zusätzliche Impulse für diesen Strukturwandel gehen seit 2007 von der „High-Tech-Strategie 2020“ der Bundesregierung aus (Kujath/Wegener 2013: 16), unter deren Dach zum Beispiel der Spitzencluster-Wettbewerb des Bundesministeriums für Bildung und Forschung die Vernetzung unterschiedlicher Akteure mit dem Ziel fördert, die Innovationskraft der regionalen Ökonomie durch die Bündelung unterschiedlicher regionaler Kompetenzen und Technologiebereiche zu stärken. Großstädte sind zudem überregional bis global vernetzt. Alle in Tabelle 8 aufgeführten Metropolen haben einen Flughafen mit weltweiten Verbindungen, sodass der Zugang zu Wissen erleichtert wird. Die Chancen dazu verbessern sich mit der Größe der Metropolen, da das regionale Humankapital sowohl breiter gefächert als auch stärker spezialisiert ist und somit „Anknüpfungspunkte an die globalen Wissensnetzwerke“ (Kujath 2012: 220) wahrscheinlicher werden. Universitäten, Fachhochschulen, Forschungs- und Entwicklungs- sowie Weiterbildungseinrichtungen sichern das Angebot an Nachwuchskräften und befriedigen die Nachfrage der Unternehmen aus der Wissensökonomie nach hochqualifizierten Arbeitskräften. Größe und Differenzierung großstädtischer Arbeitsmärkte vereinfachen das *matching* von An-

gebot und Nachfrage; die Suchkosten für Arbeitgeber wie Arbeitnehmer sind vergleichsweise niedrig.

Merkmale zur Beschäftigungsstruktur der Großstädte stützen die These zum Beitrag der Wissensökonomie für die Reurbanisierung. Der Anteil von Beschäftigten in Wirtschaftszweigen, die von der Wissensökonomie geprägt sind, zeigt insbesondere für die unternehmensbezogenen Dienstleistungen sowie Kreativ-Branchen einen positiven klaren Bezug zu den Reurbanisierungstypen 1 bis 6 (Tab. 9). Diese Relation ist für Beschäftigte in Forschung und Entwicklung (F&E) sowie wissensintensiven Industrien deutlich abgeschwächt (Tab. 10). Ein Grund könnte sein, dass global agierende Unternehmen, wie z. B. die Volkswagen AG (Wolfsburg, Typ 3) oder BASF SE (Ludwigshafen am Rhein, Typ 2), den Sitz ihrer Hauptverwaltungen mit den angegliederten Forschungsabteilungen seit ihrer Gründung außerhalb der Metropolen haben. So hat auch RWE den Sitz der Hauptverwaltung in Essen (Typ 6) beibehalten. Traditionell „routineorientierte und standardisierte Produktionsweisen“ (Läpple 2004: 72) werden durch den Anteil der Beschäftigten in Fertigungsberufen geschätzt. Dieser Indikator spiegelt die Bedeutung der industriellen Fertigung für die jeweilige großstädtische Ökonomie und der Normalarbeitsverhältnisse wider. Er verteilt sich spiegelbildlich zur Bedeutung der Wissensökonomie auf die Reurbanisierungstypen. In jenen Großstädten, in denen industrielle Arbeitsplätze überdurchschnittlich vertreten sind, ist auch die Arbeitslosenquote relativ hoch. Hochqualifizierte Beschäftigte und 30- bis unter 35-jährige Beschäftigte mit Hochschulabschluss erreichen für die Städte von Typ 1 den höchsten, für Typ 6 den niedrigsten Wert. Angebote weiterführender Bildungseinrichtungen, Fachhochschulen wie Universitäten konzentrieren sich auf die wachsenden Städte, insbesondere auf die von Typ 2.

Die Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zwischen den Reurbanisierungstypen spiegeln sich in der jeweiligen Situation auf den Immobilienmärkten wider. Die mittleren Kaufwerte sowie der Anstieg der Baulandpreise seit 2005/06 (Tab. 9) verweisen insbesondere für die Großstädte von Typ 1 bei höchster Neubautätigkeit im Wohnungsbereich auf eine angespannte Lage bei Gewerbe- wie Wohnimmobilien. Ein weiterer Anhaltspunkt dafür ist, dass zum obersten Quartil der mittleren Kaufwerte für Bauland (446 Euro je m<sup>2</sup>) nur die vier Metropolen von Typ 1 zählen: München (1.032 Euro je m<sup>2</sup>), Stuttgart (780 Euro je m<sup>2</sup>), Frankfurt am Main (665 Euro je m<sup>2</sup>) und Hamburg (448 Euro je m<sup>2</sup>). Zwar gehören dem untersten Quartil der mittleren Kaufwerte von Typ 1 (295 Euro je m<sup>2</sup>) Großstädte mit überwiegend regionaler Bedeutung an (Ulm: 237 Euro je m<sup>2</sup>; Fürth: 299 Euro je m<sup>2</sup>; Bonn: 293 Euro je m<sup>2</sup>; Erlangen: 294 Euro je m<sup>2</sup>), doch entspricht die Größenordnung der Baulandpreise denen der Metropolen von Typ 2 (Köln: 324 Euro je m<sup>2</sup>; Düsseldorf: 279 Euro je m<sup>2</sup>; Berlin: 220 Euro je m<sup>2</sup>; Bremen 183 Euro je m<sup>2</sup>).

Die Korrelationskoeffizienten in Tabelle 10 bestätigen die erwarteten Zusammenhänge von Beschäftigungsstruktur, Arbeitsmarktsituation, weiterführenden Bildungsangeboten, der Intensität der Neubautätigkeit im Wohnungsbereich sowie den mittleren Kaufwerten für Bauland mit der Bevölkerungsentwicklung und den Binnenwanderungsbilanzen junger Erwachsener. In den nachfolgenden Regressionsanalysen zur Erfassung der Varianz der großstädtischen Bevölkerungsentwicklung sowie ihrer beiden wichtigsten Komponenten (Tab. 11) werden jedoch die Variablen zur Charakterisierung der Immobilienmärkte in den Großstädten nicht einbezogen. Die Fertigstellung von Wohnungen wird als Folge der Nachfrage nach Wohnraum aufgrund der Bevölkerungsentwicklung interpretiert.

Tab. 9: Beschäftigungsunterschiede der Großstädte in der Wissensökonomie nach Reurbanisierungstypen (2010)

Variable (Angabe zu 2010)	Reurbanisierungstyp				
	1	2	3	6	ins-ges.
Anteil (in %) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in					
- Forschung und Entwicklung (F&E)	21,2	13,2	8,5	9,9	13,5
- unternehmensbezogenen Dienstleistungen	15,9	12,1	9,6	9,2	11,9
- wissensintensiven Industrien	9,3	8,4	6,3	10,2	8,6
- Kreativ-Branchen	5,1	4,8	2,8	2,9	4,1
- Fertigungsberufen	17,3	19,3	23,5	26,1	21,1
Anteil (in %) der sozialversicherungspflichtig					
- Beschäftigten (30 bis unter 35 Jahre) mit Hochschulabschluss	36,9	30,6	16,6	12,1	25,3
- Beschäftigten mit hoher Qualifikation	13,2	10,5	7,3	5,2	9,4
Arbeitslosenquote (in %)	7,1	9,3	11,1	11,2	9,5
Zahl der Studierenden an Hochschulen je 1.000 Einwohner (2009)	80,1	108,1	45,0	44,3	75,0
Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden je 1.000 Einwohner	2,46	2,17	1,29	0,9	1,79
Mittlere Kaufwerte für Bauland 2009/10 (Euro je m <sup>2</sup> )	421	215	152	169	244
Veränderung (in %) der Baulandpreise (2005/06 – 2009/10)	40,4	-15,6	-4,1	-9,2	1,6

Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des BBSR, Sonderauswertung der Laufenden Raumbewertung 2012

Die signifikanten Korrelationen zwischen den Variablen in Tabelle 10 verweisen auf Probleme der Multikollinearität zwischen den unabhängigen Variablen. Zur Lösung wird der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Kreativ-Branchen als Repräsentant für die Wissensökonomie sowie das Humankapital festgelegt. Diese Entscheidung basiert auf den vorliegenden Korrelationen zwischen den unabhängigen Variablen, die in Tabelle 10 berücksichtigt sind. Zudem wurden die Zahl der Studierenden je 1.000 Einwohner wegen der überwiegend ausbildungsorientierten Wandermotive der 18- bis unter 25-Jährigen und die Arbeitslosenquote zur Beschreibung der Beschäftigungschancen für die 25- bis unter 30-Jährigen ausgewählt.



Tab. 10: Korrelationen zwischen Bevölkerungsentwicklung (in %) sowie Binnenwanderungsbilanzen (in %) junger Erwachsener (2004 – 2010) mit der Beschäftigungsstruktur sowie der Lage auf den Immobilienmärkten in den Großstädten (2010)

Variable	Bevölkerungs-entwicklung	Binnenwanderungsbilanz	
		18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre
Anteil (in %) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in			
- Forschung und Entwicklung	_*	_*	+0,280
- unternehmensbezogenen Dienstleistungen	+0,525	+0,341	+0,642
- wissensintensiven Industrien	_*	_*	_*
- Kreativ-Branchen	+0,627	+0,483	+0,497
- Fertigungsberufen	-0,588	-0,611	-0,335
Anteil (in %) der sozialversicherungspflichtig			
- Beschäftigten (30 bis unter 35 Jahre) mit Hochschulabschluss	+0,756	+0,775	+0,323
- Beschäftigten mit hoher Qualifikation	+0,606	+0,516	+0,409
Arbeitslosenquote (in %)	-0,571	-0,461	-0,293
Zahl der Studierenden an Hochschulen je 1.000 Einwohner (2009)	+0,386	+0,639	_*
Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden je 1.000 Einwohner	+0,588	+0,611	+0,261
Mittlere Kaufwerte für Bauland 2009/10 (Euro je m <sup>2</sup> )	+0,510	+0,356	+0,609
Veränderung (in %) der Baulandpreise (2005/06 – 2009/10)	_*	_*	_*

\*Nicht signifikant für  $\alpha = 0,05$

Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des BBSR, Sonderauswertung der Laufenden Raumbeobachtung; BBSR 2012

Die Regressionsanalysen bestätigen die Bedeutung der Wissensökonomie für die großstädtische Bevölkerungsentwicklung (Tab. 11). „Wissenszentren“ sind vor allem Wanderungsziel der 25- bis unter 30-Jährigen. Dort haben sie gute Chancen, entsprechend ihrer Qualifikation einen Arbeitsplatz zu finden. Die durch die Regressionsanalysen erfasste Varianz in Tabelle 11 erscheint auf den ersten Blick niedrig. Doch sind in den Modellen etliche angebots- wie nachfrageseitig wirkende Größen nicht berücksichtigt. Der Wandel der Haushaltsbildung und die Pluralisierung der Lebensformen, die sich in der steigenden Zahl von Alleinlebenden, unverheirateten Paaren oder Wohngemeinschaften artikulieren, führen zu sich ausweitenden transitorischen, fluiden und multilokalen Lebens- und Wohnarrangements (Kabisch/Steinführer/Haase 2012). Diese Haushalte fragen aufgrund begrenzter zeitlicher und/oder finanzieller Handlungsspielräume Wohnstandorte mit guter Einbindung in lokale bis überregionale Verkehrsnetze nahe von Kulturangebo-

ten und Dienstleistungen für den alltäglichen Bedarf nach. Auch der Wunsch, berufliche Karriere mit den Pflichten einer Familie zu verknüpfen, ist am ehesten an einem urbanen Wohnstandort zu realisieren, und diese Präferenzen werden von der sich ändernden Arbeitsorganisation als Folge der Wissensökonomie noch akzentuiert. Das „tradierte ‚Normalarbeitsverhältnis‘ transformiert in ‚vielfältige‘ bunte Arbeitsbeziehungen“ (Läpple 2004: 73) – zum Beispiel in flexiblen Projektarbeiten und befristeten Arbeitsverträgen –, welche die traditionelle Trennung der Daseinsfunktionen Arbeiten, Wohnen, Freizeit durch angestrebte Nähe ersetzen. Hinweise zur Stützung dieser gesellschaftlichen Erklärungsansätze ergeben sich aus dem Vergleich der Binnenwanderungsbilanzen der unter 18-Jährigen sowie der 30- bis unter 50-Jährigen in den Tabellen 5 und 8. Für die neun wachstumsstärksten Metropolen und Kerne der großen regionalen Arbeitsmärkte in Deutschland sind die Verluste der älteren Altersgruppe – abgesehen von Stuttgart – geringer als die für alle Großstädte von Reurbanisierungstyp 1 und 2, während die Bilanzen für Kinder und Jugendliche eher negativer ausfallen. Besonders auffällig sind für Frankfurt am Main der positive Saldo der Gruppe im Alter von 30 bis unter 50 Jahren und die deutlich negative Bilanz der unter 18-Jährigen. Die Gleichzeitigkeit von Suburbanisierung und Konzentrationsprozessen wird offensichtlich.

Tab. 11: Regressionsmodell zur Bevölkerungsentwicklung der Großstädte (2004 – 2010)<sup>7</sup>

Unabhängige Variablen	Abhängige Variable					
	Bevölkerungs- entwicklung der Großstädte (in %)		Binnenwanderungsbilanz (in ‰) der			
	Regr.- koeff.	β-Koeff.	18- bis unter 25- Jährigen		25- bis unter 30- Jährigen	
Konstante	+1,379		16,040		- 16,552	
Anteil der Beschäftigten (in %) in Kreativ-Branchen	+0,901	+0,495	_* <sup>2</sup>	_* <sup>2</sup>	+5,107	+0,497
Zahl der Studierenden an Hochschulen je 1.000 Ew.	0,007 <sup>*1</sup>	+0,131 <sup>*1</sup>	+0,311	+0,639	_* <sup>2</sup>	_* <sup>2</sup>
Arbeitslosenquote (in %)	-0,521	-0,380	_* <sup>2</sup>	_* <sup>2</sup>	_* <sup>2</sup>	_* <sup>2</sup>
Erfasste Varianz (in %)	57,8		40,8		24,7	

\*<sup>1</sup> Der Koeffizient ist nicht signifikant von null verschieden.

\*<sup>2</sup> Die unabhängige Variable wurde im Modell wegen Heteroskedastizität ausgeschlossen.

Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des BBSR, Sonderauswertung der Laufenden Raumbbeobachtung

<sup>7</sup> Die Pearson-Koeffizienten zur Messung der Korrelation zwischen den unabhängigen Variablen ist nicht signifikant von null verschieden. Es besteht kein Zusammenhang.

Auf der Angebotsseite hat die Stadtentwicklungspolitik eine steuernde Funktion. Handlungsfelder der Städte sind die Ausweisung von Wohngebieten, städtebauliche Projekte zur Verbesserung des Wohnungsangebotes, die Erschließung von Brachflächen, die Konversion oder Maßnahmen zur Aufwertung im Bestand.

## 5 Zukünftige Großstadtentwicklung

Motoren des gegenwärtigen Bevölkerungswachstums sind die Binnenwanderungen der jungen Erwachsenen. Die 18- bis unter 25-Jährigen verzeichnen überdurchschnittliche Gewinne in Großstädten mit einem breit gefächerten weiterführenden Bildungsangebot, 25- bis unter 30-Jährige haben eine etwas stärkere Tendenz zugunsten von Metropolen mit einer wissensbasierten Wirtschaftsstruktur und einem diversifizierten Arbeitsangebot. Die Kohorten beider Altersgruppen werden sich in Zukunft als Folge des demographischen Wandels zahlenmäßig verringern, sodass sich zwischen den Unternehmen und Bildungseinrichtungen in den Großstädten der Wettbewerb um Studierende und hochqualifizierte Nachwuchskräfte verschärfen wird. Standortvorteile werden jene Regionen und Metropolen haben, in denen sich bereits heute hohe Forschungs- und Entwicklungskapazitäten befinden. Schwerpunkte sind die Länder Baden-Württemberg, Bayern und Hessen (Kujath/Wegener 2013). Die dortige Verzahnung von universitärer und außeruniversitärer Forschung mit Industrieforschung stärkt die Innovationskraft der regionalen Ökonomie mit ihren positiven Auswirkungen auf die Arbeitsmarktsituation. Dagegen wird in den ostdeutschen Ländern „das Innovationssystem [...] in stärkerem Maße von den Hochschulen und den außeruniversitären Forschungseinrichtungen relativ unabhängig von der wirtschaftlichen Dynamik getragen“ (Kujath/Wegener 2013: 17). Innovationen führen weniger als in Westdeutschland – und hier überwiegend im Süden – zu neuen, marktgängigen Produkten mit daher entsprechend schwachen Impulsen für den Arbeitsmarkt. Für die Zukunft ist daher zu erwarten, dass sich die aufgezeigten großräumigen Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung der Großstädte (Abb. 1) in der Tendenz verstärken werden. „Es zerbricht das bislang einheitliche Muster der Stadtentwicklung in ein Nebeneinander von Schrumpfen, Stagnation und Prosperität“ (Siebel 2010: 8).

Tab. 12: Wanderungsbilanzen (in %) ausgewählter Altersgruppen für die baden-württembergischen Großstädte im Vergleich zu jenen in Reurbanisierungstyp 1 und 2 (Medianwerte für 2004 – 2010)

Altersgruppe in Jahren	Binnenwanderungsbilanz		Außenwanderungsbilanzen	
	baden-württ. Großstädte	Großstädte Typ 1 und 2	baden-württ. Großstädte	Großstädte Typ 1 und 2
unter 18	-7,3	-5,3	+1,3	+0,8
18 bis unter 25	+50,0	+49,0	+19,1	+13,6
25 bis unter 30	+5,0	+11,2	+2,8	+2,1
30 bis unter 50	-5,9	-3,8	-1,0	-1,6
50 bis unter 65	-2,2	-0,6	-1,0	-1,1
65 und mehr	-2,9	-1,8	-2,1	-1,1
insgesamt	-1,9	-3,6	-1,2	-0,6

Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des BBSR, Sonderauswertung der Laufenden Raumbearbeitung

Die acht baden-württembergischen Großstädte gehören dem Reurbanisierungstyp 1 und 2 an. Demzufolge ist ihre Bevölkerungsentwicklung von 2004 bis 2010 positiv und fällt für die am ehesten von Industrie geprägten Großstädte Pforzheim (+0,6 %), Mannheim (+1,6 %) und Heilbronn (+1,8 %) am geringsten aus, während Stuttgart (+3,0 %), Heidelberg (+3,0 %), Karlsruhe (+4,3 %) und Freiburg im Breisgau (+5,5 %) mit ihren Universitäten und zahlreichen außeruniversitären Forschungseinrichtungen den höchsten Zuwachs verzeichnen.

Für die Zunahme der Einwohnerzahlen hat in den Großstädten Baden-Württembergs die Bilanz der Außenwanderungen im Vergleich zu der der Binnenwanderungen eine größere Bedeutung als im Falle der Großstädte von Typ 1 und 2 (Tab. 12). Diese unterschiedliche Gewichtung trifft auf beide Wanderungskomponenten aller Altersgruppen zu. Zur Erklärung für die relativ hohen Außenwanderungsüberschüsse kann die Wirksamkeit von Migrantennetzwerken herangezogen werden. So reicht der Ausländeranteil (2010) in den baden-württembergischen Großstädten an 20 Prozent heran, während er für die westdeutschen Kernstädte bei etwa 15 Prozent liegt (BBSR 2012). Bei den Binnenwanderungen verweisen die Bilanzen für die Altersgruppen auf eine anhaltende Suburbanisierung trotz der Konzentrationsprozesse. Diese Gleichzeitigkeit könnte mit dem relativ hohen Preisniveau für Wohnungen in den Großstädten Baden-Württembergs zusammenhängen. So sind im Mittel die Baulandpreise mit 324 Euro je m<sup>2</sup> in Baden-Württemberg um 16 Prozent höher als in anderen Großstädten von Typ 1 und 2.

## Literatur

- Adam, B.; Sturm, G. (2012): Deutsche Großstädte mit Bevölkerungsgewinnen – eine Übersicht. In: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Die Attraktivität großer Städte: ökonomisch, demografisch, kulturell. Ergebnisse eines Ressortforschungsprojekts des Bundes. Bonn.
- Backhaus, K.; Erichson, B.; Plinke, W.; Weiber, W. (2011): Multivariate Analysemethoden: eine anwendungsorientierte Einführung. Berlin u. a., 13. überarb. Aufl.
- Bathelt, H.; Glückler, J. (2012): Wirtschaftsgeographie. Stuttgart, 3. Aufl.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2011a): Lebensqualität in kleinen Städten und Landgemeinden. Aktuelle Befunde der BBSR-Umfrage. In: BBSR – Berichte KOMPAKT 5/2011.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2011b): Renaissance der Großstädte – eine Zwischenbilanz. In: BBSR – Berichte KOMPAKT 9/2011.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2012): Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung. Bonn.
- Bollmann, R.; von Petersdorff, W. (2012): Die Sehnsucht nach dem Echten. In: Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung, Wirtschaft Spezial (20), 20.05.2012, 43-44.
- Brake, K. (2012): Reurbanisierung – Interdependenzen zum Strukturwandel. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 22-33.
- Einig, K.; Zaspel, B. (2008): Wirtschaftliche Renaissance der Städte? Zum Einfluss der Branchenstruktur auf die Beschäftigung. In: Wirtschaftsdienst (6), 404-412.
- Gans, P. (1997): Bevölkerungsentwicklung der deutschen Großstädte (1980-1993). In: Friedrichs, J. (Hrsg.): Die Städte in den 90er Jahren. Opladen u. a., 12-36.
- Gans, P.; Kemper, F.-J. (2002): Urbanization in Germany before and after unification. In: Geyer, H. S. (Hrsg.): International Handbook of Urban Systems. Studies of urbanization and migration in advanced and developing countries. Cheltenham u. a., 147-184.

- Gatzweiler, H.-P.; Schlömer, C. (2008): Zur Bedeutung von Wanderungen für die Raum- und Stadtentwicklung. In: Informationen zur Raumentwicklung 3/4, 245-259.
- Geppert, K.; Goring, M. (2010): Mehr Jobs, mehr Menschen: Die Anziehungskraft der großen Städte wächst. In: Wochenbericht des DIW 19/2010, 2-10.
- Herfert, G.; Osterhage, F. (2012): Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 86-112.
- Hirschle, M.; Schürt, A. (2008): Suburbanisierung...und kein Ende in Sicht? Intraregionale Wanderungen und Wohnungsmärkte. In: Informationen zur Raumentwicklung 3/4, 211-227.
- Kabisch, S.; Steinführer, A.; Haase, A. (2012): Reurbanisierung aus soziodemographischer Perspektive: Haushalte und Quartierswandel in der inneren Stadt. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 113-129.
- Krämer-Badoni, T.; Petrowsky, W. (1997): Das Verschwinden der Städte: Dokumentation des 16. Bremer Wissenschaftsforums der Universität Bremen vom 14.-16. November 1994. Bremen.
- Kujath, H. J. (2012): Reurbanisierung des Wissens – zur Herausbildung von Metropolregionen unter dem Einfluss der Wissensökonomie. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 216-238.
- Kujath, H. J.; Schmidt, S. (2007): Wissensökonomie und die Entwicklung von Städtesystemen. Working paper.  
[http://www.irs-net.de/download/wp\\_staedtesysteme.pdf](http://www.irs-net.de/download/wp_staedtesysteme.pdf) (09.10.2014).
- Kujath, H. J.; Wegener, M. (2013): Wachstum und Innovation. Bonn. = Deutschland in Europa: Ergebnisse des Programms ESPON 2013, Heft 3.
- Läpple, D. (2004): Thesen zur Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft. In: Gestring, N.; Glasauer, H.; Hannemann, C.; Petrowsky, W.; Pohlan, J. (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2003 – Schwerpunkt: Urbane Regionen. Opladen, 61-78.
- Porter, M. (1999): Unternehmen können von regionaler Vernetzung profitieren. In: Harvard Business Manager 83, 51-63.
- Sander, N. (2014): Internal migration and regional population change in Germany: New insights into East-West migration and reurbanisation. In: Comparative Population Studies 39 (2), 217-246.
- Schlömer, C. (2009): Binnenwanderungen in Deutschland zwischen Konsolidierung und neuen Paradigmen. Makroanalytische Untersuchungen zur Systematik von Wanderungsverflechtungen. In: Berichte des BBR 31, Bonn.
- Siebel, W. (2010): Die Zukunft der Städte. In: APuZ – Aus Politik und Zeitgeschichte 17. Bonn, 3-8.
- van den Berg, L.; Drewett, R.; Klaasen, L. H.; Rossi, A.; Vijnerberg, C. H. T. (1982): Urban Europe. A study of growth and decline. Oxford.
- Wiegandt, C.-C. (2012): Stadtentwicklung in Deutschland. Trends zur Polarisierung. In: Geographische Rundschau 64 (7/8), 46-53.

## Autor

Prof. Dr. **Paul Gans** (\*1951), Studium der Geographie und Mathematik, 1980 – 1996 an verschiedenen Universitäten und außeruniversitären Forschungseinrichtungen tätig; Gastdozenturen in Argentinien und Chile; Mitglied im Senat sowie im Senatsausschuss Evaluation der Leibniz-Gemeinschaft (2006 – 2014), im Wissenschaftlichen Beirat des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, im Kuratorium des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung, im Kuratorium Nationale Stadtentwicklungspolitik des BMVBS (2012 – 2015), Mitglied in der Akademie für Raumforschung und Landesplanung sowie der LAG Baden-Württemberg der ARL; Forschungsgebiete: Stadt- und Bevölkerungsgeographie, demographischer Wandel.

Werner Brachat-Schwarz, Heike Schmidt

# Reurbanisierung in Baden-Württemberg – Ausmaß und räumliche Unterschiede

## Gliederung

- 1 Einleitung
- 2 Untersuchungsdesign
- 3 Von der Suburbanisierung zur Reurbanisierung?
- 4 Zentrum ist nicht gleich Zentrum
- 5 Reurbanisierung ist altersabhängig!
- 6 Fazit

Literatur

## Kurzfassung

Seit der Jahrtausendwende ist eine Veränderung in den jahrzehntelang bestehenden Wanderungsstrukturen feststellbar. Die Wanderungsgewinne konzentrieren sich immer stärker auf die Zentren im Land, während die Umlandgemeinden tendenziell stärker werdend Bevölkerung verlieren. Dies wird gemeinhin unter dem Begriff „Reurbanisierung“ diskutiert. Die Untersuchung nach raumordnerischen Kriterien zeigt, dass die Wanderungsbewegungen differenziert zu bewerten sind. Nicht jede Form des Wanderungsgewinns kann als Reurbanisierung im Sinne einer Trendumkehr zurück in die Stadt verstanden werden. Es zeigt sich vielmehr, dass das Gesamtbild für Baden-Württemberg von verschiedenen, zum Teil gegenläufigen Strömen geprägt wird, sodass die Reurbanisierung als selektiver Prozess erscheint. Das gilt sowohl bezüglich der relevanten Altersgruppen als auch in räumlicher Hinsicht.

## Schlüsselwörter

Reurbanisierung – Bevölkerungsentwicklung – Wanderung – Zuzüge – Fortzüge – Suburbanisierung – Wanderungssaldo

## Re-Urbanization in Baden-Württemberg – Extent and Spatial Variations

### Abstract

Since the turn of the millennium it has been possible to observe a change in the migratory structures that had existed for decades. Positive migration balances are increasingly concentrated in centres in the country, while the surrounding districts are tending to lose ever more population. This trend is generally referred as "re-urbanization". Investigation using spatial planning criteria demonstrates that the migratory movements should be differentially evaluated. Not every type of positive migration balance can be understood as re-urbanization in the sense of a trend to move back into the city. The overall picture

that emerges for Baden-Württemberg is rather one that is characterized by varied, at times opposing, migratory movements so that re-urbanization appears as a selective process. This is true both in terms of the relevant age groups and from a spatial perspective.

## Keywords

Re-Urbanization – Population trends – Migration – In-migration – Out-migration – Suburbanization – Migration balance

## 1 Einleitung

Seit der Gründung des Landes 1952 hat Baden-Württemberg fast durchgängig an Bevölkerung hinzugewonnen. Nicht alle Gemeinden haben flächendeckend und durchgängig vom Bevölkerungszuwachs des Landes profitiert und regionale Verschiebungen waren und sind zu beobachten. Einzelne *Suburbanisierungsprozesse* konnten bereits Ende der 1950er-Jahre beobachtet werden. Ursächlich hierfür war in erster Linie die schwierige Wohnraumsituation in den Städten, die in Verbindung mit günstigeren Verkehrsverbindungen und zunehmender Motorisierung zu einer von den Zentren ausgehenden Wanderungsbewegung führte. Der Bevölkerungszuwachs lag so bereits in den 1960er-Jahren in den Umlandgemeinden des Landes zum Teil erheblich über dem der Zentren.<sup>1</sup> Besonders ausgeprägt war dieser Prozess in den 1970er- und in der ersten Hälfte der 1980er-Jahre, als die Zentren im Schnitt sogar Einwohner verloren. In dieser Zeit setzte auch eine teilweise Verlagerung industrieller Arbeitsstätten ins Umland ein, wodurch die Umlandverdichtung weiter unterstützt wurde. Auch in der zweiten Hälfte der 1980er-Jahre verlief die Bevölkerungsentwicklung in den Umlandgemeinden dynamischer als in den Zentren. Erst die Veränderungen in Osteuropa bewirkten Ende der 1980er-Jahre eine gewisse Überlagerung der bisherigen Stadt-Umland-Wanderungen durch administrative Lenkung der angekommenen Aussiedler und Asylbewerber. Die Mittelzentren erreichten dadurch fast wieder das Niveau der Bevölkerungsentwicklung der Umlandgemeinden. In der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre war dagegen die Regionalentwicklung wieder durch das jahrzehntelang gültige Suburbanisierungsmuster bestimmt (vgl. Schmidt 2012: 19 ff.).

Auch in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts lag die Bevölkerungsentwicklung in den Zentren noch leicht unter der des Umlands. Die Entwicklung von Zentren und Umlandgemeinden glich sich jedoch an. Schließlich konnten in der zweiten Hälfte der 2000er-Jahre im Durchschnitt nur die Zentren Bevölkerungszuwächse erzielen, während die Einwohnerzahl in den Umlandgemeinden im Schnitt bereits zurückging. Von der deutlich gestiegenen Zuwanderung nach Baden-Württemberg im Jahr 2011 profitierten schließlich vor allem die Zentren, aber die Umlandgemeinden konnten immerhin einen weiteren Rückgang ihrer Einwohnerzahlen verhindern. In der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts war damit die Bevölkerungsentwicklung in den Zentren noch etwas weniger dynamisch als in den Umlandgemeinden – und zwar deshalb, weil das Verhältnis der Geborenen- zur Gestorbenenanzahl in den größeren Städten im Schnitt noch ungünstiger war. Wird dieser Einfluss der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aber eliminiert, lässt sich beim regionalen Wanderungsverhalten bereits seit dem Jahr

---

<sup>1</sup> Die Unterscheidung in Zentren und Umlandgemeinden geht auf das zentralörtliche System des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg zurück (vgl. LEP 2002). Der LEP unterscheidet die Zentralen Orte zusätzlich in Mittelzentren und Oberzentren, wobei die Oberzentren gleichzeitig auch als Mittelzentren gelten. Alle weiteren Gemeinden gelten als Umlandgemeinden der jeweils zugehörigen Zentren.

2001 eine Trendumkehr beobachten. Dieser Richtungswechsel wird zwischenzeitlich als „Reurbanisierung“ diskutiert. Ziel dieser Abhandlung ist es, die räumlichen Zusammenhänge im Wanderungsgeschehen näher zu betrachten und das Wanderungsverhalten der verschiedenen Altersgruppen im Hinblick auf ihren Beitrag zur Reurbanisierung herauszuarbeiten. Es geht um die Beantwortung der Frage, inwieweit die Verschiebungen in der räumlichen Bevölkerungsstruktur und die derzeit stärkere Entwicklung der Zentren auf ein geändertes Wanderungsverhalten zurückgeführt werden können und welchen Beitrag die einzelnen Altersgruppen hierzu leisten.

## 2 Untersuchungsdesign

„Reurbanisierung“ kann aus ganz unterschiedlichen Perspektiven definiert und untersucht werden. Zentral für den vorliegenden Beitrag ist eine quantitative Analyse der Bevölkerungsentwicklung auf der Basis der im Statistischen Landesamt Baden-Württemberg durchgeführten Erhebungen. Dabei wird der Prozess nicht einfach daran gemessen, wie sich die *absolute* Einwohnerzahl von Zentren bzw. Umlandgemeinden verändert. Wie vorstehend schon angedeutet, sollte die natürliche Bevölkerungsbewegung durch Geburten und Sterbefälle bei der Betrachtung außen vor bleiben. Im Hinblick darauf, ob Bewegung hin zur Stadt festgestellt werden kann, wird der Fokus somit auf das regionale Wanderungsgeschehen gerichtet.

Aus der amtlichen Wanderungsstatistik sind keine Informationen zu den Wandermotiven der Zu- bzw. Wegziehenden verfügbar. Um nähere Aufschlüsse darüber zu erhalten, welche Bevölkerungsgruppen den Reurbanisierungsprozess ‚tragen‘, und sich der Frage nach den Wandermotiven zu nähern, wird das Wanderungsgeschehen auch nach Altersgruppen analysiert. In einem weiteren Beitrag wird zudem der Frage nachgegangen, von welcher Art der Zuwanderung die Zentren profitieren – von Zuwanderung aus näher oder weiter entfernt liegenden Gemeinden des Landes oder ‚nur‘ von der Wanderung über die Landesgrenze – und welche regionalen Unterschiede es gibt (siehe den Beitrag von Hochstetter in diesem Band).

Die kleinste Auswertungseinheit ist die rechtlich selbstständige Gemeinde. Analysen für Stadtteile oder Stadtbezirke sind mit den Daten des Statistischen Landesamtes nicht möglich. Allerdings können alle denkbaren Teilräume gebildet werden, die sich aus rechtlich selbstständigen Kommunen zusammensetzen. Im Hinblick auf den Untersuchungsgegenstand erschien eine Zugrundelegung des zentralörtlichen Systems nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002) geeignet. Dieses berücksichtigt, dass die Siedlungsstruktur neben großräumigen Dichteunterschieden vor allem durch ein auf dem historischen Städtetz aufbauendes System von Zentralen Orten geprägt wird. Diese zeichnen sich durch ein gebündeltes Angebot an Infrastruktureinrichtungen, Gütern und Dienstleistungen aus, mit dem sie über den Bedarf der eigenen Bevölkerung hinaus auch die Bevölkerung ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches versorgen (siehe ausführlicher: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2005: 96 ff.). Den 101 Mittelzentren sind sogenannte Mittelbereiche zugeordnet, die die Einzugs- und Verflechtungsbereiche der Mittelzentren kennzeichnen. Bei der Bewertung der Reurbanisierungsprozesse werden die Mittelzentren mit den übrigen Kommunen der Mittelbereiche verglichen. Letztere werden als „Umlandgemeinden“ bezeichnet, auch wenn sie zum Teil als Unter- und Kleinzentren eine gewisse Bedeutung für die Grundversorgung besitzen. Oberzentren gelten gleichzeitig als Mittelzentren. Die weitere Differenzierung nach Oberzentren und anderen Mittelzentren wird zum Teil zusätzlich vorgenommen. Ergänzend wurden die Daten nach Gemeindegrößenklassen sowie nach den im LEP un-



ter siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten definierten Raumkategorien ausgewertet. Schließlich werden die Zentren und Umlandgemeinden noch zusätzlich nach den im LEP abgegrenzten Raumkategorien differenziert, sodass eine mehrdimensionale Betrachtung möglich wird. Im LEP sind vier Raumkategorien definiert. Dies sind:

- die Verdichtungsräume mit hoher Bevölkerungsdichte und intensiver innerer Verflechtung,
- die an die Verdichtungsräume als Randzonen angrenzenden Räume,
- die stärker verdichteten Bereiche im ländlichen Raum (Stadt-Umland-Bereiche) und
- der Ländliche Raum im engeren Sinn (i.e.S.), mit einer unterdurchschnittlichen Siedlungsdichte.

Verdichtungsbereiche im ländlichen Raum und der Ländliche Raum i.e.S. werden auch zum Ländlichen Raum insgesamt zusammengefasst.

In weiten Teilen der Analyse wird für die Darstellung der Ergebnisse auf den relativen Wanderungssaldo (Wanderungsgewinn bzw. -verlust bezogen auf 1.000 Einwohner der jeweiligen Bevölkerungsgruppe) zurückgegriffen. Durch die Normung auf je 1.000 Einwohner wird eine regionale Vergleichbarkeit hergestellt. An ausgewählten Stellen der Analyse werden ergänzend die Zuzüge und Fortzüge wiederum bezogen auf 1.000 Einwohner betrachtet, denn ein und derselbe Saldo kann bei ganz unterschiedlichen Niveaus und Niveauveränderungen der Wanderungsströme zustande kommen.

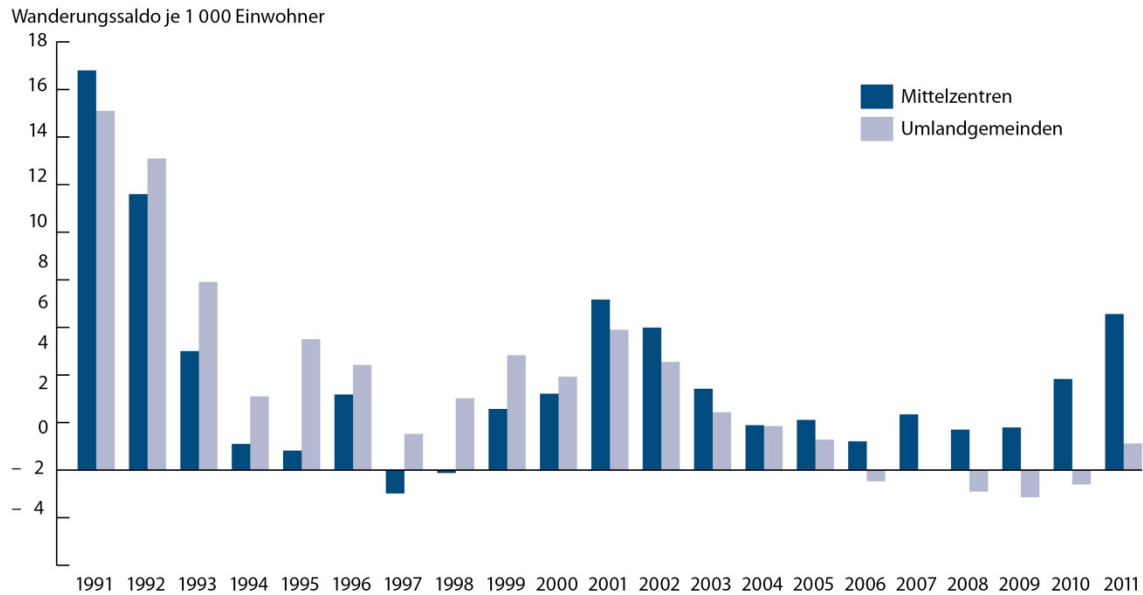
### 3 Von der Suburbanisierung zur Reurbanisierung?

Lange galten die Umlandgemeinden als Gewinner im Wettbewerb um das Bevölkerungswachstum. Im ersten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts zeigt sich nun, dass vorrangig die Mittelzentren Bevölkerung hinzugewonnen haben. Grundlage hierfür sind die Wanderungsbewegungen.

Der relative Wanderungssaldo, das heißt der Saldo bezogen auf die jeweilige Bevölkerung, lag noch in fast jedem Jahr der 1990er-Jahre in den Mittel- und Oberzentren im Schnitt niedriger als in den Umlandgemeinden. Seit dem Jahr 2001 hat sich diese Entwicklung umgekehrt: Die Wanderungssalden lagen in den Zentren in jedem Jahr jeweils höher als in den Umlandgemeinden. In den Jahren 2006 bis 2010 profitierten im Schnitt nur noch die Zentren von Wanderungsgewinnen; gleichzeitig vergrößerten sich die Entwicklungsunterschiede zwischen den Städten und den Umlandgemeinden in den letzten Jahren deutlich. Letzteres galt auch für das Jahr 2011, jedoch konnten auch wieder die Umlandgemeinden von Wanderungsgewinnen profitieren (siehe Abb. 1).

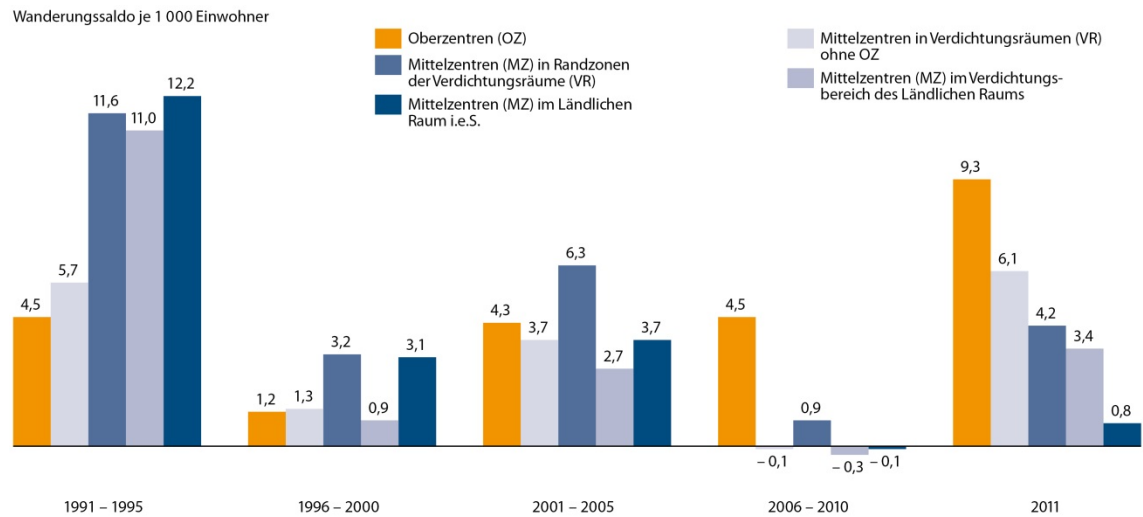
Die Herauslösung der Oberzentren aus der Summe der Mittelzentren insgesamt zeigt zudem eindrücklich, dass in der jüngeren Vergangenheit die Oberzentren im Vergleich zu den anderen Mittelzentren im Wanderungsgeschehen hervorstechen (siehe Abb. 2). In den 1990er-Jahren wiesen die Mittelzentren ohne Oberzentren im Durchschnitt noch einen höheren Wanderungssaldo auf als die Oberzentren. Zu Beginn des Jahrtausends kippte das Verhältnis und im Zeitfenster von 2006 bis 2010 gewannen die Oberzentren 4,5 Personen je 1.000 Einwohner hinzu, während die anderen Mittelzentren im Durchschnitt ‚lediglich‘ stabil blieben. Auch im Jahr 2011 blieben die Oberzentren mit einem Wanderungssaldo von 9,3 je 1.000 Einwohner gegenüber den anderen Zentren dominant, wobei letztere ebenfalls von der gestiegenen Zuwanderung des Landes profitierten. Der Wanderungssaldo lag für die Mittelzentren ohne Oberzentren immerhin bei 4,0 je 1.000 Einwohner.

Abb. 1: Wanderungssaldo in den Mittelzentren und Umlandgemeinden Baden-Württembergs (LEP 2002) seit 1991



Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Abb. 2: Wanderungssaldo in den Oberzentren und den sonstigen Mittelzentren (LEP 2002) in Baden-Württemberg seit 1991



Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Eine Trendumkehr beim Wanderungsverhalten lässt sich nicht nur mit Bezug zu der funktionalen Gliederung der Kommunen in Zentren und Umlandgemeinden beobachten, sondern auch bei der Unterscheidung in verdichtete und dünner besiedelte Gebiete entsprechend dem Landesentwicklungsplan (LEP). In der ersten Hälfte der 1990er-Jahre war der Wanderungsgewinn der Verdichtungsräume mit 5,1 Personen je 1.000 Einwohner noch nicht einmal halb so hoch wie die Wanderungsgewinne der Randzonen um die

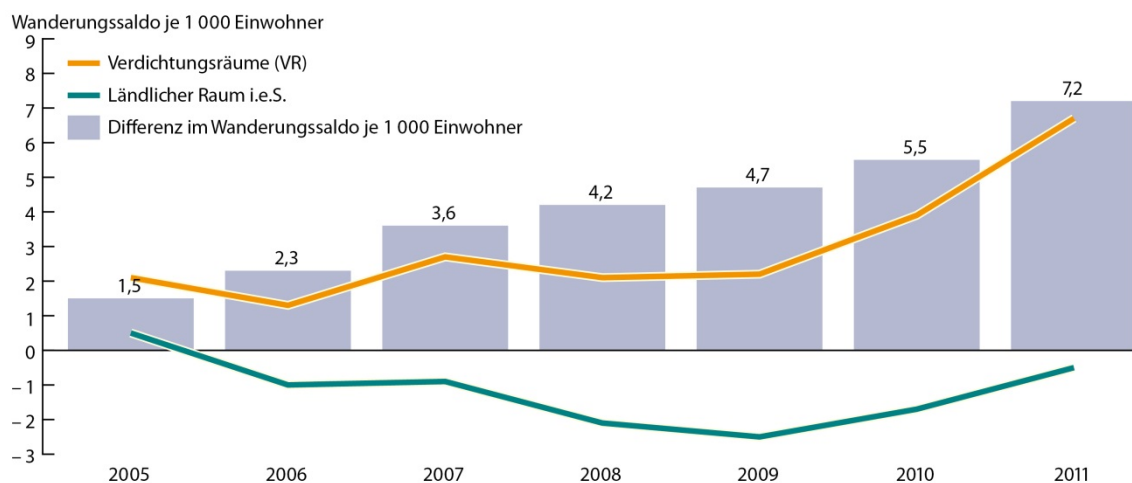
Verdichtungsräume oder des Ländlichen Raums insgesamt mit jeweils nicht ganz 11 Personen je 1.000 Einwohner. Auch in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre hatten die Verdichtungsräume, bei insgesamt sinkenden Wanderungsgewinnen, die niedrigsten positiven Wanderungssalden unter den Raumkategorien.

Schon in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts wendete sich das Blatt und die Verdichtungsräume verbuchten mit einem Wanderungssaldo von 3,8 gegenüber dem Ländlichen Raum mit 2,8 einen höheren Zugewinn je 1.000 Einwohner, jedoch noch weniger Wanderungsgewinn als die Randzonen (4,8 Personen je 1.000 Einwohner). In den letzten Jahren dominierten nun die Verdichtungsräume vollständig im Wanderungsgeschehen.

Der Ländliche Raum i.e.S. schnitt während der letzten Jahre am schwächsten ab. Im Jahr 2005 war die Wanderungsbilanz hier letztmalig positiv. Seitdem wies dieser Raum durchgängig Wanderungsverluste auf. Auch die positive Zuwanderung, insbesondere des letzten, aber auch des vorletzten Jahres, führte nicht zu Wanderungsgewinnen, aber doch zu geringeren Wanderungsverlusten. Im Jahr 2011 lag der Wanderungsverlust bei ca. 0,5 Personen je 1.000 Einwohner gegenüber einem Verlust von durchschnittlich 2,5 Personen zwei Jahre vorher. Für die Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum wendete sich dagegen das Blatt noch einmal ins Positive. Ähnlich profitierten auch die Randzonen um die Verdichtungsgebiete. Deren Wanderungsbilanz war aber in den Vorjahren im Gegensatz zu den Verdichtungsgebieten im Ländlichen Raum im Durchschnitt noch stabil.

In der isolierten Gegenüberstellung des Ländlichen Raums i.e.S. und der Verdichtungsgebiete zeigt sich dann die wachsende Polarisierung des Wanderungsgeschehens (siehe Abb. 3). Die Wanderungssalden der Räume lagen 2005 nur um 1,5 Personen je 1.000 Einwohner auseinander. Im Jahr 2011 betrug die Differenz gut 7 Personen. Das ist eine beachtliche Entwicklung.

Abb. 3: Steigende Differenz in den Wanderungssalden von Ländlichem Raum i.e.S. und Verdichtungsgebieten (LEP 2002) in Baden-Württemberg seit 2005

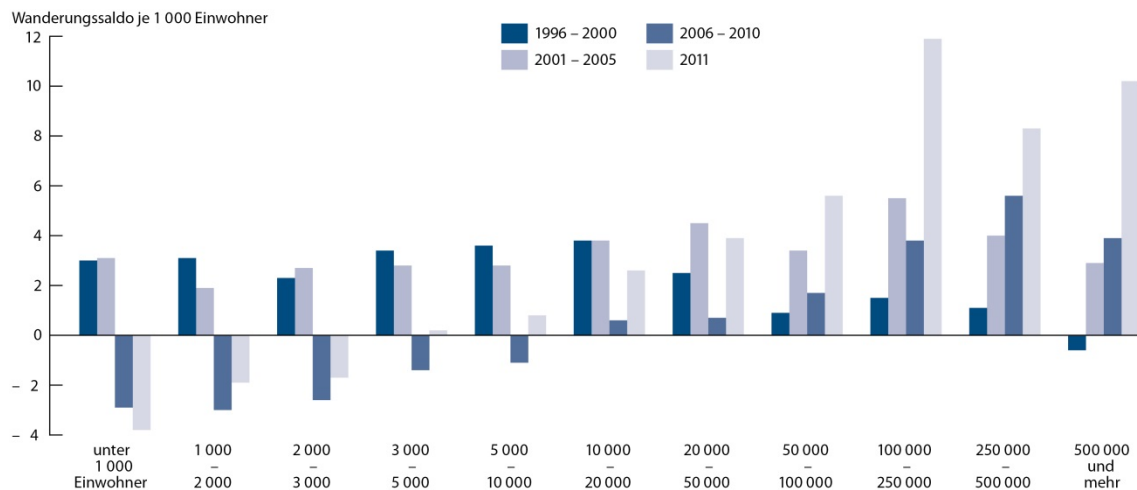


Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

In einer dritten Dimension wird die Trendwende im regionalen Wanderungsgeschehen auch bestätigt, wenn die Kommunen nach Größenklassen betrachtet werden (siehe Abb. 4): In der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre konnten vor allem die Kommunen mit

weniger als 20.000 Einwohnern Wanderungsgewinne erzielen, während die Großstädte mit mehr als 250.000 Einwohnern sogar Wanderungsverluste verkraften mussten. In der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts hatten sich die Wanderungsgewinne in den einzelnen Gemeindegrößenklassen angeglichen und seit der zweiten Hälfte verzeichneten die Städte mit über 100.000 Einwohnern die höchsten Wanderungsgewinne, während die Bevölkerungszahl in den Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern durch Abwanderungen im Schnitt sogar zurückging. Im Jahr 2011 verstärkte sich der Unterschied zwischen großen und kleinen Kommunen, trotz unerwartet hoher Wanderungsgewinne des Landes, dann noch weiter. Besonders profitierten die Städte über 100.000 Einwohner.

Abb. 4: Veränderung der Wanderungssalden nach Gemeindegrößenklassen in Baden-Württemberg seit 1996



Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

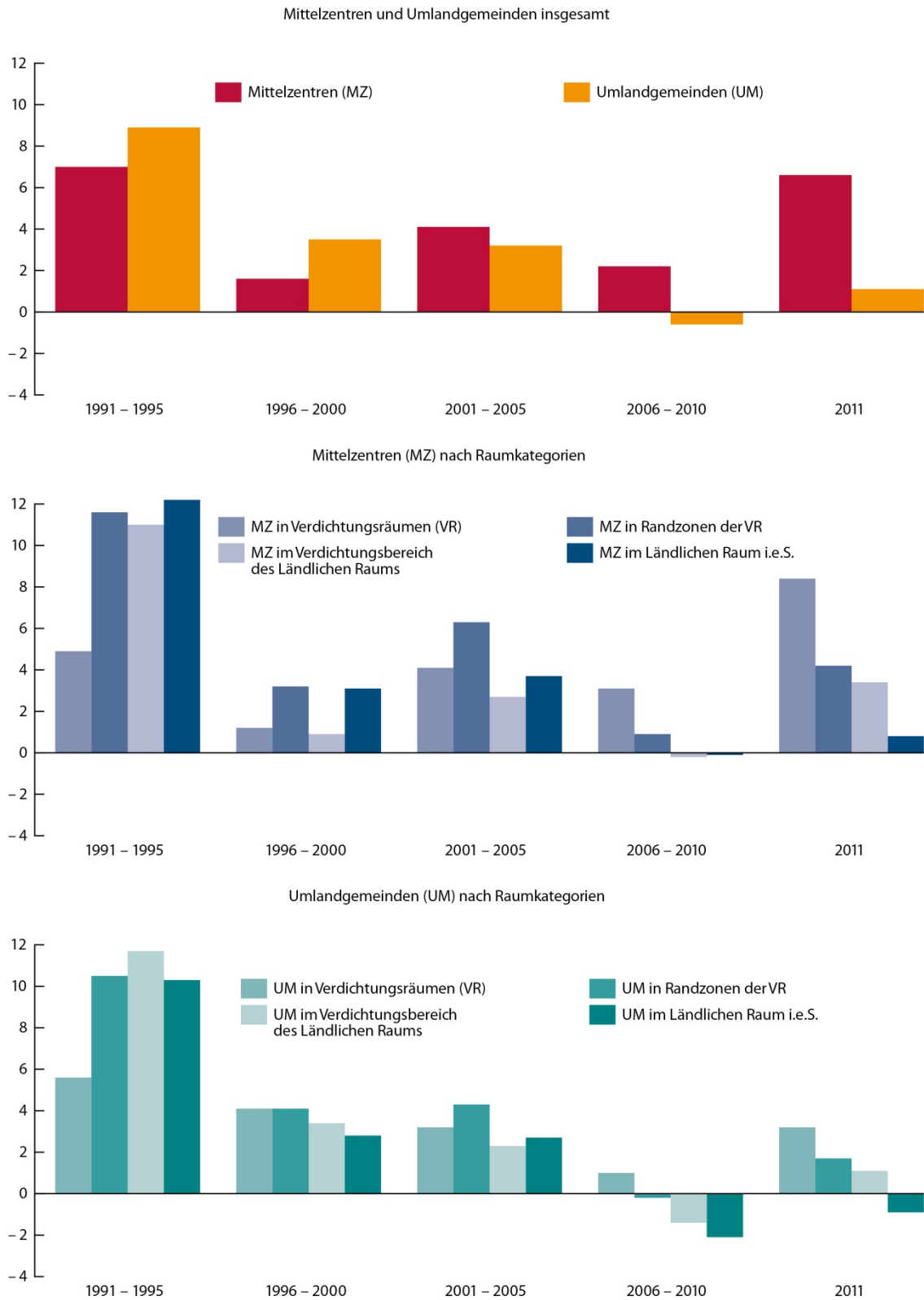
#### 4 Zentrum ist nicht gleich Zentrum

Erst die „Verschneidung“ der verschiedenen Dimensionen – funktionale Gliederung und Raumkategorien – macht deutlich, dass Umlandgemeinde nicht gleich Umlandgemeinde ist, und dass auch die Mittelzentren je nach ihrer räumlichen Zugehörigkeit mehr oder weniger oder auch gar nicht von Wanderungen profitieren. Reurbanisierung ist in diesem Sinne keinesfalls flächendeckend gegeben. Dies wurde bereits bei der Herauslösung der Oberzentren aus der Gruppe der Mittelzentren weiter oben deutlich.

Die mehrdimensional aufbereiteten Daten belegen, dass sowohl Zentren als auch Umlandgemeinden im Zusammenwirken mit weiteren raumstrukturellen Kriterien geprüft werden müssen. Die Zentren in den Verdichtungsräumen profitierten im jüngsten Zeitfenster am stärksten von den Wanderungen (siehe Abb. 5). Der relative Wanderungssaldo lag bei 3,1 je 1.000 Einwohner. Dabei profitierten vorrangig die oben herausgearbeiteten Oberzentren und somit große Städte. Die Mittelzentren der Randzonen hatten ebenfalls noch ein Wanderungsplus (+0,9). Für die Zentren in den ländlichen Räumen kann für die letzte betrachtete Periode nur noch eine im Durchschnitt stabile Wanderungssituation ausgemacht werden.

Abb. 5: Wanderungssalden nach Mittelzentren und Umland sowie Raumkategorien (LEP 2002) in Baden-Württemberg seit 1991

Wanderungssaldo je 1 000 Einwohner



Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Aber auch die Umlandgemeinden sind in ihrer Entwicklung nicht miteinander gleichzusetzen. Umlandgemeinden, die in den Verdichtungsräumen angesiedelt sind, weisen durchschnittlich nach wie vor ein Wanderungsplus auf (+1,0 je 1.000 Einwohner) und bei Umlandgemeinden in den zugehörigen Randzonen war der Wanderungssaldo im letzten Zeitfenster zumindest nahezu ausgewogen. Die Wanderungsverluste gehen somit fast vollständig auf das Konto der Umlandgemeinden in ländlichen Gebieten – und je kleiner die Gemeinde, umso stärker.

## 5 Reurbanisierung ist altersabhängig!

Zur weiteren Differenzierung der Befunde bietet es sich an zu prüfen, welche Altersgruppen zu der beobachteten Trendumkehr im regionalen Wanderungsgeschehen beigetragen haben. Um dies zu beantworten, wurden die Wanderungsdaten für die folgenden sieben Altersgruppen aufbereitet und jeweils auf die entsprechenden Bevölkerungsgruppen bezogen analysiert:

- 0 bis unter 18 Jahre
- 18 bis unter 25 Jahre
- 25 bis unter 30 Jahre
- 30 bis unter 50 Jahre
- 50 bis unter 65 Jahre
- 65 bis unter 75 Jahre
- 75 Jahre und älter

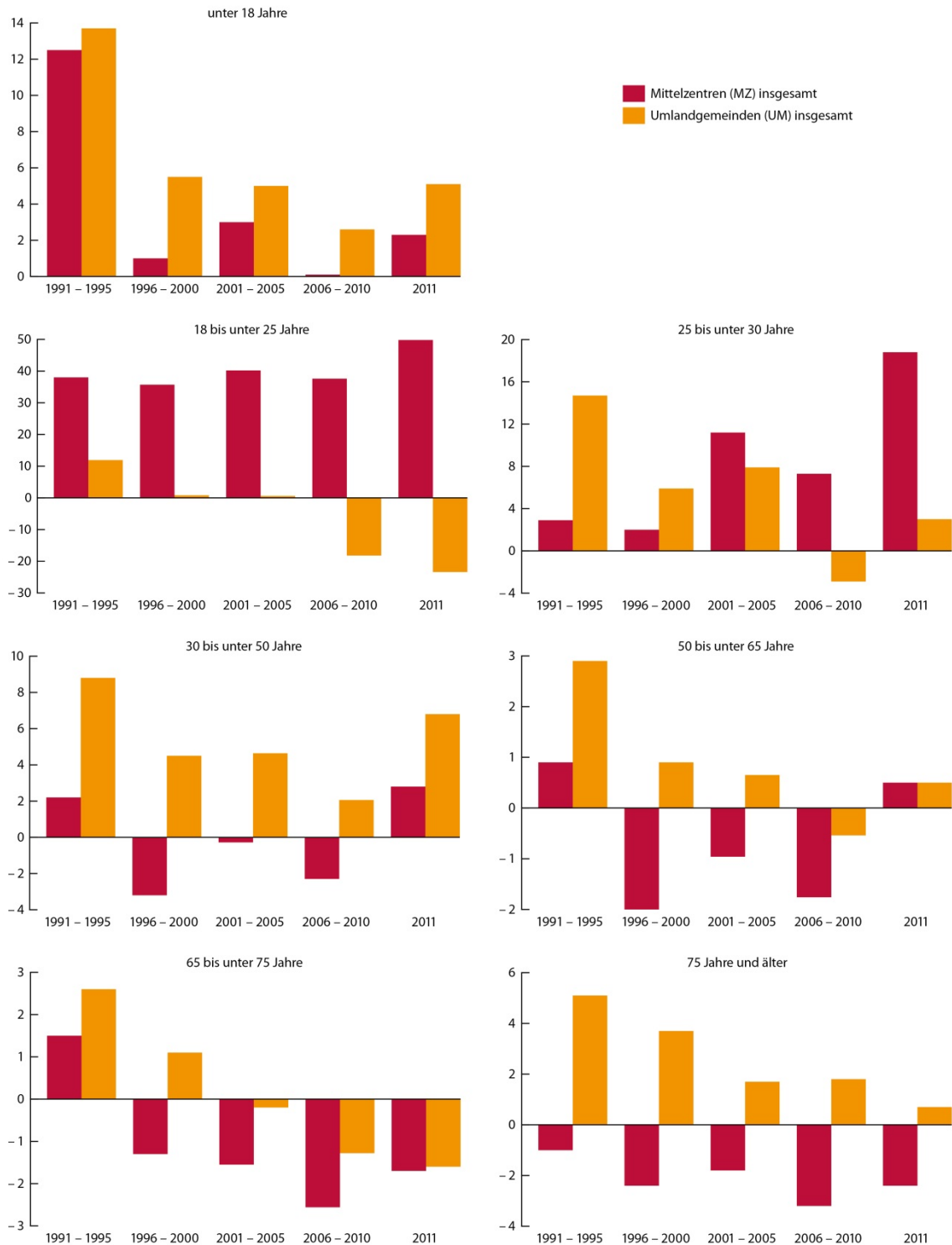
Auf der Basis dieser Differenzierung wird schnell deutlich, dass die Zentren keinesfalls über alle Altersklassen von Wanderungsgewinnen profitieren, sondern überwiegend vom Zuzug junger Erwachsener (siehe Abb. 6; unterschiedliche Skalierung beachten). Dies ist im Grunde nicht neu, auch in den 1990er-Jahren war das der Fall.

(a) Die Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen weist die höchsten relativen Wanderungsgewinne auf. Im Vergleich der vergangenen zwei Jahrzehnte war deren Niveau im Durchschnitt aller Mittelzentren immer am höchsten. Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass vor allem die Oberzentren zunehmend von den Wanderungsbewegungen dieser Altersgruppe profitieren. Trotz positiver Zuwanderung von außen wurde der Wanderungssaldo für die in anderen Raumkategorien angesiedelten Mittelzentren zunehmend negativ (siehe Abb. 7).

Der durchschnittliche Wanderungssaldo der Oberzentren stieg dagegen kontinuierlich von 57 Personen je 1.000 Einwohner in den Jahren 1991 – 1995 auf 78 Personen je 1.000 Einwohner in den Jahren 2006 – 2010. Dies kann in enger Verbindung mit den gestiegenen Studierendenzahlen stehen (vgl. Kühn 2012: 43 f.; weiterführende Überlegungen hierzu siehe Hochstetter in diesem Band). Eine positive Bilanz in dieser Altersgruppe hatten ansonsten lediglich die weiteren Mittelzentren in den Verdichtungsräumen. Im Jahr 2011 hat sich der Wanderungssaldo für diese Zentren erneut besonders günstig entwickelt. Dies darf aber vor dem Hintergrund der deutlich gestiegenen Zuwanderung nach Baden-Württemberg nicht überbewertet werden und gilt in gewisser Weise auch für andere Altersgruppen.

Abb. 6: Wanderungssalden der Mittelzentren und Umlandgemeinden (LEP 2002) in Baden-Württemberg seit 1991 nach Altersgruppen

Wanderungssaldo je 1 000 Einwohner



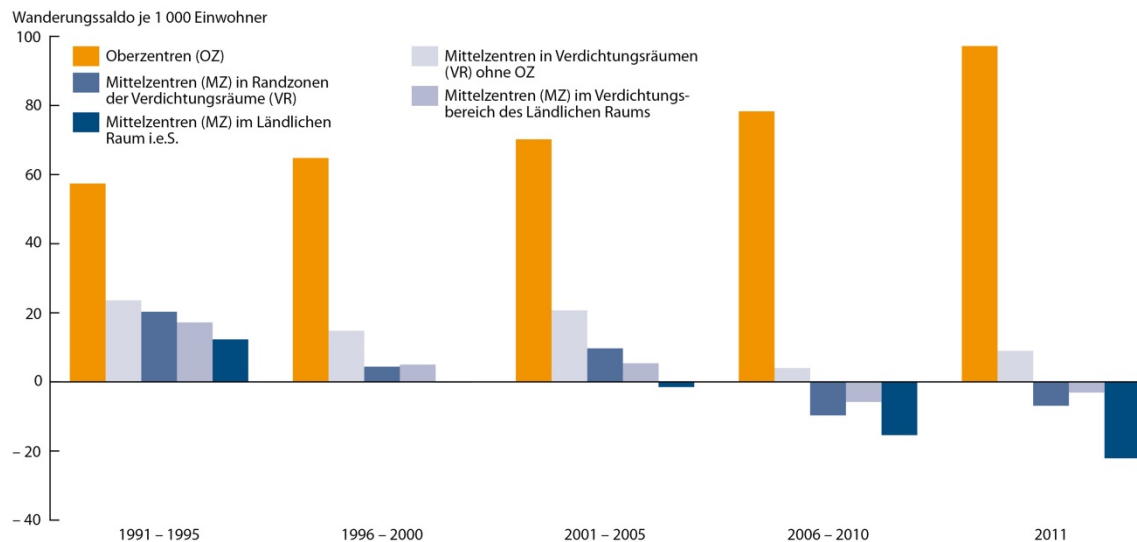
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner (unterschiedliche Skalierung beachten!)

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

In den 1990er-Jahren galt zudem, dass auch die Umlandgemeinden in der Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahre von Zuzügen profitierten. Dies ist zwischenzeitlich nicht mehr der Fall. Die Fortzüge je 1.000 Einwohner in diesem Alter aus den Umlandgemeinden sind nach der Jahrtausendwende im betrachteten Mehrjahresdurchschnitt nicht gestiegen und gegenüber den 1990er-Jahren sogar gesunken. Stärker gingen aber die Zuzüge zurück, sodass der Saldo für die Umlandgemeinden aller Raumkategorien negativ wurde. Für das Jahr 2011 waren dann höhere Fortzüge aus den Umlandgemeinden zu verzeichnen, wenngleich auch die Zuzüge ins Umland deutlich anstiegen, aber nicht ganz so stark. Insofern kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Beitrag dieser Altersgruppe zur Reurbanisierung vorrangig aus einer höheren Fortzugsneigung aus dem Umland resultiert, sondern dass dies eher geringfügig bzw. erst am Ende des Betrachtungszeitraumes gilt.

Insgesamt zeigt sich, dass die Attraktivität vor allem der Oberzentren für Zuwanderung dieser Altersgruppe (auch über die Landesgrenzen hinweg) stieg, während dies für andere Mittelzentren kaum und für das Umland nicht gilt. Es kommt zu einer Konzentration der Zuzüge auf große Zentren. Das heißt, der neue Trend dürfte an dieser Stelle insbesondere dadurch bestimmt sein, dass in den letzten Jahren junge Menschen zur Ausbildung, zum Studium und zur Aufnahme einer (ersten) Berufstätigkeit verstärkt in die großen Städte gezogen sind. Während in den ersten Jahren der 2000er-Jahre auch die Umlandgemeinden im Verdichtungsraum noch als Wohnort für diese jungen Erwachsenen attraktiv zu sein schienen, gilt dies mittlerweile nicht mehr.

Abb. 7: Wanderungssalden der Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahre nach Oberzentren, Mittelzentren und Umlandgemeinden (LEP 2002) in Baden-Württemberg seit 1991



Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

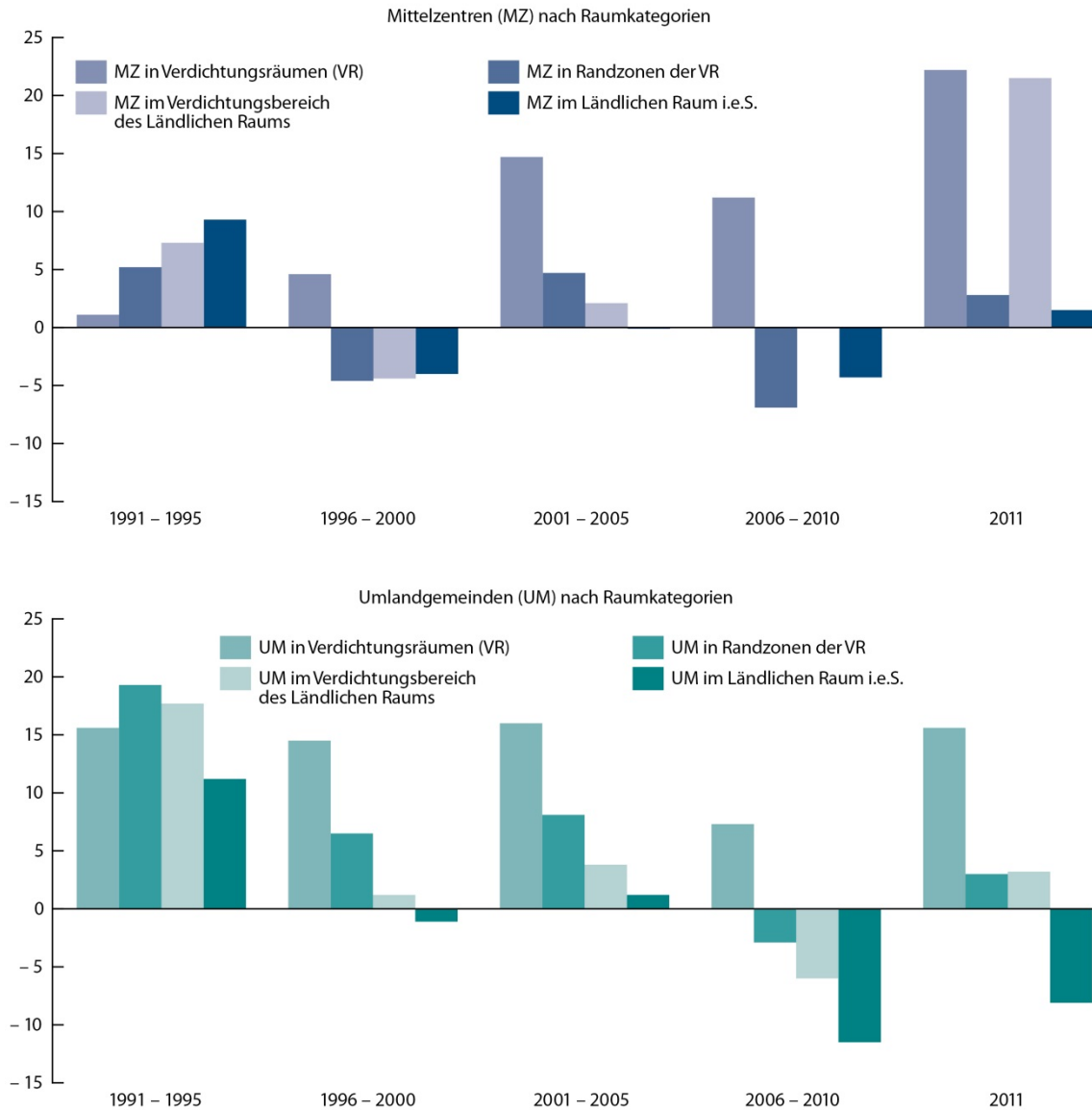
(b) Die verbesserte Position der Mittelzentren im Wanderungsgeschehen ist auch auf die Wanderungsgewinne in der Altersgruppe der 25- bis 30-Jährigen zurückzuführen (siehe Abb. 6). Der höhere Wanderungssaldo für die Zentren resultiert aus der auf hohem Niveau verbliebenen relativen Zuwanderung in dieser Altersgruppe. Zwar stiegen die Fortzüge je 1.000 Einwohner etwas an, im Ergebnis lagen die Wanderungsgewinne im letzten Jahrzehnt (ca. 7 Personen je 1.000 Einwohner im Zeitfenster 2006 – 2010 und



gut 11 Personen im Zeitfenster 2001 – 2005) aber spürbar über denen der 1990er-Jahre (3 Personen je 1.000 Einwohner in 1991-1995 und 2 Personen 1996 – 2000). Im Jahr 2011 wirkten sich auch in dieser Altersgruppe die insgesamt gestiegenen Zuwanderungen nach Baden-Württemberg aus.

Abb. 8: Wanderungssalden der Altersgruppe 25 bis unter 30 Jahre nach Zentralen Orten und Raumkategorien (LEP 2002) in Baden-Württemberg seit 1991

Wanderungssaldo je 1 000 Einwohner



Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Auch für diese Altersgruppe haben die Oberzentren und andere Mittelzentren des Verdichtungsraumes eine besondere Anziehungskraft entwickelt (siehe Abb. 8). Im Zeitfenster 2001 – 2005 profitierten auch die Mittelzentren in den Randzonen der Verdichtungsräume vom Zuzug. Für das Jahr 2011 fällt auf, dass die Mittelzentren in allen Raumkategorien, also sogar im Ländlichen Raum i.e.S., positive Wanderungssalden bei den 25- bis unter 30-Jährigen zeigten. Diese fielen aber für die Mittelzentren in den Randzonen der Verdichtungsräume und den Ländlichen Raum i.e.S. erheblich niedriger

aus als für die Zentren in Verdichtungsräumen. Auch für die Zentren der Verdichtungsbereiche war der relative Wanderungssaldo überraschend hoch. Natürlich spielt auch in dieser Altersgruppe eine Rolle, dass das Land insgesamt hier durch die Zuwanderung über den gesamten Zeitraum hinzugewonnen hat.

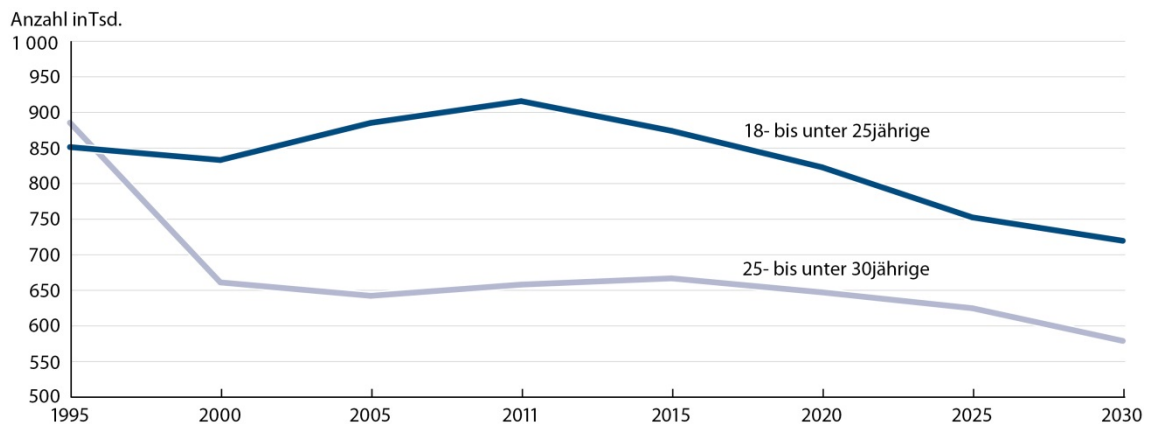
(c) Für die Umlandgemeinden gilt bei der Altersgruppe 25 bis unter 30 Jahre im Gegensatz zur Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahre, dass die relativen Fortzüge tatsächlich anstiegen und die nur leicht angestiegenen Zuzüge dies nicht kompensieren konnten. Damit wurde der Wanderungssaldo im Zeitfenster 2006 bis 2010 (die Umlandgemeinden im Verdichtungsraum ausgenommen) negativ. Besonders stark ist der Effekt für die Umlandgemeinden im Ländlichen Raum i.e.S. Die Differenz der Wanderungssalden zwischen Umlandgemeinden im Verdichtungsraum und denen im ländlichen Raum ist inzwischen erheblich. Sie lag zwischen 2006 und 2010 bei rund 18 Personen je 1.000 Einwohner und im Jahr 2011 bei 22 Personen. Für die Altersgruppe von 25 bis unter 30 Jahren kann insofern von einer echten Trendumkehr gesprochen werden und insgesamt scheint sie etwas wanderungsaktiver geworden zu sein.

Für die Bewertung dieser Ergebnisse ist – gerade auch im Hinblick auf die künftige Entwicklung – von Bedeutung, ob es sich hierbei um Altersstruktureffekte oder aber tatsächlich um „Verhaltenseffekte“ handelt. Konkret: Sind die Reurbanisierungseffekte vor allem deshalb zu beobachten, weil die Zahl und/oder der Anteil der jungen Erwachsenen, die diesen Prozess bestimmen, angestiegen ist oder ist innerhalb dieser Altersgruppen tatsächlich auch ein geändertes Verortungs-Verhalten zu beobachten? Wie schon dargestellt, ist vor allem bei der Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen aufgrund der gestiegenen Fortzugsneigung aus dem ländlichen Umland davon auszugehen, während in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen vor allem von einer stärkeren Konzentration der insgesamt gestiegenen Zuzüge ausgegangen werden kann. Beide Altersgruppen sollen zur Beantwortung der o. g. Frage noch einmal näher betrachtet werden.

Ob neben den Verhaltenseffekten auch Struktureffekte die Entwicklung bestimmten, kann über einen zeitlichen Vergleich der Besetzungstärken der relevanten Altersgruppen festgestellt werden. Abb. 9 zeigt, dass Struktureffekte für eine Trendumkehr im Wanderungsgeschehen nicht entscheidend sind: Sowohl die Besetzungstärke der 18- bis unter 25-Jährigen als auch die der 25- bis unter 30-Jährigen lag noch in den 1990er-Jahren höher als zu Beginn des neuen Jahrtausends. Seither sind bis 2011 die Zahl und der Anteil der 25- bis unter 30-Jährigen praktisch konstant. Anzahl und Anteil der 18- bis unter 25-Jährigen sind aber zuletzt wieder angestiegen. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass der Zuwachs für die Städte im vergangenen Jahrzehnt wahrscheinlich noch stärker ausgefallen wäre, wenn die Besetzungstärken der relevanten Altersgruppen im Vergleich zu den 1990er-Jahren nicht zurückgegangen wären. Es bedeutet aber auch, dass der Wiederanstieg der Besetzungszahl in der Altersgruppe 18 – 25 Jahre für die Stärke des Reurbanisierungsbeitrages eine Rolle spielt.

Welche Entwicklung kann man nun für die Zukunft aufgrund der demographischen Entwicklung erwarten? Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass der Bevölkerungsanteil der 18- bis unter 25-Jährigen bis zum Jahr 2030 um 1,6 Prozentpunkte, der der 25- bis unter 30-Jährigen um 0,5 Prozentpunkte zurückgeht. Konsequenterweise weitergedacht heißt das, dass sich aufgrund der altersstrukturellen Bevölkerungsentwicklung der Reurbanisierungsprozess abschwächen könnte, wenn nicht intensivere Verhaltensänderungen bei der Wahl des Wohnstandortes gegensteuern.

Abb. 9: Entwicklung ausgewählter Altersgruppen in Baden-Württemberg seit 1995



1995 – 2011: Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung; ab 2015: Ergebnisse der Bevölkerungsvorausrechnung auf Basis 2008 (Hauptvariante).

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Die Erwartung, dass auch die ältere Bevölkerung zur Reurbanisierung beiträgt, weil sie in besonderem Maß auf eine gute Infrastruktur vor Ort (unter anderem Ärzte, ÖPNV-Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten) angewiesen ist, kann nicht stringent belegt werden. Das Land insgesamt verliert schon seit einiger Zeit leicht an Bevölkerung in den Altersgruppen der über 50-Jährigen durch Nettoabwanderungen. Dabei lag der Wanderungsverlust in der Bevölkerungsgruppe ab 65 bis unter 75 Jahre mit 1,9 je 1.000 Einwohner diesen Alters im Zeitfenster 2006 – 2010 am höchsten, gefolgt von der Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen mit -1,1 je 1.000 Einwohner. Am geringsten war der Wanderungsverlust bei den über 75-Jährigen (-0,8 je 1.000 Einwohner). Mit Ausnahme der Altersgruppe 50 bis unter 65 Jahre, die ein geringes Wanderungsplus aufwies, war die Abwanderung älterer Menschen auch in 2011 zu beobachten.

Auch hier lohnt sich die nähere Betrachtung des Wanderungsgeschehens nach Raumkategorien und Zentralfunktionen (siehe Abb. 10). Für die Altersgruppe 50 bis unter 65 Jahre galt zwischen 2006 und 2010 erstmals, dass nicht nur die Mittelzentren, sondern auch Umlandgemeinden durch Wanderung Bevölkerung verloren. Die Zentren waren jedoch ungleich stärker betroffen als das Umland. Insbesondere ging dies zu Lasten der Mittelzentren (einschließlich Oberzentren -1,8 Personen je 1.000 Einwohner) und auch der Umlandgemeinden in den Verdichtungsräumen (-0,5 Personen je 1.000 Einwohner). Auch für 2011 verloren die Städte und Gemeinden des Verdichtungsraumes weiter an Bevölkerung, wenngleich auch weniger stark. Und das, obwohl die insgesamt hohe Zuwanderung im Land auch in dieser Bevölkerungsgruppe zu einem leichten Wanderungsgewinn von 0,5 Personen je 1.000 Einwohner führte. Die Grundmuster haben sich über die Zeit aber nicht gravierend geändert.

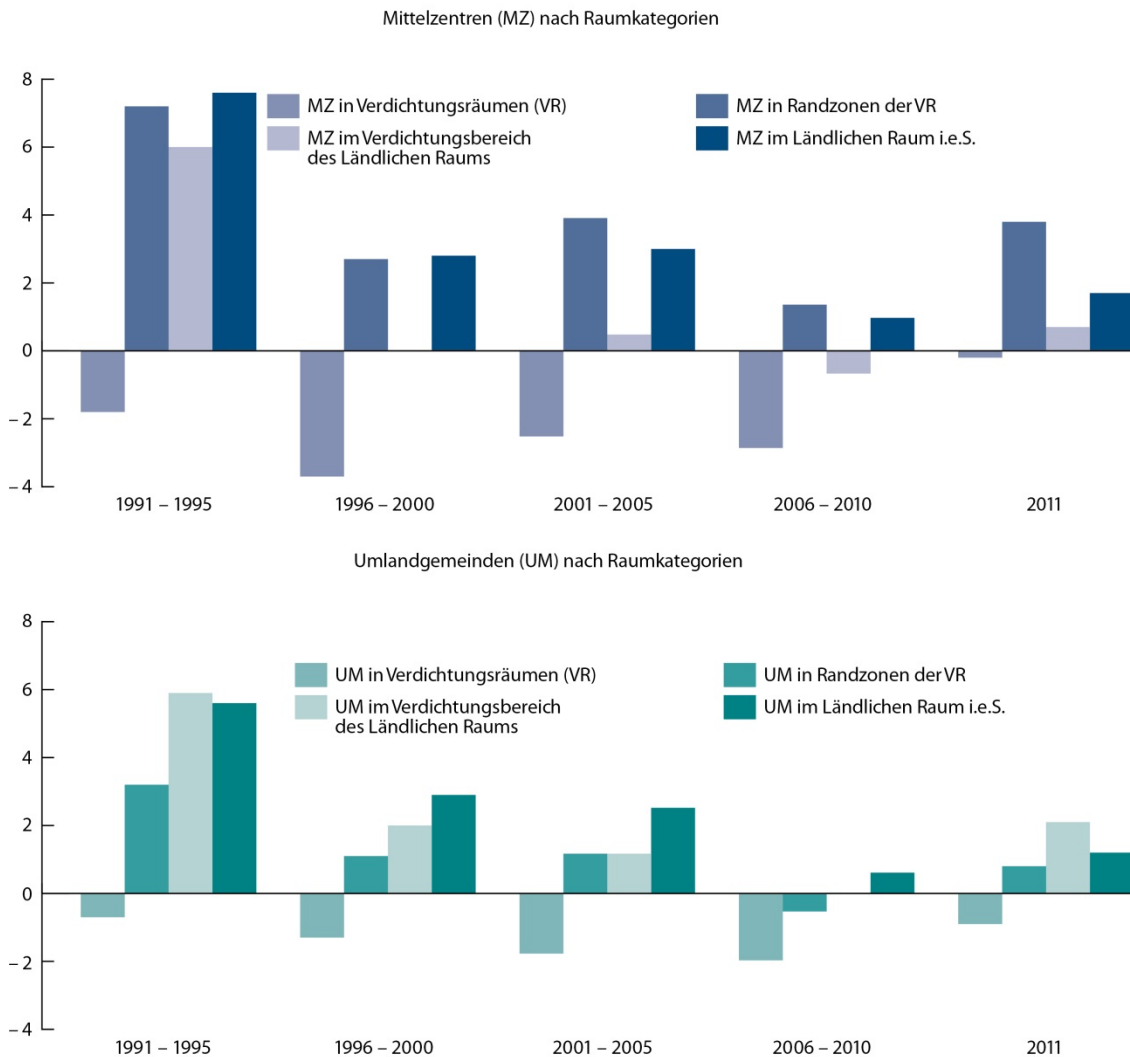
Ähnliche Strukturen gelten auch für das Wanderungsgeschehen in der Altersgruppe zwischen 65 und unter 75 Jahren. Mittelzentren und Umlandgemeinden verloren durch Wanderung Bevölkerung diesen Alters (-2,6 und -1,3 Personen je 1.000 Einwohner im Zeitfenster 2006 – 2010). Augenfällig ist bei beiden Altersgruppen, dass die Mittelzentren in den Randzonen der Verdichtungsräume sowie im Ländlichen Raum i.e.S. noch von Wanderungen profitierten. Für die 65- bis unter 75-Jährigen gilt zudem, dass die Wanderungsbilanz in den Umlandgemeinden, egal welcher Raumkategorie, seit der Jahrtau-

## Ausmaß und räumliche Unterschiede

sendwende immer negativer wurde. Es geht jedoch zu weit, dies ohne Weiteres als Reurbanisierungsdrang zu klassifizieren.

Abb. 10: Wanderungssalden der Altersgruppe 50 bis unter 65 Jahre nach Zentralen Orten und Raumkategorien (LEP 2002) in Baden-Württemberg seit 1991

Wanderungssaldo je 1 000 Einwohner

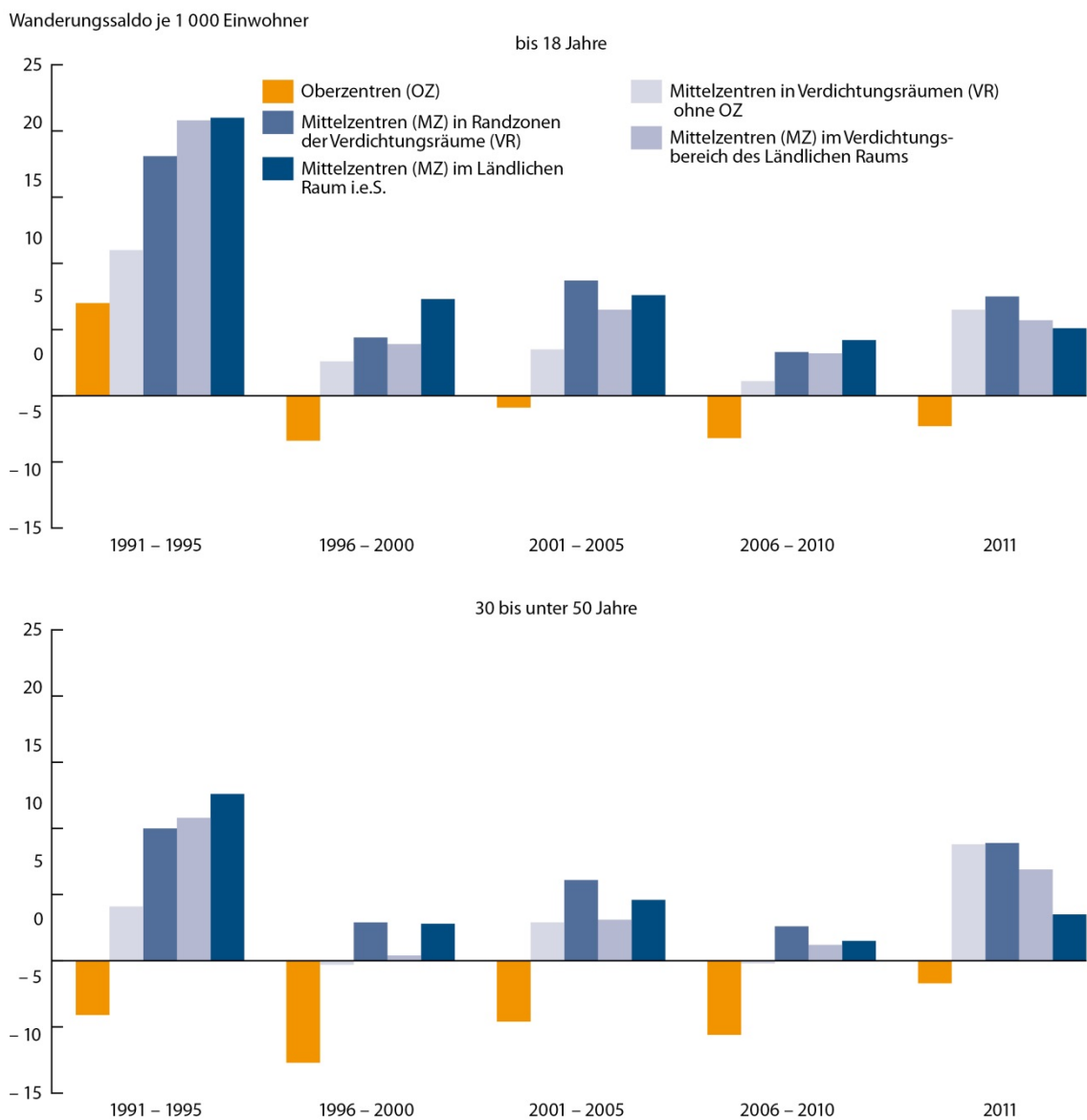


Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Die Wanderungsstrukturen bei den Menschen ab 50 Jahren können mit folgenden Sachverhalten zusammenhängen: Der Fortzug älterer Menschen aus dem Land betrifft vor allem ausländische Mitbürgerinnen und Mitbürger, die in ihre frühere Heimat zurückkehren. Diese leben aber überdurchschnittlich oft in den Arbeitsplatzzentren und damit in den größeren Städten, sodass in der Folge das Gewicht der Abwanderung aus den Verdichtungsräumen plausibel ist. Ansonsten präferieren ältere Menschen als „Altersruhesitz“ oftmals landschaftlich besonders attraktive Gegenden (z. B. den Bodensee-raum) oder Standorte mit einer insbesondere in medizinischer Hinsicht auf Ältere zugeschnittenen Infrastruktur (z. B. Baden-Baden). Nur ein Drittel der älteren Menschen möchte aber zwecks altersgerechtem Wohnen umziehen, die Mehrheit zieht einen Ver-

bleib in der Wohnung und einen ggf. dafür erforderlichen Umbau vor. Verlust der Selbstständigkeit ist der wichtigste Grund für einen potenziellen Umzug. Zudem sinkt mit zunehmendem Alter die Bereitschaft zu einem Wohnungswechsel (siehe TNS Emnid 2011). Ein Umzug dürfte daher in etlichen Fällen eher erforderlich, denn selbst gewählt und zu einem erheblichen Anteil auch davon geleitet sein, wo Familienangehörige leben oder wo sie einen Platz in einem Altenheim o. Ä. erhalten. In solchen Fällen handelt es sich nicht um eine ‚bewusste‘ Entscheidung für „Stadt“ oder „Land“. Dazu passt auch, dass die Bevölkerung ab 75 Jahre, im Gegensatz zu den beiden anderen Altersgruppen über 50 Jahre, auch in der letzten Betrachtungsperiode noch für Umlandgemeinden positive Wanderungssalden aufwies (2006 – 2010: 1,8 Personen je 1.000 Einwohner).

Abb. 11: Wanderungssalden der Altersgruppen unter 18 Jahre und 30 bis unter 50 Jahre nach Oberzentren, Mittelzentren und Raumkategorien (LEP 2002) in Baden-Württemberg seit 1991



Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Nach wie vor spielt aber die Abwanderung jüngerer Bevölkerungsgruppen auch für große Städte eine Rolle. Es sind die Minderjährigen und die Erwachsenen im mittleren Alter (30 bis unter 50 Jahre), deren Wanderungssalden für die Oberzentren negativ ausfallen. Diese beiden Gruppen passen insofern zueinander, da sich aus ihnen viele Familien rekrutieren (siehe Abb. 11). Es liegt somit der Schluss nahe, dass für Familien die Oberzentren als Wohnort nach wie vor unattraktiver sind. Sowohl die anderen Zentren des Verdichtungsraums als auch die Mittelzentren anderer Raumkategorien und im Durchschnitt jegliche Form von Umlandgemeinde (wenn auch mit Abstufungen) scheinen attraktivere Wohnkonditionen zu bieten. Die relativen Wanderungsgewinne all dieser Gemeinden fielen aber im Verhältnis nicht mehr so hoch aus wie noch in den 1990er-Jahren, denn während die Fortzüge stagnierten, sanken die Zuzüge. Die insgesamt für das Land positiven Wanderungsgewinne in den beiden Altersgruppen tragen dazu bei, dass weite Gebiete im Land von der Wanderung profitieren. Eine gewisse Verschiebung in den räumlichen Präferenzen scheint es jedoch gegeben zu haben, denn die Mittelzentren in den Randzonen der Verdichtungsräume stehen gegenüber den Mittelzentren im Verdichtungsgebiet des ländlichen Raums und denen des ländlichen Raums i.e.S. aktuell vergleichsweise günstiger da als noch in den 1990er-Jahren.

## 6 Fazit

Wie sich zeigte, sind die unter dem Begriff „Reurbanisierung“ diskutierten Veränderungen im Wanderungsgeschehen in Baden-Württemberg nicht mit einem einzigen Muster zu erfassen. Auch wenn in der Gesamtbilanz und insbesondere in der Periode seit 2006 eine merklich stärkere Stellung der Zentren im Wanderungsgeschehen zu beobachten ist – was umso mehr gilt, je verdichteter der zugehörige Raum und je größer die Stadt –, so spielen doch ganz unterschiedliche Bewegungen eine Rolle. Diese Konzentration des Wanderungsgeschehens kann nicht pauschal als „Reurbanisierung“ betitelt werden. Reurbanisierung ist im Sinne der durchgeführten Analyse ein stark selektiver Prozess, an dem nicht alle Altersgruppen und auch nicht alle Zentren teilhaben.

Festzuhalten bleibt, dass die Zentren und vor allem die Oberzentren ganz überwiegend vom Zuzug junger Erwachsener profitierten. Junge Menschen im Alter von 18 bis unter 25 Jahren präferieren zunehmend die Oberzentren. Dies ist aber weniger das Ergebnis von gestiegenen Fortzügen aus dem Umland, sondern Ergebnis der stärkeren Konzentration der Zuzüge auf die zentralen Räume. Die Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen ist die Bevölkerungsgruppe, für die eine echte Trendumkehr sichtbar gemacht werden konnte. Die Konzentration auf die Zentren steht hier in Verbindung mit gestiegenen relativen Fortzügen aus dem Umland. Zumindes zum Teil kann gegenwärtig von einer Verhaltensänderung ausgegangen werden, die aber auch Nebenbedingung anderer oder mehrerer Trends sein kann, zum Beispiel eines geänderten Bildungs- oder Arbeitsplatzangebots oder eines attraktiveren Wohnungsangebotes für junge Menschen in ‚ertüchtigten‘ Innenstädten.

Für andere Altersgruppen kann bislang kein in der Wanderungsstatistik spürbarer Trendwandel festgestellt werden. Weder lässt sich für die „jungen Alten“ die Vermutung belegen, dass diese wegen besserer Infrastruktur und Versorgungsmöglichkeiten vom Umland in die Städte drängen, noch lässt sich dies für die Minderjährigen und die Bevölkerungsgruppe mittleren Alters belegen. Für Letztere kann gegenwärtig von noch bestehenden Bewegungen aus der Stadt heraus ausgegangen werden. Diese sind aber in ihrer Stärke nicht mehr mit denen zu Hochphasen der Suburbanisierung vergleichbar, zudem scheinen sich die räumlichen Präferenzen hin zu Zentren und Umlandgemeinden in den

Randzonen der Verdichtungsräume verschoben zu haben, sodass es zu einer etwas veränderten räumlichen Wanderungskonzentration, quasi einem ‚Heranrücken‘ an die großen Zentren, kommt.

Die hier beschriebenen Wanderungsstrukturen müssen nicht als für die Zukunft festgefügt gelten. Wenn beispielsweise die Städte besser in der Lage sind, den Familien ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum anzubieten, könnte dies zu einer höheren Wohnstandorttreue führen. Ebenso ist denkbar, dass fehlender finanzierbarer Wohnraum in Verbindung mit sinkenden Immobilienwerten im Umland dazu beiträgt, dass Umzugswünsche in die Zentren von bestimmten Bevölkerungsgruppen nicht realisiert werden können, und dadurch nicht mehr Personen aus Gebieten mit einer zurückgehenden Bevölkerungszahl wegziehen werden. Auch ist seit knapp drei Jahren wieder eine deutlich steigende Zuwanderung zu beobachten, die zusätzlich zu einer Verknappung des Wohnraums in den (Groß-)Städten führte bzw. weiter führen könnte. Da vorrangig junge Menschen derzeit die Reurbanisierung tragen, könnte ein weiterhin geändertes Bildungsverhalten, im Sinne des Trends hin zu höheren Bildungsabschlüssen, den Drang in die großen Zentren zunächst weiter verstärken. Auch besteht sicher eine Abhängigkeit vom Arbeitsplatzangebot für junge Menschen. Andererseits ist beispielsweise aufgrund der für die Zukunft erwarteten sinkenden Besetzungszahlen in den jüngeren Altersgruppen mit einer nachlassenden Dynamik zu rechnen. Die Einflüsse sind auf jeden Fall vielfältiger Natur.

## Literatur

- Kühn, A. (2012): Das Jubiläumsjahr als Schlüsseljahr für die Hochschulentwicklung. In: Statistisches Monatsheft 2012 (4), 41-44.
- LEP 2002 – Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg. Stuttgart.
- Schmidt, H. (2012): Die Bevölkerung in Stadt und Land. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 2012 (4), 19-26.
- TNS Emnid (Hrsg.) (2011): Wohnwünsche im Alter – Grafikreport.  
[http://www.bfw-bund.de/uploads/media/Emnid\\_Wohnw%C3%BCnsche\\_im\\_Alter\\_-\\_Pressemappe.pdf](http://www.bfw-bund.de/uploads/media/Emnid_Wohnw%C3%BCnsche_im_Alter_-_Pressemappe.pdf) (09.10.2014).
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2005): Landesentwicklungsbericht Baden-Württemberg 2005: Räumliche Entwicklung, Flächeninanspruchnahme, Demografischer Wandel. Stuttgart.

## Autoren

**Heike Schmidt** (\*1964), Studium der Volkswirtschaftslehre in Marburg, seit 1995 im Statistischen Landesamt Baden-Württemberg in verschiedenen Bereichen beschäftigt (Familienforschung, Preisstatistik und Wirtschaftsrechnungen, Baustatistik und Unternehmensregister), seit 2009 Leiterin des Referats „Landesinformationssystem, Regionalstatistik, Zentrale Informationsdienste und Internetangebot“.

**Werner Brachat-Schwarz** (\*1959), Studium der Volkswirtschaftslehre in Freiburg im Breisgau, seit 1989 im Statistischen Landesamt Baden-Württemberg tätig; zunächst im Referat für Regionalstatistik, seit 2008 als Leiter des Referats „Bevölkerungsstand und -bewegung, Gesundheitswesen“.

Bernhard Hochstetter

# Hinter den Kulissen der Reurbanisierung – Eine vertiefte Analyse der statistischen Daten über Ursachen und Stabilität des Reurbanisierungstrends

## Gliederung

- 1 Einleitung
- 2 Der methodische Ansatz
- 3 Entwicklung des Wanderungsgeschehens
  - 3.1 Fernwanderung
  - 3.2 Wanderung innerhalb Baden-Württembergs (BW-Wanderung)
  - 3.3 Zentrum-Umland-Wanderung
  - 3.4 Fazit der Betrachtung der Wanderung insgesamt
- 4 Wanderung nach Lebensphasen
  - 4.1 Wanderungstrends bei den jungen Erwachsenen
  - 4.2 Familienwanderung
  - 4.3 Wanderung ab 50 Jahren
  - 4.4 Fazit der Analyse der Wanderung nach Entfernung und Lebensphase
- 5 Die Zukunft des Reurbanisierungstrends
  - 5.1 Vergangene und voraussichtliche Entwicklung der Zahl der Studienanfänger...
  - 5.2 ... und die konzeptionellen Konsequenzen
  - 5.3 Zuzüge und Studierende
  - 5.4 Fortzüge und Absolventen
- 6 Fazit

Literatur

## Kurzfassung

Analysen der Zu- und Fortzüge nach Wanderungsdistanz und -richtung in Baden-Württemberg zeigen, dass es die Reurbanisierung im Sinne eines Zurück der Suburbanisierer in die Stadt nicht gibt. Sehr wohl aber einen verstärkten Zuzug ganz spezifischer Altersgruppen in die Oberzentren. Es sind junge Erwachsene von 18 bis unter 25 Jahren, die durch ihre Präferenz für Oberzentren bzw. genauer für Hochschulstandorte als Wohnort, die positive Bevölkerungsentwicklung der Zentren im Wesentlichen verursachen. Die Zuzüge an die Hochschulstandorte nahmen sowohl aus anderen Gebieten



Baden-Württembergs als auch über die Landesgrenzen in den letzten Jahren linear mit der Entwicklung der Studienanfängerzahlen zu. Wenn die derzeit starken Studierendenjahrgänge ihr Studium beenden und schwächere Jahrgänge von Studienanfängern nachfolgen, lässt sich aus den vorgenommenen Analysen ableiten, dass die Reurbanisierung an Schwung verlieren wird. Da allerdings auch die Abwanderungsneigung in anderen Altersgruppen etwas abgenommen hat, ist ein deutlicher Bevölkerungsverlust in den Oberzentren in der nächsten Zeit nicht wahrscheinlich. Bevölkerungsrückgänge bei insgesamt sinkender Einwohnerzahl des Landes werden vor allem Umlandgemeinden von Mittelzentren zu bewältigen haben.

### Schlüsselwörter

Reurbanisierung – Wanderung – Zuzüge – Fortzüge – Distanz – Altersgruppen – Studierende – Hochschulen – Zentren – Oberzentren – Umland

### Behind the Scenes of Re-Urbanization – an in-depth Analysis of Statistical Data on the Causes and Stability of the Re-Urbanization Trend

#### Abstract

Analyses of in- and out-migration according to distance migrated and direction of migration within Baden-Württemberg show that re-urbanization in the sense of a return of suburbanizers to the city does not exist. However, there is indeed increased in-migration of very specific age groups into the high-order centres. It is young adults aged from 18 to under 25 who are the main cause of the positive population trends in the centres, owing to their preference for high-order centres or – more specifically – for places with institutions of higher education. In recent years relocations from other parts of Baden-Württemberg and from outside the state to places with institutions of higher education have increased in line with increases in the number of those starting courses of higher education. This analysis suggests that when the present numerically strong cohorts complete their degrees and are followed by less numerous cohorts, re-urbanization will lose some of its momentum. However, as the out-migration trend in other age groups has declined somewhat, notable loss of population from the high-order centres is unlikely in the near future. The districts surrounding middle-order centres are those that will particularly need to tackle decreases in population that are accompanied by an overall sinking number of residents in the country as a whole.

#### Keywords

Re-Urbanization – Migration – In-Migration – Out-Migration – Distance – Age groups – Students – Higher education institutions – Centres – High-order centres – Hinterland

## 1 Einleitung

Reurbanisierung<sup>1</sup> hat sich Mitte des letzten Jahrzehnts als ‚zartes Pflänzchen‘ entwickelt und ‚gedeiht‘ seither prächtig. Die aktuellsten Zahlen deuten auf ein zunehmend kräftiges Wachstum hin. In der Forschung wird diesem Trend bereits seit einigen Jahren Raum gegeben.

---

<sup>1</sup> Zur Definition des Begriffes vgl. Herfert/Osterhage 2012: 86 ff.

Als gesicherte Erkenntnisse zum Wesen des Reurbanisierungstrends können mittlerweile gelten:

1. Es sind vor allem die Großstädte bzw. Oberzentren, die den Trend tragen.
2. Am stärksten verlieren kleine Umlandgemeinden im Ländlichen Raum im engeren Sinne (i.e.S.) (vgl. Brachat-Schwarz/Schmidt in diesem Band).<sup>2</sup>
3. Es sind vor allem die jungen Erwachsenen, die den Trend tragen (vgl. Schmitz-Veltin in diesem Band).
4. Noch unklar ist dagegen das Woher und Wohin in unterschiedlichen Lebensphasen. Folgenden weiterführenden Fragen widmet sich dieser Beitrag:
5. Kommt die Zuwanderung in die Zentren aus dem Umland oder aus größerer Entfernung? Ist Reurbanisierung als Umkehr der Suburbanisierung zu sehen, als Umzug vom Umland in die zugehörige Kernstadt oder liegen die Quellen des städtischen Bevölkerungswachstums an anderer Stelle?
6. Und wie verhält sich dies, wenn man unterschiedliche Altersgruppen nach Lebensphasen differenziert betrachtet? Insbesondere: Ist die Abwanderung von Familien aus der Stadt in das Umland tatsächlich gestoppt oder nur von anderen Trends überlagert?
7. Welchen Beitrag leisten die im Zuge der Bildungsexpansion zunehmenden Studierendenzahlen zur Bevölkerungsentwicklung der Oberzentren? Es wird untersucht, in welchem Umfang Studierende für die Reurbanisierung verantwortlich sind.
8. Und vertiefend: Wie bedeutsam ist der Tempoeffekt? Das heißt in diesem Zusammenhang, dass studienbedingt verstärkte Zuwanderung erst einige Jahre später ggf. zu verstärkter studienabschlussbedingter Abwanderung führt.<sup>3</sup>

Um Antworten auf diese Fragen zu erhalten, wird in den folgenden Analysen erstmals die Wanderungsentfernung und -richtung systematisch mit der Betrachtung unterschiedlicher Altersgruppen kombiniert und im Zeitverlauf analysiert. Es wird schrittweise untersucht, welche Veränderungen im Wanderungsverhalten im Detail zur Reurbanisierung führten. Reurbanisierung wird hier verstanden als Verbesserung der Wanderungsbilanz der Ober- bzw. Mittelzentren im Vergleich zu Umlandgemeinden.

## 2 Der methodische Ansatz

Quantitativ ausgerichtete Literatur zur Reurbanisierung betrachtet meist die Bevölkerungsentwicklung der urbanen Räume, wobei häufig die Kernstadt in Bezug auf das städtische Umland analysiert wird (vgl. Brake/Urbanczyk 2012: 37). Im Gegensatz dazu wird in den folgenden Analysen wie auch bei Brachat-Schwarz/Schmidt (in diesem Band) ein „flächendeckender“ Ansatz gewählt, das heißt es werden nicht nur Großstädte mit ihrem Umland, sondern das gesamte Bundesland betrachtet.

Betrachtungsebene sind die Mittelbereiche in Baden-Württemberg (BW), für die die im Landesentwicklungsplan von 2002 definierte Zentrum-Umland-Struktur bis zur Ebene

---

<sup>2</sup> Gemeinden, die gemäß dem Landesentwicklungsplan von 2002 kein Mittel- oder Oberzentrum sind und in keinem Verdichtungsraum, keiner Randzone um einen Verdichtungsraum und auch in keinem Verdichtungsgebiet im Ländlichen Raum liegen.

<sup>3</sup> Die gängige Betrachtung der Wanderungssalden überzeichnet die Reurbanisierung, wenn starke Jahrgänge der studienbedingten Zuwanderer mit schwächeren Jahrgängen der Wanderung nach Studienabschluss in Beziehung gesetzt werden.

der Mittelzentren übernommen wird (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002: Anlage 2; vgl. auch Brachat-Schwarz/Schmidt in diesem Band). Das bedeutet, es werden vier Gebietstypen unterschieden: Oberzentren, das Umland von Oberzentren, Mittelzentren und das Umland von Mittelzentren. Klein- und Unterzentren sind Teil des Umlandes. Die räumliche Verteilung der vier Gebietstypen ist Abbildung 4 zu entnehmen.

Der Betrachtungszeitraum reicht von 1994 bis 2011. Dabei wurden jeweils Dreijahreszeiträume gebildet, um ausreichend große Fallzahlen zu erhalten. Für die Zeiträume bis 2002 wurden die Umlandgemeinden des Mittelbereichs Horb sowie das Mittelzentrum Rastatt aus der Analyse ausgegliedert: In Empfingen (Umland Mittelbereich Horb) und Rastatt befanden sich die „Zentralen Aufnahmestellen für Spätaussiedler“ (ZAST). Die hohen Fallzahlen der Zuzüge aus dem Ausland und Wegzüge innerhalb Baden-Württembergs (im Folgenden: BW-Wanderung), die durch die dortige Verteilfunktion vor allem in den 1990er-Jahren anfielen, würden die Analyseergebnisse nach Untergruppen, wie sie im Folgenden vorgenommen werden, inakzeptabel verzerren.<sup>4</sup>

Die Umzüge werden zusätzlich hinsichtlich der Wanderungsdistanz in drei Gruppen unterteilt:

1. Fernwanderung, definiert als Wanderung über die Grenzen Baden-Württembergs,
2. BW-Wanderung, definiert als Wanderung innerhalb des Landes, aber über die Grenzen eines Mittelbereichs und
3. Zentrum-Umland-Wanderung, definiert als Wanderung innerhalb eines Mittelbereichs vom Zentrum ins Umland oder umgekehrt.

Zuletzt werden unterschiedliche Altersgruppen gebildet. Durch die Betrachtung des Wanderungsverhaltens nach Altersgruppen lassen sich Erkenntnisse zu den Ursachen der beschriebenen Veränderungen gewinnen. In Abbildung 1 sind beispielhaft für den Anfang und das Ende des Untersuchungszeitraumes die Um- bzw. Zuzüge nach Wanderungsdistanz und Altersgruppe dargestellt.

### 3 Entwicklung des Wanderungsgeschehens

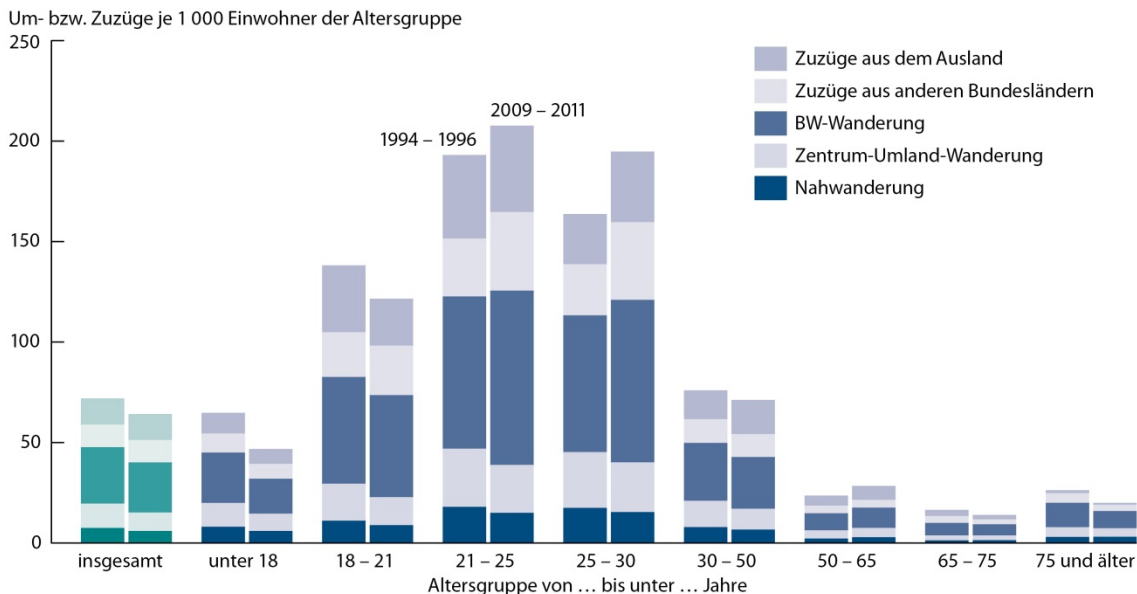
Insgesamt führten die gesellschaftlichen und ökonomischen Veränderungen in den letzten 15 Jahren nicht, wie durch die Flexibilisierungs- und Globalisierungsdiskussion eigentlich zu erwarten wäre, zu einer Zunahme der Umzugsintensität. Im Vergleich der beiden Zeiträume war vor allem die Wanderung innerhalb des Landes rückläufig. Insgesamt rund 1.300.000 Umzüge innerhalb des Landes wurden in den drei Jahren von 2009 bis 2011 gezählt. Davon entfielen rund 800.000 auf die BW-Wanderung. Das macht rund 25 Umzüge bezogen auf 1.000 Einwohner pro Jahr (im Zeitraum 1994 – 1996 waren es noch 28). Innerhalb der Mittelbereiche gab es knapp 300.000 Umzüge (2009 – 2011: 9 je 1.000 Einwohner und Jahr, 1994 – 1996: 12). Über die Landesgrenzen (BRD und Ausland) zogen im gleichen Zeitraum knapp 780.000 Personen zu. Je 1.000 Einwohner und Jahr macht das für beide Zeiträume fast unverändert rund 24 Zuzüge.

---

<sup>4</sup> Dadurch ist für die ersten drei Zeiträume kein Vergleich der hier dargestellten Zahlen mit anderen Veröffentlichungen sinnvoll, in denen diese Korrektur nicht vorgenommen wurde. Für diese drei Zeiträume betrifft dies folgende Zuzüge aus dem Ausland: 1994 – 1996: ca. 121.000, 1997 – 1999: ca. 76.000, 2000 – 2002: ca. 9.000. Zum Teil wurden die Zuzüge auf andere Bundesländer, zum Teil im Land verteilt. (Regierungspräsidium Karlsruhe; eigene Erhebung).

Während in den meisten Altersgruppen die Wanderung abnahm, war sie bei den 21- bis unter 30-Jährigen stärker. Ihr ohnehin schon hoher Anteil am Umzugsgeschehen hat nochmals zugenommen. Sie kommen auf rund 200 Umzüge je 1.000 Einwohner und Jahr, was heißt, dass rein rechnerisch in 5 Jahren jede Person dieser Altersgruppe einmal ihren Wohnsitz wechselt.

Abb. 1: Zahl der Um- bzw. Zuzüge je 1.000 Einwohner der jeweiligen Altersgruppe und Jahr nach Wanderungsdistanz in Baden-Württemberg



Quelle: Wanderungsstatistik, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Volkszählung von 1987. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Im Folgenden werden die Ergebnisse entsprechend der oben erläuterten Differenzierung präsentiert. Die Zusammenfassung von Wanderungsbewegungen mit anderen Bundesländern und mit dem Ausland erfolgt, da sich diese Typen im Wanderungsverhalten in wesentlichen Bereichen ähneln. Binnenwanderungen, also Umzüge innerhalb eines Mittelbereichs von einer Umlandgemeinde in eine andere bzw. bei polyzentrischen Mittelbereichen von einem Zentrum in ein anderes (Nahwanderung), sind verhältnismäßig selten. Da diese Umzüge für die Reurbanisierung – im hier definierten Sinne – nicht relevant sind, bleiben sie bei den weiteren Analysen unberücksichtigt.

Um einen Überblick zu bekommen, wird zunächst die Wanderung nach Entfernung, aber ohne Altersdifferenzierung dargestellt. In einem zweiten Schritt wird dann aufgezeigt, wie die einzelnen Altersgruppen zu diesem Gesamtergebnis beitragen.

### 3.1 Fernwanderung

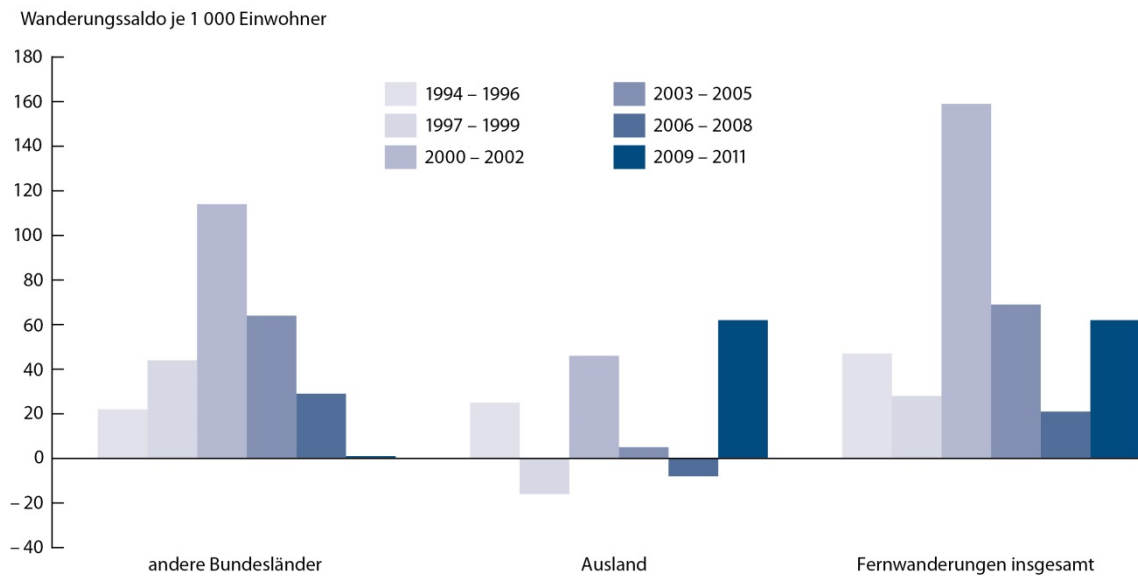
Fernwanderung bezeichnet Zu- und Fortzüge über die Landesgrenzen. Landesweit bewegen sich die durchschnittlichen jährlichen Wanderungen vom bzw. ins Ausland in den dreijährigen Betrachtungszeiträumen zwischen rund 356.000 (2006–2008) und 523.000 (1994–1996) Zuzügen bzw. 358.000 (2009–2011) bis 407.000 (1994–1996) Fortzügen.<sup>5</sup> Der höchste positive Wanderungssaldo (ohne Spätaussiedler) mit dem Ausland (rund 62.000) ergab sich im aktuellsten betrachteten Zeitraum (2009–2011) vor allem aufgrund

<sup>5</sup> Zahlen hier inkl. Spätaussiedler. In den folgenden Analysen sind die Spätaussiedler herausgerechnet.

der Wirtschaftskrise in anderen EU-Ländern.<sup>6</sup> Im Zeitraum davor (2006–2008) war die Wanderungsbilanz mit dem Ausland sogar negativ (-8.000).

Die Zahl der Zu- und Fortzüge aus anderen Bundesländern war im Zeitraum 2009 bis 2011 fast identisch und lag bei rund 357.000. In den anderen Zeiträumen war die Wanderungsbilanz gegenüber dem restlichen Bundesgebiet deutlich positiv. Der seit dem Jahrtausendwechsel abnehmende BRD-Saldo geht fast gleichermaßen auf abnehmende Zu- und zunehmende Fortzüge zurück.

Abb. 2: Fernwanderungssalden in Baden-Württemberg nach Distanz und Zeitraum



Quelle: Wanderungsstatistik, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Volkszählung von 1987. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die höchste Zahl der Zuzüge aus anderen Bundesländern wurde im Zeitraum 2000 bis 2002 mit 426.000 Personen erreicht. Dank geringer Fortzüge ergab sich ein positiver absoluter Wanderungssaldo von 114.000. Zusammen mit dem positiven Saldo der Auslandswanderungen kamen sogar 160.000 mehr Zu- als Fortzüge zustande. Diese Ausnahmesituation wird sich auch in vielen der folgenden Detailauswertungen widerspiegeln.

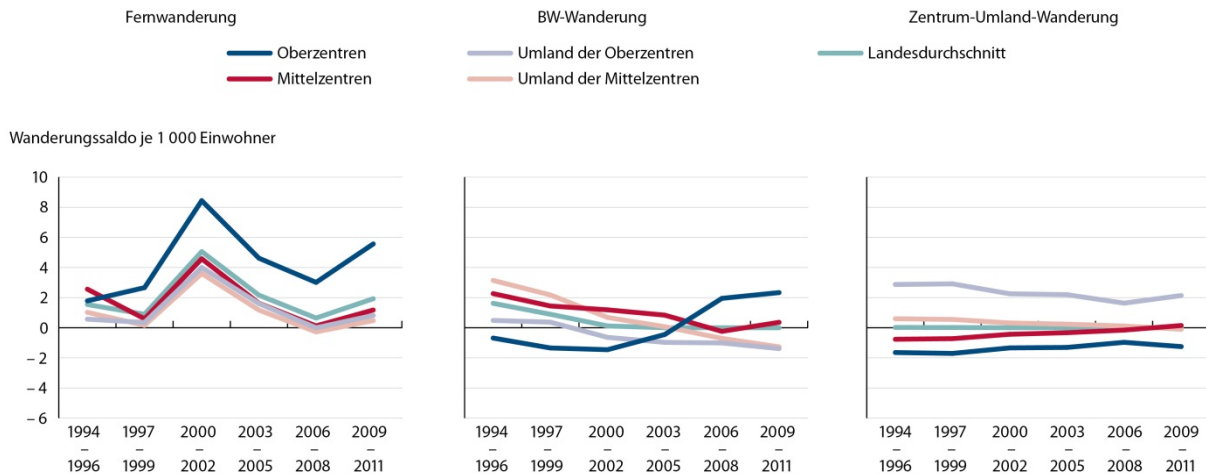
Welche Gebietstypen profitierten von Fernwanderung und wie änderte sich dies im Zeitverlauf? Dies wird in Abbildung 3 dargestellt. Das linke Diagramm zeigt die Fernwanderungssalden je 1.000 Einwohner nach den Gebietstypen Oberzentrum, Umland der Oberzentren, Mittelzentren und Umland der Mittelzentren für die Zeiträume 1994–1996 bis 2009–2011.

Für Fernwandernde sind demnach Zentren über den ganzen Beobachtungszeitraum attraktiver als Umlandgemeinden. Waren 1994 bis 1996 noch die Mittelzentren besonders gefragt, sind es in allen nachfolgenden Zeiträumen die Oberzentren. Im aktuellsten Beobachtungszeitraum hat der Vorzug der Oberzentren nochmals zugenommen, die Zuzüge aus dem Ausland in die Oberzentren haben mit knapp 168.000 im Zeitraum 2009 bis 2011 das Niveau von 2000 bis 2002 erreicht und lagen fast 35.000 über den Fortzügen. Im Zeitraum davor lagen die Zuzüge mit rund 138.000 nur leicht über den

<sup>6</sup> Vgl. <http://www.statistik-bw.de/Pressemitte/2012228.asp> (31.01.2013).

Fortzügen (131.000). Dadurch haben sich die relativen Wanderungsgewinne der Oberzentren gegenüber den restlichen Gebieten noch verstärkt, die insgesamt kaum von Fernwanderung profitieren und sich bezüglich der Fernwanderungsbilanz auch kaum unterscheiden.

Abb. 3: Wanderungssalden nach Wanderungsdistanz und Raumtyp im Zeitverlauf in Baden-Württemberg



Quelle: Wanderungsstatistik, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Volkszählung von 1987. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

### 3.2 Wanderung in Baden-Württemberg (BW-Wanderung)

Die BW-Wanderung (Wanderung innerhalb des Landes, die die Mittelbereichsgrenzen überschreitet) ist im mittleren Diagramm in Abbildung 3 dargestellt. Quantitativ ist sie die häufigste Wanderungsform (rund 43 % der Wanderungsfälle insgesamt), jedoch im Zeitverlauf tendenziell abnehmend. Die Zahl der umziehenden Personen ist von 917.000 im Zeitraum 1994 – 1996 auf 802.000 im Zeitraum 2009 – 2011 zurückgegangen.

Bei der BW-Wanderung ergibt sich durch die Ausklammerung der ZAST-Standorte in den ersten Zeiträumen ein positiver Saldo für das Land.<sup>7</sup> Die Abweichung bei den Zeiträumen bis 2002 zeigt die Veränderung des Saldos durch die nicht gezählten Wanderungen im Mittelzentrum Rastatt und im Umland des Mittelzentrums Horb.

Die Verläufe der Wanderungssalden der BW-Wanderung unterscheiden sich signifikant von den Verläufen bei der Fernwanderung. Anders als bei der Fernwanderung, wo nur eine leichte Bedeutungsverschiebung sichtbar wurde, zeigt sich hier eine vollständige Umkehrung des Trends vor allem bei den Umlandgemeinden von Mittelzentren und den Oberzentren. Die Wanderungsüberschüsse der Umlandgemeinden der Mittelzentren waren im ersten Zeitraum mit mehr als 3 Personen je 1.000 Einwohner und Jahr noch ganz erheblich, sie nahmen jedoch kontinuierlich ab und sind seit der zweiten Hälfte des ersten Jahrzehnts dieses Jahrtausends sogar negativ. Auch der Trend des Umlands der Oberzentren ist negativ, wenn auch mit deutlich geringerem Gefälle. Die Mittelzentren konnten ihre relative Position trotz rückläufigem Trend in den Zeiträumen bis 2008 vor allem in Bezug auf ihr Umland spürbar verbessern. Im letzten Zeitraum deutet

<sup>7</sup> Per Definition müsste das Saldo im Land Null sein, da ein Fortzug aus einem Mittelbereich immer auch einen Zuzug in einem anderen bedeutet.

sich eventuell eine Trendwende an, über deren Stabilität mit den derzeit verfügbaren Wanderungsdaten noch keine Aussage getroffen werden kann.

Bei den Oberzentren zeigt sich die Trendwende schon seit 2003. Waren sie davor noch die Verlierer in der BW-Wanderung, sind sie mit Wanderungsgewinnen von rund 2 Personen je 1.000 Einwohner/Jahr in den Zeiträumen seit 2006 zu den Gewinnern der BW-Wanderung geworden. Der Anstieg schwächt sich jedoch bereits ab, insbesondere deshalb, weil – mit einer Verzögerung von drei Jahren – aktuell auch die Fortzüge ansteigen. Inwiefern dies mit der Entwicklung der Studierenden zu tun hat, wird in Kapitel 5 analysiert.

### 3.3 Zentrum-Umland-Wanderung

Landesweit lässt sich bei der Zentrum-Umland-Wanderung ein deutlicher Rückgang der Wanderungsintensität beobachten. Wurden im Zeitraum 1994 bis 1996 noch 372.000 Umzüge gezählt, waren es 2009 bis 2011 nur noch 298.000. Quantitativ ist die Bedeutung dieses Umzugstyps relativ gering. Sie machen aktuell nur noch rund 16 % der Umzüge aus.

Bei diesem Wanderungstyp wird die Analyse zeigen, ob es sich bei der Reurbanisierung auch um eine Umkehrung des Trends der Suburbanisierung, definiert als Fortzug aus dem Zentrum in das zugehörige Umland, handelt. Dies würde ein positives Wanderungssaldo der Zentren auf Kosten des Umlands bedeuten. Per Definition laufen die Kurven der Oberzentren und des Umlands der Oberzentren bzw. der Mittelzentren und ihres Umlands hier jeweils in entgegengesetzte Richtungen, da ein Wegzug im Zentrum als Zuzug im Umland erfasst ist bzw. umgekehrt (siehe rechtes Diagramm in Abb. 3).<sup>8</sup> Die Steigung ist jedoch nicht identisch, da die Einwohnerzahlen, auf die sich die Salden beziehen, unterschiedlich sind. Verzerrungen durch die ZAST-Standorte sind hier kaum vorhanden.

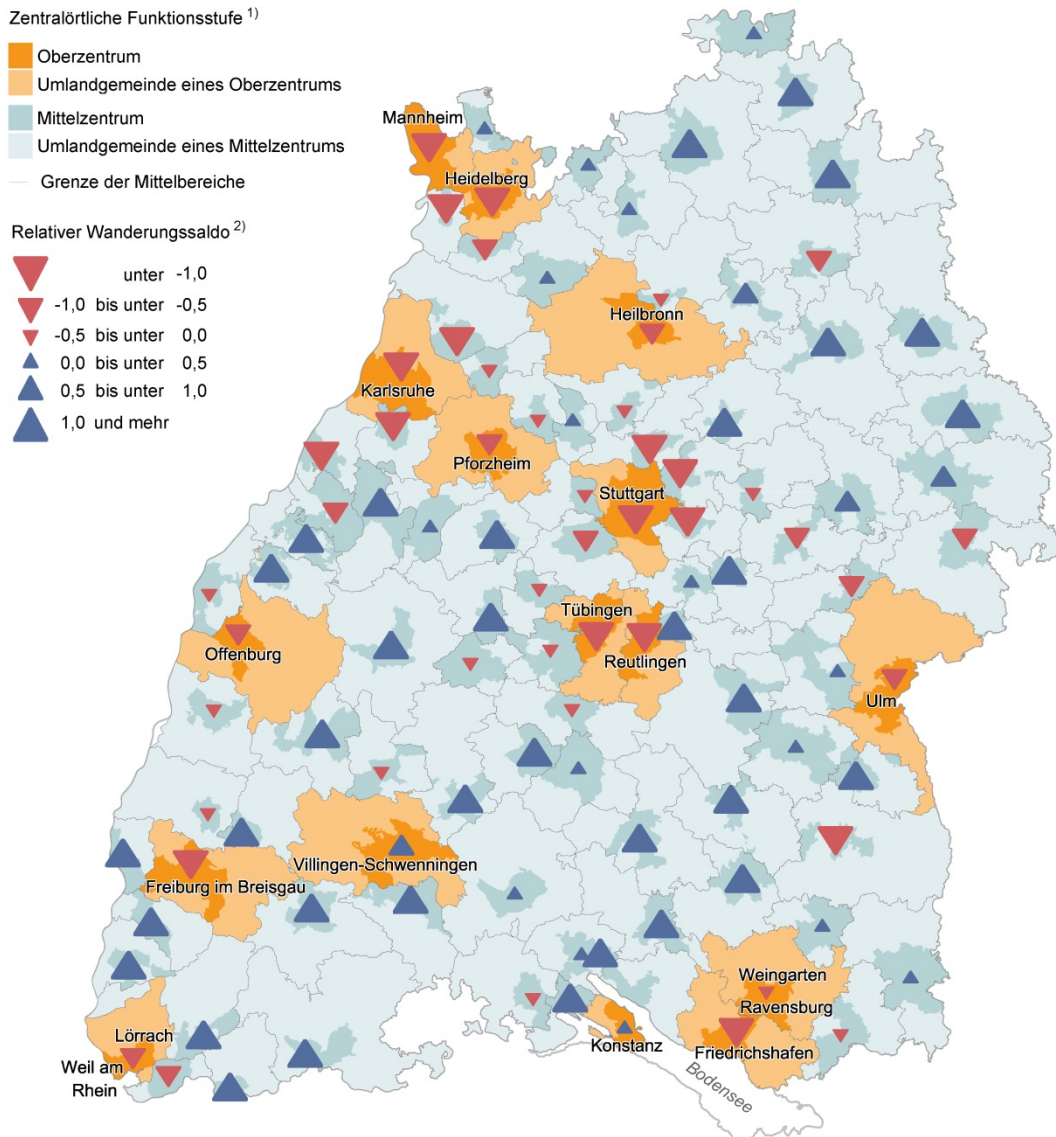
Insgesamt gewinnen die Umlandgemeinden der Oberzentren bei der Wanderung innerhalb der Mittelbereiche am deutlichsten hinzu, allerdings mit leicht abnehmender Tendenz. Ob es sich beim Wiederanstieg 2009 bis 2011 um eine Trendwende oder nur eine Ausnahme handelt, wird erst die Zukunft zeigen. Zwischen den Mittelzentren und ihrem Umland ist die Wanderungsbilanz ziemlich ausgeglichen. Bei rückläufigen Umzugszahlen hat sich aus Sicht der Mittelzentren langsam, aber sicher die Wanderungsbilanz verbessert und war im Zeitraum 2009 bis 2011 erstmals positiv. Die Wanderungsbilanz der Oberzentren hingegen ist über den ganzen Betrachtungszeitraum negativ. Das heißt, sie verlieren nach wie vor Bevölkerung an ihr Umland, wenn auch relativ und absolut im Zeitverlauf geringfügig abnehmend: von über 12.000 (1994 – 1996) auf unter 10.000 (2009 – 2011) Personen in drei Jahren.

Bei einzelner Betrachtung der Mittelbereiche zeigt sich bei den Oberzentren ein relativ einheitliches Bild: Mit Ausnahme von Villingen-Schwenningen und Konstanz hält überall die Suburbanisierung an (vgl. Abb. 4). Die ausgeglichene Bilanz der Mittelzentren kommt bei der Betrachtung der einzelnen Mittelbereiche durch gegenläufige Entwicklungen in den Mittelbereichen zustande. Es gibt Mittelbereiche, die auch im Zeitraum 2009 bis 2011 auffallend an Bevölkerung an ihr Umland verlieren und solche mit deutlichen Wanderungsgewinnen. Während sie in den Verdichtungsräumen um die großen Oberzentren tendenziell verlieren, die Suburbanisierung also anhält, gewinnen die Mit-

<sup>8</sup> Für die Verwaltungsräume Schliengen und Neckargerach/Waldbrunn, die als eigene Mittelbereiche definiert sind, aber kein Mittelzentrum enthalten, ist folglich keine Zentrum-Umland-Wanderung erfasst.

telzentren im Ländlichen Raum. Dort gibt es eine Zentralisierungstendenz (vgl. Brachat-Schwarz/Schmidt in diesem Band).

Abb. 4: Wanderungssalden der Zentren der Mittelbereiche mit ihrem Umland in Baden-Württemberg 2009 – 2011



1) Nach dem zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplans, ohne Berücksichtigung von Klein- und Unterzentren. –  
 2) Jahresdurchschnittlicher Wanderungssaldo der Zentren mit ihrem Umland (Zentrum-Umland-Wanderung) je 1 000 Einwohner in den Zentren.

Datenquellen: Wanderungsstatistik, Landesentwicklungsplan 2002.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg  
 Landesinformationssystem

21-61-13-03M  
 © Kartengrundlage GfK GeoMarketing GmbH  
 Karte erstellt mit RegioGraph

Quelle: Eigene Abbildung

### 3.4 Fazit der Betrachtung der Wanderung insgesamt

Oberzentren haben insgesamt als Wanderungsziel an Attraktivität ausgesprochen gewonnen, aber nur bei Personen, die über größere Distanzen wandern. Im Nahbereich ist Abwanderung nach wie vor häufiger als Zuwanderung. Einen Trend zurück in die Stadt gibt es nicht, allenfalls eine etwas abnehmende Abwanderung.



Die Wanderungsbilanz der Umlandgemeinden der Oberzentren bei der BW-Wanderung ist schon über ein Jahrzehnt negativ. Sie profitieren von der Attraktivitätssteigerung der zugehörigen Zentren bestenfalls relativ. Im Vergleich zu den Umlandgemeinden der Mittelzentren ist der Rückgang in der Wanderungsbilanz etwas schwächer. Die Umlandgemeinden von Mittelzentren haben am deutlichsten an Anziehungskraft verloren, sowohl bei der BW-Wanderung als auch in Bezug auf das zugehörige Zentrum. Bei Wanderung innerhalb von Baden-Württemberg verlieren sie schon seit 2006 – 2008 an Bevölkerung, in Bezug auf das zugehörige Mittelzentrum ist die Bilanz erst seit dem aktuellsten Zeitraum 2009 – 2011 negativ.

## 4 Wanderung nach Lebensphasen

Durch die Betrachtung des Wanderungsverhaltens unterschiedlicher Altersgruppen lassen sich Erkenntnisse zu den Ursachen der beschriebenen Veränderungen gewinnen. In den folgenden Abschnitten werden die Wanderungen der jungen Erwachsenen, die Familienwanderung sowie die Wanderung der über 50-Jährigen getrennt analysiert.

### 4.1 Wanderungstrends bei den jungen Erwachsenen

Das Wanderungsverhalten der jungen Erwachsenen wird differenziert nach den Altersgruppen 18 bis unter 21, 21 bis unter 25 sowie 25 bis unter 30 Jahre analysiert. Ziel der Unterteilung in diese ‚schmalen‘ Altersgruppen ist es, das nachweisbare Wanderungsgeschehen soweit möglich mit Wanderungsmotiven in Beziehung zu setzen.

Alle drei Altersgruppen fallen durch eine hohe Wanderungsintensität auf. Der Spitzenwert wird bei den 21- bis unter 25-Jährigen erreicht (vgl. Abb. 1). Da die Zu- und Abwanderung in diesen Altersgruppen noch dazu sehr unausgeglichen ist, ist die Skalierung in den Diagrammen in Abbildung 5 um den Faktor 10 vergrößert. Liegt der Spitzenwert der positiven Wanderungssalden bei der Bevölkerung insgesamt (vgl. Abb. 3) etwas über 8 Personen je 1.000 Einwohner und Jahr, wird bei den 18- bis unter 21-Jährigen ein Wert von 70 erreicht. Dieselbe Distanz zwischen den Kurven steht in diesen Altersgruppen für zehn Mal höhere Unterschiede in den Wanderungssalden. Dies ist bei der Interpretation der Diagramme unbedingt zu berücksichtigen.

Die Fernwanderung der 18- bis unter 21-Jährigen folgt einem sehr stabilen Trend in Richtung Oberzentren. Der Bevölkerungsgewinn in den drei Jahren 2009 bis 2011 betrug allein bei den 18- bis unter 21-Jährigen rund 33.000 Personen. Der Verlauf der Kurve am Ende des Betrachtungszeitraumes zeigt einen engen Zusammenhang mit der Zahl der Studienanfänger (vgl. Abschnitt 5.3). Der Vorsprung der Oberzentren im Fernwanderungssaldo nimmt mit zunehmendem Alter ab, bleibt aber bis zur Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen bestehen. Erst zwischen 30 und unter 50 Jahren kippen die Wanderungssalden zuungunsten der Oberzentren und ihrer Umlandgemeinden.

Die BW-Wanderung zeigt auf einem geringeren Niveau einen vergleichbaren Trend zu den Oberzentren. Je 1.000 Einwohner der Altersgruppe von 18 bis unter 21 Jahren ziehen aktuell 50 Personen pro Jahr mehr zu als fort (absolut waren das von 2009 bis 2011 rund 13.000 Personen). Bis 2005 lag der Saldo relativ stabil bei etwas über 20 Personen und steigt seither massiv an. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass in den ersten Zeiträumen absolut betrachtet jeweils rund 16.000 Personen in dieser Altersgruppe zuwanderten. Danach stieg deren Zuwanderung von 19.000 (2006 – 2008) auf über 25.000 (2009 – 2011) an. Die Abwanderung war 2006 bis 2008 mit knapp 10.000 Fällen am niedrigsten und stieg 2009 bis 2011 nur auf 12.000 an. Dies sind überwiegend Auswir-

kungen der vorübergehend ungewöhnlich starken Jahrgänge in dieser Altersgruppe, verstärkt noch durch zunehmende Anteile von Studienanfängern und deren durch die Studiendauer zeitlich verzögerten Abwanderung.

Im Vergleich zu den Fern- und BW-Salden ist die Bilanz der Zentrum-Umland-Wanderung bei den 18- bis unter 21-Jährigen fast ausgeglichen und die Zahl der Wanderungsfälle sehr gering (landesweit 2009 bis 2011 nur 16.000 Umzüge, das sind 12 Prozent der Umzüge insgesamt, Tendenz rückläufig). Wenn junge Erwachsene umziehen, tun sie dies vorwiegend über größere Distanz.

Der Verlauf der Salden, der sich bei der Altersgruppe von 21 bis unter 25 Jahren zeigt, entspricht dem der jüngeren Altersgruppe, ist nur im Niveau etwas niedriger. Wieder sind die Oberzentren die Wanderungsgewinner (2009 – 2011 Fernsaldo absolut 11.000, BW-Saldo 7.000), das Umland der Mittelzentren verliert am stärksten.

Die Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen hat nur eine geringfügig niedrigere Wanderungsintensität, aber eine eindeutig ausgeglichene Wanderungsbilanz. Dies könnte eine Folge davon sein, dass hier nicht mehr ein Wanderungsmotiv dominant ist, sondern verschiedene Wanderungsgründe in unterschiedliche Richtungen führen. Studienanfangswanderer nehmen zwar in der Bedeutung ab, sind in der Altersgruppe aber immer noch anzutreffen (8 % der Studienanfänger beginnen in diesem Alter), Studienabsolventen nehmen an Bedeutung zu (56 % der Absolventen gehören zu dieser Altersgruppe). Somit spielt der Standort als Hochschule eine weniger wichtige Rolle, dafür gewinnt das Angebot an Arbeitsplätzen höhere Bedeutung. Familien mit Kindern sind mit ihren Wanderungsmotiven auch schon enthalten, werden doch über 40 % der Kinder von Müttern unter 30 Jahren geboren, wenn auch mit abnehmendem Anteil (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2010). Entsprechend schwierig ist das Wanderungsverhalten dieser Altersgruppe zu interpretieren.

In der Summe wirkt die Wanderung dieser Altersgruppe in Richtung Reurbanisierung. Positive Wanderungssalden der Umlandgemeinden sind im Betrachtungszeitraum in negative umgeschlagen. Die Mittelzentren haben über den Beobachtungszeitraum durchgehend einen positiven Saldo.<sup>9</sup> Die Oberzentren gewannen insbesondere bei der Fernwanderung. Bei der BW-Wanderung stiegen ihre Wanderungssalden kontinuierlich an. In den letzten beiden Zeiträumen gewannen sie durch die BW-Wanderung deutlich Bevölkerung hinzu.

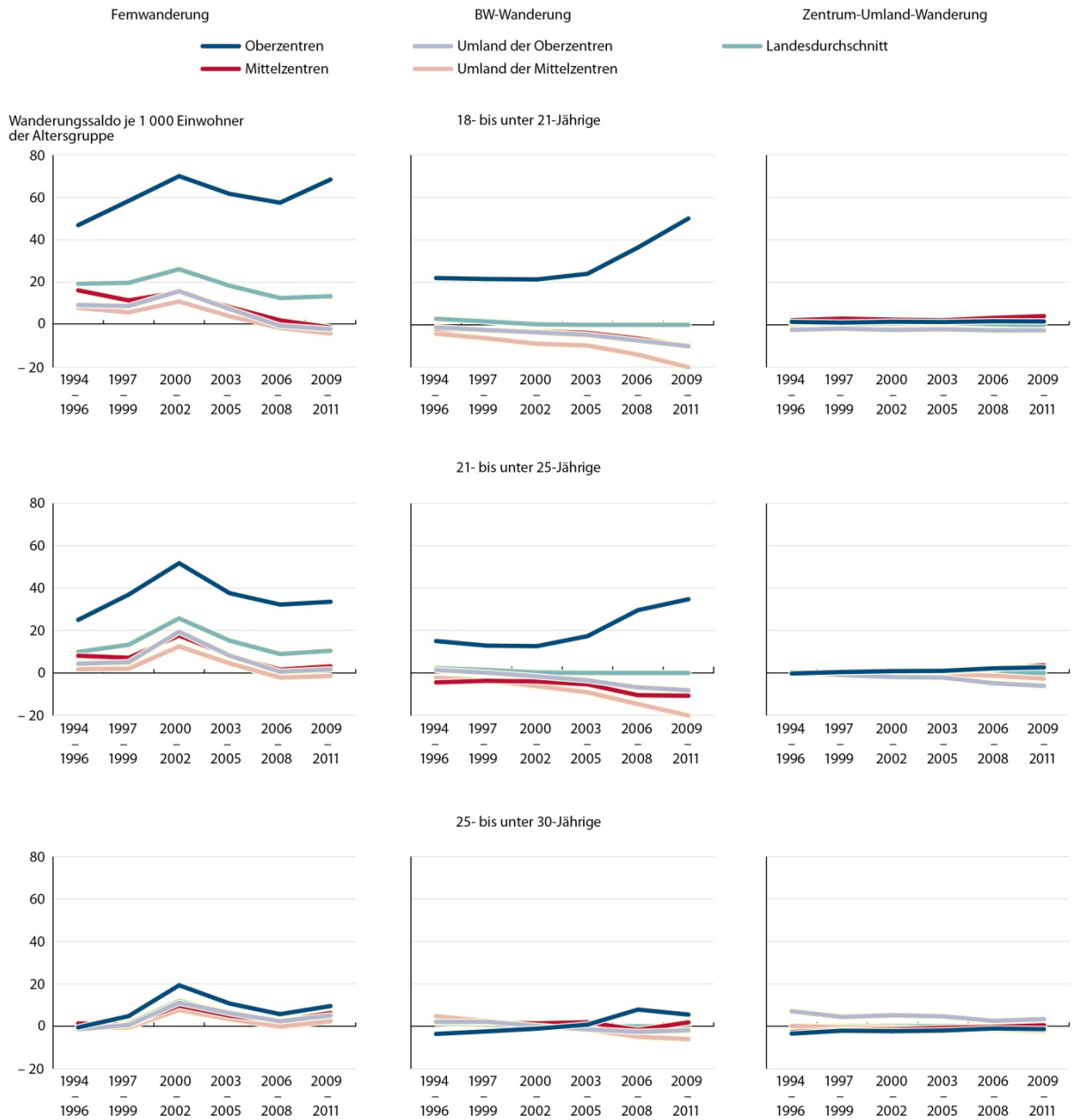
Gemessen an den Einwohnern in der jeweiligen Altersgruppe ist die Zentrum-Umland-Wanderung im Alter von 25 bis unter 30 Jahren am höchsten. Die Zentrum-Umland-Wanderung hat damit ihren Schwerpunkt in etwas höherem Alter als die Fern- und BW-Wanderung. In der Altersgruppe 25 bis unter 30 Jahre schneidet das Umland der Oberzentren bei der Zentrum-Umland-Wanderung besonders positiv ab. Interessanterweise im Gegensatz zu Umzügen, die über die Binnenbereichs- bzw. Landesgrenzen hinausgehen. Die Fallzahlen der Wanderung vom Oberzentrum ins zugehörige Umland sind mit 10.000 im Vergleich zur BW-Wanderung (48.000) und der Wanderung in andere Bundesländer (36.000) bzw. ins Ausland (26.000; jeweils Zeitraum 2009 bis 2011) allerdings verhältnismäßig niedrig. Vermutlich spiegeln sich in diesen wenigen Fällen Familienkonstellationen wider, die in dieser Altersgruppe noch relativ selten sind: bereits gegründete Familien und beruflich etabliert, die ein Familienheim außerhalb der Zentren gefunden haben. Sowohl bezüglich der Oberzentren, noch auffallender bezüglich der

---

<sup>9</sup> Nur im Zeitraum 2006 – 2008 waren sie einmalig in negative Bereiche abgerutscht.

Mittelzentren ist dieser Trend jedoch rückläufig. Die Mittelzentren haben bei dieser Altersgruppe im Zeitraum 2009 bis 2011 erstmals einen positiven Saldo.<sup>10</sup>

Abb. 5: Wanderungssalden der jungen Erwachsenen nach Distanz und Raumtyp im Zeitverlauf in Baden-Württemberg



Quelle: Wanderungsstatistik, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Volkszählung von 1987. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

<sup>10</sup> Evtl. nehmen die Fallzahlen der Abwanderung in das Umland in dieser Altersgruppe auch deshalb ab, weil sich die Familiengründung nach hinten verschiebt und der Anteil der aus Familienmotiven wandernden in dieser Altersgruppe in der Folge rückläufig ist.

## 4.2 Familienwanderung

Familienbezüge sind der Wanderungsstatistik nicht zu entnehmen, darum kann eine Abgrenzung der Familienwanderung von anderen Wanderungsmotiven nur über das Wanderungsalter erfolgen. Unterschieden wird hier die Wanderung der Minderjährigen und die Wanderung der Erwachsenen im Familienalter, das hier als das Alter von 30 bis unter 50 Jahre definiert wird. Während Minderjährige in der Regel mit ihren Eltern wandern, es sich bei diesen Wanderungen also fast ausschließlich um wandernde Familien handeln dürfte, sind bei der Altersgruppe 30 bis unter 50 Jahre zunehmend auch Haushalte ohne Kinder anzutreffen. Dies lässt eine getrennte Betrachtung angeraten erscheinen. Die Wanderung der Minderjährigen ist oben, die der Erwachsenen zwischen 30 und unter 50 Jahren im unteren Bereich dargestellt (vgl. Abb. 6).

Minderjährige (und ihre hier nicht nachgewiesenen Eltern), die über die Landesgrenzen zu- oder fortziehen, haben über den ganzen Beobachtungszeitraum eine positive Wanderungsbilanz. Die Zentren profitieren in etwas stärkerem Maß als die Umlandgemeinden, die Unterschiede sind jedoch verhältnismäßig gering und es ist auch kein eindeutiger Trend erkennbar.

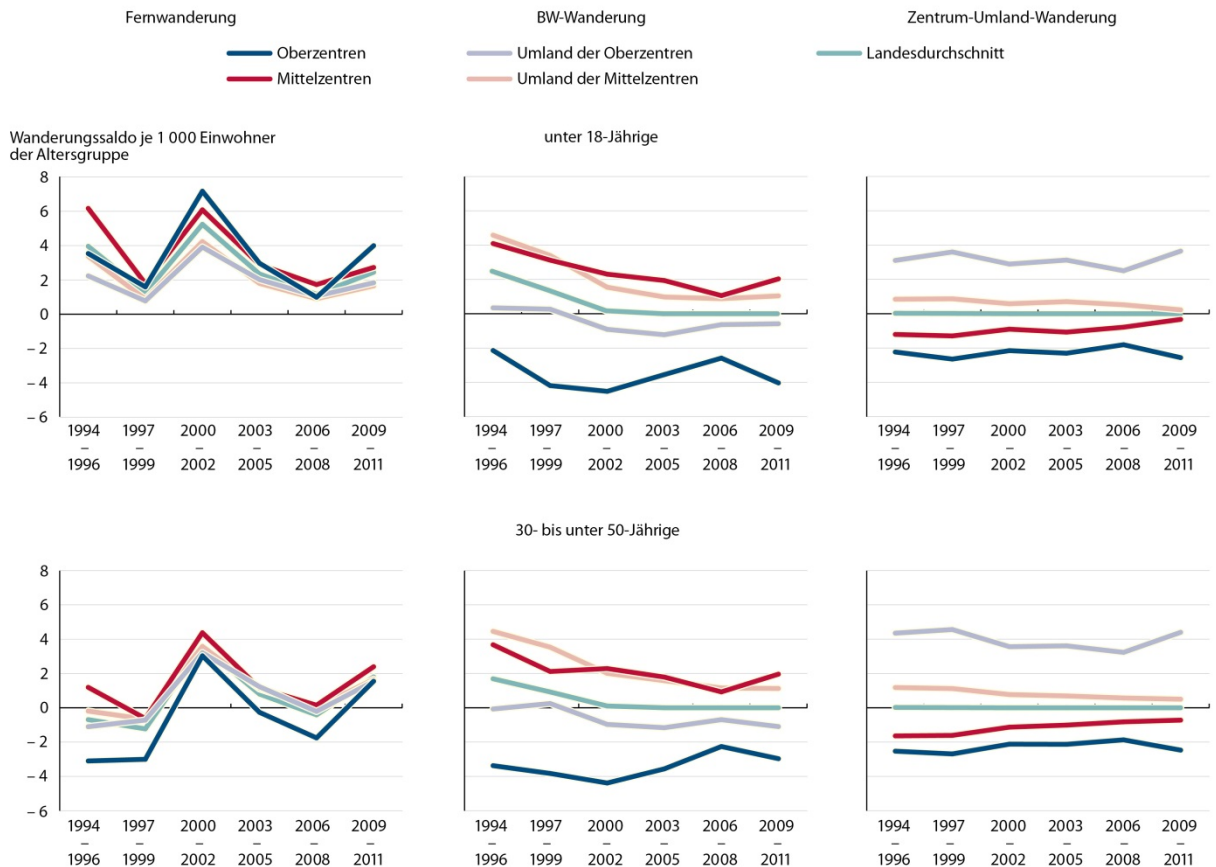
Im Wanderungsverhalten unterscheiden sich fernwandernde Minderjährige wesentlich von Minderjährigen, die innerhalb des Landes umziehen. Die Mittelzentren haben bei Kindern, die in Baden-Württemberg wandern, aktuell den positivsten Wanderungssaldo. Zu Beginn des Betrachtungszeitraumes lagen die Umlandgemeinden der Mittelzentren noch etwas vorn. Der Zuzugsüberschuss rekrutiert sich im Wesentlichen aus den Oberzentren. Deren Wanderungssaldo ist Schwankungen unterworfen, ein eindeutiger Trend in Richtung abnehmender Wanderungsverluste ist nicht zu erkennen. Es sind eindeutig nicht Familien mit Kindern, die innerhalb des Landes umziehen, die die Reurbanisierung vorantreiben; ihr Wanderungsverhalten schwächt im ganzen Betrachtungszeitraum die Bevölkerungsentwicklung der Oberzentren ab.

Bei der Zentrum-Umland-Wanderung von Familien mit Kindern unter 18 Jahren verlieren ebenfalls die Oberzentren. Insgesamt ist der Wanderungsverlust jedoch nicht sehr hoch. Nach drei Perioden, in denen aus den Salden eine abnehmende Abwanderung interpretiert hätte werden können, wurde für den Zeitraum 2009 bis 2011 wieder eine höhere Abwanderungstendenz ermittelt. Bei nur leicht zunehmenden Fortzügen kam dieser Wert vor allem durch einen deutlichen Einbruch bei den Zuzügen von Kindern und Jugendlichen zustande. Dass Familien verstärkt in Großstädte ziehen, lässt sich auf der Basis dieser Analysen nicht bestätigen. Bei den Mittelzentren sieht die Bilanz etwas günstiger aus, sie verlieren relativ weniger Bevölkerung und der Verlust ist tendenziell rückläufig. Sofern dieser Trend anhält, wird die Wanderungsbilanz von Familien in den Mittelzentren bald ausgeglichen sein.

Wird die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen betrachtet, sind bei den Fernwandernden prägnante Unterschiede zum Wanderungsgeschehen bei den Minderjährigen zu erkennen. So ist die Wanderungsbilanz über die Landesgrenzen deutlich schlechter und nur in drei der sechs Zeiträume positiv. Die Oberzentren schneiden durchweg am schlechtesten ab. Hier dürften die Abwanderung Kinderloser nach dem Studienabschluss sowie berufsbedingte Wanderung eine wichtige Rolle spielen. Bei den kürzeren Wanderungsdistanzen sind die Trends bei den unter 18-Jährigen und den 30- bis unter 50-Jährigen sehr ähnlich, was darauf schließen lässt, dass in diesen Fällen Familienmotive bedeutsamer sind.

Die Wanderungen von Minderjährigen und Erwachsenen im Familienalter zeigen keinen Trend zur Reurbanisierung, allenfalls nimmt die Suburbanisierung ein klein wenig ab. Die gute Bevölkerungsentwicklung der meisten Umlandgemeinden von Oberzentren wird – unverändert über die Zeit – wesentlich durch Zuzüge von Familien aus dem zugehörigen Zentrum getragen. Bei Mittelzentren zeigt sich hingegen ein stabiler Trend zu rückläufigen Bevölkerungsverlusten durch Abwanderung in das jeweilige Umland.

Abb. 6: Wanderungssalden der Familienwanderung nach Wanderungsdistanz und Raumtyp im Zeitverlauf in Baden-Württemberg



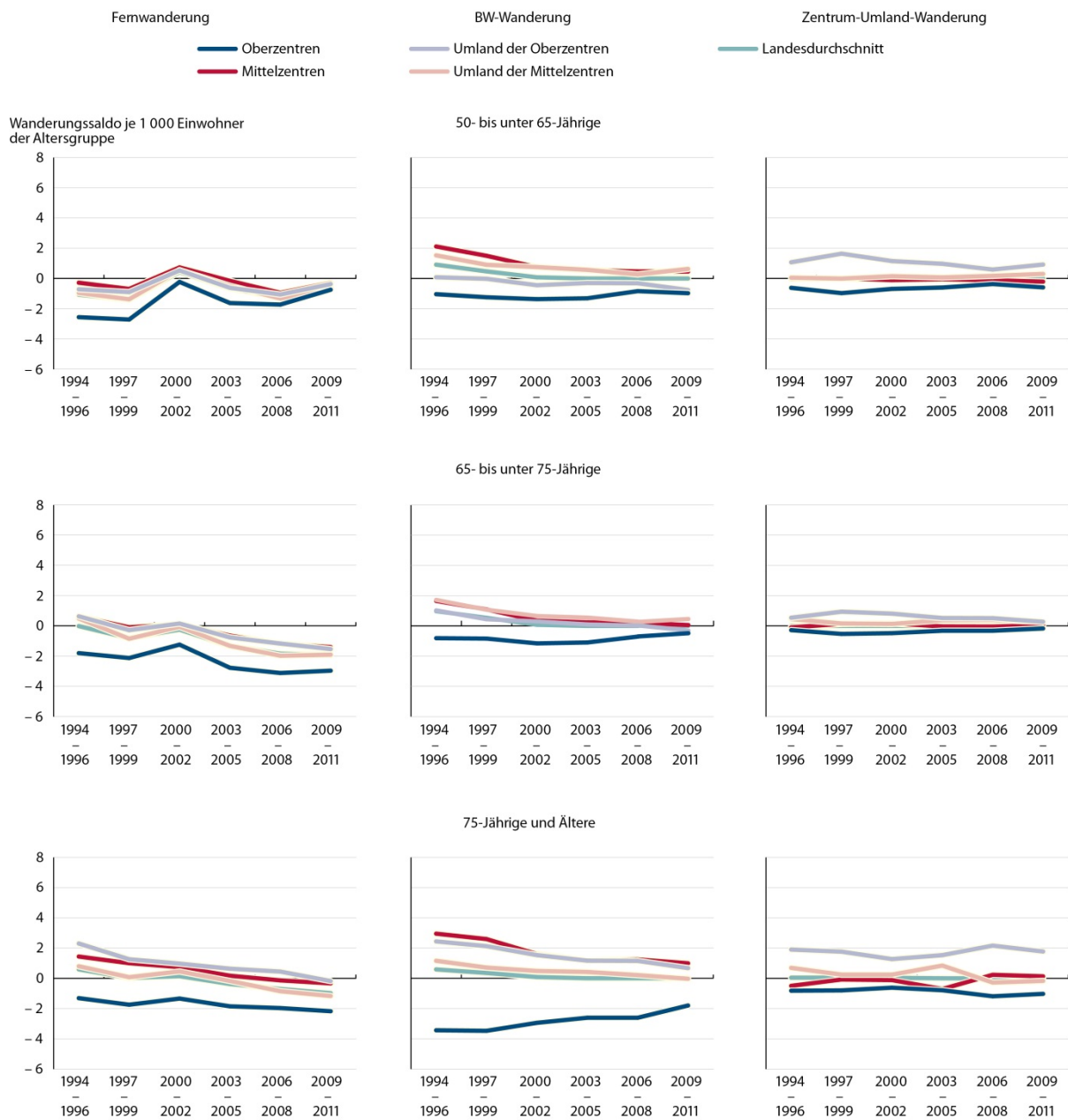
Quelle: Wanderungsstatistik, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Volkszählung von 1987. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

### 4.3 Wanderung ab 50 Jahren

Bei den 50- bis unter 65-Jährigen ist die Wanderungsintensität nochmals signifikant niedriger als in der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen und die Wanderungssalden sind verhältnismäßig ausgeglichen. Ab dieser Altersgruppe ist der Wanderungssaldo mit Gebieten außerhalb Baden-Württembergs negativ, das heißt, das Land verliert in dieser Altersgruppe an Bevölkerung durch Abwanderung – wenn auch verhältnismäßig gering (vgl. Abb. 7). Besonders deutlich sind diese Verluste in den Oberzentren. Fast durchgehend hat sich die relative Position der Oberzentren über den gesamten Beobachtungszeitraum jedoch verbessert. Bei der BW-Wanderung sind Richtung und Trends mit der nächstjüngeren Altersgruppe vergleichbar. Nur das Niveau der Wanderungsverluste der Oberzentren ist niedriger.

Die ersten zehn Jahre im Rentenalter (65 bis unter 75 Jahre) sind die Jahre, in denen am wenigsten Wanderung stattfindet. Ein Umzug nach Eintritt des regulären Rentenalters ist ein relativ seltenes Phänomen. Während die Zuwanderung aus dem Ausland im Betrachtungszeitraum leicht abnahm (7.400 Fälle 2009 bis 2011), stieg die Abwanderung (13.600 Fälle 2009 bis 2011). Dabei handelt es sich überwiegend um Ausländer, die nach Eintritt in den Ruhestand wieder in ihr Heimatland zurückkehrten (vgl. Brachat-Schwarz/Schmidt in diesem Band: 47). Mit den anderen Bundesländern ist die Wanderungsbilanz in den beiden Zeiträumen relativ ausgeglichen (2009 bis 2011 rund 8.500 Zu- und 9.000 Fortzüge). Im Ergebnis wurde der Fernwanderungssaldo zunehmend negativ.

Abb. 7: Wanderungssalden der 50-Jährigen und Älteren nach Distanz und Raumtyp im Zeitverlauf in Baden-Württemberg



Quelle: Wanderungsstatistik, Bevölkerungfortschreibung auf Basis der Volkszählung von 1987. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Personen im Rentenalter wandern innerhalb von Baden-Württemberg eher in die Mittelzentren und deren Umland als in die Oberzentren. Die Zentrum-Umland-Wanderung nahm in dieser Altersgruppe im Betrachtungszeitraum etwas zu, von 6.600 auf 8.300 Fälle in jeweils drei Jahren. Sie gewann in Relation zur BW- und Fernwanderung etwas an Bedeutung. Anders als bei allen anderen Altersgruppen gewinnen hier die Umlandgemeinden der Oberzentren und die Mittelzentren, während die Oberzentren selbst und die Umlandgemeinden der Mittelzentren an Bevölkerung verlieren. Die Fallzahlen sind aber so niedrig, dass ihr Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung kaum ins Gewicht fällt.

Bei den Personen ab 75 Jahren ist die Wanderung ins Ausland noch seltener, hat sich aber vom Zeitraum 1994 bis 1996 bis zum Zeitraum 2009 bis 2011 ungefähr verdoppelt (aktuell 6.200 Fälle in drei Jahren). Der größte Teil der Abwanderungen erfolgt aus den Oberzentren (2.100), was dort zu einem deutlich negativen Wanderungssaldo führt.

Innerhalb des Landes ist die Wanderung im Alter von 75 Jahren und älter hingegen höher als bei den jüngeren Rentnern. Verhältnismäßig stark verlieren die Oberzentren vor allem an die Umlandgemeinden, im Trend jedoch eindeutig abnehmend. Dieser Trend ist von einem Rückgang der absoluten Fortzüge (5.300 auf 4.700) verursacht, eine höhere Zuzugshäufigkeit in die Zentren lässt sich nicht beobachten.

#### 4.4 Fazit der Analyse der Wanderung nach Entfernung und Lebensphasen

Über die differenzierte Analyse der Wanderungen anhand der Wanderungsdistanz wurde ersichtlich, dass Reurbanisierung im Sinne dieser Analyse nicht als Umkehrung der Suburbanisierung verstanden werden kann. Zu der gestärkten Wanderungsbilanz der Zentren leisten vor allem die Fernwanderung und die BW-Wanderung einen Beitrag.

Als Fazit für die Betrachtung der Fernwanderung lässt sich Folgendes festhalten:

1. Fernwanderung trägt insgesamt spürbar zur positiven Bevölkerungsentwicklung des Landes bei. Vor allem der starke Zuzug junger Erwachsener führt zu dieser positiven Bilanz. Ab der Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen verlassen mehr Personen das Land, als in höherem Alter noch zuziehen.
2. Die Fernwanderung leistet insbesondere einen maßgeblichen Beitrag zur positiven Wanderungsbilanz der Oberzentren. Nach Altersgruppen differenziert stellt sich dieser Beitrag wie folgt dar:
  - 2.1. Junge Erwachsene haben bei einem Zuzug über die Landesgrenze eine stark ausgeprägte Tendenz, eine Wohnung direkt im Oberzentrum zu beziehen und dies relativ konstant über den ganzen Untersuchungszeitraum. In den Jahren 2009 bis 2011 verbesserte sich die relative Position der Oberzentren noch. Das Umland der Oberzentren und die Mittelzentren sind für diese Altersgruppen nur geringfügig attraktiver als das Umland der Mittelzentren, das unter allen betrachteten Räumen am schlechtesten abschneidet, aber immer noch eine positive Fernwanderungsbilanz bei den jungen Erwachsenen aufweist.
  - 2.2. Im Alter von 50 Jahren und älter verlieren insbesondere die Oberzentren Bevölkerung durch Fernwanderung. Der Wanderungsverlust ist jedoch sehr viel niedriger als der Gewinn bei den Jüngeren. Am günstigsten ist die Wanderungsbilanz in diesen Altersgruppen bei den Umlandgemeinden. Allerdings sind hier neuerdings beim Saldo über die Landesgrenze ebenfalls Verluste in geringem Umfang zu beobachten.

3. Der Trend der Fernwandernden zu den Oberzentren hat sich vom Zeitraum 2006 bis 2008 zum Zeitraum 2009 bis 2011 nochmals deutlich verstärkt. Dafür sind im Wesentlichen die günstigeren Wanderungssalden junger Erwachsener ausschlaggebend.

Für die als BW-Wanderung bezeichneten Wanderungsbewegungen innerhalb des Landes, aber über die Grenzen der Mittelbereiche, lässt sich folgendes Fazit festhalten:

1. Die Wanderungsgewinne und -verluste der nach Raumkategorien aggregierten Zentren und Umlandgemeinden unterlagen im Beobachtungszeitraum einem erheblichen Wandel. Die Oberzentren sind von den Wanderungsverlierern zu den stärksten Wanderungsgewinnern geworden.
  - 1.1. Entscheidend dafür ist die massive Zunahme der Zuzüge der Altersgruppen von 18 bis unter 30 Jahren. Zwischen dem Zeitraum 2003 bis 2005 und 2009 bis 2011 nahm die Zahl der Zuzüge dieser Altersgruppe um 35.000 auf 130.000 zu. Damit erfolgte von Personen in diesen 12 Altersjahren 2009 bis 2011 knapp 60 % der BW-Zuwanderung in die Oberzentren (insgesamt 219.000 Personen). Da die Zahl der Fortzüge vom Zeitraum 2003 bis 2005 auf 2009 bis 2011 nur um 16.000 zunahm, stieg der Wanderungssaldo der 18- bis unter 30-Jährigen von 14.000 auf 33.000 Personen.<sup>11</sup> Bei unter 18-Jährigen und über 30-Jährigen hingegen haben die Oberzentren auch 2009 bis 2011 noch eine negative Wanderungsbilanz (-15.000, 1994 bis 1996 betrug sie -14.000). Die Verluste in diesen Altersgruppen sind aktuell jedoch nur rund halb so groß wie die Gewinne der Altersgruppe 18 bis unter 30 Jahre. 1994 bis 1996 war es noch nahezu umgekehrt.
2. Die BW-Wanderung trägt damit aktuell wesentlich zur positiven Bevölkerungsentwicklung der Oberzentren bei.
3. Umlandgemeinden verlieren bei der BW-Wanderung aktuell fast gleich deutlich, unabhängig davon, ob sie im Umland eines Mittelzentrums oder eines Oberzentrums liegen. Dafür ist fast ausschließlich das Wanderungsverhalten der 18- bis unter 30-Jährigen verantwortlich.

Die Zentrum-Umland-Wanderung unterlag im Vergleich der anderen beiden Wandertypen nur einem geringfügigen Wandel. Noch immer ist Abwanderung aus den Zentren bei allen Altersgruppen außer den 18- bis unter 25-Jährigen festzustellen. Eine Rückwanderung der Suburbanisierer in die Stadt oder ein Stoppen der Abwanderung der die Suburbanisierung tragenden Altersgruppen gibt es nicht (siehe auch Schmitz-Veltin 2012: 399), allenfalls einen sehr leichten Rückgang dieses Trends.

Wird Suburbanisierung als Abwanderung von der Stadt in das Umland verstanden, so ist festzuhalten, dass es diese Entwicklung weiterhin gibt. Wie die Analysen jedoch zeigen, war dies in den 1990er-Jahren nur eine Komponente verschiedener Wandertrends, die zusammen zum Bevölkerungsverlust in den Zentren führten. Hinzu kam, dass auch die Wanderung innerhalb Baden-Württembergs stärker auf die Umlandgemeinden als auf die Zentren gerichtet war. Da die Fernwanderung nur geringfügig die Zentren bevorzugte, ergab sich in der Summe der Wandertrends der Bevölkerungsverlust für die Städte und die positive Entwicklung des Umlandes.

Die nun zu beobachtende positive Entwicklung der Zentren und insbesondere der Oberzentren auf Kosten der Umlandgemeinden entsteht dadurch, dass junge Erwachsene vor allem von 18 bis unter 25 Jahren aus anderen Gebieten Baden-Württembergs und

---

<sup>11</sup> Im Zeitraum 1994 bis 1996 sind es sogar nur 9.000 Personen gewesen.



über die Landesgrenzen in sehr viel stärkerem Maße vor allem in die Oberzentren zu wandern, als dies in den 1990er-Jahren der Fall war. Die Zunahme der Zuwanderung dieser Altersgruppen ist so stark, dass sie die weiter bestehende Abwanderung anderer Altersgruppen aus den Oberzentren überlagert, ohne dass diese zum Stillstand gekommen wäre. Zwar gibt es in geringem Umfang noch andere Entwicklungen, die auf eine zunehmende Attraktivität der Zentren hindeuten, diese Veränderungen sind quantitativ im Vergleich zu der Zuwanderung der jungen Erwachsenen jedoch nur von marginaler Bedeutung.

## 5 Die Zukunft des Reurbanisierungstrends

Die Reurbanisierung in Baden-Württemberg wird, wie gezeigt werden konnte, im Wesentlichen durch die verstärkten Zuzüge junger Erwachsener in die Oberzentren getragen. Parallel zu dieser Entwicklung nahmen in den letzten Jahren auch die Studienanfängerzahlen erheblich zu. Da die großen Hochschulstandorte in den Oberzentren liegen, stellt sich die Frage, zu welchem Anteil der Reurbanisierungstrend auf die Zunahme der Studierenden zurückzuführen ist und ob sich aus dieser Betrachtung etwas über die Nachhaltigkeit der Entwicklung aussagen lässt.

Der Anteil der Studierenden, die ihre Hochschulzugangsberechtigung im Stadt-/Landkreis der Hochschule oder in angrenzenden Stadt-/Landkreisen erwerben, ist relativ stabil. Er lag im Wintersemester 2009/10 bei knapp 30 % (Walker 2005: 4; Kühn 2011: 24). Für diese Studierenden ist es durchaus möglich, dass ein beträchtlicher Teil den Wohnsitz nicht wechselt. Dafür spricht auch die relativ geringe Zahl der Zentrum-Umland-Umzüge in dieser Altersgruppe (vgl. Abb. 5). Wurde die Hochschulzugangsberechtigung in größerer Entfernung erworben, ist ein Umzug bei Studienbeginn sicherlich die Regel.

### 5.1 Vergangene und voraussichtliche Entwicklung der Zahl der Studienanfänger...

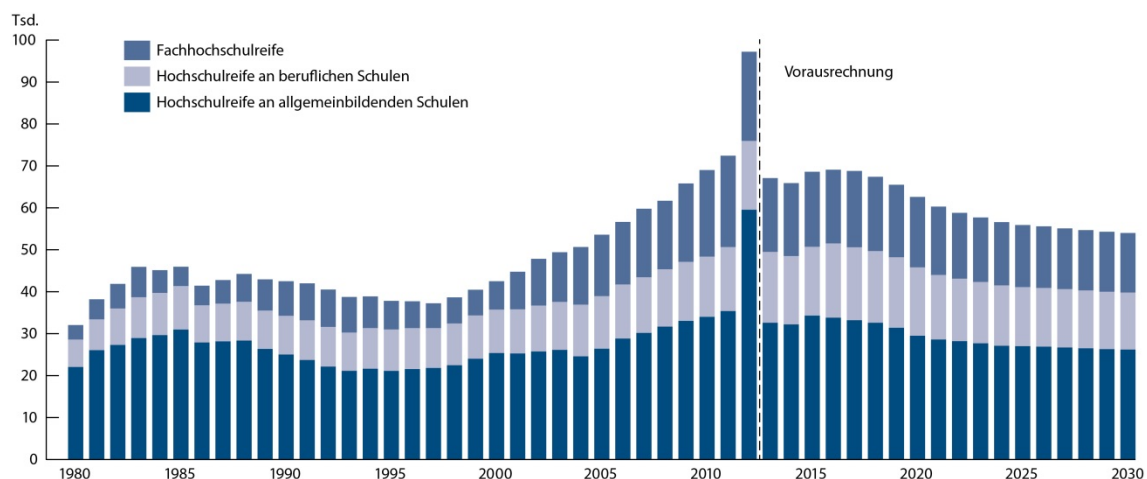
Von 2000 bis 2011 ist die Zahl der Schulabgänger mit Hoch- oder Fachhochschulreife aus allgemeinbildenden und beruflichen Schulen in Baden-Württemberg von 42.000 auf 72.000 gestiegen (vgl. Abb. 8). Es liegt nahe, dass dieser Anstieg die wesentliche Ursache für die verbesserte Wanderungsbilanz der Oberzentren bei den 18- bis unter 21-Jährigen seit 2000 ist (vgl. Abb. 6 sowie Brachat-Schwarz/Schmidt in diesem Band).

Für das Abschlussjahr 2012 gab es durch den doppelten Abiturjahrgang – in Folge der Einführung der verkürzten Gymnasialschulzeit (G8) – fast 100.000 Hochschulzugangsberechtigte (+34 % gegenüber 2011). Im Jahr 2013 wird die Zahl voraussichtlich wieder auf das Niveau von 2009 (rund 67.000) absinken und einige Jahre relativ stabil auf diesem Niveau verharren und dann kontinuierlich weiter zurückgehen. Für 2025 werden noch rund 56.000 Schulabgänger mit Fachhochschul- oder Hochschulreife erwartet (vgl. Wolf 2010: 22).

Entsprechend wird die Zahl der Studienanfänger im ersten Hochschulse semester voraussichtlich 2012 mit knapp 80.000 die Höchstzahl erreicht haben, nachdem sie bereits 2011 – größtenteils vermutlich als Ergebnis der Aussetzung der Wehrpflicht im März

2011 – von 67.000 auf 77.000 deutlich gestiegen war.<sup>12</sup> Drei Gründe sprechen dafür, dass der Rückgang der Studienanfänger ab 2013 gemäßiger verlaufen wird als bei den Schulabgängern. Erstens beginnen viele Schulabgänger nicht direkt nach dem Abitur ein Studium, zweitens wird der Anteil der Schulabgänger mit Hochschulzugangsberechtigung, die ein Studium beginnen, wahrscheinlich weiter steigen (vgl. Wolf 2012: 27) und drittens ist auch künftig ein positiver Wanderungssaldo über die Landesgrenzen in dieser Altersgruppe wahrscheinlich. Dennoch ist auch bei den Studienanfängern mit rückläufigen Zahlen zu rechnen.

Abb. 8: Schulabgänger mit Hochschulzugangsberechtigung in Baden-Württemberg von 1980 bis 2030



Quelle: Schulstatistik, Vorausrechnung der Schulabgänger, Basis 2008. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

## 5.2 ... und die konzeptionellen Konsequenzen

Sowohl das Ausmaß als auch die Nachhaltigkeit der Reurbanisierung könnten durch den „Tempoeffekt“, das heißt in diesem Fall die zwischen Studienbeginn und Abschluss des Studiums verstreichende Zeit, wesentlich beeinflusst sein. Starke zuziehende Jahrgänge werden sich voraussichtlich erst einige Jahre später in verstärkten Fortzügen niederschlagen. Eine Entwicklung, die bei der Betrachtung der Wanderungssalden – aus Zu- und Fortzügen je eines Jahres – unberücksichtigt bleibt und aktuell zu einer Überschätzung des Trends verleitet.

Um angesichts des sich abzeichnenden Umbruchs ein einigermaßen realistisches Bild zu erhalten, wie stark die Reurbanisierung durch diese Struktureffekte verstärkt wird, muss ein Berechnungsverfahren angewandt werden, das den Tempoeffekt eliminiert. Der Ausweg besteht darin, nicht die Wanderungssalden zu berechnen, sondern getrennt die Zuwanderung mit den Studienanfängern und die Abwanderung mit den Absolventen

<sup>12</sup> Durch die Aussetzung der Wehrpflicht drängten zeitgleich junge Menschen, die nach Abschluss ihres Wehr- oder Zivildienstes ein Studium beginnen wollten, und Abiturienten, die direkt zum Studium übergangen, an die Hochschulen. Eine weitere Ursache dürfte sein, dass in sechs anderen Bundesländern der erste G8-Jahrgang bereits früher die Schulen verließ (Sachsen-Anhalt 2007, Mecklenburg-Vorpommern 2008, Saarland 2009, Hamburg 2010 und Niedersachsen sowie Bayern 2011) und dadurch der Zustrom aus anderen Bundesländern zunahm. Aus Bayern kamen im Wintersemester 2011/12 z. B. 1.500 Studienanfänger mehr als im Wintersemester 2009/10 (vgl. Statistisches Bundesamt 2010: 66 ff.; Statistisches Bundesamt 2012: 299 ff.)

des jeweiligen Jahres in Verbindung zu bringen.<sup>13</sup> Da die Hochschulstandorte sehr unterschiedlich groß sind und auch der Anteil der Studierenden an der Bevölkerung stark variiert, wurden drei Typen von Hochschulstandorten unterschieden.

Typ 1: Große Hochschulstandorte mit mehr als 2.500 Studienanfängern im Jahr 2011, in denen auf 1.000 Einwohner der Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahre mehr als 250 Studienanfänger desselben Alters kommen. Dies sind die Standorte Heidelberg, Karlsruhe, Konstanz und Tübingen.

Typ 2: Große Hochschulstandorte mit mehr als 2.500 Studienanfängern im Jahr 2011, in denen der Anteil der Studienanfänger an der Bevölkerung niedriger ist. Standorte: Freiburg im Breisgau, Mannheim, Stuttgart, Ulm.

Typ 3: Mittlere Hochschulstandorte mit 1.000 bis 2.500 Studienanfängern. Standorte: Aalen, Esslingen, Heilbronn, Ludwigsburg, Mosbach, Offenburg, Pforzheim, Ravensburg/Weingarten, Reutlingen, Villingen-Schwenningen.

Die kleineren Hochschulstandorte bleiben bei der Analyse unberücksichtigt, da dort die Studienanfänger für das Wanderungsgeschehen verhältnismäßig unbedeutend sind.

### 5.3 Zuzüge und Studierende

Die folgende Analyse verbindet die Zahl der Studienanfänger im ersten Hochschulse-mester mit der Zahl der Zuzüge für die beiden Altersgruppen 18 bis unter 21 Jahre und 21 bis unter 25 Jahre, da die meisten jungen Menschen in diesem Alter ein Studium beginnen. 54 % der Studienanfänger sind zwischen 18 und unter 21 Jahren, 34 % zwischen 21 bis unter 25 Jahre alt (vgl. Landtag von Baden-Württemberg 2012: 3).

Bei der darüber liegenden Altersgruppe der 21- bis unter 25-Jährigen (rechter Teil der Abbildung) ist der lineare Zusammenhang zwischen Studienanfängern und Zuzügen 2008 bis 2011 nicht so stark, aber immer noch beachtlich. Hier gibt es im Gegensatz zur jüngeren Altersgruppe deutlich mehr Zuzüge als Studienanfänger, was darauf hindeutet, dass in dieser Altersgruppe andere Umzugsmotive als die Aufnahme eines Erststudiums eine größere Rolle spielen. Bei den großen Standorten mit dominanten Hochschulen ist der Zusammenhang am geringsten. Nur rund jeder zweite Zuzug lässt sich hier auf die Zunahme der Studienanfänger zurückführen. Etwas enger ist der Zusammenhang bei den mittleren Hochschulstandorten.

Abb. 9 zeigt die Zahl der Studienanfänger auf der X- und die Zuzüge auf der Y-Achse, links für die Altersgruppe 18- bis unter 21-Jährigen und rechts für die 21- bis unter 25-Jährigen. Die Punkte je Farbe zeigen mit zunehmender Farbintensität die Jahre 2008 bis 2012. Außerdem ist die Regressionsgerade mit Gleichung und Korrelationsmaß angegeben. Für die Altersgruppe 18 bis unter 21 Jahre wurde die Regressionsgerade für den gesamten Zeitraum, für die Altersgruppe 21 bis unter 25 nur für die Jahre 2008 bis 2011 berechnet, um die Abweichung von 2012 zum vorangegangenen Trend sichtbar zu machen.

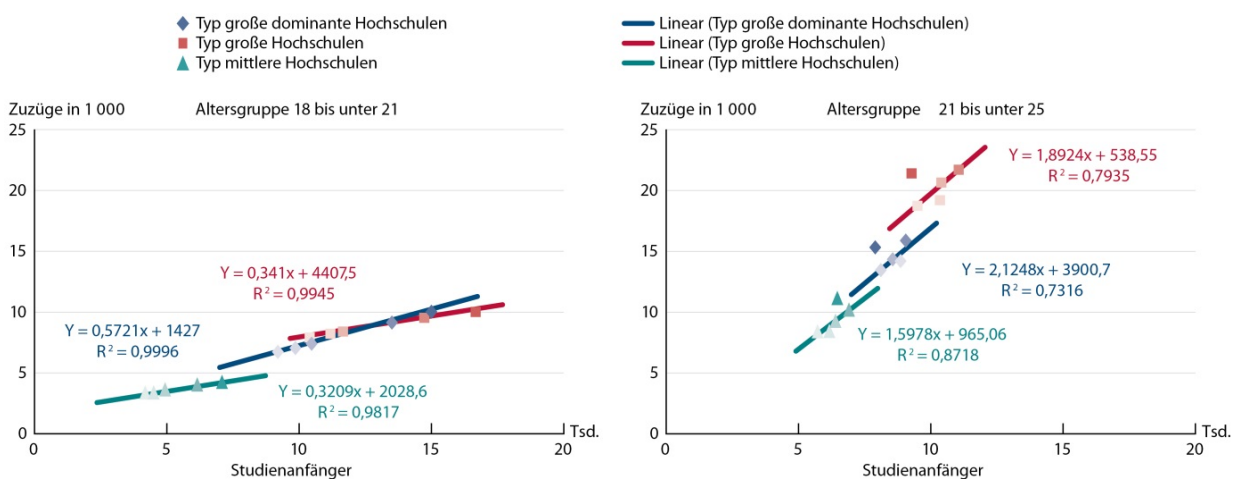
<sup>13</sup> Erschwert wird diese Analyse durch die Reform der Berufsakademien zur Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW), die seit 2008 als Hochschulen gelten. Die Studienanfänger der DHBW werden seit 2008 und die Absolventen seit 2009 in der Hochschulstatistik geführt. Die Studienanfängerzahlen vor und ab 2008 sowie die Absolventenzahlen vor und ab 2009 sind dadurch in Städten mit einem Standort der DHBW nicht miteinander vergleichbar. Die Analyse kann daher nur für die sehr begrenzten Zeiträume 2008 bis 2011 bzw. 2009 bis 2011 erfolgen.

Die Punkte der Jahre 2008 bis 2012 zeigen bei der Altersgruppe von 18 bis unter 21 Jahre für alle drei Hochschulstandorttypen einen nahezu perfekt linearen Verlauf. Die Korrelation zwischen beiden Entwicklungen betrug bei den Standorttypen überall über 0,98. Das heißt, der Anteil der direkt in den Hochschulstandort ziehenden Studienanfänger ist von 2008 bis 2012 stabil geblieben. Jedoch kommt nicht auf jeden zusätzlichen Studienanfänger ein zusätzlicher Zuzug, sondern bei den mittleren und großen Hochschulen nur einer auf drei Studienanfänger. Bei den großen und dominanten Hochschulstandorten kommt auf zwei zusätzliche Studienanfänger ein Zuzug.<sup>14</sup> Die Gründe hierfür bedürften einer gesonderten Analyse. Vermutet werden kann, dass die besondere Attraktivität dieser Städte als Wohnort für Studierende einen Einfluss hat. Daneben gibt es bei allen Standorttypen einen positiven Sockelzuzug, der unabhängig von den Studienanfängern ist.

Interessant ist, dass es selbst bei der starken Zunahme der Studienanfänger 2011 und den anhaltend hohen Zahlen 2012 genug Wohnungsangebote gab, dass das Verhältnis der Zuziehenden zu Studienanfänger bestehen bleiben konnte. Dies war vermutlich nur aufgrund des evidenten Ausbaus der Wohnheimkapazitäten in Vorbereitung auf den doppelten Abiturientenjahrgang möglich (vgl. Landtag von Baden-Württemberg 2012: 3).

Bei der darüber liegenden Altersgruppe der 21- bis unter 25-Jährigen (rechter Teil der Abbildung) ist der lineare Zusammenhang zwischen Studienanfängern und Zuzügen 2008 bis 2011 nicht so stark, aber immer noch beachtlich. Hier gibt es im Gegensatz zur jüngeren Altersgruppe deutlich mehr Zuzüge als Studienanfänger, was darauf hindeutet, dass in dieser Altersgruppe andere Umzugsmotive als die Aufnahme eines Erststudiums eine größere Rolle spielen. Bei den großen Standorten mit dominanten Hochschulen ist der Zusammenhang am geringsten. Nur rund jeder zweite Zuzug lässt sich hier auf die Zunahme der Studienanfänger zurückführen. Etwas enger ist der Zusammenhang bei den mittleren Hochschulstandorten.

Abb. 9: Zuzüge und Studienanfänger nach Hochschulstandorttyp 2008 bis 2012



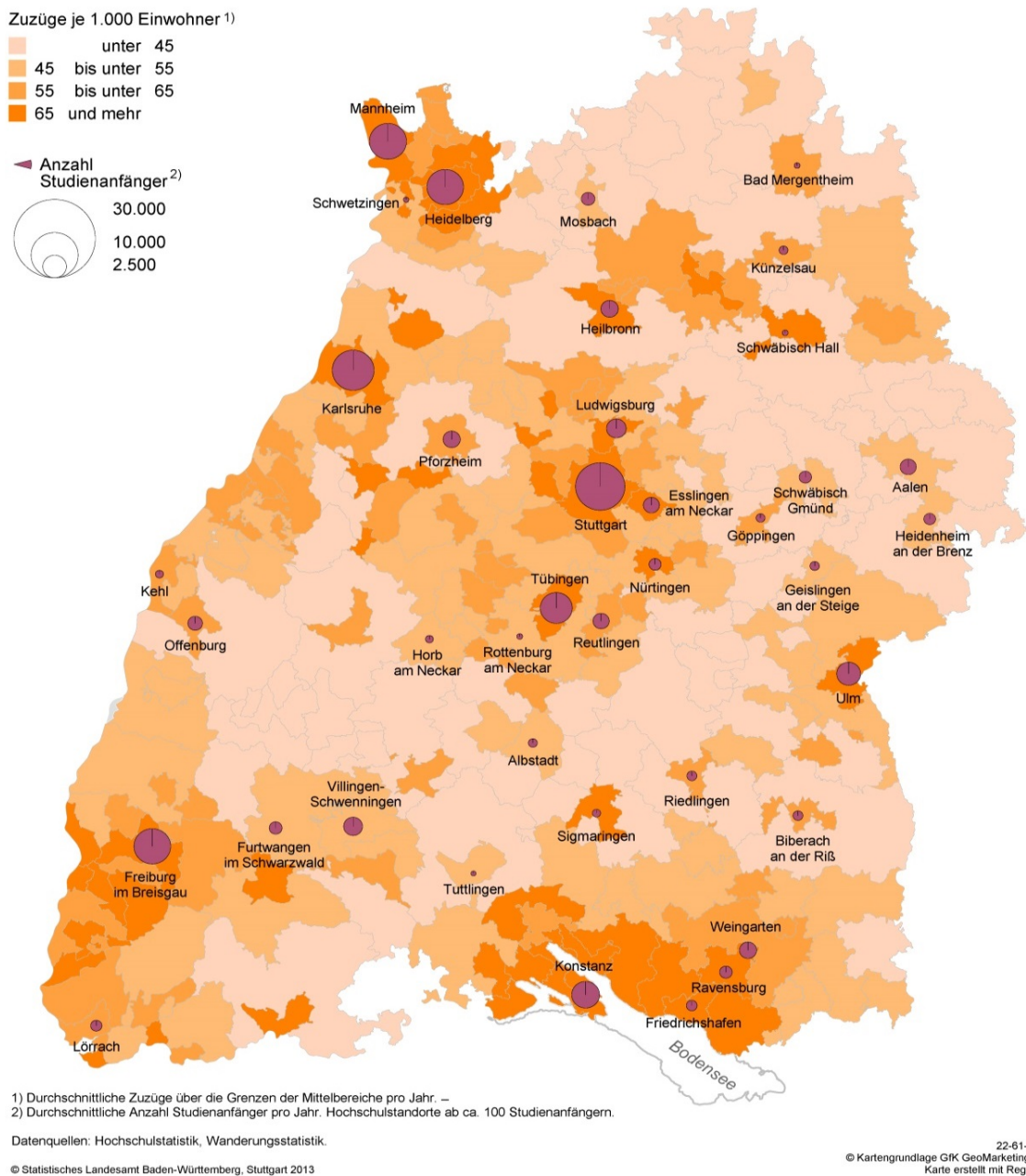
Hinweis: Farbliche Abstufung der Datenpunkte von hell nach dunkel entspricht den Jahren 2008 bis 2012.

Quelle: Hochschulstatistik, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Volkszählung von 1987. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

<sup>14</sup> Da rund ein Drittel der Studierenden die Hochschulzugangsberechtigung im Nahbereich erwarb, ist die Annahme naheliegend, dass davon viele Studierende nicht zuziehen, sondern an die Hochschule pendeln. Außerdem ziehen Studierende zum Teil auch in angrenzende Gemeinden.

Das Jahr 2012 fällt bei den 21- bis unter 25-Jährigen aus dem überkommenen Muster heraus. Anders als bei den Jüngeren ging in dieser Altersgruppe die Zahl der Studienanfänger zurück. Die Aussetzung der Wehrpflicht und die Einführung des G8 führen zu insgesamt jüngeren Studienanfängern. Der Rückgang der Zuzüge fiel für die großen Hochschulstandorte jedoch nicht so stark aus, als es bei einem weiteren Bestehen des linearen Trends zu erwarten gewesen wäre. Bei den mittleren Standorten stiegen sie sogar etwas an.

Abb. 10: Studienanfänger an baden-württembergischen Hochschulen und Zuzüge über die Grenzen der Mittelbereiche 2009 bis 2011



Quelle: Eigene Abbildung

Zur Interpretation dieses Ergebnisses ist wichtig zu beachten, dass in dieser Altersgruppe doppelt so viele Zuzüge stattfinden, als es in dieser Altersgruppe Studienanfänger im ersten Hochschulsemester gibt. Der Großteil der Zuzüge steht also nicht mit der Aufnahme eines Erststudiums in Zusammenhang. Ob die unerwartet hohen Zuzüge 2012 als von den Studierenden unabhängiger Reurbanisierungstrend interpretiert werden können oder ob der Ausbau von Masterstudiengängen hier eine Rolle spielt, bedürfte einer weiteren Analyse.<sup>15</sup> Eine sich verschärfende Wohnungsknappheit lässt sich aus diesen Analysen jedenfalls nicht ablesen.

Wie bedeutsam die Hochschulstandorte für die Zuzüge insgesamt sind, ist in Abb. 10 ersichtlich. Bewusst wurde hier ein Bezug auf die Zahl der Zuzüge über alle Altersgruppen hergestellt, um deutlich zu machen, dass die Zuzüge im Studienalter auch für das Gesamtergebnis von großer Bedeutung sind. Die Abbildung zeigt, dass manchmal nur der Hochschulstandort selbst profitiert, manchmal auch das Umland. Außerdem gibt es auch Gebiete, die für den Zuzug attraktiv sind, auch wenn sie keine bedeutenden Hochschulstandorte sind (vgl. z. B. den Bodenseeraum). Es wäre also verkürzt, nur diese eine Dimension als ausschlaggebend zu betrachten; kleinräumig können auch ganz andere Faktoren prägend sein.

#### 5.4 Fortzüge und Absolventen

Nachdem ein enger Zusammenhang zwischen Zuzügen in Oberzentren und der Entwicklung der Zahl der Studienanfänger angenommen werden kann, stellt sich nun die Frage, welchen Einfluss das Beenden des Studiums auf die Fortzüge aus den Hochschulstandorten hat. Besonders relevant ist, ob infolge der durch Sondereffekte sehr hohen Studienanfängerzahlen seit 2011 zeitlich verzögert mit steigenden Fortzügen zu rechnen ist. In welchem zeitlichen Abstand auf den Studienanfang das Ende des Studiums liegt, ist individuell aber sehr verschieden. Einige Studierende beenden ihr Studium ohne Abschluss bereits nach kurzer Zeit, andere mit mehreren Abschlüssen nach vielen Jahren. Darum sind die Abschlusszahlen nicht direkt mit den Studienanfängerzahlen vergleichbar.

Die Altersgruppen der 21- bis unter 25-Jährigen und der 25- bis unter 30-Jährigen sind diejenigen mit den meisten Hochschulabschlüssen. Vor allem bei der jüngeren Altersgruppe dürfte es sich fast durchgehend um Bachelor-Abschlüsse handeln. Viele Studierende, die im Jahr 2009 ihren Abschluss gemacht haben, dürften bei einer Studienzzeit von 7 bis 8 Semestern im Wintersemester im Jahr 2005 begonnen haben. Obwohl in den Jahren 2005 bis 2007 die Studienanfängerzahlen insgesamt und bezogen auf die zwei betrachteten Altersgruppen leicht rückläufig waren, hat die Zahl der Studienabschlüsse 2009 bis 2011<sup>16</sup> insgesamt und besonders deutlich in der Altersgruppe der 21- bis unter 25-Jährigen zugenommen. Dies könnte ein Hinweis darauf sein, dass ein größerer Anteil der Studierenden den ersten Hochschulabschluss bereits vor dem 25sten Lebensjahr erlangte.

Durch die Umstellung auf Bachelor-Master-Studiengänge schließt sich bei einem größer werdenden Teil der Studierenden ein weiteres Studium an. Wird der Master an derselben Hochschule begonnen, wird sich das in aller Regel nicht in einem Fortzug nieder-

---

<sup>15</sup> Es werden nur Studienanfänger im ersten Hochschulsemester nachgewiesen. Studienortwechsler sowie Studierende in Masterstudiengängen sind nicht erfasst, können aber auch eine Rolle spielen.

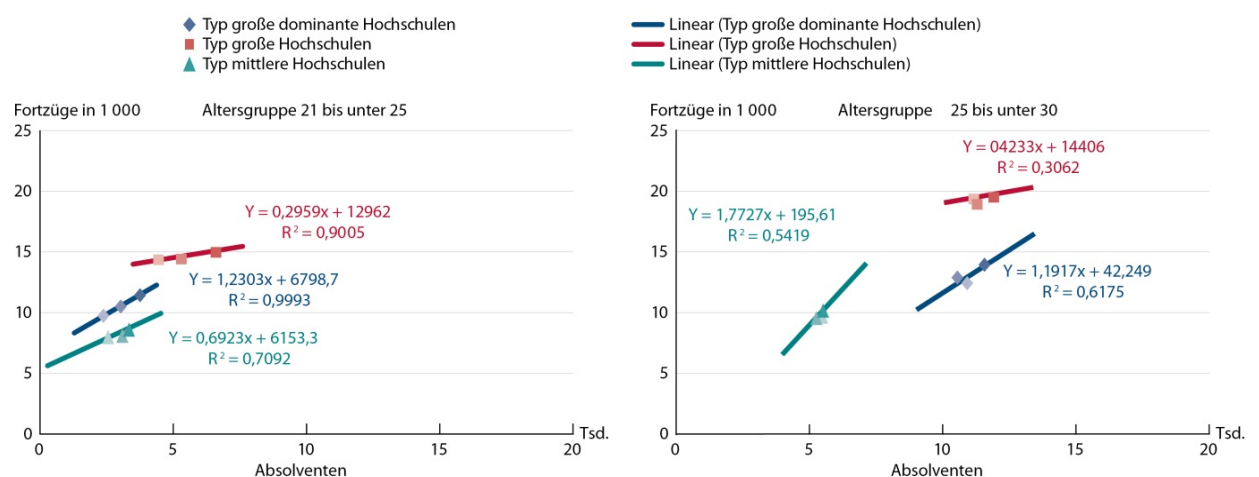
<sup>16</sup> Studienabsolventen werden erst seit 2009 einschließlich der Dualen Hochschulen erfasst. Zum Redaktionsschluss dieses Aufsatzes war die Aufbereitung des Jahres 2012 noch nicht abgeschlossen, daher konnten an dieser Stelle nur drei Jahre analysiert werden.

schlagen. Dennoch ist die Zahl der Fortzüge in der Altersgruppe der 21- bis unter 25-Jährigen sehr viel höher als die Zahl der Abschlüsse. Studienortwechsler und Studienabbrecher dürften dazu ebenso beitragen wie nicht studienbedingte Fortzüge. Interessant ist, das zeigt Abb. 11, dass das Verhältnis zwischen Fortzügen und Absolventen bei der jüngeren der betrachteten Altersgruppen (linker Teil der Abbildung) wiederum weitgehend linear ist. Für keinen der drei Typen von Hochschulstandorten lässt sich eine höhere Verbleibensquote der Absolventen am Hochschulstandort ausmachen.

Bei der Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen liegen die Absolutzahlen zwischen Studienabschlüssen und Fortzügen näher beieinander, vor allem aufgrund der höheren Zahl der Abschlüsse. Dies ist nur zu einem kleineren Teil dadurch bedingt, dass die Altersgruppe einen Jahrgang mehr umfasst. Bedeutsamer ist, dass relativ zur Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe mehr Abschlüsse erzielt werden. Bei allen Standorttypen kommen bei der Altersgruppe 21 bis unter 25 Jahre rund 8 Abschlüsse auf 100 Einwohner. Bei der Altersgruppe 25 bis unter 30 Jahre sind es bei den mittleren Hochschulen rund 10 Abschlüsse auf 100 Einwohner, bei den großen Hochschulstandorten mit niedrigerer Dominanz 11 und bei den dominanten Hochschulstandorten 21. Insofern verwundert es auch nicht, dass beim Typ der großen dominanten Hochschulen die Korrelation zwischen der Zahl der Abschlüsse und den Fortzügen am höchsten ist. Trotz der absolut größeren Nähe zwischen der Zahl der Abschlüsse und der Zahl der Fortzüge, ist der Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Fortzüge und der Entwicklung der Abschlüsse bei den 25- bis unter 30-Jährigen nur noch schwach.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Zahl der Studienanfänger in den nächsten Jahren voraussichtlich zurückgehen wird. Dies dürfte sich in rückläufigen Zuzugszahlen widerspiegeln. Nur temporär sind steigende Zahlen von Studierenden an den Hochschulstandorten zu erwarten. Zeitversetzt dürfte es dann zu einigen Jahren mit ansteigenden Fortzugszahlen kommen.

Abb. 11: Absolventen und Fortzüge nach Hochschulstandorttyp 2009 bis 2011<sup>17</sup>



Hinweis: Farbliche Abstufung der Datenpunkte von hell nach dunkel entspricht den Jahren 2009 bis 2011.

Quelle: Wanderungsstatistik, Hochschulstatistik. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

<sup>17</sup> Absolventenzahlen lagen zu Redaktionsschluss nur bis zum Jahr 2011 vor.

## 6 Fazit

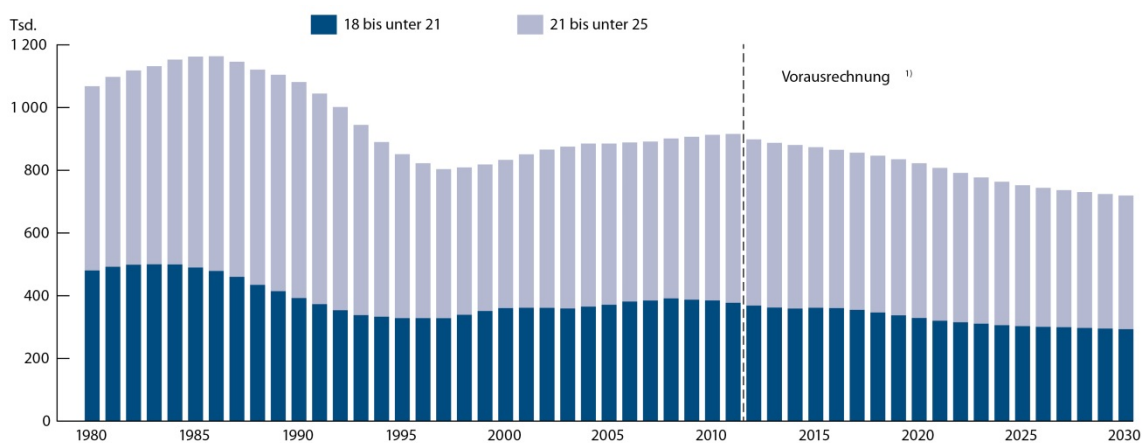
Im vorderen Teil dieses Artikels wurde herausgearbeitet, dass die 18- bis unter 25-Jährigen die Reurbanisierung in den Oberzentren im Wesentlichen tragen. Da die Kinder der Babyboom-Generation um die Jahrtausendwende dieses Alter erreichten, hat die Zahl der jungen Erwachsenen seit 2000 um über 80.000 zugenommen.

Es gibt eine sichtbare empirische Evidenz, die darauf hindeutet, dass das Wanderungsverhalten der jungen Erwachsenen wesentlich von der Aufnahme eines Studiums bestimmt wird. Einige Sondereffekte (Aussetzung der Wehrpflicht, G8) haben die Studienanfängerzahlen besonders nach oben schnellen lassen, was die Reurbanisierung nochmals verstärkte. Diese Struktureffekte sind es, die zur Reurbanisierung seit Anfang des Jahrtausends und zur Verstärkung des Trends in den letzten zwei Jahren führten. Mit empirischen Methoden messbare Verhaltensänderungen sind dagegen nur in marginalem Umfang zu beobachten.

Nun wachsen absehbar schwächere Jahrgänge nach (vgl. Abb. 12). Das Potenzial junger Erwachsener, das für eine Fortsetzung der Reurbanisierung zur Verfügung steht, wird also kleiner. Es geht voraussichtlich von 916.000 bis zum Jahr 2030 um fast 200.000 zurück. Außerdem werden in den nächsten Jahren die starken Studierendenjahrgänge die Hochschulen verlassen.

Da gezeigt werden konnte, dass keine verstärkte Bleibetendenz am Hochschulstandort besteht, lässt sich aus diesen Entwicklungen schließen, dass eine Fortsetzung der Reurbanisierung im Ausmaß der letzten Jahre unwahrscheinlich ist. Vielmehr dürfte sie im Jahr 2012 ihren Höhepunkt erreicht haben. Selbst wenn sich der Trend der Bildungsexpansion weiter fortsetzt, werden aus heutiger Sicht die rückläufigen Jahrgangsstärken durchschlagen.

Abb. 12: Entwicklung der Zahl der jungen Erwachsenen in Baden-Württemberg 1980 bis 2030\*



\*) Fortschreibung auf Basis der Volkszählung 1987. – 1) Vorausrechnung auf Basis 2008.

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung, Bevölkerungsvorausberechnung. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



Es zeigt sich aber auch, dass die Entwicklung der Studienanfänger- bzw. -absolventenzahlen nur zwei von mehreren Erklärungsfaktoren für kleinräumig zum Teil sehr unterschiedliche Wandlungsmuster sind (vgl. Abb. 4 und Abb. 10). Weiterführende, auch multivariate Analysen – unter anderem mit der Entwicklung der Arbeitsplätze und dem Wohnungsangebot – könnten ergänzende Erklärungen liefern. Allerdings gibt es auch jenseits der Daten der amtlichen Statistik Attraktivitätsfaktoren, die die Wanderung erheblich beeinflussen (zum Beispiel der Bodenseeraum).

Für die untersuchten vier Gebietstypen ergeben die Analysen aus heutiger Sicht folgende wahrscheinliche Entwicklungsperspektiven: In Folge des Rückgangs der Zahl junger Erwachsener könnte sich das durch sie induzierte Wachstum von Oberzentren abschwächen. Da die Abwanderungsneigung aus den Oberzentren in anderen Altersgruppen etwas abgenommen hat, ist ein Bevölkerungsverlust in den Oberzentren – wie in den 1990er-Jahren – für die nächste Zeit nicht wahrscheinlich. Bevölkerungsrückgänge werden vor allem Umlandgemeinden von Mittelzentren zu bewältigen haben. Die Umlandgemeinden der Oberzentren werden voraussichtlich geringere Einwohnerverluste zu verkraften haben, da sie wahrscheinlich weiter von Suburbanisierungswanderung profitieren. Die Mittelzentren dürften sich weiter sehr heterogen entwickeln. Im Durchschnitt werden sie voraussichtlich den Bevölkerungsstand behaupten (Hochstetter/Schmidt 2014: 3 ff.).

## Literatur

- Brachat-Schwarz, W.; Schmidt, H. (2015): Reurbanisierung in Baden-Württemberg – Ausmaß und räumliche Unterschiede. In: Fricke, A.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover, 31-51. = Arbeitsbericht der ARL Nr. 14.
- Brake, K.; Urbanczyk, R. (2012): Reurbanisierung – Strukturierung einer begrifflichen Vielfalt. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 34-51.
- Herkert, G.; Osterhage, F. (2012): Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende der Reurbanisierung? In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 86-112.
- Hochstetter, B.; Schmidt, H. (2014): Erste regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung nach dem Zensus. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 9, 3-11.
- Kühn, A. (2011): Die Herkunft der Studierenden an den Hochschulen in Baden-Württemberg. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 5, 23-29.
- Landtag von Baden-Württemberg (Hrsg.) (2012): Antrag der Fraktion der CDU und Stellungnahme des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst. Wohnsituation für Studierende. Drucksache 15/2553.  
[http://www.landtag-bw.de/files/live/sites/LTBW/files/dokumente/WP15/Drucksachen/2000/15\\_2553\\_D.pdf](http://www.landtag-bw.de/files/live/sites/LTBW/files/dokumente/WP15/Drucksachen/2000/15_2553_D.pdf) (04.03.2013).
- Schmitz-Veltin, A. (2012): Stuttgarter ziehen wieder häufiger ins Umland. In: Statistik und Informationsmanagement Monatshefte 71 (12), 399.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2010): Bildung und Kultur: Studierende an Hochschulen Wintersemester 2009/2010. Fachserie II Reihe 4.1. <http://ids.hof.uni-halle.de/documents/tl1998.pdf> (14.10.2014).
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2012): Bildung und Kultur: Studierende an Hochschulen Wintersemester 2011/2012. Fachserie II Reihe 4.1.  
[https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/BildungForschungKultur/Hochschulen/StudierendeHochschulenEndg2110410127004.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/BildungForschungKultur/Hochschulen/StudierendeHochschulenEndg2110410127004.pdf?__blob=publicationFile) (10.05.2013).

## ■ Hinter den Kulissen

- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.) (2010): Indikatoren zum Thema „Fläche, Bevölkerung“: Altersspezifische Geburtenhäufigkeiten.  
[http://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Indikatoren/BB-NB\\_alterGeburt.asp](http://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Indikatoren/BB-NB_alterGeburt.asp) (04.03.2013).
- Walker, M. (2005): Herkunft der Studierenden an Baden-Württembergs Hochschulen. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 6, 3-10.
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg. Stuttgart.
- Wolf, R. (2010): Bis nach 2020 voraussichtlich mehr als 60 000 Studienberechtigte pro Jahr. In Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 4, 19-24.
- Wolf, R. (2012): Trend zu höheren Bildungsabschlüssen. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 4, 27-30.

## **Autor**

Dr. **Bernhard Hochstetter** (\*1974), Studium der Politikwissenschaft und Soziologie, 2004-2007 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Verwaltungswissenschaft/Public Sector Reform der Universität Konstanz. Seit 2007 als Referent im Statistischen Landesamt, zunächst in der Familienforschung, seit 2009 im Referat Regionalstatistik tätig.

Ansgar Schmitz-Veltin

# Reurbanisierung im Kontext einer neuen Unübersichtlichkeit regionaler Entwicklungsmuster – Das Beispiel der Stadtregion Stuttgart

## Gliederung

- 1 Einleitung und Fragestellung
- 2 Reurbanisierung in der Stadtregion Stuttgart: Empirische Befunde
  - 2.1 Reurbanisierung als Phase der Stadtentwicklung
  - 2.2 Reurbanisierung als intraregionale Land-Stadt-Wanderung
  - 2.3 Reurbanisierung als Arbeitsplatzkonzentration
  - 2.4 Reurbanisierung als Konzentration des Wohnungsmarkts
- 3 Fazit
- Literatur

## Kurzfassung

Mit der Diskussion um die Reurbanisierung wurde eine neue Debatte zur stadtreionalen Entwicklungsdynamik angestoßen, die vor allem von Seiten der Städte dankbar aufgegriffen wurde. Nach Jahrzehnten der Suburbanisierung rückte mit ihr erstmals seit Langem wieder die Möglichkeit ins Blickfeld, urbane Zentren zu Wohnstandorten mit Zukunft zu entwickeln. Doch lassen sich aktuell tatsächlich Reurbanisierungstendenzen ableiten und wie nachhaltig beeinflussen diese die stadtreionalen Entwicklungen? Am Beispiel der Stadt Stuttgart wird gezeigt, dass Tendenzen der Re- und Suburbanisierung nebeneinander ablaufen und die Reurbanisierung mitnichten einem eindeutigen und anhaltenden Entwicklungspfad folgt. Zwar haben sich seit der Jahrtausendwende verschiedene Kennzahlen zugunsten der Städte verändert – zunehmend profitieren diese von Bevölkerungszuwächsen, Wanderungsüberschüssen, Arbeitsplatzentwicklungen und Wohnungsbau. Allerdings wird das Bevölkerungswachstum aktuell fast ausschließlich durch den starken Zuzug von jungen Erwachsenen getragen. Wie stabil die neuen räumlichen Muster tatsächlich sind, hängt neben der wirtschaftlichen Dynamik und der demographischen Struktur der Zuziehenden vor allem davon ab, inwieweit attraktive Wohnungen geschaffen werden können, die – auch preislich – mit den Angeboten in den umliegenden Städten und Gemeinden konkurrieren können.

## Schlüsselwörter

Reurbanisierung – Bevölkerungsentwicklung – Wanderungen – Urbanes Wohnen – Wohnungsmarktentwicklung – Beschäftigungsentwicklung

## Re-Urbanization in the Context of a new Complexity of Regional Development Patterns – the Example of the Urban Region of Stuttgart

### Abstract

For decades suburbanization was the most significant trend in intraregional migration in Germany. But during the past few years city centres have gained net immigration from urban hinterlands. This development is being discussed as re-urbanization. Using the example of Stuttgart, the paper explores whether recent migration trends can actually be regarded as re-urbanization and whether re-urbanization can be described as an enduring trend. The discussion includes consideration of a number of statistics on population development, migration, building activities and employment trends.

### Keywords

Re-Urbanization – Population development – Migrations – Urban housing – Real-estate market – Employment trends

## 1 Einleitung und Fragestellung

Seit bald zehn Jahren wird die Wiederentdeckung städtischen Wohnens und Lebens in Öffentlichkeit, Politik und Wissenschaft intensiv diskutiert. Waren es anfangs noch medial inszenierte Wunschbilder, die sich gegen die scheinbare Übermacht der dominierenden Suburbanisierung stellten und von der Hoffnung getragen wurden, dass die seit den 1970er-Jahren vorangetriebenen Investitionen in die Städte ihre Wirkungen entfalten, so scheint sich die Reurbanisierung inzwischen als Muster stadtregio­neraler Bevölkerungsentwicklung immer mehr durchzusetzen (Herfert/Osterhage 2012: 107). Auch wenn die empirische Evidenz einer „Rückkehr“ in die Städte alles andere als einheitlich ist (vgl. Haußmann 2007a; Jessen/Siedentop/Zakrzewski 2012; Adam/Sturm 2012; Brachat-Schwarz/Schmidt in diesem Band) und längst nicht alle Städte und Regionen von steigenden Einwohnerzahlen profitieren können, so ist zumindest die Eindeutigkeit, mit der die Agglomerationskerne zwischen den 1960er- und 1990er-Jahren Einwohner, Arbeitsplätze und Steuereinnahmen an die Umlandgemeinden verloren, nicht mehr gegeben. Tatsächlich weisen mittlerweile verschiedene Untersuchungen darauf hin, dass sich die Bevölkerung in den städtischen Kernbereichen positiver entwickelt als im suburbanen Umland (vgl. Brachat-Schwarz 2008; Herfert/Osterhage 2012). Generell scheinen die Einwohnerzahlen in den Zentren großer Städte nach einer lang anhaltenden Phase des Rückgangs wieder nach oben zu gehen (vgl. Gans in diesem Band). Beispielsweise stieg die Bevölkerungszahl Dresdens und Leipzigs zwischen 2005 und 2010 um rund ein Prozent pro Jahr, in München nahm die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um durchschnittlich 1,5 Prozent pro Jahr zu, Köln überschritt im Rahmen dieser Entwicklung im Mai 2010 die Marke von einer Million Einwohnern (Stadt Köln 2010) und Hamburg gilt seit Jahren als „wachsende Stadt“ (Pohl 2010). Und auch in Stuttgart steigt die Einwohnerzahl seit 2004 mit Ausnahme des Jahres 2009 wieder kräftig an.

Doch lassen sich aus dieser Entwicklung tatsächlich Reurbanisierungstendenzen ableiten und wie nachhaltig beeinflussen diese die stadtregio­neralen Entwicklungen? Diese Fragen sollen im Folgenden exemplarisch für die Stadtregion Stuttgart untersucht werden. Dabei verfolgt der Beitrag die These, dass die neuen Muster der regionalen Bevölkerungsentwicklung mitnichten einer klaren Reurbanisierungslogik folgen. Statt einem eindeutigen Trend „Zurück in die Stadt“ im Sinne einer „Umkehr der Suburbanisierung“

sind die aktuellen Entwicklungen eher geprägt von einer neuen Unübersichtlichkeit, die sich in einem Nebeneinander unterschiedlicher Wandlungsmuster äußert. Begriffe wie Bevölkerungszu- und -abnahme, Stadt-Land- und Land-Stadt-Wanderungen oder gar Sub- und Reurbanisierung sind hierbei nicht als Gegensätze zu verstehen, sondern als Teile der neuen Vielfalt, die in unterschiedlichen Räumen, aber auch hinsichtlich unterschiedlicher demographischer Gruppen, parallel zu beobachten sind und die sich bisweilen sogar ergänzen. Entsprechend finden Re- und Suburbanisierungsprozesse teilweise nebeneinander statt. Vor diesem Hintergrund ist es verständlich, dass Studien zur Reurbanisierung in Deutschland zu ambivalenten Ergebnissen kommen (zum Beispiel Herfert/Osterhage 2012; Jessen/Siedentop/Zakrzewski 2012; Braun 2012; Hochstetter in diesem Band).

Ein Teil dieser Ambivalenz ist darauf zurückzuführen, dass die Vorstellungen darüber, was unter Reurbanisierung verstanden wird, weit auseinander gehen (für einen Überblick vgl. Brake/Urbanczyk 2012). Im Rahmen des vorliegenden Beitrags soll versucht werden, ausgewählte Befunde zur Reurbanisierungsdiskussion am Beispiel von Stuttgart aufzuzeigen. Dabei wird in erster Linie eine quantitative Sichtweise eingenommen. Hierzu werden Daten zur Bevölkerungs- (vgl. Kapitel 2.1), Wanderungs- (vgl. Kapitel 2.2), Arbeitsmarkt- (vgl. Kapitel 2.3) und Wohnungsmarktentwicklung (vgl. Kapitel 2.4) analysiert und teilweise um qualitative Aspekte ergänzt. Ein Anspruch auf Vollständigkeit wird bei dieser Analyse nicht erhoben, da die Vielzahl der unterschiedlichen Sichtweisen und Zugänge den Rahmen bei Weitem sprengen würde.

## **2 Reurbanisierung in der Stadtregion Stuttgart: empirische Befunde**

Trotz der Vielzahl stichhaltiger Begründungen scheint die Frage, inwieweit Reurbanisierung die Muster der stadtreionalen Bevölkerungsentwicklung nachhaltig bestimmt, nach wie vor umstritten. Im Folgenden sollen verschiedene empirische Befunde das Thema am Beispiel der Stadt Stuttgart beleuchten.

### **2.1 Reurbanisierung als Phase der Stadtentwicklung**

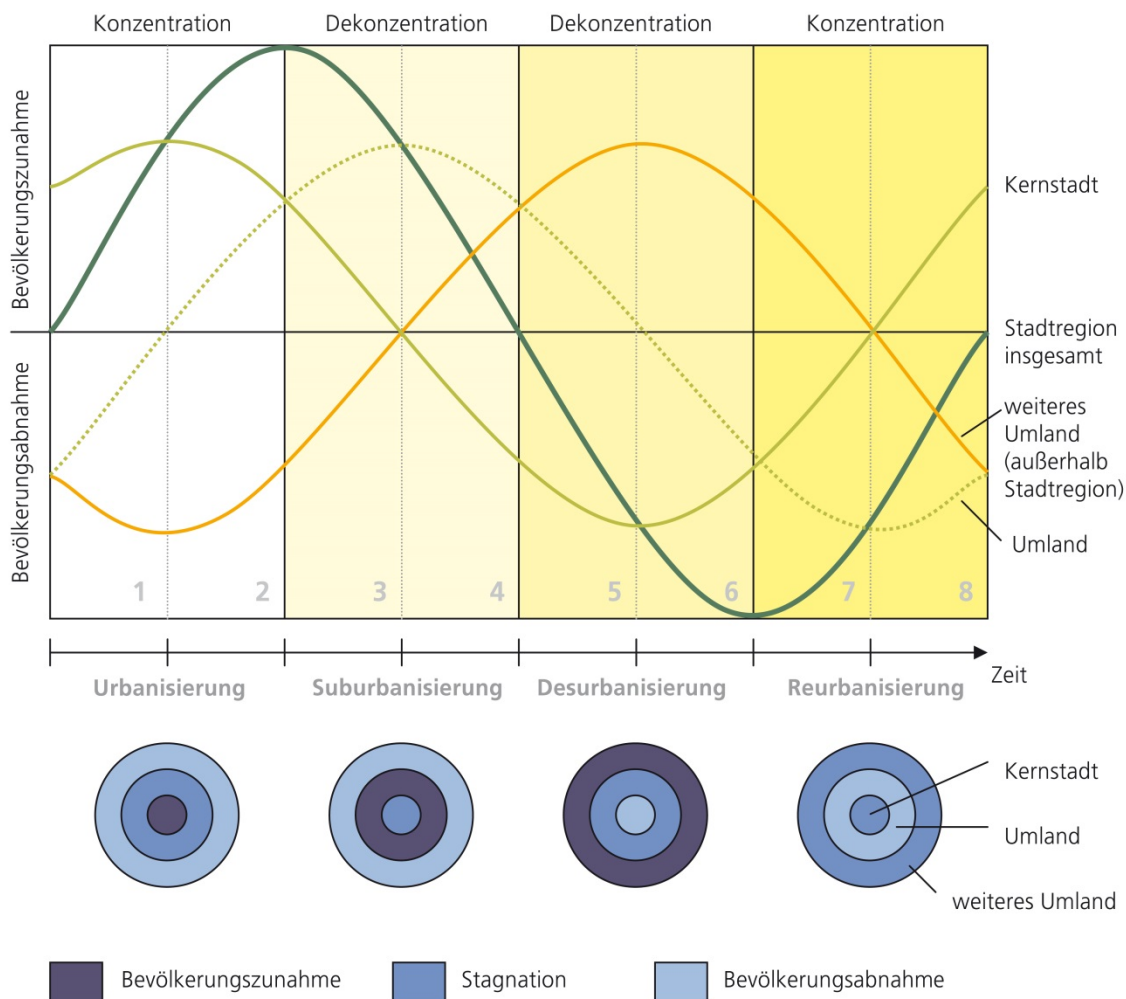
In Anlehnung an das Modell der Stadtentwicklungsphasen nach van den Berg/Drewett/Klaassen et al. (1982; s. Abb. 1) wird zunächst die regionale Bevölkerungsentwicklung mithilfe von Daten aus der amtlichen Bevölkerungsstatistik analysiert (Schmitz-Veltin 2012a; zur Beschreibung des Modells vgl. auch den Einführungsbeitrag in diesem Band).

Entsprechend ihrer Entfernung zum Stadtzentrum (Marktplatz) wurden hierzu die Gemeinden im Umland von Stuttgart zu Raumtypen zusammengefasst (vgl. Abb. 2). Innerhalb Stuttgarts erfolgt eine weitere Differenzierung auf der Ebene der Stadtbezirke. Unterschieden werden folgende Raumtypen: Kernstadt (Stadtbezirke Mitte, Nord, Ost, Süd, West), zu Stuttgart gehörende Stadtbezirke außerhalb der Kernstadt (äußere Stadtbezirke), Gemeinden außerhalb Stuttgarts im Umkreis von 10 Kilometern (näheres Umland, angrenzende Gemeinden), Gemeinden im Umkreis von 10 bis 20 Kilometern (mittleres Umland) sowie Gemeinden im Umkreis von 20 bis 50 Kilometern (weiteres Umland). Die Analyse erfolgte auf der Basis von Daten aus der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Da diese Daten nur auf Gemeindeebene vorliegen, wurde die Einteilung in die beiden innerstädtischen Raumtypen auf der Grundlage der jeweiligen Anteile im kommunalen Melderegister vorgenommen (zu unterschiedlichen Einwohnerdaten vgl. Haußmann/Schmitz-Veltin 2011).

■ Regionale Entwicklungsmuster

Das diesem Ansatz zugrunde liegende konzentrische Raummodell ist stark vereinfachend. Tatsächlich führt die Polyzentralität der Region Stuttgart dazu, dass die um die Stadt gelegten Ringe durch eine breite Vielfalt hinsichtlich Gemeindegröße, administrativer Bedeutung, Zentralität oder Anbindung gekennzeichnet sind, die mit dem gewählten Ansatz nicht angemessen abgebildet werden kann (vgl. Aring 1999; Brombach/Jessen 2005). Vor allem in den Randbereichen wird die so abgegrenzte Stadtregion Stuttgart von Entwicklungen in anderen Regionen beeinflusst. Auch die grundsätzliche Frage, inwieweit sich die Präferenz hinsichtlich urbaner und suburbaner Wohnstandorte überhaupt hinsichtlich administrativ abgegrenzter Daten analysieren lässt (West/Gans/Schmitz-Veltin 2008), wird bei der gewählten Methode außer Acht gelassen. Dennoch können trotz – oder gerade aufgrund – der vorgenommenen Generalisierung wichtige Trends hinsichtlich der Einwohner- und Wanderungsentwicklung ausgemacht werden.

Abb. 1: Das Modell der Stadtentwicklung nach van den Berg/Drewett/Klaassen et al. 1982 (erweiterte Darstellung)

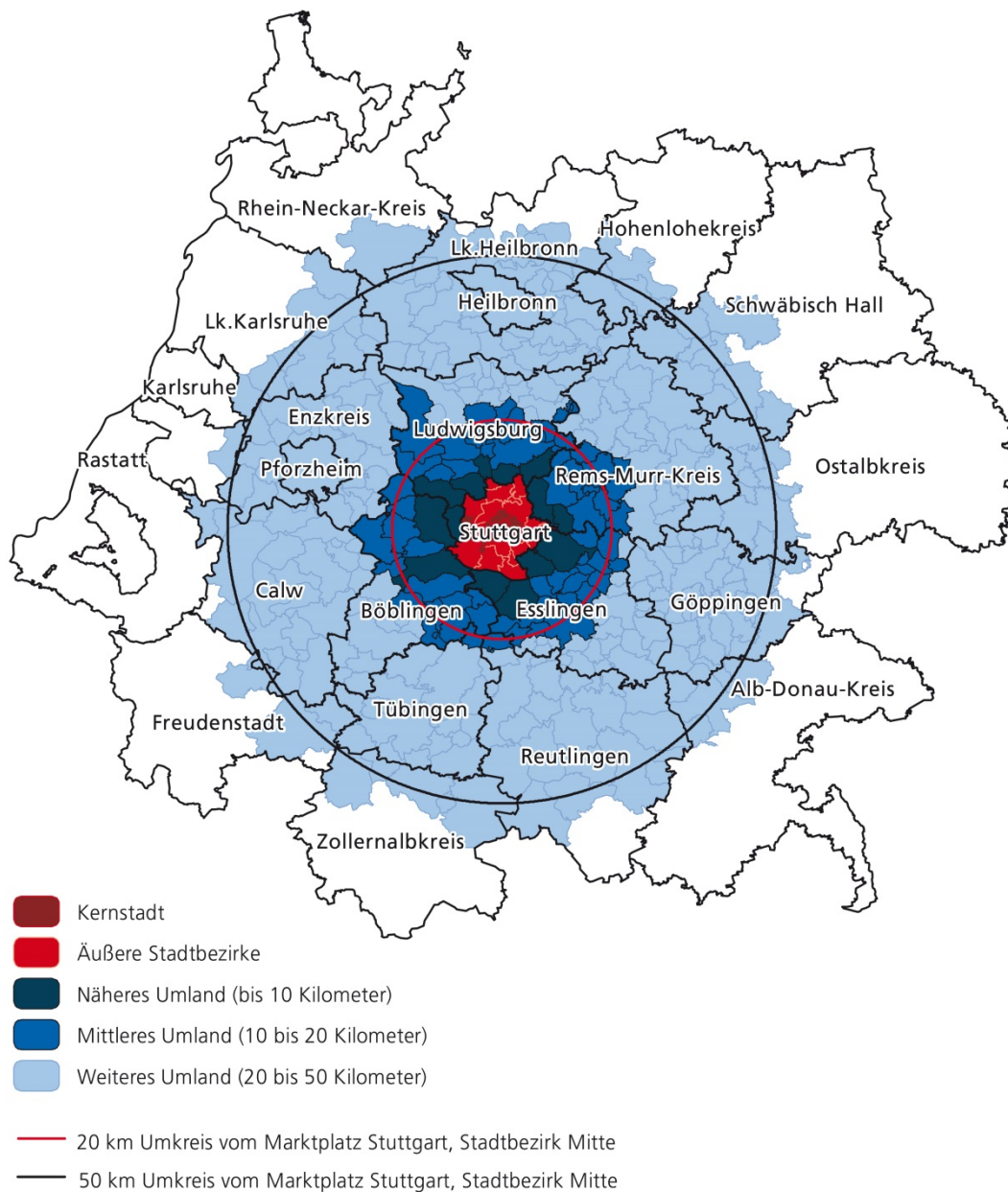


In Anlehnung an van den Berg et al. 1982

Nicht dargestellt sind weitere Regionen außerhalb der Stadtregion, die nicht mehr zum Umland zählen.

Quelle: Schmitz-Veltin 2012a: 131

Abb. 2: Abgrenzung der Stadt Stuttgart und des Umlandes nach Entfernung zum Stadtzentrum



Quelle: Schmitz-Veltin 2012a: 134

Zum Jahresende 2010 lebten im Umkreis von 50 Kilometern um die Stadt Stuttgart rund 4,5 Millionen Einwohner. Davon entfielen etwa 13 Prozent auf die Stadt selbst und weitere 11 Prozent auf die angrenzenden Gemeinden im näheren Umland. In den vergangenen 30 Jahren hat sich der Bevölkerungsschwerpunkt leicht in das weitere Umland verschoben (vgl. Tab. 1). Die Entwicklung der Einwohnerzahl folgte in der Region einem vergleichsweise klaren Muster: In den 1980er-Jahren verzeichnete vor allem das weitere Umland Einwohnergewinne. Mit einer prozentualen Zunahme von fast 10 Prozent konnten in diesem Zeitraum vor allem die Gemeinden im Umkreis von 20 bis 30 Kilometern Bevölkerung hinzugewinnen. Stuttgart insgesamt und insbesondere die Kernstadt waren durch Bevölkerungsverluste gekennzeichnet. Um das Jahr 1990 stieg die Bevölkerungs-

zahl in Folge der Zuwanderung aus den neuen Bundesländern und Osteuropa zunächst kurzfristig in allen Raumtypen an, ließ aber schon ab 1993 wieder die typischen Muster erkennen: Während Stuttgart Einwohner verlor, gewann das Umland deutlich Bevölkerung hinzu (vgl. Schwarz/Abele 2000). Allerdings konnten die stärksten Einwohnerzuwächse jetzt nicht mehr in den Gemeinden zwischen 20 und 30 Kilometern Entfernung beobachtet werden; sie verlagerten sich immer weiter in das Umland und erreichten nun die höchsten Werte in den 30 bis 50 Kilometer von Stuttgart entfernt gelegenen Gemeinden. Seit 2000 schließlich hat sich das Muster der Einwohnerentwicklung grundsätzlich verändert. Insgesamt hat sich die Dynamik der Entwicklung deutlich abgeschwächt und stärker in die Stadt selbst und in das nähere Umland verlagert. Mit 4,2 Prozent weisen die unmittelbar angrenzenden Gemeinden zwischen 2000 und 2010 die höchsten Einwohnergewinne auf. Im Gegensatz zu den Vergleichszeiträumen nimmt aber auch in der Stuttgarter Innenstadt die Einwohnerzahl wieder zu.

Tab. 1: Einwohnerbestand und prozentuale Veränderung in Stuttgart und den Gemeinden der Stadtregion nach Raumtypen 1980 bis 2010

Raumtypen	Einwohner			
	1980	1990	2000	2010
<b>Stuttgart insgesamt</b>	<b>580.648</b>	<b>579.988</b>	<b>583.874</b>	<b>606.588</b>
davon Kernstadt	202.616	196.287	187.175	194.212
davon äußere Stadtbezirke	378.032	383.701	396.699	412.376
<b>Näheres Umland</b> (angrenzende Gemeinden)	<b>453.219</b>	<b>465.008</b>	<b>482.486</b>	<b>502.521</b>
<b>Mittleres Umland</b> (ca. 10 bis 20 Kilometer)	<b>698.104</b>	<b>745.591</b>	<b>799.090</b>	<b>816.690</b>
<b>Weiteres Umland</b>	<b>2.162.484</b>	<b>2.357.787</b>	<b>2.576.415</b>	<b>2.615.503</b>
davon 20 bis 30 Kilometer	886.692	972.519	1.041.489	1.062.671
davon 30 bis 50 Kilometer	1.275.792	1.385.268	1.534.926	1.552.832

Raumtypen	Veränderung in Prozent			
	1980-1990	1990-2000	2000-2010	1980-2010
<b>Stuttgart insgesamt</b>	-0,1	0,7	3,9	4,5
davon Kernstadt	-3,1	-4,6	3,8	-4,1
davon äußere Stadtbezirke	1,5	3,4	4,0	9,1
<b>Näheres Umland</b> (angrenzende Gemeinden)	2,6	3,8	4,2	10,9
<b>Mittleres Umland</b> (ca. 10 bis 20 Kilometer)	6,8	7,2	2,2	17,0
<b>Weiteres Umland</b>	9,0	9,3	1,5	20,9
davon 20 bis 30 Kilometer	9,7	7,1	2,0	19,8
davon 30 bis 50 Kilometer	8,6	10,8	1,2	21,7

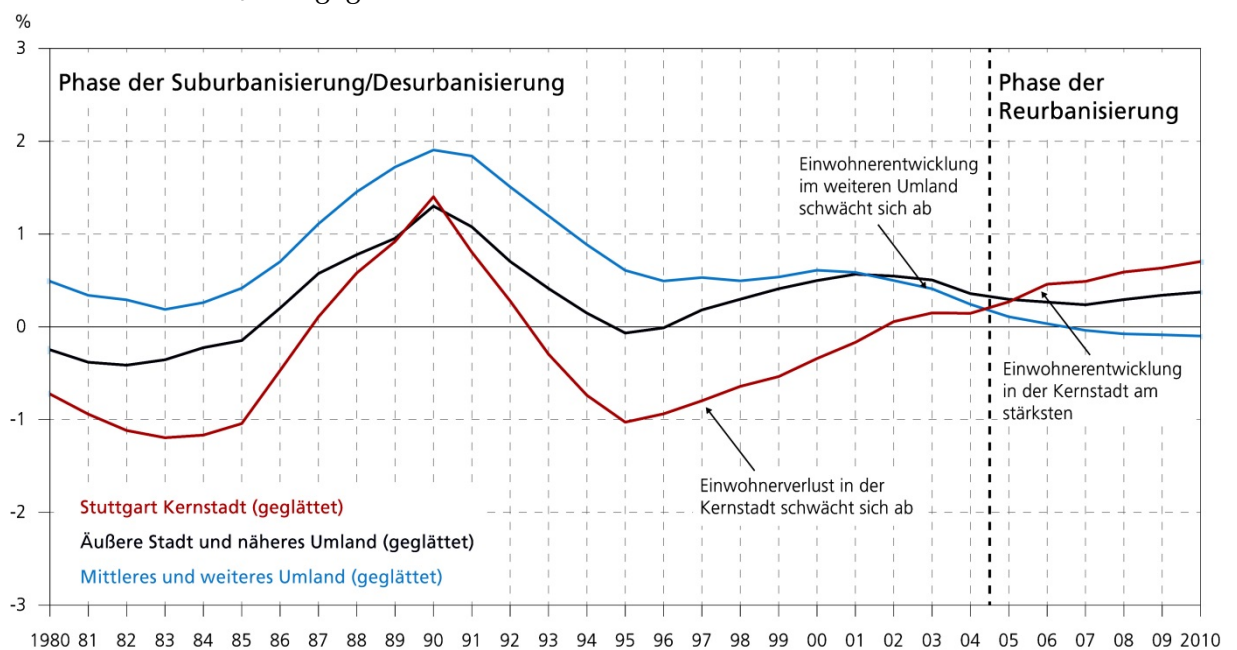
Quelle: Schmitz-Veltin 2012a; eigene Berechnungen auf der Grundlage von Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Versucht man die beobachtete Entwicklung auf das Modell der Stadtentwicklungsphasen zu übertragen, so kann man die darin beschriebenen Phasen in Ansätzen nachvollziehen (vgl. Abb. 3). Bis in die 1990er-Jahre waren die Einwohnerzuwächse im weiteren Umland am höchsten, während die Kernstadt mit Ausnahme der Jahre um 1990 durch eine negative Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet war. Diese Phase der Sub- und Desurbanisierung lässt sich vergleichsweise gut den Phasen 4 bis 6 des Modells zuord-



nen (vgl. Abb. 1). Seit Ende der 1990er-Jahre nahm der Bevölkerungsrückgang in der Kernstadt immer mehr ab, seit 2002 trägt die Entwicklung positive Vorzeichen. Dagegen ist die Bevölkerungsentwicklung im weiteren Umland durch den entgegengesetzten Trend charakterisiert. Seit 2000 sanken dort die Zuwachsraten und seit etwa 2007 verliert das weitere Umland jährlich Einwohner, zuletzt in etwa 0,1 Prozent pro Jahr. Eine eindeutige Übertragung der aktuellen Situation in das Modell der Stadtentwicklungsphasen ist nicht möglich, da entgegen der Modellannahmen die Bevölkerungsentwicklung um die Jahre 2004 und 2005 in allen betrachteten Raumkategorien positiv verlief. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Stadtregion Stuttgart und die umliegenden Regionen im Süden Deutschlands in Folge von Wanderungsgewinnen insgesamt durch eine positive Bevölkerungsdynamik gekennzeichnet waren und daher die dem Modell zugrunde liegende Annahme, dass die Einwohnerzahl in Dekonzentrationsphasen zurückgeht, streng genommen auch in der Vergangenheit nicht gegeben war. Entsprechend kann die Region Stuttgart nicht als exemplarisches Beispiel für den Ablauf der Phasen betrachtet werden (vgl. Glatter/Siedhoff 2008 mit Beispielen zur Region Dresden).

Abb. 3: Prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl zwischen 1980 und 2010 in Stuttgart und den Gemeinden des Umlands nach Raumtypen (über fünf Jahre geglättete Werte)



Quelle: Schmitz-Veltin 2012a: 137

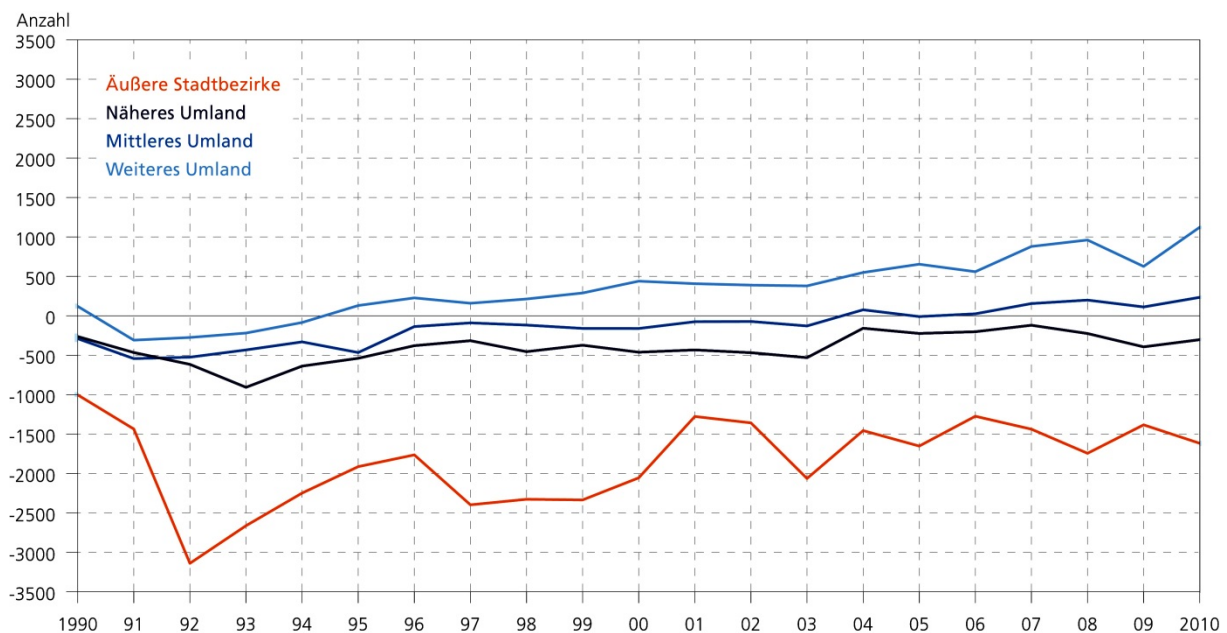
Auffällig bei der Analyse der vorliegenden Daten erscheinen zwei spezifische Funktionen der betrachteten Raumtypen: So führte die starke Zuwanderung um 1990 in allen Raumtypen zu einer Zunahme der Bevölkerungszahl. Besonders deutlich und schnell ging die Entwicklung jedoch in der Kernstadt vonstatten. Binnen weniger Jahre stieg hier die prozentuale jährliche Veränderung der Einwohnerzahl von -1,7 (1987) auf +2,1 (1991) an. Dies kann als Indiz dafür gewertet werden, dass der Kernstadt bei unvorhergesehenen, raschen Wanderungsgewinnen eine wichtige Funktion bei der Aufnahme der Zuwandernden zukommt. In diesem Sinne sind Kernstädte als Puffer zur Aufnahme kurzfristiger Wanderungsgewinne zu interpretieren. Zugleich fällt in Abb. 3 die vergleichsweise konstante Entwicklung der näheren Umlandgemeinden auf. Während im Zuge des

Übergangs in die modellhafte Phase der Reurbanisierung die Kernstadt und das weitere Umland ihre Position getauscht haben, nehmen die äußeren Stadtbezirke und die unmittelbar angrenzenden Gemeinden eine Mittelstellung ein. Dies kann als Hinweis darauf interpretiert werden, dass die Übergangszone von Kernstadt und Umland im geringeren Maße von den Veränderungen der Bevölkerungsdynamik in der Stadtregion betroffen ist als die Pole Kernstadt und Peripherie.

## 2.2 Reurbanisierung als intraregionale Land-Stadt-Wanderung

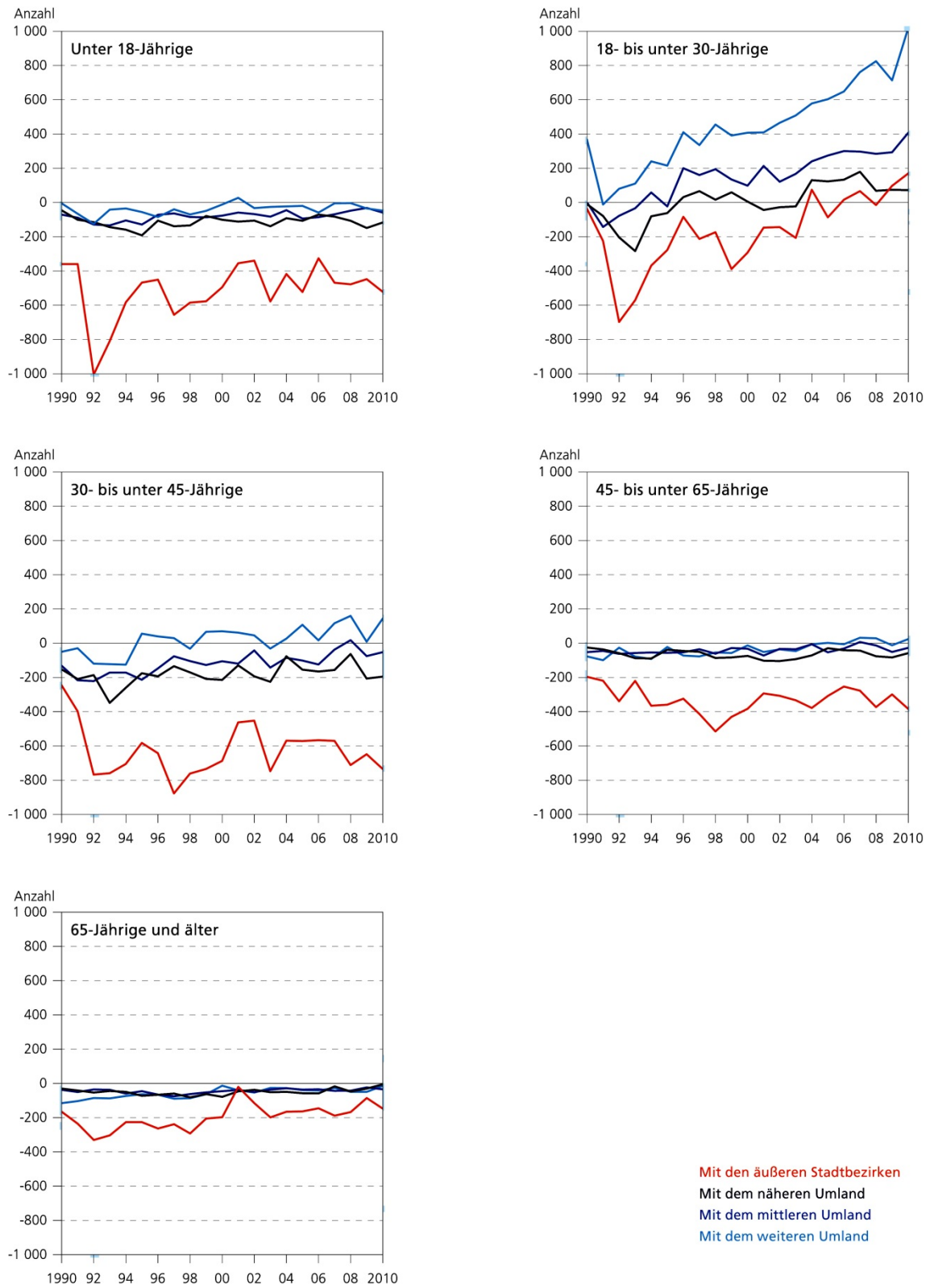
Versteht man Reurbanisierung nicht als relativen oder absoluten Bevölkerungsgewinn der Kernstädte gegenüber ihrem Umland, sondern als Wanderungsgewinn der Städte bei gleichzeitigen Wanderungsverlusten des Umlandes und ländlicher Gemeinden (vgl. Siedentop/Uphues in diesem Band), so kann Reurbanisierung dadurch beschrieben werden, dass die Kernstädte durch positive Wanderungssalden gekennzeichnet sind (vgl. Brachat-Schwarz/Schmidt in diesem Band). Im Folgenden sollen nur solche Wanderungen betrachtet werden, die innerhalb der Region stattfinden, da überregionale Wanderungen stark durch die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen gesteuert werden und daher hinsichtlich der zentralen Frage der stadtreionalen Wohnstandortwahl schlechter zu interpretieren sind. Die Einteilung der Stadtregion Stuttgart in unterschiedliche Raumtypen erfolgt analog zu Kapitel 2.1. Bezüglich der Wanderungen innerhalb dieser Region verzeichnete die Kernstadt im Zeitraum zwischen 1990 und 2010 ausschließlich negative Wanderungssalden. Trotz insgesamt dominierender Wanderungsgewinne verlor sie in den betrachteten zwanzig Jahren im Saldo gut 42.000 Einwohner durch Stadt-Umland-Wanderung. Die höchsten Wanderungsverluste wurden mit den äußeren Stadtbezirken verbucht (-38.000). Während das Wanderungssaldo mit den nahen Umlandgemeinden ebenfalls über den gesamten betrachteten Zeitraum negativ ausfällt, kann die Stuttgarter Kernstadt mit dem mittleren und weiteren Umland inzwischen Wanderungsgewinne verbuchen (Abb. 4).

Abb. 4: Wanderungssaldo der Kernstadt Stuttgart mit unterschiedlichen Raumtypen 1990 bis 2010



Quelle: Schmitz-Veltin 2012a: 141

Abb. 5: Wanderungssaldo der Kernstadt Stuttgart mit unterschiedlichen Raumtypen nach Altersgruppen 1990 bis 2010



Quelle: Schmitz-Veltin 2012a: 144

Die Entwicklung zeigt jedoch nicht nur, dass die Wanderungssalden der Stuttgarter Kernstadt mit zunehmender Entfernung der Vergleichsgemeinde positiver ausfallen. Es zeigt sich auch, dass die Wanderungssalden der Kernstadt mit den Umlandgemeinden stärker zugenommen haben, je weiter die Gemeinde von Stuttgart entfernt liegt. So sind mit den Umkreisen von 10 bis 20 Kilometern und von 20 bis 50 Kilometern deutliche Anstiege der Wanderungssalden seit Beginn der 1990er-Jahre zu beobachten, die unmittelbar angrenzenden Gemeinden sind allenfalls durch eine leichte Abnahme ihrer Wanderungsgewinne mit der Kernstadt in den Jahren 2004 bis 2007 charakterisiert, die Wanderungsverluste der Kernstadt gegenüber den äußeren Stadtbezirken erweisen sich in den vergangenen zwanzig Jahren als äußerst stabil und lagen in den letzten Jahren konstant bei 1.500 (vgl. Tab. 2). Entsprechend kann das Wanderungsgeschehen in der Stadtregion im Sinne der eingangs aufgestellten These durchaus als widersprüchlich interpretiert werden. Denn tatsächlich lassen sich Stadt-Umland-Wanderungen und Umland-Stadt-Wanderungen parallel beobachten.

Deutliche Unterschiede im Wanderungsverhalten zeigen sich beim Vergleich differenzierter Altersgruppen (Abb. 5). Traditionell weisen junge Erwachsene eine hohe Affinität zu städtischen Wohnstandorten auf, nicht zuletzt weil sich die meisten Ausbildungs- und Studienplätze in den Städten befinden. Auch die Stuttgarter Kernstadt profitiert von der Zuwanderung der 18- bis unter 30-Jährigen. Mit Ausnahme der Stadtbezirke am Stadtrand weist die Kernstadt in dieser Altersgruppe mit allen betrachteten Raumtypen ein positives Wanderungssaldo auf, welches sich in den vergangenen 20 Jahren deutlich verstärkt hat. Dagegen hat sich der Einwohnerverlust durch Wanderungen in den Altersgruppen der 30- bis 45-Jährigen sowie der 45- bis unter 65-Jährigen nur leicht abgeschwächt. Die Altersgruppe der unter 18-Jährigen, die als Indikator für Familienwanderungen gewertet werden kann, sowie die Gruppe der Senioren im Alter von 65 Jahren und älter zeigen im gesamten Betrachtungszeitraum negative Wanderungssalden und weisen keinen deutlich messbaren Trend dahingehend auf, dass die Kernstadt wieder stärker von den Wanderungen dieser Altersgruppen profitieren könnte. Keine statistisch relevante Bestätigung findet damit die oft behauptete „Rückkehr ehemaliger Stadtlüchter“, die, nachdem ihre Kinder das Haus verlassen haben, ihr zu groß gewordenes Eigenheim an der Peripherie aufgeben, um sich in der Kernstadt eine kleinere Wohnung zu suchen (Haußmann 2007b). Die Zuwanderung Älterer bleibt auf einzelne Projekte und Wohnungsangebote beschränkt (vgl. Beitrag Fricke/Hereth/Schmitz-Veltin/Zakrzewski in diesem Band).

Entsprechend kann für Stuttgart konstatiert werden, dass die beobachtbaren Wanderungsgewinne der Kernstadt gegenüber dem Umland beinahe ausschließlich auf die Gruppe der jungen Erwachsenen im Alter zwischen 18 und 30 Jahren zurückgeführt werden können. Die übrigen Altersgruppen zeigen einen weiterhin anhaltenden Wanderungstrend zugunsten der äußeren Stadtbezirke und des Umlandes.

Betrachtet man die die Trendumkehr der Wanderungsmuster tragende Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen detailliert, so können vor allem die Wanderungsverflechtungen mit dem weiteren und mittleren Umland als Quelle für die zunehmenden Wanderungsgewinne ausgemacht werden. Seit etwa 2002 steigen die Zuzüge in dieser Altersgruppe aus allen betrachteten Raumtypen an, während die Fortzüge auf ihrem Niveau verharren. Besonders hoch fallen die Zunahmen der Zuzüge aus dem mittleren und weiteren Umland aus. Die Zahl der 18- bis unter 30-Jährigen, die vom weiteren Umland in die Stuttgarter Kernstadt zieht, ist zwischen 2002 und 2010 um knapp 70 Prozent auf 1.700 pro Jahr angestiegen. Erklären lässt sich diese Entwicklung mit dem

spezifischen Altersaufbau in den jeweiligen Raumtypen. So ist die Zahl der jungen Erwachsenen in den weiter von der Kernstadt entfernt liegenden Gemeinden in den vergangenen 10 Jahren überdurchschnittlich angestiegen. Dies wiederum kann als Folge der Suburbanisierung interpretiert werden, da die entsprechenden Gemeinden vor rund 20 Jahren in besonderer Weise von der Suburbanisierung im Großraum Stuttgart profitiert haben und die Kinder der einstigen Suburbanisierer inzwischen das Erwachsenenalter erreichen. Gleichzeitig führte die Bildungsexpansion der vergangenen Jahrzehnte zu einer Zunahme der Studierenden, was die Nachfrage nach städtischem Wohnen zusätzlich ansteigen ließ (vgl. Beitrag Hochstetter in diesem Band).

Tab. 2: Zu- und Fortzüge in die bzw. aus der Stuttgarter Kernstadt nach Raumtypen der Wanderungsherkunft bzw. des Wanderungszieles im Jahresmittel seit 1990

Raumtypen	Ø 1990-1994	Ø 1995-1999	Ø 2000-2004	Ø 2005-2010
<b>Zuzüge aus ...</b>				
insgesamt	27.483	22.584	21.115	21.669
... den äußeren Stadtbezirken	5.768	5.607	4.805	4.794
... den angrenzenden Gemeinden (10 km)	1.706	1.617	1.425	1.519
... dem mittleren Umland (10 bis 20 km)	1.510	1.491	1.388	1.479
... dem weiteren Umland (20 bis 50 km)	2.046	1.942	1.955	2.330
<b>Fortzüge in ...</b>				
insgesamt	27.953	24.765	21.417	21.372
... die äußeren Stadtbezirke	7.865	7.754	6.446	6311
... die angrenzenden Gemeinden (10 km)	2.283	2.028	1.834	1.763
... das mittlere Umland (10 bis 20 km)	1.933	1.684	1.459	1.358
... das weitere Umland (20 bis 50 km)	2.199	1.738	1.521	1.529
<b>Saldo mit ...</b>				
insgesamt	-470	-2.181	-302	+297
... den äußeren Stadtbezirken	-2.097	-2.146	-1.641	-1.517
... den angrenzenden Gemeinden (10 km)	-577	-411	-409	-244
... dem mittleren Umland (10 bis 20 km)	-423	-193	-71	+120
... dem weiteren Umland (20 bis 50 km)	-153	+205	+434	+801

Quelle: Schmitz-Veltin 2012a; eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Insgesamt deuten die Wanderungsmuster innerhalb der Stadtregion Stuttgart darauf hin, dass sowohl hinsichtlich der Herkunfts- und Zielgebiete der Wanderungen Konzentrations- und Dekonzentrationsprozesse nebeneinander ablaufen als auch hinsichtlich unterschiedlicher Altersgruppen. Wanderungsgewinne erzielt Stuttgart aktuell vor allem bei drei Gruppen: Außenwanderungen von außerhalb Deutschlands, vor allem aus Süd- und Osteuropa (Schmitz-Veltin 2012b: 14), Fernwanderungen innerhalb Deutschlands sowie junge Ausbildungswanderer aus dem weiteren Umland. Insbesondere bei den intraregionalen Wanderungen ist ein klarer Schwerpunkt auf die Altersgruppe der 18- bis

unter 30-Jährigen festzustellen, während ältere und jüngere Menschen weiterhin eher von der Stadt in das Umland ziehen. Dies könnte dahingehend interpretiert werden, dass sich die aktuellen Wanderungsgewinne der Kernstadt eher auf die momentan zu beobachtende demographische Struktur in den weiteren Umlandgemeinden zurückführen lassen als auf einen generellen Trend in die Städte (vgl. Köppen 2005 zu ostdeutschen Städten). Durch die Einführung des 12-jährigen Gymnasiums und den Ausbau der Wohnheimkapazitäten in Stuttgart wurde der starke Zuzug junger Erwachsener in den vergangenen Jahren noch verstärkt (vgl. Beitrag Hochstetter in diesem Band).

### 2.3 Reurbanisierung als Arbeitsplatzkonzentration

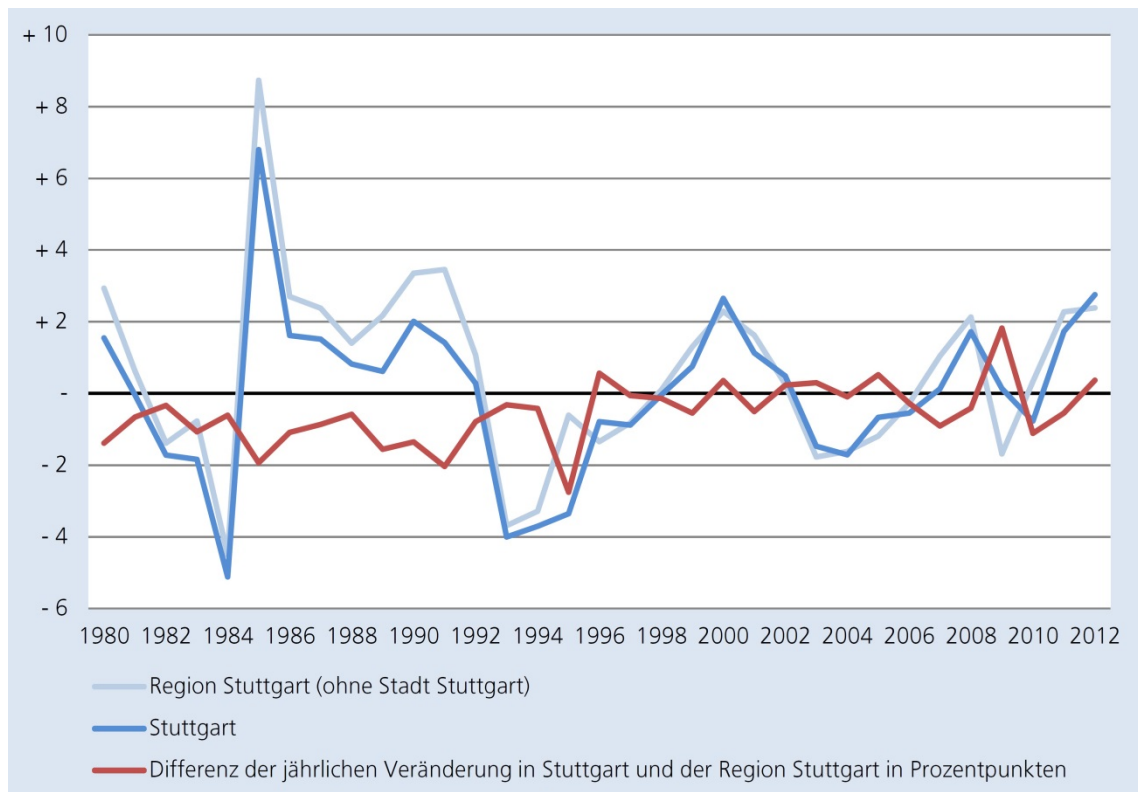
Der zunächst als Dekonzentration der Bevölkerung beschriebene Prozess der Suburbanisierung wurde in den 1970er- und 1980er-Jahren dadurch verstärkt, dass zunehmend auch Arbeitsplätze in das Umland der Städte verlagert wurden. Hintergrund war vor allem der wachsende Platzbedarf der Unternehmen, hohe Bodenpreise in den Agglomerationen, die Verbesserung der Anbindung suburbaner und ländlicher Orte an das Autobahnnetz sowie die fortschreitende Verlagerung des Transports auf die Straße. Mit dem Übergang zur Wissensökonomie verändern sich auch die Ansprüche der Unternehmen an ihr Umfeld. Die negative Bewertung der Agglomerationseffekte weicht zunehmend einer Betonung von Agglomerationsvorteilen, die sich insbesondere für wissensintensive Dienstleistungen in Form von Wissensaustausch (*spillover*) bemerkbar machen und die verdichteten Agglomerationen als Unternehmensorte stärken (Läpple 2004; Gornig/Mundelius 2012; Growe 2012). Vor diesem Hintergrund kann erwartet werden, dass sich die Zahl der Beschäftigten in den Zentren inzwischen positiver entwickelt als noch in den 1980er- und 1990er-Jahren.

Tab. 3: Durchschnittliche jährliche Veränderungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Baden-Württemberg, der Region Stuttgart und Stuttgart in Prozent sowie Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Stuttgart an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Region Stuttgart für ausgewählte Zeiträume

Zeitraum	Baden-Württemberg (ohne Region Stuttgart)	Region Stuttgart (ohne Stadt Stuttgart)	Stuttgart	Anteil Stuttgart an Region Stuttgart insgesamt
1980-1983	-0,9	-0,5	-1,2	36,5
1985-1992	2,5	2,5	1,2	34,8
1992-1997	-1,1	-1,9	-2,4	33,5
1997-2005	0,2	0,1	0,1	33,1
2005-2008	2,1	1,0	0,4	33,1
2009-2012	2,1	1,7	1,2	33,1

Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Abb. 6: Jährliche Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der Region Stuttgart und in Stuttgart in Prozent sowie Abweichung der Veränderung in Prozentpunkten



Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Für die Region Stuttgart wurde vor diesem Hintergrund die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Zeitraum von 1980 bis 2012 analysiert. Hierbei erfolgte anders als in den vorangegangenen Kapiteln eine Abgrenzung anhand administrativer Kreisgrenzen in die Kategorien Stadtkreis Stuttgart auf der einen und Region Stuttgart (Landkreise Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Rems-Murr-Kreis) auf der anderen Seite. Auch bei dieser Analyse deutet sich ein vergleichsweise uneinheitliches Bild an, das auch in anderen Untersuchungen entsprechend festgestellt wurde (Adam/Sturm 2012: 8). Tabelle 3 zeigt die Entwicklung für ausgewählte Zeiträume und macht deutlich, dass die Beschäftigtenentwicklung im Stadtkreis Stuttgart in aller Regel hinter der Dynamik der Region zurückgeblieben ist bzw. sich in Krisenzeiten negativer entwickelte. Dies hat zur Folge, dass der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Region, die ihren Arbeitsplatz in Stuttgart haben, seit Beginn der 1980er-Jahre von rund 37 Prozent auf nunmehr 33 Prozent zurückgegangen ist. Allerdings scheint die Verlagerung der Arbeitsplätze in die Landkreise der Region seit Ende der 1990er-Jahre weitgehend zum Stillstand gekommen zu sein bzw. durch Neugründungen innerhalb der Stadt ausgeglichen zu werden. So stagniert der auf Stuttgart entfallende Anteil der Beschäftigten seit 1996 bei rund 33 Prozent. Die jährlichen Veränderungen hinsichtlich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten werden in erster Linie durch konjunkturelle Einflüsse bestimmt und laufen in Stuttgart und der Region daher weitgehend parallel ab (Abb. 6). Allerdings waren bis Mitte der 1990er-Jahre deutliche Entwicklungsunterschiede zwischen den Landkreisen der Region und Stuttgart selbst zu beobachten, die sich seitdem merklich abgeschwächt haben. Inzwischen sind

– von jährlichen Schwankungen abgesehen – kaum mehr Unterschiede nachweisbar. Im Gegenteil: In der jüngsten Vergangenheit fiel die Entwicklung der Beschäftigung im Stadtkreis Stuttgart teilweise sogar positiver aus als im Rest der Region.

Unberücksichtigt bei diesen Zahlen bleibt, dass sich die Arbeitsmärkte der Kernstädte strukturell von jenen der Umlandkreise unterscheiden. So ist der Anteil an hochqualifizierten Beschäftigten (am Arbeitsort) in den Städten in der Regel besonders groß. In Stuttgart liegt der Anteil der Akademiker an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei rund einem Viertel und damit auch im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten auf einem hohen Niveau. Gleichzeitig wohnen besonders viele Akademiker im Umland und zählen so zu den Einpendlern. Allerdings hat sich der relative Pendlersaldo der Akademiker seit dem Jahr 2000 von rund 49 auf 46 Prozent abgeschwächt. Dies kann als weiteres Indiz dafür herangezogen werden, dass Stuttgart auch als Wohnstandort für Hochqualifizierte attraktiver wird (Stein 2010). Eine steigende Zahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse und entsprechende Angebote auf dem Wohnungsmarkt können insbesondere jungen Akademiker das Bleiben in Stuttgart erleichtern und die Abwanderung ins Umland bremsen.

## 2.4 Reurbanisierung als Konzentration des Wohnungsmarktes

Während die Suburbanisierung durch das Entstehen ausgedehnter Einfamilienhausgebiete im Umland der Städte geprägt war, wird die qualitative Debatte um die Wiederentdeckung städtischen Wohnens von verdichteten, urbanen Wohnvorstellungen dominiert. In ihrer wegweisenden Untersuchung zur Renaissance des Wohnens in der Innenstadt untersuchten Brühl/Echter/Frölich von Bodelschwingh et al. (2006) das Münchner Glockenbachviertel und trugen damit dazu bei, dass deckenhohe, variabel nutzbare Wohnungen in gründerzeitlichen Gebäuden zu einer Idealvorstellung des neuen urbanen Wohnens wurden. Da die Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen das Angebot jedoch inzwischen meist übersteigt, besannen sich die Städte auf die Erweiterung des innerstädtischen und stadtnahen Wohnungsbestandes. Neben urbanen *Lofts*, *Townhouses*, Stadtvillen oder gemeinschaftlichen Wohnformen wie „Handwerkerhäusern“ oder Generationenhäusern (Heilweck-Backes 2008; Spars 2012) entstehen zunehmend auch klassische Wohnformen in zentralen Lagen, nicht selten auch verdichtete Formen von einst dem suburbanen Umland vorenthaltenen Einfamilienhäusern mit Garten.

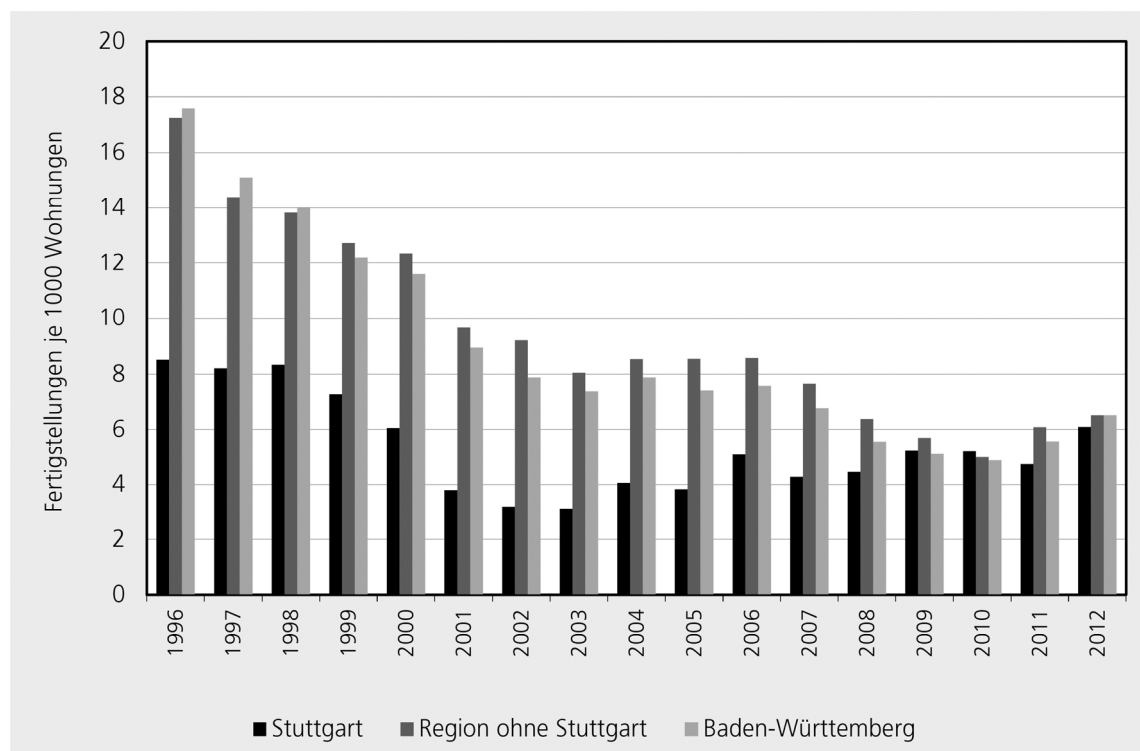
In Stuttgart wird im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung schon seit Ende der 1990er-Jahre auf den Verzicht größerer Neubaupläne und auf eine Mobilisierung der Bauflächenpotenziale im Bestand gesetzt (vgl. Beitrag Brombach/Fricke/Jessen in diesem Band). Der Flächennutzungsplan 2010 beschreibt die Innenentwicklung in Form von Nutzung, Umnutzung und Nachverdichtung von vorhandenen Wohn- und Gewerbegebieten als die wichtigste Aufgabe der Stadtentwicklung (Landeshauptstadt Stuttgart 2004: 17 f.). Mit dem Stadtentwicklungskonzept Stuttgart (STEK) wurde die Stärkung innerstädtischer Wohnlagen weiter vorangetrieben (Landeshauptstadt Stuttgart 2006). Hieran anknüpfend hat der Stuttgarter Gemeinderat 2011 in einem Grundsatzbeschluss „für eine sozial ausgewogene und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung in Stuttgart“ die Einführung eines neuen Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) beschlossen. Darin werden unterschiedliche baulandpolitische Initiativen gebündelt. Neben einer Quote zur Sicherung des geförderten Wohnraums soll es zu einer stärkeren Qualitätsorientierung bei der Entwicklung städtebaulich integrierter Lagen beitragen (Fricke 2012). Auch mit dem Grundsatzbeschluss „zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens mit



neuen Wohnformen und zur Förderung des bürgerschaftlichen Bauens in Stuttgart“ sollen innovative Wohnformen in städtebaulich integrierten Lagen gefördert werden.

Der Ausbau der städtischen Wohnbaukapazitäten und die Diskussionen um städtisches Wohnen gingen in den vergangenen Jahren einher mit der relativen Zunahme der Einwohnerzahlen in den Kernstädten. Doch sind die Veränderungen am Wohnungsmarkt auch mit Daten zur Wohnungsentwicklung direkt zu messen? Für die Region Stuttgart zeigt die Gegenüberstellung des Wohnungsbaus zwischen der Stadt Stuttgart und den Landkreisen der Region, dass sich die Schwerpunkte der Wohnungsbautätigkeit verschoben haben (Heilweck-Backes 2011; Abb. 7). So wurden in den Landkreisen noch in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre rund doppelt so viele Wohnungen fertiggestellt wie in der Stadt Stuttgart (jeweils je 1.000 Wohnungen im Bestand). Während die Wohnungsbautätigkeit in den Landkreisen in den vergangenen zwanzig Jahren fast kontinuierlich zurückgeht und aktuell nur noch rund ein Drittel des Wertes von 1996 erreicht wird, stiegen die Fertigstellungen in Stuttgart seit 2002 wieder an. Seit 2009 werden im Stadtkreis Stuttgart und in den Landkreisen der Region ähnliche Werte erreicht. Auch innerhalb der Stadt hat sich der Schwerpunkt des Wohnungsbaus in den vergangenen Jahren wieder stärker in die innerstädtischen Bezirke verschoben. Während zwischen 2000 und 2005 weniger als ein Drittel auf die Kernstadt entfiel, lag der Wert zwischen 2006 und 2011 bei über 36 Prozent (Heilweck-Backes/Schmitz-Veltin/Stein 2013: 32; vgl. Beitrag Brombach/Fricke/Jessen in diesem Band).

Abb. 7: Wohnungsbautätigkeit im Regional- und Landesvergleich seit 1996



Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Auch Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt deuten darauf hin, dass die Nachfrage nach städtischem Wohnen in der vergangenen Zeit angestiegen ist. So kann für den Zeitraum zwischen Anfang 2011 und Ende 2012 festgestellt werden, dass das Angebots-

preisniveau auf dem Mietmarkt in Stuttgart um etwa 12 Prozent und in den restlichen Regionsgemeinden um durchschnittlich 6 Prozent gestiegen ist (Heilweck-Backes/Schmitz-Veltin/Stein 2013: 88). Jedoch lassen sich beide Effekte – die Verschiebung der Wohnungsbautätigkeit zugunsten der Kernstadt und der stärkere Preisanstieg bei den Mieten in der Stadt – nicht eindeutig auf Veränderungen im Rahmen der Reurbanisierung zurückführen. Bereits seit Mitte der 1990er-Jahre verzeichnet Stuttgart hohe Wanderungsgewinne aus anderen Teilen Deutschlands. In den vergangenen Jahren zogen rund 4.000 mehr Einwohner aus Deutschland zu als fort (ohne Zu- und Fortzügler aus bzw. in der Region Stuttgart). Dazu kommt, dass die Wanderungsbilanz mit dem Ausland seit 2010 deutlich positiv ausfällt und Stuttgart daher insgesamt – trotz Wanderungsverlusten an das Umland – Einwohner gewinnt (Schmitz-Veltin 2013). Daneben führen der Ausbau an Studienplätzen und – insbesondere – die doppelten Abiturjahrgänge (vgl. Hochstetter in diesem Band) zu Sondereffekten am Wohnungsmarkt, die sich in dieser Entschiedenheit vermutlich nicht weiter fortsetzen werden.

### 3 Fazit

Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsverflechtungen mit dem Umland, Arbeitsplatzdynamik und Wohnungsmarkt sind vier Themenfelder, mit denen sich die Veränderungen der stadtreionalen Raummuster quantitativ beschreiben lassen. Sie alle lassen sowohl jeweils für sich als auch im Vergleich miteinander unterschiedliche Schlussfolgerungen hinsichtlich der Reurbanisierung zu. Gleichzeitig jedoch weisen sie auch alle darauf hin, dass sich um das Jahr 2000 hinsichtlich der städtischen Entwicklung Veränderungen ergeben haben, die gemeinhin mit dem Begriff Reurbanisierung beschrieben werden und die von Seiten der Stadtentwicklung dankbar aufgegriffen und weiterentwickelt worden sind. Im Vergleich zu früheren Jahrzehnten

- nimmt die Bevölkerung in Stuttgart wieder stärker zu,
- haben sich die Wanderungsverluste an das Umland abgeschwächt, mit dem weiteren Umland werden sogar Wanderungsgewinne erzielt,
- scheint die Verlagerung von Arbeitsplätzen in das Umland abgeschlossen zu sein, die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt und der Region Stuttgart entwickelt sich in etwa gleich,
- hat sich der räumliche Schwerpunkt des Wohnungsbaus in den vergangenen Jahren in Richtung Kernstadt verschoben und
- steigt das Mietpreisniveau in Stuttgart stärker als im Umland.

Allerdings gibt es gleichzeitig Befunde, die auf eine nach wie vor stabile Bevölkerungssuburbanisierung hinweisen. Bei Familien und älteren Haushalten dominiert ungebrochen die Abwanderung in das Umland. Obwohl verschiedene Studien immer wieder darauf hinweisen, dass auch Familien und Senioren verstärkt das urbane Wohnen und Leben nachfragen (Spars 2012; Kippes 2012), ist aus der quantitativen Analyse bei beiden Gruppen keine Trendwende zu erkennen. Im Gegenteil: Der angespannte Stuttgarter Wohnungsmarkt könnte sogar zur Folge haben, dass die Wanderungen insbesondere von Familien in das Umland wieder zunehmen (Schmitz-Veltin 2012c). Denkbar ist auch, dass sich diese Entwicklung in den kommenden Jahren noch verstärkt, da aufgrund starker Alterungstendenzen und hoher Wohneigentümerquoten im Umland mit dem Freiwerden insbesondere von Einfamilienhäusern gerechnet werden kann (Stein 2012), was den relativen Preisunterschied zwischen Stuttgart und seinem Umland weiter verstärken würde.

Das starke Bevölkerungswachstum Stuttgarts ist weniger auf Wanderungsgewinne aus dem unmittelbaren Umland zurückzuführen – dieses profitiert stetig und vergleichsweise stark von der anhaltenden Suburbanisierung –, sondern auf Wanderungsgewinne aus dem weiteren Umland und von außerhalb der Region, insbesondere dem Ausland. Strukturell beschränken sich die Wanderungsgewinne ausschließlich auf die Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen, die seit Langem einen positiven Wanderungssaldo aufweist. Die Wanderungsgewinne in dieser Altersgruppe haben sich im Verlauf der vergangenen Jahre noch verstärkt, was zum Teil daran liegt, dass sich die Fortzüge verringert haben. Seit Mitte der 1990er-Jahre profitiert die Stadt – von wenigen Jahren abgesehen – auch von Wanderungsgewinnen dieser Altersgruppen aus der Region. Die von der verstärkten Zuwanderung der 18- bis unter 30-Jährigen getragene Reurbanisierung wurde in den vergangenen Jahren dadurch gestützt, dass die entsprechenden Altersgruppen im weiteren Umland besonders stark besetzt waren, dass der Ausbau von Studienkapazitäten und Wohnheimplätzen auch vor dem Hintergrund der doppelten Abiturjahrgänge massiv vorangetrieben wurde, dass die wirtschaftliche Entwicklung mit einer hohen Arbeitsnachfrage einherging und dass insbesondere die Gruppe der Berufseinsteiger urbanes Wohnen zunehmend positiver bewertet. Zumindest die ersten beiden Punkte scheinen zeitlich begrenzte Phänomene zu sein. Entsprechend muss die Nachhaltigkeit der aktuellen Reurbanisierungstendenzen – aus der Perspektive der Einwohnerentwicklung – hinterfragt werden. Wenn in wenigen Jahren das Potenzial der zuziehenden jungen Erwachsenen aufgrund der demographischen Entwicklung nachlässt und sich die Studienplatzentwicklung stabilisiert, so können die Wanderungsgewinne der Kernstadt relativ schnell von den parallel anhaltenden Suburbanisierungstendenzen überdeckt werden. Dann kommt es – eine solide wirtschaftliche Entwicklung vorausgesetzt – darauf an, welche Wohnungsangebote jungen Berufseinsteigern gemacht werden können, um den Fortzug zu verhindern. Dabei kann sich Stuttgart nicht auf seinen „urbanen Qualitäten“ ausruhen. Schließlich bieten auch andere Städte in der polyzentral geprägten Region attraktive urbane Wohnmöglichkeiten – zu teilweise deutlich niedrigeren Preisen. Darüber hinaus sollte vor dem Hintergrund der aktuellen Situation in der Stadt Stuttgart die Frage diskutiert werden, inwieweit sich die Ziele der Innenentwicklung und der Beibehaltung der sozialen Mischung in den Stadtquartieren langfristig vereinen lassen oder ob in Folge der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen nicht Verdrängungsprozesse ausgelöst werden, die zu Gentrifizierung in den zunehmend aufgewerteten Innenstadtquartieren führen können.

Für die Zukunft ist zu erwarten, dass unterschiedliche stadtreregionale Entwicklungsmuster nebeneinander bestehen bleiben und die Unübersichtlichkeit weiter befördern. Sub- und Reurbanisierungstendenzen, Wachstum und Schrumpfung schließen sich keineswegs gegenseitig aus. Je nach betrachteter Raumabgrenzung und Altersgruppe, aber auch abhängig von der zugrunde gelegten Definition, können sie weitgehend parallel beobachtet werden.

## Literatur

Adam, B.; Sturm, G. (2012): Deutsche Großstädte mit Bevölkerungsgewinnen – eine Übersicht. In: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Die Attraktivität großer Städte: ökonomisch, demografisch, kulturell. Ergebnisse eines Ressortforschungsprojektes des Bundes. Bonn, 5-12.

- Aring, J. (1999): Suburbia – Postsuburbia – Zwischenstadt. Die jüngere Wohnsiedlungsentwicklung im Umland der großen Städte Westdeutschlands und Folgerungen für die Regionale Planung und Steuerung. Hannover. = Arbeitsmaterial der ARL 262.
- Brachat-Schwarz, W. (2008): Reurbanisierung – Gibt es eine „Renaissance der Städte“ in Baden-Württemberg? In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 2008 (11), 5-13.
- Brake, K.; Urbanczyk, R. (2012): Reurbanisierung – Strukturierung einer begrifflichen Vielfalt. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 34-51.
- Braun, R. (2012): Der große Irrtum am Wohnungsmarkt: Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer. = empirica paper 210.  
<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi210rb.pdf> (14.10.2014).
- Brombach, K.; Jessen, J. (2005): Kleinstädte in Großstadtreionen. Funktionsräumliche Spezialisierung und Zentrumsfunktion am Beispiel der Region Stuttgart. In: Informationen zur Raumentwicklung 2005 (8), 477-490.
- Brühl, H.; Echter, C.-P.; Frölich von Bodelschwingh, F.; Jekel, G. (2006): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Berlin. = Difu-Beiträge zur Stadtforschung 41.
- Fricke, A. (2012): Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) – Perspektiven und baulandpolitische Grundsätze für eine sozial ausgewogene und qualitätsorientierte Stadtentwicklung. In: Flächenmanagement und Bodenordnung 47 (4), 145-148.
- Glatter, J.; Siedhoff, M. (2008): Reurbanisation: Inflationary Use of an Insufficiently Defined Term? Comments on the Definition of a Key Concept of Urban Geography, with Selected Findings for the City of Dresden. In: Die Erde 139 (4), 289-308.
- Gornig, M.; Mundelius, M. (2012): Reurbanisierung und wissensbasierte Ökonomie. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 130-150.
- Growe, A. (2012): Räumuster unterschiedlicher Wissensformen. Der Einfluss von Transaktionskosten auf Konzentrationsprozesse wissensintensiver Dienstleister im deutschen Städtesystem. In: Raumforschung und Raumordnung 70 (3), 175-190.
- Haußmann, M. (2007a): Einwohnerentwicklung von 1995 bis 2005 in den 15 größten deutschen Städten und deren Umland. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte 66 (3), 61-68.
- Haußmann, M. (2007b): Abwanderung von „Best Ager“ aus Stuttgart: Derzeit keine Trendwende. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte 66 (12), 348.
- Haußmann, M.; Schmitz-Veltin, A. (2011): Einwohnerbegriffe und Datengrundlagen in der kommunalen Bevölkerungsstatistik – Wie viele Einwohner leben in Stuttgart? In: Statistik und Informationsmanagement 70 (1), 18-25.
- Heilweck-Backes, I. (2008): Wohnwünsche der Stuttgarter Bevölkerung. Ergebnisse aus der Bürgerumfrage 2007. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte 67 (7), 195-219.
- Heilweck-Backes, I. (2011): Wohnungsbau in Stuttgart 2010. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte 70 (5), 156-161.
- Heilweck-Backes, I.; Schmitz-Veltin, A.; Stein, U. (2013): Wohnungsmarkt Stuttgart 2012. Stuttgart. = Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/2013.
- Hiefert, G.; Osterhage, F. (2012): Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 86-112.
- Jessen, J.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (2012): Rezentralisierung der Stadtentwicklung? Kleinräumige Untersuchung des Wanderungsgeschehens in deutschen Großstädten. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 198-215.
- Kippes, S. (2012): Marktmonitor Immobilien 2012. Eine empirische Studie zur Energieeffizienz, den Auswirkungen der Wirtschaftskrise auf den Immobilienmarkt und der Relevanz unterschiedlicher Lagekriterien. Geislingen/Nürtingen.

- Köppen, B. (2005): Zurück in die Stadt oder Schrumpfung überall? Reurbanisierung und Schrumpfung in ostdeutschen Städten. In: Städte im Umbruch 2005 (3), 31-36.
- Läpple, D. (2004): Thesen zu einer Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft. In: Gestring, N.; Glasauer, H.; Hannemann, C.; Petrowsky, W.; Pohlan, J. (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2003. Opladen, 61-78.
- Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (2004): Flächennutzungsplan 2004. Text und Erläuterungsbericht. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (2006): Stadtentwicklungskonzept Stuttgart. Strategie 2006. Stuttgart. = Beiträge zur Stadtentwicklung 35.
- Pohl, T. (2010): Folgen des demographischen Wandels in einer „Gewinnerregion“: Kleinräumig differenzierte Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in der „Wachsenden Stadt“ Hamburg. In: Raumforschung und Raumordnung 68 (3), 195-206.
- Schmitz-Veltin, A. (2012a): Bevölkerungsdynamik und Wanderungen in der Stadtregion Stuttgart – Von der Sub- zur Reurbanisierung? In: Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte 71 (4), 129-149.
- Schmitz-Veltin, A. (2012b): Demografische Entwicklung zwischen Globalisierung und regionaler Dynamik – das Beispiel Stuttgart. In: Geographie und Schule 34 (200), 10-17.
- Schmitz-Veltin, A. (2012c): Stuttgarter ziehen wieder häufiger ins Umland. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte 71 (12), 399.
- Schmitz-Veltin, A. (2013): Die Einwohnerentwicklung in Stuttgart im Jahr 2012: Wanderungsgewinne aus dem Ausland – Wanderungsverluste an das Umland. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte 72 (1), 7-17.
- Schwarz, T.; Abele, F. (2000): Stuttgart und seine Stellung in der Region in den 90er Jahren. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte 60 (6), 134-145.
- Spars, G. (2012): Zukünftige Herausforderungen für Wohnungsmärkte in wachsenden Städten. In: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Die Attraktivität großer Städte: ökonomisch, demografisch, kulturell. Ergebnisse eines Ressortforschungsprojektes des Bundes. Bonn, 56-65..
- Stadt Köln (Hrsg.) (2010): 2010: Köln ist Millionenstadt. Köln. = Pegel Köln 4/2010.
- Stein, U. (2010): Entwicklung der Zahl der hochqualifizierten Beschäftigten in deutschen Großstädten 2000 und 2009. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte 69 (7), 194-195.
- Stein, U. (2012): Altersstruktur der Bewohner von Eigentumswohnungen und prognostischer Ausblick auf die Nachfrageverschiebungen. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte 71 (3), 99-114.
- Van den Berg, L.; Drewett, R.; Klaassen, L. H.; Rossi, A.; Vijverberg, C. H. T. (1982): Urban Europe. A Study of Growth and Decline. Oxford.
- West, C.; Gans, P.; Schmitz-Veltin, A. (2008): Cities in space and city as place – Rethinking reurbanisation: urban, semi-urban and suburban orientations and their impact on the choice of residence. In: Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaften 33 (3-4), 381-408.

## Autor

Dr. **Ansgar Schmitz-Veltin** (\*1976), Studium der Geographie und politische Soziologie, 2003 bis 2009 wissenschaftlicher Mitarbeiter und Projektleiter am Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie der Universität Mannheim sowie am Mannheimer Forschungsinstitut Ökonomie und Demographischer Wandel (mea), seit 2009 am Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart, zunächst als Sachgebietsleiter für Bevölkerung und Bildung, seit 2015 als Leiter der Abteilung Wirtschaft, Wohnen und Befragungen; Mitglied der Akademie für Raumforschung und Landesplanung sowie der LAG Baden-Württemberg der ARL.

Axel Fricke, Marco Hereth, Ansgar Schmitz-Veltin, Philipp Zakrzewski

# Urbanes Wohnen in Freiburg, Mannheim und Stuttgart. Befragung von Erstbeziehern in neuen Stadtquartieren

## Gliederung

- 1 Einleitung
- 2 Hintergrund
  - 2.1 Determinanten der Reurbanisierung des Wohnens
  - 2.2 Motive für die Wohnstandortwahl
  - 2.3 Begrifflichkeiten: Suburbanisierer und Urbanisierer
- 3 Untersuchungsaufbau
  - 3.1 Kooperation mit Wohnungsunternehmen
  - 3.2 Abgrenzung des urbanen Stadtraums
  - 3.3 Identifizierung und Auswahl der Befragungsgebiete
  - 3.4 Durchführung und Rücklauf der Befragung
  - 3.5 Auswertung der Befragung
- 4 Ergebnisse
  - 4.1 Struktur der Reurbanisierer
  - 4.2 Herkunft und Wohnstandortwahl
- 5 Fazit

Literatur

## Kurzfassung

Das Thema „Urbanes Wohnen“ gewinnt seit einigen Jahren an Bedeutung. Dies äußert sich nicht nur in der Entwicklung von Einwohnerzahlen und Wandlungsmustern, sondern führt auch zu einer veränderten Einschätzung durch die betroffenen Marktakteure. Der Beitrag widmet sich der Frage, aus welchen Gründen sich immer mehr Menschen von urbanen Wohnprojekten angesprochen fühlen. Es wird anhand der Ergebnisse einer Befragung von Erstbeziehern urbaner Wohnungen in Freiburg, Mannheim und Stuttgart untersucht, welche Merkmale, Präferenzen und Umzugsmotive diese „Reurbanisierer“ kennzeichnen. Die Untersuchung zeigt, dass eine hohe und weiter steigende Nachfrage nach urbanen Wohnungen besteht. Die befragten Erstbezieher schätzen an ihren neuen Wohnstandorten vor allem die kurzen Wege und Erreichbarkeiten, ein ruhiges, grünes und gepflegtes, zugleich aber auch urbanes, vielfältiges und lebendiges Wohnumfeld sowie eine gute Ausstattung und Qualität der Wohnung. Die Ergebnisse der Untersuchung sind nicht nur für die Wissenschaft von Interesse, sondern – im Hinblick auf die Weiterentwicklungen und Neukonzeptionierung urbaner Quartiere – auch für die Stadtplanung und die Immobilienwirtschaft.

## Schlüsselwörter

Reurbanisierung – Befragung – Wohnwünsche – Umzugsmotive – Urbanes Wohnen

## Urban Housing in Freiburg, Mannheim and Stuttgart - Survey of First-time Residents in New Urban Neighbourhoods

### Abstract

The topic of urban housing has taken on increasing significance in recent years. This is not only seen in the development of population figures and migration patterns, but it also leads to changes in the assessments of the market actors involved. This paper explores the reasons that increasing numbers of people feel drawn to urban housing projects. The results of a survey of first-time residents of urban housing in Freiburg, Mannheim and Stuttgart are used to investigate the characteristics, preferences and motives for relocation of these "re-urbanizers". The investigation demonstrates the existence of high and increasing demand for urban housing. The factors that the first-time residents surveyed most value about their new residential location are the short trips and good accessibility associated with it, the residential environment which is quiet, green and well-kept but also urban, diverse and lively, and the high-quality and well-equipped dwelling units. The results of the investigation are not only of scientific interest but – with an eye to the further development and re-conceptualization of urban neighbourhoods – are also of relevance for urban planning and the real-estate industry.

### Keywords

Re-Urbanization – Questionnaire – Housing preferences – Relocation motives – Urban housing

## 1 Einleitung

Für die Praxis der Reurbanisierung spielt das Thema Wohnen eine zentrale Rolle. In diesem Beitrag wird das urbane Wohnen in den baden-württembergischen Großstädten Freiburg im Breisgau, Mannheim und Stuttgart aus dem Blickwinkel der Bewohner vorgestellt. Ergänzend wird im Beitrag von Brombach, Fricke und Jessen in diesem Band die Rolle der kommunalen Wohnungspolitik in diesen drei Städten beleuchtet. Als „urban“ werden hier Wohnlagen verstanden, die sich auf der Gemarkung einer Kernstadt befinden, innerhalb der Stadt zentral gelegen oder gut erreichbar sind und eine höhere Dichte aufweisen.

Neuere Untersuchungen zu Umzugsmotiven und Wohnpräferenzen wohnungsnachfragender Haushalte zeigen eine Präferenzverschiebung zugunsten der Kernstädte, welche trotz weitgehend stabiler räumlicher Orientierungen unterschiedlicher Altersgruppen und Haushaltstypen weite Teile der Bevölkerung umfasst. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, aus welchen Gründen immer mehr Menschen zu „urbanen Trendsettern“ werden und sich von urbanen Wohnprojekten angesprochen fühlen. Der vorliegende Beitrag nähert sich dieser Frage auf der Grundlage einer in Freiburg, Mannheim und Stuttgart durchgeführten Befragung von Erstbeziehern neu errichteter oder generalsanierter urbaner Wohnungen. Mithilfe der Befragung sollte einerseits untersucht werden, welche Alters- und Haushaltsgruppen eine Präferenz für urbane Wohnstandorte aufweisen, andererseits sollten die Hintergründe der Präferenzen und

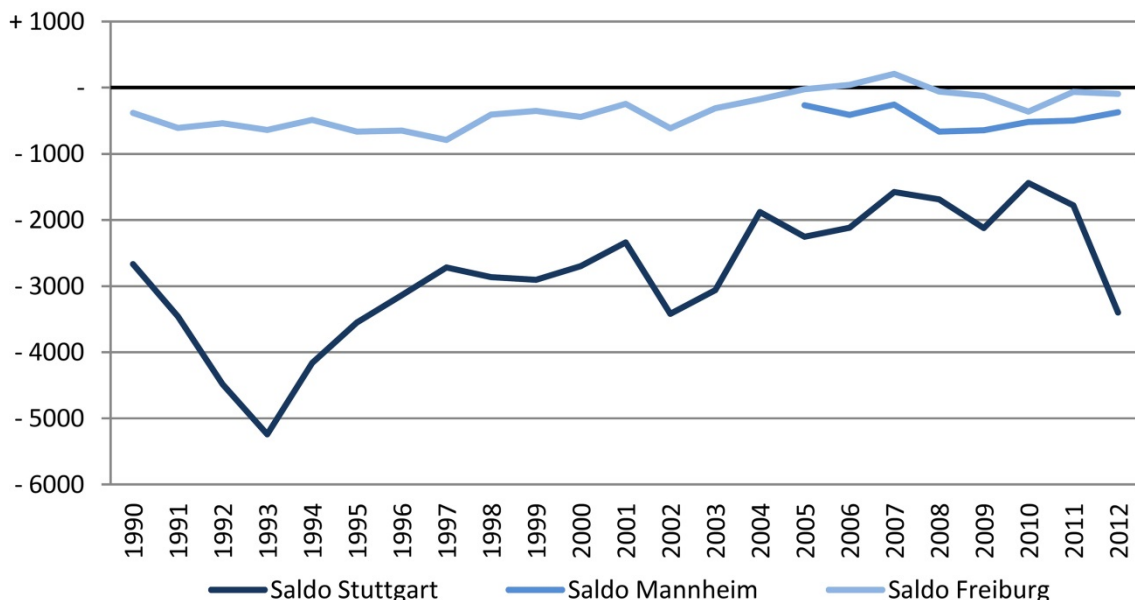
die konkreten Umzugsmotive in Erfahrung gebracht werden. Der Beitrag ergänzt die auf statistischen Auswertungen von Bevölkerungs- und Wanderungsdaten beruhenden Beiträge zur Reurbanisierung in Baden-Württemberg (vgl. Brachat-Schwarz/Schmidt; Hochstetter sowie Schmitz-Veltin in diesem Band).

## 2 Hintergrund

### 2.1 Determinanten der Reurbanisierung des Wohnens

Zahlreiche deutsche Städte sind seit dem Beginn des 21. Jahrhunderts durch Reurbanisierungstendenzen geprägt (vgl. Beitrag Gans in diesem Band). Auch für die betrachteten Großstädte Baden-Württembergs zeigt sich sowohl ein überproportionaler Anstieg der Einwohnerzahlen in den Kernstädten gegenüber dem Umland als auch – zumindest in Freiburg und Stuttgart – ein Nachlassen der Wanderungsverluste an das Umland (vgl. Abb. 1). Hinter dieser Entwicklung können verschiedene Faktoren stehen (vgl. Münter 2012): Erstens können Struktureffekte, beispielsweise die Verschiebung der Altersstrukturen, dazu führen, dass die Zahl der stadtaffinen Menschen steigt und so mehr Menschen einen städtischen Wohnstandort präferieren. Dieser Faktor ist aktuell in vielen Stadtregionen zu beobachten, in deren Einzugsbereich die Zahl der jungen Erwachsenen zunimmt. Zweitens können Präferenzverschiebungen dazu führen, dass Wohnstandorte anders wahrgenommen und entsprechende Handlungsoptionen gewählt werden. Diese auch als Verhaltenseffekte beschriebenen Veränderungen spiegeln sich meist in einer positiveren Bewertung des Wohnstandortes „Stadt“ und in einer stärkeren Betonung von Urbanitätsvorteilen wie guter Erreichbarkeit, guter Versorgungsqualität und kultureller positiveren Bewertung des Wohnstandortes „Stadt“ und in einer stärkeren Betonung von Urbanitätsvorteilen wie guter Erreichbarkeit, guter Versorgungsqualität und kultureller

Abb. 1: Saldo der Wanderungen zwischen Kernstadt und Umland in Freiburg, Mannheim und Stuttgart im Vergleich



**Regionsdefinitionen:** Stuttgart: Region Stuttgart (Landkreise Böblingen, Esslingen, Ludwigsburg, Rems-Murr und Göppingen); Freiburg: Region Freiburg (Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald, Emmendingen); Mannheim: Brühl, Dossenheim, Eppelheim, Heddesheim, Ilvesheim, Ketsch, Ladenburg, Leimen, Nußloch, Oftersheim, Plankstadt, Sandhausen, Schriesheim, Schwetzingen, Edingen-Neckarhausen, Hirschberg an der Bergstraße

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Freiburg (Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung); Statistikstelle der Stadt Mannheim und Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart.



Vielfalt wider. Drittens werden Wohnstandortentscheidungen durch die Verfügbarkeit entsprechender Wohnungsangebote bestimmt. Hierbei spielt insbesondere eine Rolle, inwieweit innerhalb der urbanen Zentren für die entsprechenden Zielgruppen bezahlbare und qualitätsvolle Wohnungen zur Verfügung stehen.

Aus Untersuchungen der letzten Jahre geht hervor, dass in der Praxis meist alle drei Faktoren jeweils teilweise für den Trend zum städtischen Wohnen verantwortlich sind. In der vorliegenden Betrachtung wird der Schwerpunkt auf die den Wanderungsentscheidungen zugrundeliegenden Motive und damit auf die Verhaltenseffekte gelegt.

## 2.2 Motive für die Wohnstandortwahl

Schon seit den 1970er-Jahren stehen Fragen zu den Motiven für Wanderungen zwischen Kernstädten und ihrem Umland sowie Untersuchungen zur stadtreionalen Wohnstandortmobilität immer wieder auf der Forschungsagenda. Dabei haben sich die Wandermuster seitdem grundsätzlich geändert: Waren die meisten Städte in den 1970er-Jahren durch hohe Fortzugsüberschüsse im Rahmen der Suburbanisierung gekennzeichnet, so profitieren sie heute im sehr viel stärkeren Maß von Zuwanderungen. Die Betrachtung der Wandermotive spiegelt diese Entwicklung wider: So wurden in der Hochphase der Suburbanisierung vor allem diejenigen nach ihren Motiven befragt, die aus den Kernstädten wegzogen. Als Motive für Fortzüge aus den Zentren wurden neben arbeitsmarktbezogenen Gründen – soweit es überregionale Fortzüge betraf – und persönlichen Gründen oft Motive genannt, die mit dem Erwerb von Eigentum, der Vergrößerung der Wohnung oder dem Wohnumfeld zusammenhingen. Der Inbegriff des suburbanen Wohnens – das „Wohnen im Grünen“ – gehörte neben sauberer Luft, weniger Lärm und anderen umweltbezogenen Angaben zu den häufigsten Nennungen (Heitkamp 2002; Lindemann 1999). Aber schon in den 1970er-Jahren wurde am Beispiel Stuttgarts festgestellt, dass die „negativen Wanderungsbilanzen der Kernstädte [...] weniger Ausdruck einer ‚Stadtflucht‘, als vielmehr eines unausgeglichene[n] Verhältnisses zwischen Wohnraumnachfrage und Wohnraumangebot“ sind (Baldermann/Hecking/Knauß 1976: 141). Diese Einschätzung spiegelt sich auch darin wider, dass vor allem junge Familien die Wohnungsgröße sowie die Mietkosten und monatlichen Belastungen besonders häufig als wichtigen Grund für den Wegzug aus Stuttgart angeben (vgl. Lindemann 1999).

In neueren Fortzugsanalysen werden vielfach die Komplexität von Wohnstandortentscheidungen sowie die sich aus der Einbettung in soziale Systeme ergebenden Handlungszwänge und -begrenzungen betrachtet. Entsprechend sind Entscheidungen für oder gegen einen Wohnstandort in der Regel nicht als generelle Wohnwünsche zu interpretieren, sondern als mögliche Präferenzen im Rahmen der gegebenen Bedingungen (vgl. Münster 2012: 169). Dies gilt umso mehr für die konkreten Entscheidungen zugunsten eines bestimmten Wohnstandortes. Vor dem Hintergrund mehrstufiger Entscheidungsprozesse ist die Wahl zugunsten einer neuen Wohnung nicht als ‚Entscheidung aus einem Guss‘ zu interpretieren. Oftmals steht bei der Entscheidung, die alte Wohnung zu verlassen, noch nicht einmal fest, wo nach einer neuen Wohnung gesucht werden soll. Adam/Driessen/Münster (2008) zeigen in einer vergleichenden Analyse für vier deutsche Städte, dass rund 80 Prozent all jener, die sich im weiteren Verlauf für eine Verlagerung ihres Wohnstandortes in das Umland entscheiden, zunächst auch innerstädtische Standorte mit in die Suche einschließen. Tatsächlich kann bei rund der Hälfte der Stadt-Umland-Wanderer davon ausgegangen werden, dass die Fortzüge ins Umland als erst im Laufe der Suchprozesse entwickelte Reaktionen „auf die Angebote am regionalen Wohnungsmarkt [zu sehen sind...]. Insbesondere Eigentümerhaushalte suchen überproporti-

onal häufig sowohl in der Kernstadt als auch im Umland nach einer neueren Wohnung“ (Adam/Driessen/Münter 2008: 404). Die Entscheidung zugunsten des Umlandes kommt häufig dadurch zustande, dass sich bestimmte Wohnpräferenzen, wie etwa eine größere Wohnfläche oder der Wunsch nach einem Garten, bei gegebenem Budget am ehesten im Umland realisieren lassen oder entsprechende Angebote in den Städten selbst schlichtweg nicht verfügbar sind (vgl. zum Beispiel Landeshauptstadt Düsseldorf 2003; Stadt Münster 2012). Bei einer in Mannheim 2007 durchgeführten Wanderungsmotivanalyse gab über die Hälfte der Suburbanisierer (Fortziehende in die Landkreise des Umlandes) an, dass ein Mangel an geeigneten Wohnungen und Häusern und zu hohe Kosten die Hauptgründe dafür waren, den Wohnstandortwechsel nicht innerhalb Mannheims zu realisieren (Gans/Schmitz-Veltin/West 2010: 55).

Mit der Anerkennung der Komplexität von Wohnstandortentscheidungen rückten immer stärker jene Umziehenden in den Blick, die ihren Wohnstandort nicht von der Stadt in das Umland, sondern vom Umland in die Stadt oder innerhalb der Stadt verlagern. Zunehmend decken Wanderungsmotivuntersuchungen sowohl Zu- als auch Fortzüge ab (vgl. Hereth 2010; Gans/Schmitz-Veltin/West 2010; Heilweck-Backes 2009) oder konzentrieren sich – wie auch die nun vorliegende Analyse – auf Motive für den Zuzug an urbane Wohnstandorte (für Überblick vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Untersuchungen zu Wanderungsmotiven in Freiburg, Mannheim und Stuttgart

Stadt	Jahr	Befragte Gruppe	Literatur
Freiburg	2001	Potenziell Umziehende	Höfflin 2001
Mannheim	2007	Zu-, Weg-, Umziehende, Bleibende	West/Gans/Schmitz-Veltin 2008; Gans/Schmitz-Veltin/West 2010
Stuttgart	1975	Zu-, Weg-, Umziehende	Baldermann/Hecking/Knauß 1976
	1997	Zuziehende	Heilweck-Backes 1999
	1998	Fortziehende	Lindemann 1999
	2007	Zu-, Umziehende	Heilweck-Backes 2009; Heilweck-Backes 2010

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Für Stuttgart konnte bei der 2007 durchgeführten Zu- und Umzugsbefragung festgestellt werden, dass zum einen wiederum berufliche und private Gründe die wichtigsten Motivgruppen stellen, dass rund ein Fünftel der befragten Zu- und Umzieher aber auch die Wohn- und Lebensqualität als Umzugsmotiv angibt. Rund die Hälfte der Befragten hat sich sehr bewusst für das Wohngebiet entschieden, als wichtigste Gründe für die Wahl des Wohngebiets wurden die gute Verkehrsanbindung, die räumliche Nähe zu Arbeits-, Ausbildungs- und Studienplatz sowie die infrastrukturelle Versorgung genannt. Bei der Wahl der Wohnung scheinen innerstädtisch Umziehende und Zuziehende das Hauptaugenmerk auf die passende Größe und die Miete zu legen, wohingegen die Ausstattung der Wohnung weniger wichtig ist (Heilweck-Backes 2009). Während Suburbanisierer die Kosten der Wohnung und die Umweltverhältnisse der Wohnumgebung in etwa gleich wichtig beurteilen, arrangieren sich Bezieher urbaner Wohnstandorte eher damit, dass die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen innerhalb der Städte weniger gut realisiert werden kann.

Die jüngsten Wanderungsmotivuntersuchungen von Mannheim und Stuttgart zeigen, dass diejenigen, die eine neue Wohnung außerhalb des Zentrums bezogen haben, insgesamt zufriedener mit ihrer Standortwahl sind als die Zuziehenden in die Zentren. Dies jedoch ist vor dem Hintergrund zu interpretieren, dass Suburbanisierer über ein durchschnittlich höheres Einkommen verfügen und häufiger Eigentum bilden. Dies unterstützt ihre positivere Bewertung der gewählten Wohnstandorte in den Befragungen. Die Untersuchungen in Mannheim und Stuttgart machen darüber hinaus explizit darauf aufmerksam, dass die Frage des besten Wohnstandortes nicht nur nach demographischen und sozialstrukturellen Merkmalen variiert, sondern vor allem abhängig ist von spezifischen Lebensstilen (West/Gans/Schmitz-Veltin 2008; Heilweck-Backes 2010).

### 2.3 Begrifflichkeiten: Suburbanisierer und Urbanisierer

Allgemein anerkannte Bezeichnungen derer, die ihren Wohnstandort zwischen Stadt und Land oder innerhalb der Städte verlegen, gibt es nicht. Dennoch spricht einiges dafür, entsprechend der Nomenklatur von van den Berg/Drewett/Klaassen et al. (1982) in Anlehnung an Suburbanisierung und Reurbanisierung auch von Suburbanisierern und Reurbanisierern zu sprechen. Beiden Begrifflichkeiten liegt zunächst kein explizites räumliches Konstrukt zugrunde, wenngleich die Definition über räumliche Kategorien die Auseinandersetzung darüber, wann jemand zum Stadt-Land- oder Land-Stadt-Wandernden wird, letztendlich voraussetzt. Vereinfachend gelten Suburbanisierer meist als Personen, die ihren Wohnstandort von einer administrativ abgegrenzten Kernstadt (oft Stadtkreis) in einen der angrenzenden Landkreise verlegen, wobei insbesondere das Überschreiten einer Gemeindegrenze häufig als Kriterium dafür verwendet wird, dass überhaupt eine Wanderung stattgefunden hat. Daran anlehnend könnte man Reurbanisierer als jene bezeichnen, die ihren Wohnstandort von einem Umlandkreis in die Kernstadt verlegen. Tatsächlich jedoch werden Letztere meist weiter gefasst: So können unter Reurbanisierern all jene zusammengefasst werden, die sich – nach einem komplexen Entscheidungsprozess – letztendlich für einen „urbanen“ Wohnstandort entscheiden (vgl. hierzu Brake 2001: 24; Siedentop 2008: 194). Damit weicht diese zunächst offene Definition von jener der „Urbaniten“ im Sinne von Häußermann und Siebel (1987) ab, die hierunter typisch stadtaffine Bevölkerungsgruppen verstanden, die sich teils dem alternativen Milieu und teils den beruflich erfolgreichen *Yuppies* zuordnen ließen und die durch kleine, meist kinderlose Haushalte gekennzeichnet waren.

Während Häußermann und Siebel die Kinderlosigkeit beinahe zu einem wesentlichen Kennzeichen der Urbaniten machten, dreht sich die aktuelle Diskussion um Reurbanisierung vielmehr um die Frage, inwieweit Städte auch für Familien mit Kindern an Attraktivität als Wohnstandort gewinnen können. Daher werden im Folgenden zunächst alle als „Reurbanisierer“ bezeichnet, die einen Wohnstandort in den als urban identifizierten Gebieten wählen – unabhängig von dem vorangegangenen Wohnstandort und ihrer familiären Konstellation. Darauf aufbauend wird mithilfe der Befragungsdaten erörtert, wie sich die Reurbanisierer in den beteiligten Städten charakterisieren lassen.

## 3 Untersuchungsaufbau

### 3.1 Kooperation mit Wohnungsunternehmen

Um untersuchungsrelevante Haushalte zu erreichen, wurden verschiedene Wohnungsunternehmen über das Forschungsvorhaben informiert und um Unterstützung gebeten. Die angesprochenen Wohnungsunternehmen fungieren sowohl als Projektentwickler im Eigentumssektor als auch als Bestandshalter im Vermietungssektor. Es kamen sowohl

städtische als auch überregional agierende Wohnungsbaugesellschaften in Frage, insbesondere jedoch solche Unternehmen, die in den vergangenen Jahren die Chancen eines urbanen Wohnungsbaus erkannt hatten und genutzt haben. In Stuttgart haben sich drei der größten vor Ort aktiven Wohnungsunternehmen beteiligt: die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG), die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau und die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG (GWG). In Freiburg wurden Projekte des Siedlungswerks, der Firma Stuckert, der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG, der Buergerbau AG, der Treubau Freiburg AG sowie des Bauvereins Breisgau eG betrachtet. In Mannheim wurde die Auswahl der Gebiete seitens der Stadtverwaltung direkt durchgeführt.

### 3.2 Abgrenzung des urbanen Stadtraums

Die Befragungsgebiete sollten in Stadtbereichen liegen, die als „urban“ charakterisiert werden können. Zur Lagebestimmung wurde das jeweilige Stadtgebiet näher untersucht und ein entsprechend geprägter Suchraum möglichst blockscharf abgegrenzt. Schlüsselindikatoren hierbei waren Zentralität, Erreichbarkeit, Dichte und Nutzungsdiversität. Neben dem innerstädtischen Kernraum ergänzen zum Teil auch urbane Stadtgebiete und Stadtteilzentren der äußeren Stadt den Suchraum. Folgende Abgrenzungsmerkmale wurden in allen Städten zugrunde gelegt:

- Baualtersklasse bis 1918 (bis Gründerzeit) bzw. bis 1939 (Zwischenkriegszeit) oder bis 1980 (Großwohnsiedlungen),
- Siedlungsdichte mit mind. 150 Einwohnern/ha (vgl. Richtwerte für OZ: 90 Einwohner/ha),
- Isochronen von max. 1.000 m um einen Nahverkehrshaltepunkt oder einen Nahversorgungskern entfernt (Grundlagen: VEP, Isochronenpläne, Zentrenkonzepte).

Im Ergebnis variieren aufgrund unterschiedlicher topographischer Voraussetzungen und planerischer Einschätzungen in den beteiligten Städten die Abgrenzungen des urbanen Stadtraums (vgl. auch Übersichtskarten im Anhang mit eingepassten Originalmaßstäben zwischen 1:25.000 bis 1:50.000):

- In Freiburg im Breisgau umfasst die Abgrenzung die Altstadt sowie folgende gründerzeitliche Stadtteile: im Norden die Neuburg sowie Teile von Herdern und Zähringen; im Osten die Oberau und im Süden die Wiehre; im Westen den Stühlinger sowie Bereiche von Brühl-Beurbarung. Explizit nicht in die Betrachtung einbezogen sind die peripher gelegenen und dennoch urbaner geprägten Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit und aktuellere Entwicklungsgebiete wie z. B. Rieselfeld und Vauban.
- In Mannheim ist die Innenstadt planerisch durch die „Quadratstadt“ innerhalb des Cityrings sowie die unmittelbaren Vorstadtbereiche (Jungbusch, Schloss) definiert. Hinzu kommen die Innenstadtrandgebiete und die Stadtteilzentren. Auch Großwohnsiedlungen wurden berücksichtigt.
- In Stuttgart wurden als Innenstadtkontext die Talbucht mitsamt den Halbhöhenlagen und das Neckarknie mit Bad Cannstatt bestimmt. Auch die ebenfalls städtisch geprägten Stadtbezirkszentren Feuerbach und Zuffenhausen sowie Degerloch, Möhringen und Vaihingen wurden zum urbanen Stadtraum gerechnet. Zudem wurde eine Reihe größerer und konzeptionell geschlossener Großwohnsiedlungen erfasst.

### 3.3 Identifizierung und Auswahl der Befragungsgebiete

In einem weiteren Schritt wurden geeignete Befragungsgebiete ausgewählt. Die Wohnanlagen sollten nicht vor dem Jahr 2005 bezogen worden sein und aus mindestens 50 Wohneinheiten bestehen. Es sollten sowohl Miet- als auch Eigentumsobjekte sowie genossenschaftliche Wohnformen einbezogen werden. Durch die Beschränkung auf aktuelle Neubau- bzw. Erneuerungsvorhaben (inkl. Nachverdichtung, Ersatzwohnungsbau und Generalsanierungen) wurde erreicht, dass die überwiegende Zahl der Bewohner Erstbezieher sind und somit als Befragungsteilnehmer in Frage kommen.

Als relevante Gebiete wurden schließlich in Freiburg vier Neubauvorhaben in Innenstadtrandlage (innerhalb der Abgrenzung des urbanen Stadtraumes) einbezogen. Drei Vorhaben sind in verdichteten gründerzeitlichen Quartieren zu verorten (Wiehre und Oberau). Ein Vorhaben liegt auf einer Konversionsfläche westlich der Bahnlinie im Stadtteil Brühl-Berubarung. In Mannheim konnten zwei den Auswahlkriterien entsprechende Neubauvorhaben in die Untersuchung aufgenommen werden. Eines liegt innerhalb der Quadratestadt, das andere im direkt angrenzenden Stadtteil Lindenhof. In Stuttgart wurden elf neu errichtete bzw. teils generalsanierte Vorhaben ausgewählt. Jeweils eines liegt in einem der Innenstadtbezirke Nord, Ost, Süd und West. Weitere drei Vorhaben liegen im Stadtbezirk Bad Cannstatt, zwei in Feuerbach und jeweils eines in Zuffenhausen und Sillenbuch. Abgesehen von letztgenanntem Vorhaben liegen alle innerhalb des urbanen Stadtraums und auch die Mindestanzahl von 50 Wohneinheiten wurde nur bei einer Wohnanlage verfehlt (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Kenndaten der Befragungsgebiete

Stadt	Wohnanlage	Stadtteil/ Stadtbezirk	Urbaner Stadtraum	Verteilte Bögen	Zurückgesandte Bögen	Rücklaufquote
Freiburg	VAG Betriebshof Nord	Nord	Ja	245	44	18%
	Mez-Coats	Süd	Ja	74	41	55%
	Östlich Wiehrebahnhof	Süd	Ja	221	58	26%
	Alter Messplatz	Süd	Ja	184	12	7%
Mannheim	R-Quadrate	Innenstadt	Ja	75	28	37%
	Lindenhof	Lindenhof	Ja	95	35	37%
Stuttgart	Vorderbergstraße	Nord	Ja	78	23	29%
	Karl-Schurz-Straße	Ost	Ja	169	67	40%
	Müllerstraße	Süd	Ja	135	53	39%
	Elisabethenstraße	West	Ja	38	21	55%
	Düsseldorfer Straße	Bad Cannstatt	Ja	62	16	26%
	Frankfurter Straße	Bad Cannstatt	Ja	50	17	34%
	Haldenstraße	Bad Cannstatt	Ja	40	14	35%
	Föhrichhof	Feuerbach	Ja	74	22	30%
	Kitzbühler Weg	Feuerbach	Ja	126	68	54%
	Stammheimer Straße	Zuffenhausen	Ja	81	16	20%
	Paprikastraße	Sillenbuch	Nein	110	21	19%

Quelle: Eigene Zusammenstellung

### 3.4 Durchführung und Rücklauf der Befragung

Die Durchführung der Befragung erfolgte in den drei Städten in leicht unterschiedlicher Form. In Freiburg verteilten die beteiligten Wohnungsunternehmen die Fragebögen bereits im Dezember 2012 und übernahmen das Porto für die Rücksendung. Die Stuttgarter Bewohnerbefragung erfolgte mittels Posteinwurf im Februar 2013. Die Rücksendung war portofrei im beiliegenden Rückantwortkuvert, die jeweiligen Wohnungsunternehmen übernahmen später die Versandgebühren. In Mannheim wurde die Befragung im April 2013 durch die Stadt Mannheim organisiert, die sowohl die Verteilung als auch den Rücklauf der Fragebögen übernahm. Insgesamt wurden an 1.857 Haushalte Fragebögen verteilt, davon 963 in Stuttgart, 724 in Freiburg und 170 in Mannheim (vgl. Tab. 3). Die 555 zurückgesandten Fragebögen wurden von der Universität Stuttgart zentral erfasst.

Tab. 3: Kennzahlen zu den Befragungen in Freiburg, Mannheim und Stuttgart

	Freiburg	Mannheim	Stuttgart	Insgesamt
<b>Projekte (Anzahl)</b>	4	2	11	17
<b>Bruttostichprobe</b>	724	170	963	1.857
<b>Rücklauf (n)</b>	155	62	338	555
<b>Rücklaufquote</b>	21,4 %	36,5 %	35,1 %	29,9 %

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Insgesamt wurde ein Rücklauf der Befragungsbögen von rund 30 Prozent erreicht, wobei die Rücklaufquoten zwischen den Städten (Mannheim: 37 %, Stuttgart: 35 %, Freiburg: 21 %) und innerhalb der Projekte (zwischen 7 % und 55 %) variieren. Dieses Rücklaufergebnis kann als Erfolg bewertet werden. Durch die Befragungsmethodik wird zwar keine Repräsentativität erreicht, jedoch erhöht die absolute Anzahl der Antworten „die Wahrscheinlichkeit, typische Strukturen der Grundgesamtheit und nicht irgendwelche Ausreißer oder marginale Konfigurationen zu erfassen“ (Jacob/Eirnbter 2000: 93).

### 3.5 Auswertung der Befragung

Die Auswertung und Interpretation der Befragungsergebnisse erfolgte über die Gesamtheit der Antwortenden, da aufgrund der zwischen den Städten und innerhalb der Untersuchungsgebiete unterschiedlich großen Anzahl beteiligter Haushalte anderenfalls eine Fehlgewichtung bzw. Verzerrung nicht ausgeschlossen werden konnte. Auch führt die trotz Vorauswahl der Gebiete vorhandene städtebauliche Differenziertheit der einzelnen Wohnbauvorhaben zu einer nicht objektiv darstellbaren Vergleichbarkeit. Für die Beantwortung der untersuchungsleitenden Fragestellung bietet die Zusammenschau der Bewohnerbewertungen über alle Vorhaben und Städte hinweg einen großen Vorteil: Durch die Ausblendung vorhabenspezifischer Sondereffekte werden städteübergreifende Erkenntnisse zum urbanen Wohnen gewonnen. Nicht zuletzt ist bei der Interpretation der Ergebnisse jedoch zu beachten, dass die Verweigerungsrate besonders bei schriftlichen Befragungen gruppenspezifisch variiert und insbesondere bei bildungsfernen Haushalten und Personen ohne ausreichende Deutschkenntnisse überdurchschnittlich hoch sein kann. Vor diesem Hintergrund ist auch die Tatsache zu interpretieren, dass der Anteil der Antwortenden ohne deutsche Staatsangehörigkeit in allen betrachteten Städten maximal fünf Prozent beträgt (vgl. Tab. 4). Auch der überdurchschnittliche Anteil von

älteren Befragten resultiert vermutlich teilweise aus der besonderen Antwortbereitschaft dieser Altersgruppe.

Die Fokussierung auf qualitative Aspekte des Zuzugsgeschehens in urbanen Wohnlagen und die damit in Zusammenhang stehenden Zuzugsmotive und Wohnstandortbewertungen führten zur Wahl eines teilstandardisierten, schriftlichen Fragebogens als Befragungsinstrument. Als Grundlage für die Auswahl und Abwägung des Fragenkatalogs konnte eine Studie zur Reurbanisierung in München (Hereth 2010) genutzt werden.

Die Fokussierung auf qualitative Aspekte des Zuzugsgeschehens in urbanen Wohnlagen und die damit in Zusammenhang stehenden Zuzugsmotive und Wohnstandortbewertungen führten zur Wahl eines teilstandardisierten, schriftlichen Fragebogens als Befragungsinstrument. Als Grundlage für die Auswahl und Abwägung des Fragenkatalogs konnte eine Studie zur Reurbanisierung in München (Hereth 2010) genutzt werden.

Tab. 4: Demographische Struktur der Befragten in Freiburg, Mannheim und Stuttgart

	Freiburg		Mannheim		Stuttgart		Insgesamt	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
<b>Geschlecht*</b>								
männlich	74	52,5	26	44,8	144	44,6	244	46,7
weiblich	64	47,5	32	55,2	179	55,4	278	53,3
<b>Staatsangehörigkeit*</b>								
deutsch	148	98,0	58	96,7	319	94,7	525	95,8
<b>Alter in Jahren*, **</b>								
unter 30	7	4,7	0	0,0	27	8,1	34	6,2
30 bis unter 50	64	42,7	26	42,6	193	57,6	283	51,8
50 bis unter 65	44	29,3	18	29,5	51	15,2	113	20,7
65 und älter	35	23,3	17	27,9	64	19,1	116	21,2

\* zu n=555 fehlende Werte: keine Angaben; Prozentangaben ausschließlich aus gültigen Antworten berechnet

\*\* Berechnet aus 2013 minus Geburtsjahr

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Der in allen Städten – mit wenigen lokalspezifischen Anpassungen – verwendete teilstandardisierte Fragebogen besteht aus offenen und geschlossenen Fragen, wodurch am besten die jeweiligen Methoden-Vorteile der Unbeschränktheit bzw. Vergleichbarkeit der Antworten genutzt werden. Die behandelten Themenkomplexe gliedern sich in Fragen

- zum Herkunftsgebiet und der Wohnsituation vor und nach dem Umzug,
- zu Wanderungsmotiven, zu Einstellungen und Meinungen zum Stadtwohnen und dem Wohnen im jeweiligen Quartier,
- zur Bewertung der Wohnsituation, zum Mobilitätsverhalten sowie
- zu soziodemographischen Merkmalen.

Insgesamt sollen hierdurch Gemeinsamkeiten der befragten Haushalte im Zuzugverhalten und der möglichen Wertschätzung des urbanen Wohnens herausgearbeitet werden und Erkenntnisse über die Deutungsmöglichkeiten rein statistischer Werte hinaus gewonnen werden.

## 4 Ergebnisse

### 4.1 Struktur der Reurbanisierer

Im Rahmen der Befragung wurden insgesamt 1.226 Personen erreicht. Damit ergibt sich in den befragten Haushalten eine durchschnittliche Personenzahl von 2,11. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der beteiligten Städte liegt mit jeweils rund 1,9 Personen deutlich unter diesem Wert. Gleichzeitig weisen Haushaltsbefragungen in Stuttgart darauf hin, dass die Größe von Haushalten in Neubauten gewöhnlich höher ausfällt und bei insgesamt 2,25 bis 2,5 Personen liegt. Entsprechend deuten die Werte darauf hin, dass die in urbane Neubauprojekte ziehenden Haushalte etwas kleiner sind als diejenigen, die insgesamt in Neubauprojekte ziehen. In eine ähnliche Richtung deutet auch die Zahl der Kinder: In drei von vier befragten Haushalten wohnen keine Kinder, in jeweils rund 12 Prozent leben ein bzw. zwei Kinder.

Dies ist auch vor dem Hintergrund der festgestellten Altersstruktur zu interpretieren. Der Anteil der 65-jährigen und älteren Befragten liegt bei insgesamt 21 Prozent (vgl. Tab. 4). Dieser Wert ist geringfügig höher als der Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung, welcher zwischen knapp 17 Prozent in Freiburg und gut 19 Prozent in Stuttgart schwankt. Betrachtet man jedoch die Gruppe der Um- und Zuziehenden, so fällt der Anteil der 65-Jährigen und Älteren mit unter 10 Prozent deutlich geringer aus. Entsprechend kann aus der Zusammensetzung der Befragten geschlossen werden, dass die betrachteten urbanen Wohngebiete in allen drei Städten vor allem für kleine, ältere Haushalte ohne Kinder attraktiv sind. Das Geschlechterverhältnis der Befragten ist vergleichsweise ausgeglichen und – mit Ausnahme Freiburgs – durch einen leichten Überhang von Frauen charakterisiert. Fast alle befragten Haushalte (97 %) wohnen in Mehrfamilienhäusern.

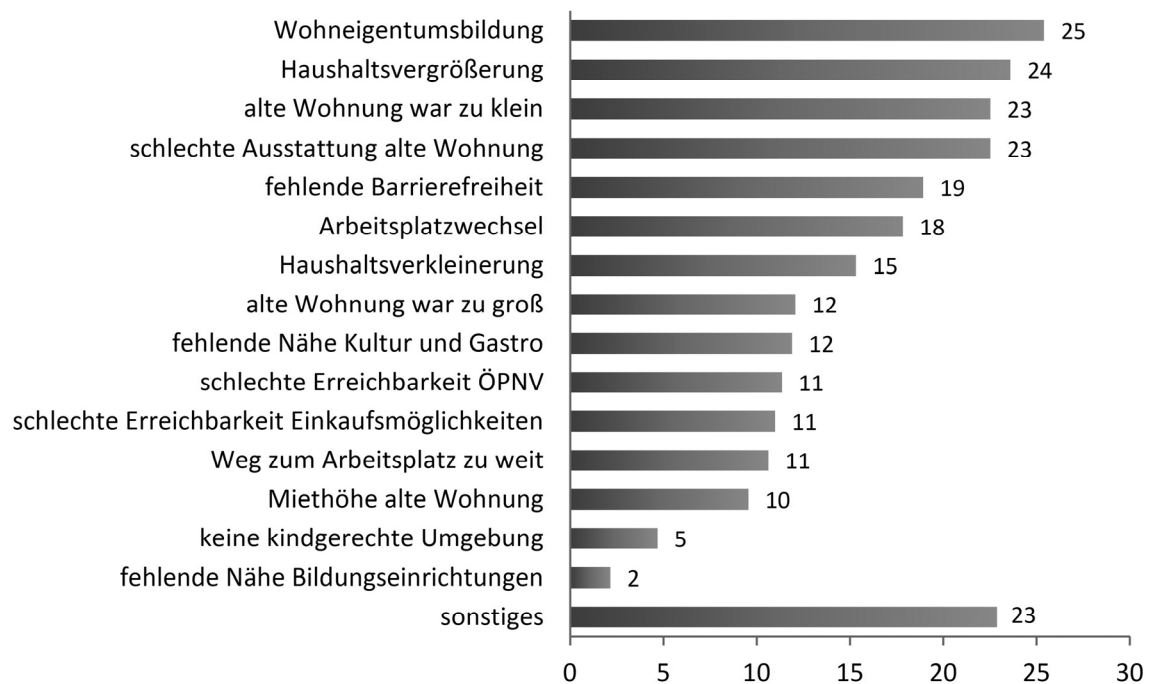
Bezüglich ihrer finanziellen Ausstattung sind die befragten Haushalte durch eine vergleichsweise komfortable Situation gekennzeichnet: Über ein Viertel gibt ein monatliches Nettoeinkommen von 5.000 Euro und mehr an. Hiermit eng zusammen hängt die relativ hohe Eigentümerquote in den betrachteten Wohnprojekten: In Freiburg und Stuttgart wohnt die Hälfte der Befragten in Eigentumswohnungen. Dagegen spielen Genossenschaften aufgrund der spezifischen Auswahl an Projekten nur in Mannheim eine nennenswerte Rolle. Der Anteil der zu Miete wohnenden Befragten liegt in Freiburg und Mannheim bei gut 40 Prozent und in Stuttgart bei rund 50 Prozent.

### 4.2 Herkunft und Wohnstandortwahl

Nur ein Teil derer, die urbane Wohnstandorte beziehen, haben zuvor nicht urban gelebt. Tatsächlich liegt der Anteil der Befragten, die bereits vor dem Umzug in die neue Wohnung innerhalb der betreffenden Stadt gewohnt haben, in allen untersuchten Städten bei über 60 Prozent. Ein weiteres Fünftel ist von außerhalb der Region zugezogen und wohnte vor seinem Umzug zum Teil ebenfalls urban. Bis zu 20 Prozent der befragten Erstbezieher wohnten vor dem Wechsel in die neue Wohnung nicht an einem urbanen Wohnstandort.



Abb. 2: Gründe für den Auszug aus der alten Wohnung (in Prozent)



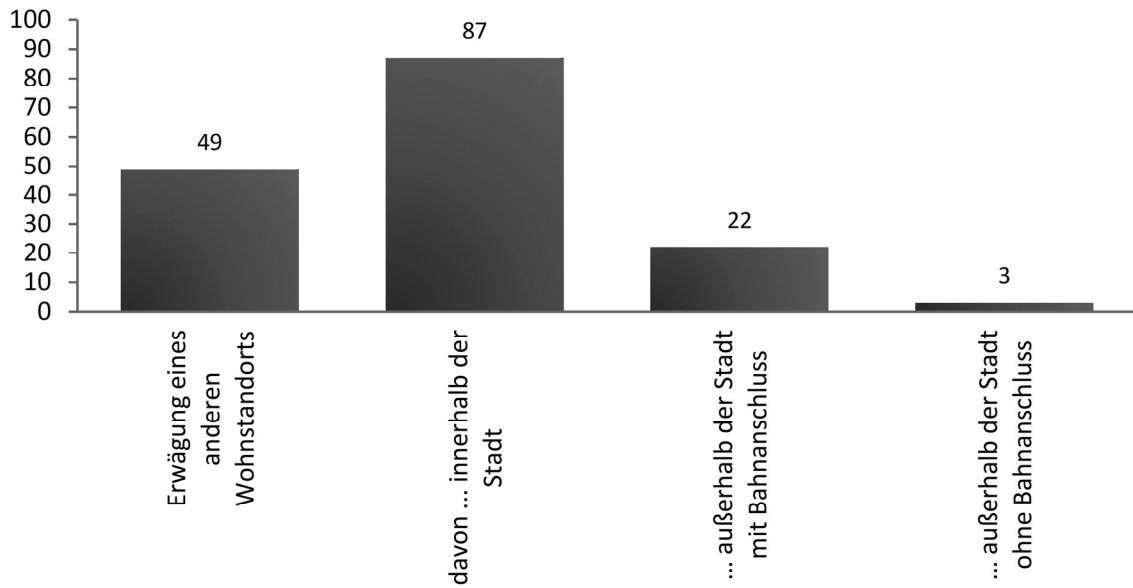
Frage: Welche der folgenden Gründe waren Anlass für den Wegzug von Ihrem letzten Wohnort? Mehrfachnennungen möglich. Dargestellt ist jeweils der Anteil der Nennungen von allen Befragten (n=555).

Quelle: Eigene Auswertung und Darstellung

Die wichtigsten für den Umzug in eine neue Wohnung genannten Gründe liegen nicht im Wunsch nach einer Veränderung zugunsten urbaner Wohnformen. Wie meistens in Befragungen zu Umzugsmotiven dominieren der Wunsch nach Wohneigentumsbildung, unpassende Wohnungsgrößen oder schlechte Wohnungsausstattungen bzw. Unzufriedenheit mit der Wohnumgebung (vgl. Abb. 2). Nur bei einem knappen Fünftel der Befragten war ein Arbeitsplatzwechsel der Grund für einen Wegzug aus der bisherigen Wohnung. Von jeweils rund 10 Prozent der Befragten wurde der Auszug aus der alten Wohnung durch die fehlende Nähe zu Kultur und Gastronomie, eine schlechte ÖPNV-Anbindung, schlechte Einkaufsmöglichkeiten und zu lange Wege zum Arbeitsplatz begründet. Dieser Motivkomplex wird häufig mit urbanen Wohnstandorten in Verbindung gebracht, sodass für einen Teil der Befragten das Fehlen urbaner Faktoren als Wegzugsgrund gilt. Kindergerechte Umgebungen und die fehlende Nähe von Bildungseinrichtungen spielen dagegen nur untergeordnete Rollen, was aufgrund der niedrigen Familienanteile in der Stichprobe nicht verwunderlich ist.

Nach dem gefassten Beschluss zum Auszug aus der bisherigen Wohnung erfolgte die Suche nach einem alternativen Wohnstandort. Für die Hälfte der Befragten kam hierbei auch ein anderer Wohnstandort als der gefundene in Frage (vgl. Abb. 3). Folglich hatte jeder zweite Befragte eine sehr genaue Vorstellung über die Lage seines zukünftigen Wohnstandortes, sodass keine Alternativsuche notwendig wurde. Bei der Betrachtung der Alternativen zeigte sich eine klare Fokussierung auf die eigene Stadt. Während rund 90 % der Befragten, die eine Alternative in Erwägung gezogen haben, auch andere Wohnstandorte in der Stadt gesucht haben, konnte sich einen Umzug in das Umland nur ein Fünftel vorstellen. Fast grundsätzlich schied das Umland aus, sobald dort kein Bahnanschluss zur Verfügung stand.

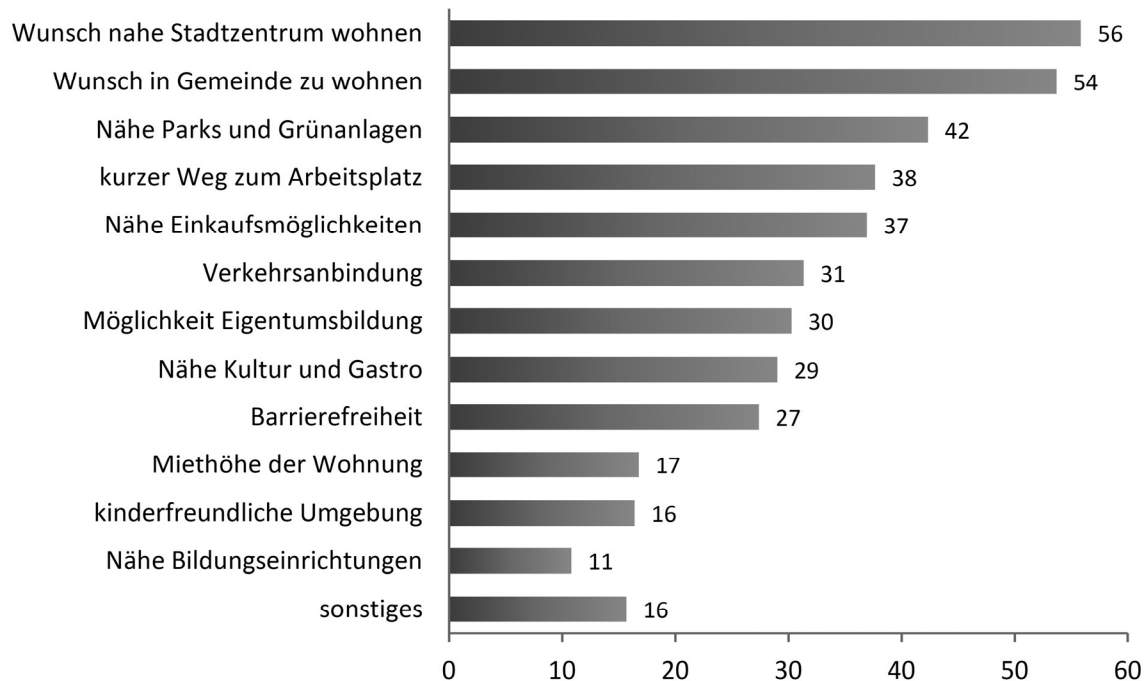
Abb. 3: Alternative Standorte bei der Wohnungssuche (in Prozent)



Frage: Haben Sie vor Ihrem Umzug in Ihre jetzige Wohnung noch andere mögliche Wohnorte in Erwägung gezogen? Wenn ja: Welche Wohnorte haben Sie in Erwägung gezogen? Mehrfachantworten möglich. Dargestellt ist jeweils der Anteil der Nennungen von allen Befragten (n=555).

Quelle: Eigene Auswertung und Darstellung

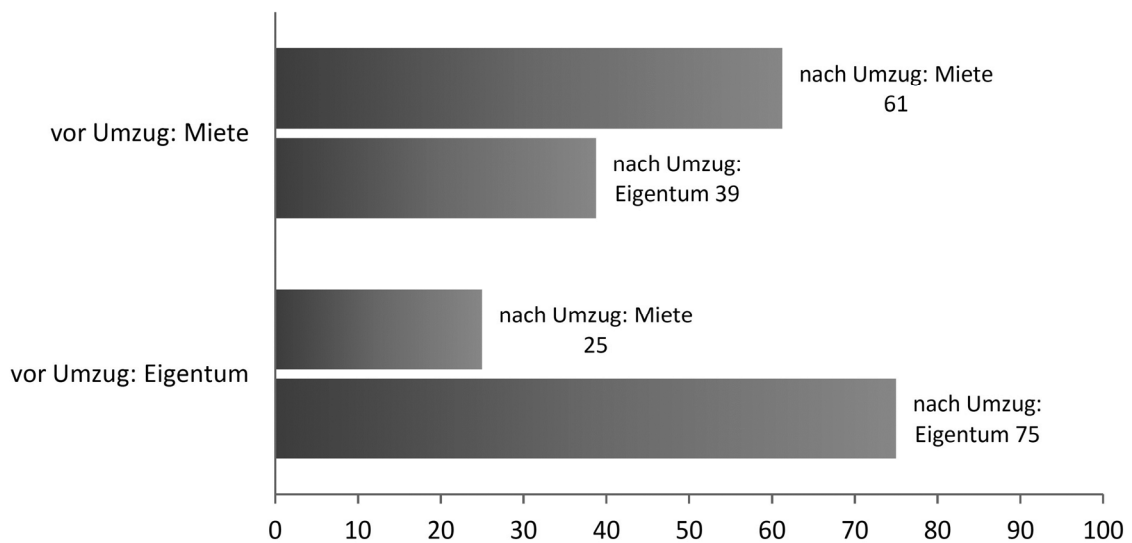
Abb. 4: Ausschlaggebende Gründe für den Umzug in die neue Wohnung (in Prozent)



Frage: Welche der folgenden Gründe waren für Ihren Umzug in die jetzige Wohnung ausschlaggebend? Mehrfachnennungen möglich. Dargestellt ist jeweils der Anteil der Nennungen von allen Befragten (n=555).

Quelle: Eigene Auswertung und Darstellung

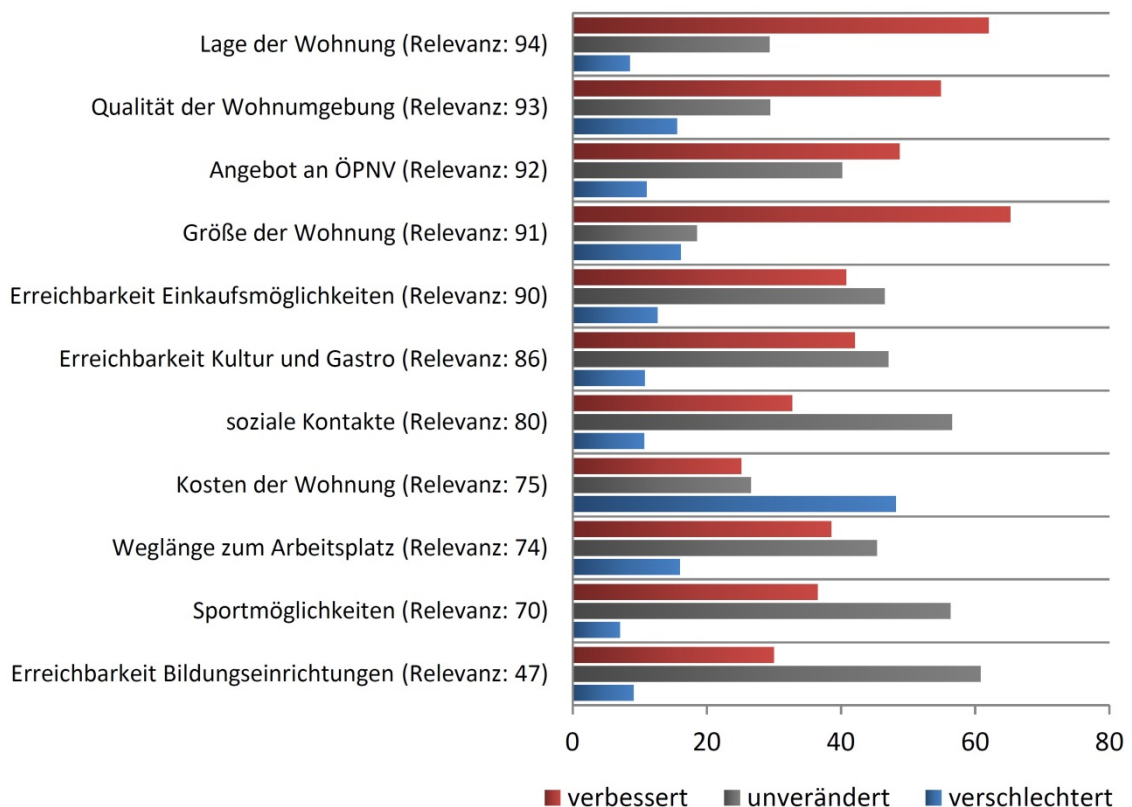
Abb. 5: Wohnform vor und nach dem Umzug im Vergleich



Fragen: Wie wohnen Sie derzeit? Zur Miete, im Eigentum oder Genossenschaft? Wie haben Sie an ihrem letzten Wohnort gewohnt? Zur Miete, im Eigentum oder Genossenschaft? Angaben zur Miete inkl. Genossenschaft. Dargestellt ist jeweils der Anteil der Nennungen von allen Befragten (n=555).

Quelle: Eigene Auswertung und Darstellung

Abb. 6: Veränderungen von verschiedenen Kriterien durch den Umzug nach Relevanz (in Prozent)



Frage: Wenn Sie Ihre Situation vor und nach Ihrem Umzug vergleichen: haben sich folgende Kriterien für Sie persönlich verbessert oder verschlechtert? Relevanz: Anteil der Befragten, die Angaben zu diesem Punkt gemacht haben. Dargestellt ist jeweils der Anteil der Nennungen von allen Befragten (n=555).

Quelle: Eigene Auswertung und Darstellung

Die starke Fokussierung auf die Stadt als Suchraum für die neue Wohnung lässt erwarten, dass auch die Gründe für den Einzug in die neue Wohnung den Wunsch nach Urbanität widerspiegeln. In der Tat scheinen die Argumente, nahe am Stadtzentrum bzw. innerhalb der Stadtgrenzen zu wohnen, für die Hälfte der Befragten ein ausschlaggebender Grund für die Wohnstandortwahl zu sein (vgl. Abb. 4). Darüber hinaus spielen kurze Wege zum Arbeitsplatz und zu Einkaufsmöglichkeiten, eine gute Verkehrsanbindung, aber auch die Nähe zu Parks und Grünanlagen eine wesentliche Rolle. Vor allem Letzteres weicht von den Ergebnissen vergleichbarer Befragungen ab, bei denen die Nähe zu Parks und Grünflächen häufig nur eine untergeordnete Rolle einnehmen. Die Höhe der Miete ist für die Befragten in den untersuchten Wohnstandorten scheinbar kein wichtiger Aspekt bei der Wohnungsentscheidung gewesen. Lediglich 17 Prozent geben den Aspekt Miethöhe als ausschlaggebenden Grund für die Umzugsentscheidung an.

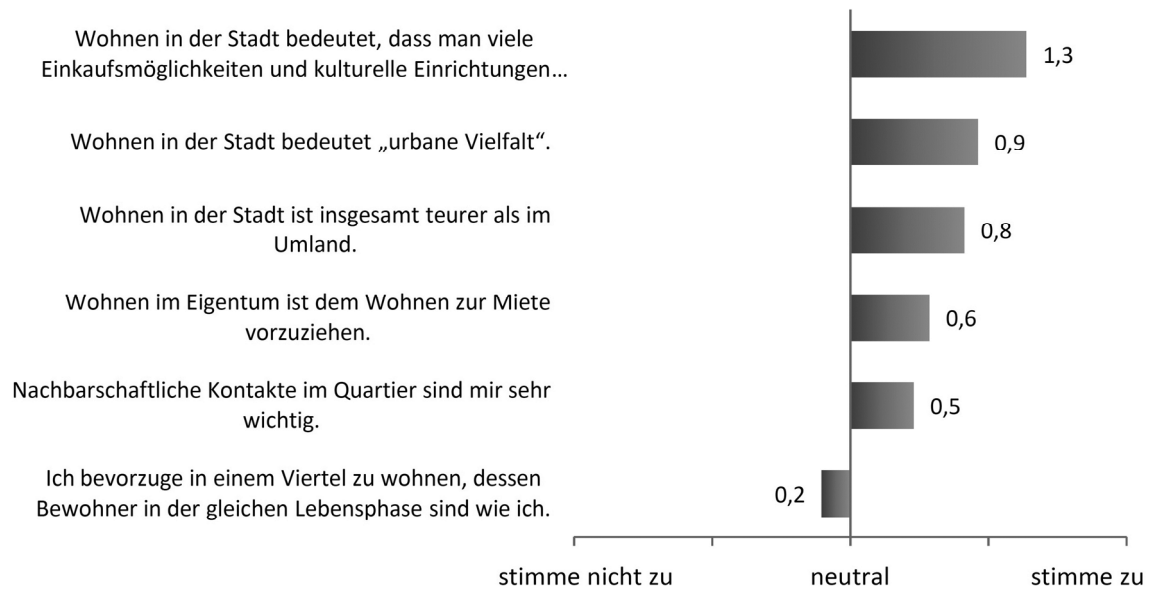
Die Möglichkeit der Wohneigentumsbildung ist für 30 Prozent der Befragten relevant. Dies deckt sich in etwa mit dem Anteil derer, für die der Wunsch nach Eigentum einen Grund für den Auszug aus der vorherigen Wohnung darstellte. Tatsächlich beträgt der Anteil der Wohneigentumsbildner unter den Zuziehenden in die betrachteten urbanen Standorte 39 Prozent (vgl. Abb. 5). Dagegen ziehen diejenigen, die bereits vor dem Wohnstandortwechsel im Eigentum lebten, zum überwiegenden Teil (75 %) wieder in eine Eigentumswohnung.

Insgesamt belegt die Befragung, dass durch den Umzug eine Verbesserung der Wohnsituation gewünscht war und auch eingetreten ist. Bezüglich der als besonders relevant eingestuften Kriterien wie Lage der Wohnung, Qualität der Wohnumgebung, Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln und Größe der Wohnung gaben jeweils mehr als die Hälfte der Befragten an, dass sich die Situation durch den Umzug verbessert habe (vgl. Abb. 6). Dagegen wurden bei den als weniger relevant bewerteten Kriterien der Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, der Erreichbarkeit von kulturellen und gastronomischen Angeboten, sozialen Kontakten, Weglänge zum Arbeitsplatz, Sportmöglichkeiten und Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen zwar tendenziell ebenfalls Verbesserungen erreicht, die meisten Befragten schätzten diese Punkte im Vergleich zur alten Wohnung jedoch unverändert ein. Dies mag dem Umstand geschuldet sein, dass die meisten Befragten schon vor ihrem Umzug in integrierten Lagen wohnten und daher ein ähnliches Vergleichsniveau vorhanden war. Eine Verschlechterung ist für eine Mehrheit von 50 Prozent nur bei einem Kriterium eingetreten: den Kosten der Wohnung.

Letzteres deckt sich mit der Einschätzung der Befragten, dass Wohnen in der Stadt insgesamt teurer sei als im Umland (vgl. Abb. 7). Ähnlich wie den Aussagen, dass Wohnen in der Stadt urbane Vielfalt und eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen bedeutet, stimmt dieser Aussage über die Hälfte der Befragten voll zu. Hinsichtlich der Aussagen zur Bedeutung nachbarschaftlicher Kontakte und einer homogenen Nachbarschaft, fällt die Zustimmung geringer aus oder wird – wie im letzten Fall – sogar mehrheitlich abgelehnt. Eine soziale Mischung im Quartier wird also mehrheitlich gewünscht, wobei die „Qualität der Mischung“ hieran nicht ablesbar ist. An der Frage, inwieweit Wohnen im Eigentum dem Wohnen in Miete vorzuziehen ist, scheiden sich die Geister: Während 95 Prozent der Eigentümer der Aussage voll oder weitgehend zustimmen, liegt der entsprechende Wert bei den Mietern mit 57 Prozent deutlich darunter. Hierbei spielen das für die Miet- bzw. Tilgungszahlung zur Verfügung stehende Einkommen als auch individuelle Lebensentwürfe eine wichtige Rolle. In beiden Wohnartkategorien spricht

sich die Mehrheit für die Schaffung von Eigentum aus, welches somit nicht nur – wie häufig werbewirksam-plakativ behauptet – prägend für das „Häuschen im Grünen“ ist, sondern auch im urbanen Kontext Nachfrager findet.

Abb. 7: Bewertung von Aussagen zum städtischen Wohnen (Mittelwert)



Frage: Bitte bewerten Sie die folgenden Aussagen dahingehend, ob Sie diesen eher zustimmen oder eher gegenteiliger Meinung sind. Dargestellte Skala: 2 = stimme voll zu; 1 = stimme weitgehend zu; -1 = bin eher nicht dieser Meinung; -2 = bin überhaupt nicht dieser Meinung. Dargestellt ist der Mittelwert. Dargestellt ist jeweils der Anteil der Nennungen von allen Befragten (n=555).

Quelle: Eigene Auswertung und Darstellung

## 5 Fazit

In Freiburg, Mannheim und Stuttgart besteht eine hohe und steigende Nachfrage nach urbanem Wohnraum. Der Wunsch nach einer Wohnung in der Nähe von Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten, aber auch in der Nähe von Grünanlagen und Parks scheint ungebrochen. Die 555 befragten Erstbezieher von stadtnahen Wohnungen schätzen an ihren neuen Wohnstandorten vor allem die kurzen Wege und Erreichbarkeiten, ein ruhiges, grünes und gepflegtes, zugleich aber auch urbanes, vielfältiges und lebendiges Wohnumfeld sowie eine gute Ausstattung und Qualität der Wohnung (vgl. Abb. 8). Ein Großteil der befragten Haushalte hat sich sehr gezielt für einen urbanen Wohnstandort entschieden und dabei stadtfremde Alternativen bewusst ausgeklammert. Der Wunsch nach dem Verbleib in der Stadt überwog die Einschränkungen, die größtenteils in der Lärm- und Verkehrsbelastung, zu wenigen Parkplätzen und höheren Kosten für die neue Wohnung gesehen wurden. Die Attraktivität urbaner Quartiere zeigt sich auch an bis zu 20 Prozent der Bezieher urbaner Wohnprojekte, die vor ihrem Umzug nicht an urbanen Standorten lebten.

Auffällig hoch ist der Anteil der Befragten, deren Kernmotivation in der Bildung von Eigentum liegt. Mit rund 30 Prozent kommt dieses Motiv in den Befragungen deutlich häufiger vor als in anderen Motivbefragungen in Mannheim und Stuttgart und übersteigt sogar den Wert von Suburbanisierern, die aus Gründen der Eigentumbildung ins Um-

land ziehen (Lindemann 1999; Gans/Schmitz-Veltin/West 2010). Es kann vermutet werden, dass die betrachteten Reurbanisierer im Gegensatz zu Suburbanisierern, welche ihre Wohnstandortverlagerung in das Umland häufig mit zu hohen Kaufpreisen bzw. Mieten und einem mangelnden Angebot an Wohnungen begründen, eher bereit sind, Abstriche hinsichtlich der Wohnungsgröße oder -ausstattung zu machen. Gleichzeitig ist eine Bereitschaft dahingehend zu beobachten, für stadtnahes Wohnen auch einen höheren Preis aufzubringen.

Abb. 8: Vor- und Nachteile des innerstädtischen Wohnstandortes



Frage: Was gefällt Ihnen an Ihrem innenstadtnahen Wohnstandort am meisten? Was stört Sie an Ihrem innenstadtnahen Wohnstandort am meisten? Positive Antworten sind rot, negative blau dargestellt, die Schriftgröße symbolisiert grob die Häufigkeit der Antworten.

Quelle: Eigene Auswertung und Darstellung

Die Befragung gibt erste Hinweise auf die Motive der Bezieher urbaner Wohnstandorte und lenkt damit den Blick auf eine zunehmend bedeutsamer werdende Zielgruppe. Inwieweit die Wohnstandortentscheidungen dieser Gruppe im Rahmen der Investment- und Portfoliostrategien der Wohnungswirtschaft aufgegriffen werden und welche Rolle der Reurbanisierung insgesamt für die Ausrichtung der Wohnungsunternehmen im städtischen Kontext zukommt, konnte in diesem Rahmen leider nicht untersucht werden. Weiterer Forschungsbedarf wird auch hinsichtlich der Quantifizierung der Motivlagen und der demographischen Strukturen der Nachfrager nach urbanem Wohnen gesehen.

## Literatur

- Adam, B.; Driessen, K.; Münter, A. (2008): Wie Städte dem Umland Paroli bieten können. Forschungsergebnisse zu Wandermotiven, Standortentscheidungen und Mobilitätsverhalten. In: *Raumforschung und Raumordnung* 66 (5), 398-414.
- Baldermann, J.; Hecking, G.; Knauß, E. (1976): Wandermotive und Stadtstruktur. Empirische Fallstudie zum Wanderverhalten im Großraum Stuttgart. Stuttgart. = Städtebauliches Institut der Universität Stuttgart, Schriftenreihe 6.
- Brake, K. (2001): Neue Akzente der Suburbanisierung. Suburbaner Raum und Kernstadt: eigene Profile und neuer Verbund. In: Brake, K.; Dangschat, J. S.; Herfert, G. (Hrsg.): *Suburbanisierung in Deutschland*. Opladen, 15-26.
- Gans, P.; Schmitz-Veltin, A.; West, C. (2010): Wohnstandortentscheidungen von Haushalten am Beispiel Mannheim. In: *Raumforschung und Raumordnung* 68 (1), 49-59.
- Häußermann, H.; Siebel, W. (1987): *Neue Urbanität*. Frankfurt am Main.
- Heilweck-Backes, I. (1999): Warum zieht man nach Stuttgart? Ergebnisse der Zuzugsmotivbefragung 1998. In: *Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/1999*, 25-44.
- Heilweck-Backes, I. (2009): Von der Schrumpfung zur Renaissance der (Innen-)Stadt? Ergebnisse der Zu- und Umzugsbefragung – Stuttgart 2007. In: *Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte* 68 (8), 239-262.
- Heilweck-Backes, I. (2010): Wer zieht wohin in Stuttgart? Junge Wohnmilieus und ihre lebensstilspezifischen Wohnbedürfnisse. Ergebnisse aus der Zu- und Umzugsbefragung Stuttgart 2007. In: *Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte* 69 (9), 266-295.
- Heitkamp, T. (2002): Motivlagen der Stadt-Umland-Wanderung und Tendenzen der zukünftigen Wohnungsnachfrage. In: *Informationen zur Raumentwicklung* (3), 163-171.
- Hereth, M. (2010): Reurbanisierung durch Reaktivierung? Konversionsflächen als neue Quartiere des Stadtwohnens am Beispiel des Ackermannbogens in München. Bayreuth. = Bayreuther geographische Arbeiten, Band 29.
- Höflin, P. (2001): Umzugswünsche und Stadt-Umland-Wanderungen. Ergebnisse der Befragung Freiburger Bürgerinnen und Bürger 2001. Freiburg i. Br. = Statistischer Infodienst 18.12.2001.
- Jacob, R.; Eirnbter, W. H. (Hrsg.) (2000): *Allgemeine Bevölkerungsumfragen. Einführung in die Methoden der Umfrageforschung mit Hilfen zur Erstellung von Fragebögen*. München, Wien.
- Landeshauptstadt Düsseldorf (Hrsg.) (2003): *Düsseldorfer Wanderungsumfragen 2001/2002 (Entscheidungsgründe und Wandermotive)*. Düsseldorf.
- Lindemann, U. (1999): Warum kehren Stuttgarter ihrer Stadt den Rücken zu? Abwanderungsmotive in Stuttgart, Ergebnisse der Wegzugsmotivbefragung 1997. In: *Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte* 59 (2), 45-45.
- Münter, A. (2012): Wandermotiventscheidungen von Stadt-Umland-Wanderern. Regionaler Vergleich der Muster und Motive, Informations- und Wahrnehmungslücken sowie Beeinflussbarkeit der Wandermotiventscheidungen in vier Stadtregionen. Münster.
- Siedentop, S. (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. In: *Informationen zur Raumentwicklung* (3/4), 193-210.
- Stadt Münster (Hrsg.) (2012): *Zentrale Ergebnisse der Fortzugsumfrage 2011 (Fortzug aus Münster in die Kommunen der Stadtregion)*. Münster.
- van den Berg, L.; Drewett, R.; Klaassen, L. H.; Rossi, A.; Vijverberg, C. H. T. (1982): *Urban Europe. A Study of Growth and Decline*. Oxford.
- West, C.; Gans, P.; Schmitz-Veltin, A. (2008): Cities in space and city as place – Rethinking reurbanisation: urban, semi-urban and suburban orientations and their impact on the choice of residence. In: *Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaften* 33 (3-4), 381-408.

## Autoren

**Axel Fricke** (\*1964), Studium Dipl.-Ing. Raumplanung an der TU Dortmund. Seit 1992 berufstätig in Stuttgart, überwiegend tätig als Inhaber des Büros PLANzeit netzwerk in Baden-Württemberg, 2001-2005 zusätzlich tätig als Mitarbeiter am Städtebau-Institut der Fakultät Architektur und Stadtplanung, Universität Stuttgart in Forschung und Lehre; seit 2005 tätig als Mitarbeiter beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart, seit 2008 Sachgebietsleiter Stadtentwicklungsplanung; seit 2013 Stabstelle Strategie Wohnen und Mitglied des Lenkungskreises beim Oberbürgermeister. Mitglied der LAG Baden-Württemberg der ARL.

**Marco Hereth** (\*1982), Studium Dipl.-Geographie an der Universität Bayreuth und der University of Birmingham (GB), 2010 bis 2014 Projektleiter für Stadtentwicklung und Ortskernsanierung bei der STEG Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart, seit 2014 Leiter der Niederlassung Dresden der STEG Stadtentwicklung GmbH.

Dr. **Ansgar Schmitz-Veltin** (\*1976), Studium der Geographie und politische Soziologie, 2003 bis 2009 wissenschaftlicher Mitarbeiter und Projektleiter am Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie der Universität Mannheim sowie am Mannheimer Forschungsinstitut Ökonomie und Demographischer Wandel (mea), seit 2009 am Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart, zunächst als Sachgebietsleiter für Bevölkerung und Bildung, seit 2015 als Leiter der Abteilung Wirtschaft, Wohnen und Befragungen; Mitglied der Akademie für Raumforschung und Landesplanung sowie der LAG Baden-Württemberg der ARL.

**Philipp Zakrzewski** (\*1975), Studium der Architektur an der Fachhochschule Coburg sowie Europäische Urbanistik an der Bauhaus-Universität Weimar, 2007-2013 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung der Universität Stuttgart (IREUS), seit 2013 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung in Dortmund (ILS), Dortmund.

## Dank

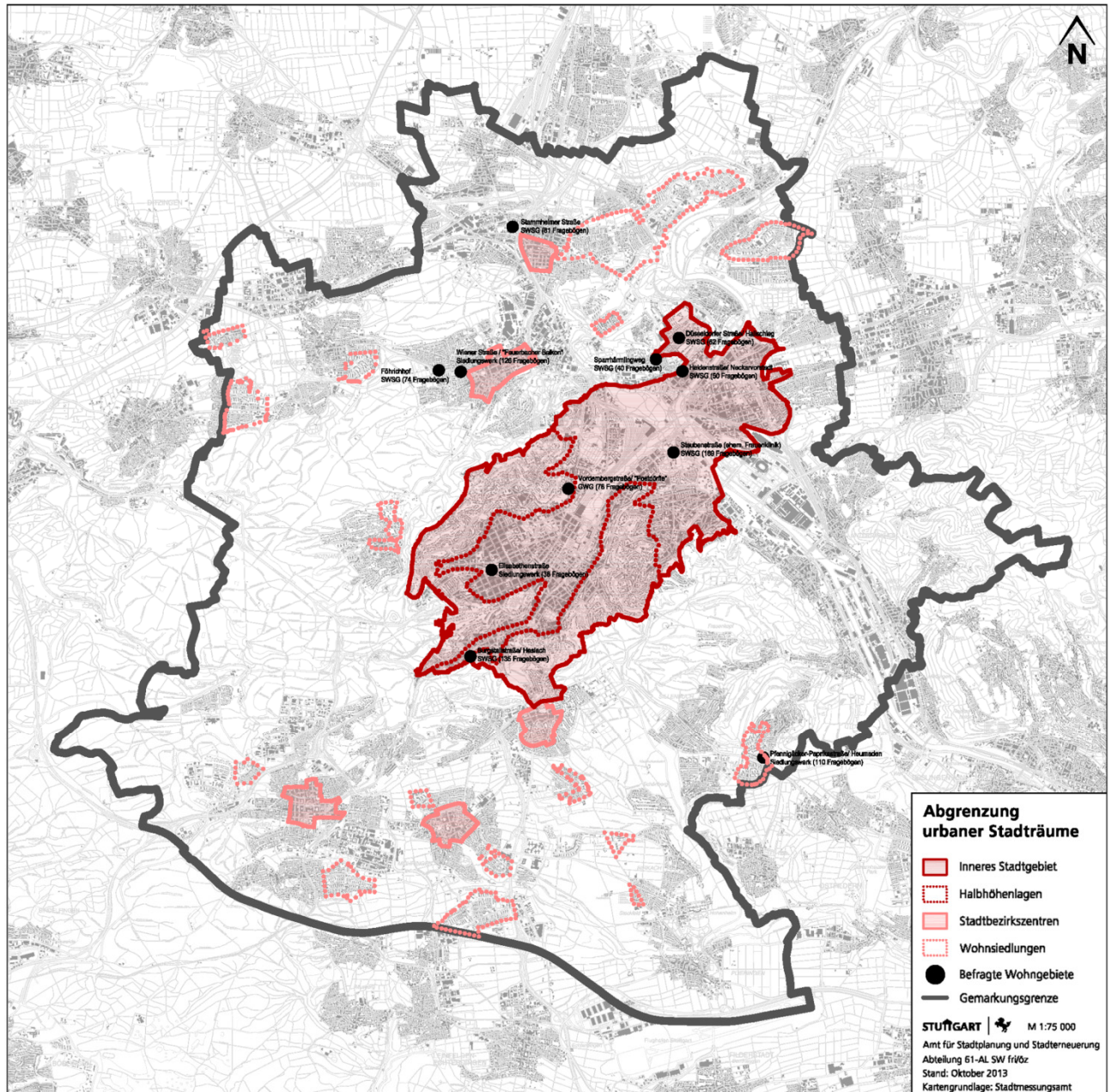
Für die Mitarbeit und Unterstützung bei diesem die Städte und Disziplinen übergreifenden Projekt bedanken wir ganz herzlich bei allen beteiligten Wohnungsunternehmen sowie insbesondere bei Werner Edelman, Roland Jerusalem, Gert Krampe, Arno Knöbl, Jochen Kundinger, Susanne Metz und Sören Werner, die uns bei der Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Befragung tatkräftig unterstützt haben.



# Anlage 1

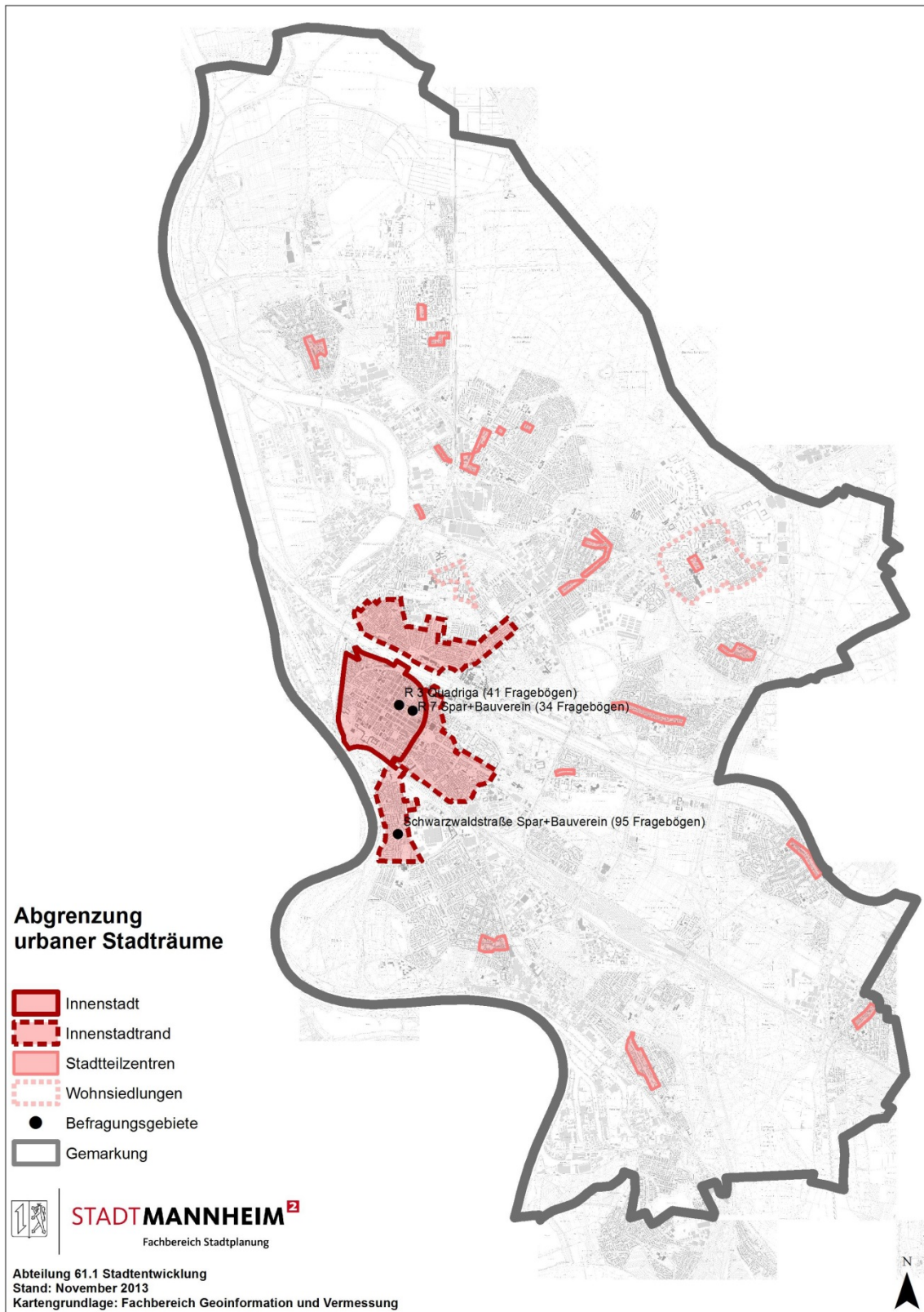
## Übersichtskarten zu urbanen Stadträumen in Stuttgart, Mannheim und Freiburg im Breisgau

### 1. Übersichtskarte Stuttgart



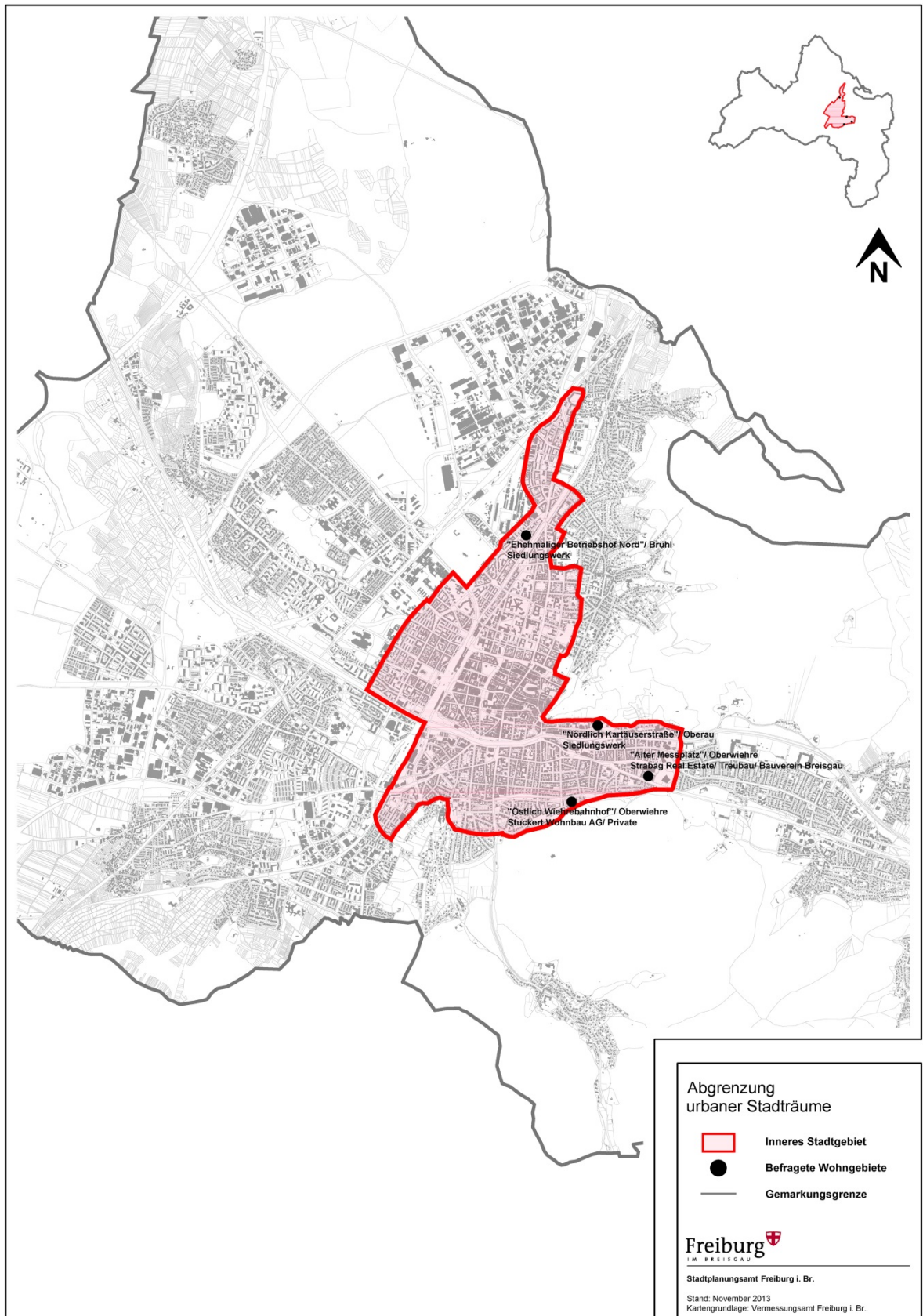
Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

## 2. Übersichtskarte Mannheim



Quelle: Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung

### 3. Übersichtskarte Freiburg i. Br.



Quelle: Stadtplanungsamt Freiburg i. Br. 2013

Karoline Brombach, Axel Fricke, Johann Jessen

# Kommunale Strategien im Vergleich. Urbanes Wohnen in Stuttgart, Mannheim und Freiburg

## Gliederung

- 1 Einleitung
- 2 Stuttgart
  - 2.1 Bevölkerungsentwicklung
  - 2.2 Wohnen
    - 2.2.1 Wohnungsmarkt und Wohnraumversorgung
    - 2.2.2 Wohnungsbau
  - 2.3 Kommunale Strategien zum urbanen Wohnen
    - 2.3.1 Leitvorstellungen und Strategien der Stadtentwicklung
    - 2.3.2 Innenentwicklung durch Wohnungsneubau als Stadtentwicklungsziel
    - 2.3.3 Qualifizierung des innerstädtischen Wohnungsbaus
  - 2.4 Resümee
- 3 Mannheim
  - 3.1 Bevölkerungsentwicklung
  - 3.2 Wohnungsmarkt und Wohnungsbau
  - 3.3 Kommunale Strategien zum urbanen Wohnen
  - 3.4 Resümee
- 4 Freiburg im Breisgau
  - 4.1 Bevölkerungsentwicklung
  - 4.2 Wohnungsmarkt und Wohnungsbau
  - 4.3 Kommunale Strategien zum urbanen Wohnen
    - 4.3.1 Leitlinien
    - 4.3.2 Flächennutzungsplan und Baulandpolitik
    - 4.3.3 Stadterneuerung, Stadtumbauvorhaben und Flächenentwicklung
    - 4.3.4 Aktivierungs- und Qualifizierungsstrategien zum urbanen Wohnen
  - 4.4 Resümee
- 5 Vergleichendes Fazit

Literatur

## Kurzfassung

Die Städte Stuttgart, Mannheim und Freiburg verzeichnen wachsende Einwohnerzahlen. Obgleich Suburbanisierungsprozesse anhalten, partizipieren nach Jahrzehnten rückläufiger Entwicklung auch die inneren Stadtbezirke von dem Bevölkerungszuwachs, der sich vor allem aus der Zuwanderung jüngerer Gruppen (Ausbildungswanderer und Berufseinsteiger) speist. In welchen Innenstadtquartieren die Zuwächse aufgenommen werden, hängt von den lokalen Wohnbauflächen- und Nachverdichtungspotenzialen ab, die sich in den drei Städten unterschiedlich darstellen: In Stuttgart konnten umfassende innerstädtische Wohnbauflächen aufgrund der Verzögerungen des Projekts „Stuttgart 21“ bisher nicht erschlossen werden, jedoch vollzieht sich in den Bestandsquartieren eine Erhöhung der Belegungsdichte. In Mannheim entstehen neue innerstädtische Wohngebiete vor allem durch die Konversion aufgegebener Bahn- und sonstiger Flächen. In Freiburg lässt sich die starke Wohnraumnachfrage nicht allein durch Brachflächen- und Innenentwicklung befriedigen. Obgleich alle drei Städte sich seit den 1970er-Jahren um die Förderung und Sicherung des innerstädtischen Wohnens bemühen, erfordert die jüngste Nachfragewelle neue stadtplanerische Strategien und Initiativen. Sie wurden in Stuttgart 2006, in Mannheim 2010 und in Freiburg 2013 in kommunalen Handlungskonzepten zusammengefasst. Dabei verschiebt sich in den stark wachsenden Städten Freiburg und Stuttgart der Akzent mittlerweile stärker auf die Sicherung preiswerten Wohnraums.

## Schlüsselwörter

Reurbanisierung – Kommunale Wohnungspolitik – Freiburg – Mannheim – Stuttgart – Zuzüge – Wanderungen – Wanderungsmotive – Stadtumbau – Bestandsentwicklung

## Municipal Strategies in Comparison. Urban Housing in Stuttgart, Mannheim and Freiburg

### Abstract

The German cities of Stuttgart, Mannheim and Freiburg are currently experiencing a growth in population, even though the process of suburbanization still prevails. Unlike in previous decades, inner-city neighbourhoods are also profiting from population gains that are substantially fed by the in-migration of younger age groups such as students and young professionals. Local housing and development potentials determine where these population gains are accommodated. In Stuttgart, there has been no comprehensive inner-city housing development due to the delay of the mega-project “Stuttgart 21”, yet residential density is increasing in built-up areas. In Mannheim, new inner-city housing has emerged on former railroad and military sites. In Freiburg, brownfield and infill development potential does not suffice to meet the strong housing demand. While all three cities have engaged in promoting and protecting inner-city housing since the 1970s, the recent wave of demand calls for new planning strategies, initiatives and tools. These have been bundled into new municipal strategic concepts – for Stuttgart in 2006, for Mannheim in 2010 and for Freiburg in 2013. The focus in the fast-growing cities of Freiburg and Stuttgart has now shifted towards affordable housing.

### Keywords

Re-Urbanization – Municipal housing policy – Freiburg – Mannheim – Stuttgart – Migration – Urban regeneration – Urban growth

## 1 Einleitung

In diesem Beitrag werden am Beispiel der drei baden-württembergischen Großstädte Stuttgart, Mannheim und Freiburg Reurbanisierungsprozesse zwischen gesellschaftlichem Wandel, Marktprozessen und lokaler Politik nachgezeichnet. Dabei wird der Frage nachgegangen, welchen Beitrag in den letzten Jahren kommunale Planung und Politik zur Stärkung der Innenstädte als Wohnstandorte geleistet haben. Reurbanisierung wird hier als die überproportionale Zunahme der Wohnbevölkerung in den inneren Stadtbezirken betrachtet. Sind diese Prozesse überwiegend das Ergebnis veränderter Wohnpräferenzen und entsprechender Reaktionen der Wohnungswirtschaft und auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt oder zeigen sich darin auch intendierte Wirkungen kommunaler Strategien zur Stadtentwicklung, zum Städtebau und zur Wohnungsversorgung? Bisher ist dieser Aspekt in der empirisch orientierten Reurbanisierungsforschung nur am Rande berührt worden.

In der jüngeren deutschen Fachdebatte sind bisher aus sehr unterschiedlichen Perspektiven Zusammenhänge zwischen Stadtpolitik und Reurbanisierungsprozessen hergestellt worden. Zum einen wird Stadtpolitik als eine der Triebfedern neben demographischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Trends genannt, wobei sich indirekt und direkt wirksame Strategien unterscheiden lassen. Stadtentwicklungsstrategien, die sich dem heute vor allem in Großstädten ernsthaft verfolgtem Leitbild der nachhaltigen Stadtentwicklung verpflichtet sehen („Urban, kompakt, grün“; „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, strategische Flächenverknappung im Außenbereich) hätten indirekt den Boden für die Reurbanisierung bereitet. Direkt wirksamer Motor der Reurbanisierung seien vor allem die großflächigen innerstädtischen Stadtumbauprojekte mit hohen Wohnanteilen, die europaweit in den letzten 25 Jahren auf ehemaligen Industrie-, Bahn- und Militärbrachen realisiert wurden und werden. Mit ihnen erhöhe sich substantiell der Wohnungsbestand in zentralen Lagen. Je zahlreicher und größer diese Vorhaben, je größer die Wohnanteile, desto stärker ausgeprägt seien die Reurbanisierungsprozesse (für Stuttgart: Jessen/Mayer 2010). In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass schon seit Jahrzehnten sowohl in der Förderpolitik von Bund und Land (Altrock 2012) als auch den Stadtentwicklungsstrategien der meisten Großstadtkommunen (Holl/Jessen 2007) die Stärkung der Innenstadtbereiche als Wohnstandorte und als Nutzungsgemischte Quartiere auf der Agenda stand und immer noch steht: Modernisierung, Sicherung und Qualifizierung des Wohnungsbestandes und Schutz vor Tertiärisierung. Insofern könne argumentiert werden, dass Reurbanisierungsprozesse sich häufig in „schöner Übereinstimmung“ mit den Strategien befinden, die viele Städte immer schon verfolgt hätten. Die Stadtpolitik habe in diesem Fall – anders als sonst häufig – durch Marktprozesse „Rückenwind“ bekommen.

Andere haben auf die neuen Anforderungen verwiesen, die insbesondere an die kommunale Wohnungspolitik durch die Prozesse der Reurbanisierung gestellt werden. In diesem Zusammenhang ist von verschiedener Seite betont worden, dass die Wiedereinwertsetzung zentraler Lagen durch und für das Wohnen kein „Selbstläufer“ sei (z. B. Hirschle/Sigismund 2008: 41; Jekel/Frölich von Bodelschwingh/Brühl et al. 2010: 121; Bodenschatz/Harlander 2010: 316). Anfangs dominierten Positionen, wonach vor allem die Großstädte bisher nur mit Verspätung auf die veränderte Marktlage reagieren würden und stärker der wachsenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum nachkommen sollten (Jekel/Frölich von Bodelschwingh/Brühl et al. 2010). Demnach könnten die empirisch feststellbaren Unterschiede in den Reurbanisierungsverläufen zwischen verschiedenen deutschen Städten auf deren jeweils unterschiedliche Fähigkeit und

Bereitschaft zurückzuführen sein, auf die veränderte Marktlage zu reagieren (Jessen/Siedentop/Zakrzewski 2012: 212). In jüngerer Zeit haben sich die Akzente verschoben. Es werden die problematischen sozialen Folgen der Reurbanisierung (insbesondere die sprunghaften Preisanstiege auf dem Wohnungsmarkt und die Verdrängungsdynamik durch Gentrifizierung) in den Vordergrund gerückt (Holm 2012) und betont, wie wichtig eine ergänzende sozialorientierte kommunale Wohnungspolitik ist.

Auch in einzelnen Fallstudien zur Reurbanisierung ist der Frage nach der Rolle der Stadtpolitik und Planung nachgegangen worden – für Dortmund: Osterhage/Thabe (2012: 288 f.), für München: Sträter (2012: 359 f.), für Berlin: Brake (2012: 275), für Leipzig: Heinig/Herfert (2012: 333) und für Hamburg: Menzl (2012: 318 f.). Alle Studien kommen zu dem Befund, dass bei aller Varianz im thematischen Spektrum, im räumlichen Maßstab der Interventionen und im eingesetzten Instrumentarium überall eine Stadtpolitik verfolgt wurde, die die Reurbanisierungsprozesse verstärkt und oft gezielt gefördert habe. Es gäbe also eine Reurbanisierungspolitik, ohne dass sie so bezeichnet würde. Während sich die Strategien von Großstädten in stagnierenden oder schrumpfenden Regionen (Leipzig, Dortmund) eher als Erfolgsgeschichten beschreiben lassen (für Leipzig: Heinig/Herfert (2012: 333)), (für Dortmund: Osterhage/Thabe (2012: 302)), werden an den Strategien der wirtschaftlich prosperierenden Großstädte wie Hamburg und München deren problematische soziale Wirkungen, insbesondere für das untere Wohnungsmarktsegment, betont (für Hamburg: Menzl (2012: 320), für München: Sträter (2012: 363)).

In diesem Kontext steht auch diese vergleichende Studie. Dabei kann sie die Thematik lediglich anreißen, indem sie die kleinräumigen Veränderungen in den Innenstadtbezirken zu den planerischen Bemühungen seit der Jahrtausendwende in Beziehung setzt. Zunächst werden für die drei Städte die Bevölkerungsentwicklung kleinräumig differenziert dargestellt und gezeigt, ob und in welchem Umfang Reurbanisierungsprozesse, verstanden als überproportionale Zunahme innerstädtischer Bevölkerung, stattgefunden haben. Des Weiteren wird die Verteilung des Wohnungsneubaus und der Wohnungsmodernisierung aufbereitet. Hierzu werden die Kommunalstatistiken und vorhandenen lokalen Analysen ausgewertet. Im zweiten Schritt werden die Grundzüge raumbezogener Strategien zum urbanen Wohnen seit der Jahrtausendwende vorgestellt: die Leitbilder, die Baulandpolitik, die kommunale Wohnbaupolitik, die Stadterneuerungs- und Stadtumbaustrategien, die Förderpolitik und die Konzepte der Qualitätssicherung.

## 2 Stuttgart

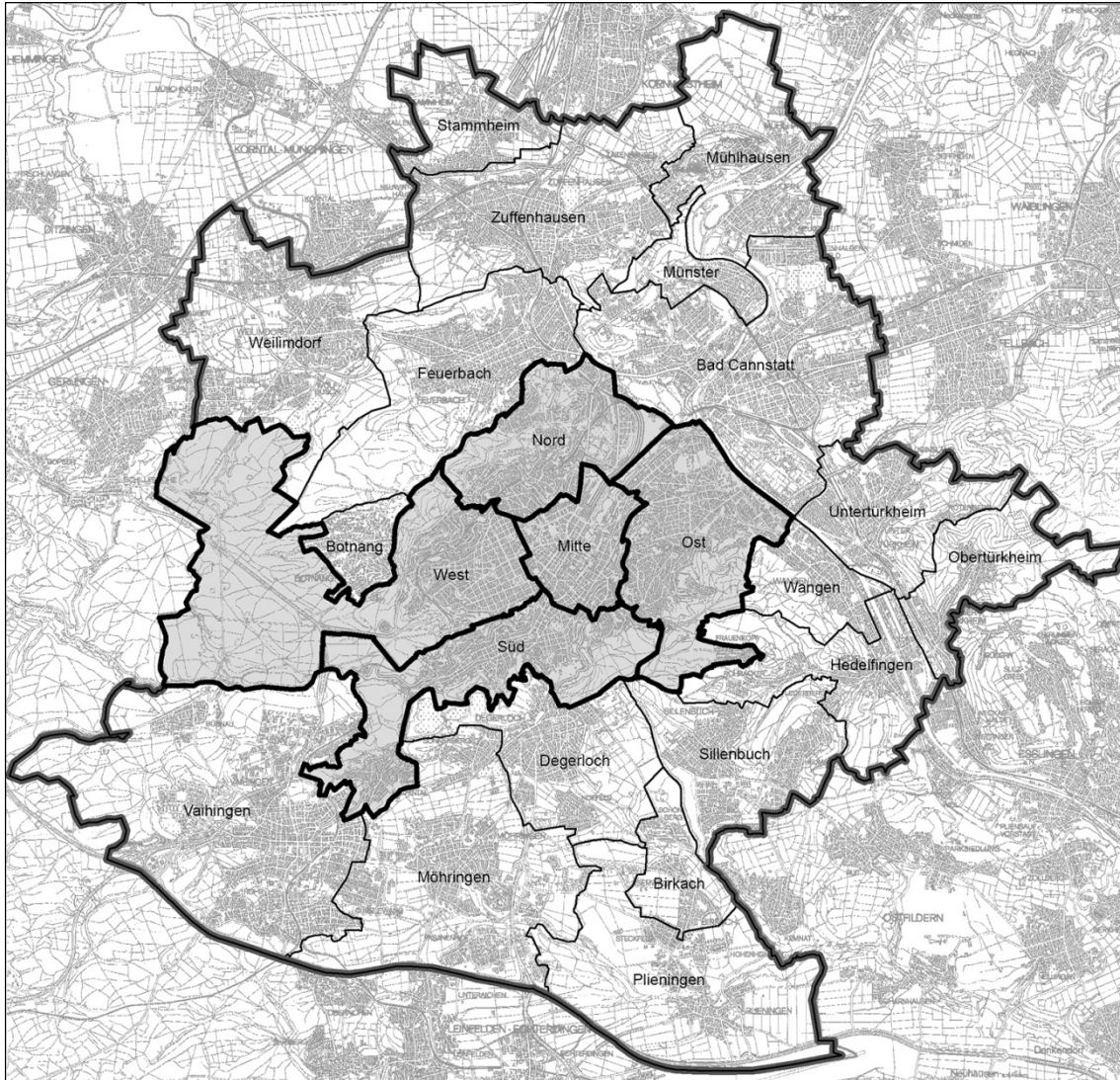
### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Bis zum Jahre 2000 folgte die Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart der vertrauten Logik. Die Region als Ganzes wuchs; demgegenüber verlor die Kernstadt – besonders in den 1990er-Jahren und damit dem bundesweiten Trend folgend – an Einwohnern, wenn auch nur geringfügig (vgl. hierzu ausführlich den Beitrag von Schmitz-Veltin in diesem Band). Seit Beginn des neuen Jahrtausends verzeichnet die Landeshauptstadt Stuttgart (597.939 Einwohner im Jahr 2012) einen überdurchschnittlichen Zuwachs an Wohnbevölkerung (Tab. 1), der durch die Ab- und Ummeldeeffekte der zum 1. Januar 2011 eingeführten Zweitwohnsitzsteuer lediglich überlagert wurde. Seit Ende der 1990er-Jahre sind bis heute nach städtischem Melderegister über 30.000 Einwohner hinzugekommen; nach 2010 hat sich dieser Trend, gespeist aus Zuwanderung und Geburtenüberschüssen, intensiviert. Die Zuwanderung speiste sich aus den weiter entfernt liegenden Herkunftsorten (in Baden-Württemberg, Deutschland und dem Ausland).

## ■ Kommunale Strategien

Gegenüber der Region verlor die Stadt dagegen im gleichen Zeitraum 2.200 Einwohner. Erstaunlicherweise verzeichnet Stuttgart seit 2004 auch einen konstanten Geburtenüberschuss (so hoch wie zuletzt 1969) und liegt darin nach absoluten Zahlen an der Spitze aller Stadt- und Landkreise in Baden-Württemberg (im Durchschnitt 2010 – 2013: +622 Geburten/Jahr).

Abb. 1: Übersicht der 23 Stuttgarter Stadtbezirke (in grau die Innenstadtbezirke ohne Bad Cannstatt)



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt (2012)

Positive Wanderungssalden weist Stuttgart bei jungen Haushaltsgründern in der Altersgruppe 18 bis 35 Jahre auf, die sich in der Ausbildung, im Studium oder dem Berufseinstieg befinden. Der Wanderungsgewinn bei dieser Altersgruppe betrug im Zeitraum zwischen 2000 und 2011 zusammen rund 63.000 Einwohner, während die Stadt bei der Altersgruppe der über 60-Jährigen rund 15.600 Einwohner verlor. Wie in anderen Universitätsstädten trägt die Zahl der Studierenden in erheblichem Umfang zu dem stadtweiten Einwohnerzuwachs bei, zumal Stuttgarts Hochschulen heute mit über 53.000 Studierenden fast doppelt so viele Studienplätze anbieten wie noch vor 15 Jahren



(im WS 1999/2000: 29.000 Studierende) (Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, KomunIS-Datenbank).

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung nach Stadtbezirken in der Landeshauptstadt Stuttgart 2000 bis 2012

	2001	2006	2011	Veränderung 2001-06 in %	Veränderung 2006-11 in %	Veränderung 2001-11 in %
Mitte	20.328	20.541	21.230	+1,0	+3,4	+4,4
Nord	24.081	24.223	24.755	+0,6	+2,2	+2,8
Ost	45.025	44.568	45.826	-1,0	+2,8	+1,8
Süd	40.697	40.895	42.477	+0,5	+3,9	+4,4
West	47.135	47.318	49.625	+0,4	+4,9	+5,3
Bad Cannstatt	65.216	64.850	66.611	-0,6	+2,7	+2,1
Birkach	6.004	6.188	6.517	+3,1	+5,3	+8,5
Botnang	12.811	12.848	12.685	+0,3	-1,3	-1,0
Degerloch	16.300	16.114	16.113	-1,1	-0,0	-1,1
Feuerbach	26.766	26.700	27.410	-0,2	+2,7	+2,4
Hedelfingen	9.057	8.935	9.129	-1,3	+2,2	+0,8
Möhringen	28.301	28.209	29.515	-0,3	+4,6	+4,3
Mühlhausen	25.453	25.392	25.209	-0,2	-0,7	-1,0
Münster	6.184	6.245	6.277	+1,0	+0,5	+1,5
Obertürkheim	7.749	7.950	8.081	+2,6	+1,6	+4,3
Plieningen	11.673	11.578	12.512	-0,8	+8,1	+7,2
Sillenbuch	23.145	22.837	23.164	-1,3	+1,4	+0,1
Stammheim	11.820	11.976	11.714	+1,3	-2,2	-0,9
Untertürkheim	15.388	15.658	15.876	+1,8	+1,4	+3,2
Vaihingen	39.285	41.385	43.540	+5,3	+5,2	+10,8
Wangen	8.590	8.370	8.464	-2,6	+1,1	-1,5
Weilimdorf	29.424	29.636	30.739	+0,7	+3,7	+4,5
Zuffenhausen	33.222	34.443	35.585	+3,7	+3,3	+7,1
Stuttgart gesamt	553.654	556.859	573.054	+0,6	+2,9	+3,5

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, KomunIS-Datenbank

Während noch bis zum Jahre 2000 die Einwohnerzahlen in den innerstädtischen Bezirken (hier definiert als die inneren Stuttgarter Stadtbezirke Mitte, Nord, Süd, Ost, West) und der engere Citybereich (nur Stadtbezirk Mitte) überproportional rückläufig waren, hat sich in Stuttgart – ähnlich wie in vielen vergleichbaren Städten – das Bild seitdem gewandelt. Bei den Wanderungs- und Umzugssalden zeigte sich im Zeitraum 2000 bis 2012 im inneren Stadtbereich ein Plus an 6.423 Einwohnern und im äußeren Stadtbereich sogar an 23.845 Einwohnern (Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, KomunIS-Datenbank). Die Landeshauptstadt Stuttgart verzeichnet nach Jahren des Bevölkerungsverlustes seit der Jahrtausendwende also auch für die innere Stadt und für die City selbst (Stadtbezirk Mitte) Bevölkerungsgewinne, zwar in kleiner Dosis, aber die Daten deuten einen Richtungswechsel im Sinne einer Reurbanisierung an (Haußmann 2007: 255). Wie bei der Gesamtstadt stützt sich dieser Zuwachs im Wesentlichen auf die

Altersgruppe der 15- bis unter 30-Jährigen, also auf die Gruppe der „Ausbildungs- und jüngeren Arbeitsplatzsuchenden“ (Brachat-Schwarz 2008: 11). Erstaunlicherweise stützte sich auch der Zuwachs in den inneren Bezirken nicht allein auf Wanderungsgewinne, sondern auch auf Geburtenüberschüsse. Seit 2003 gehören die Innenstadtbezirke um die City und die Altstadt von Bad Cannstatt zu den Gebieten mit den höchsten Geburtenquoten (vgl. Haußmann 2008: 285).

In einer kleinräumigeren Betrachtung der Entwicklung zeigen sich signifikante Unterschiede zwischen den einzelnen innerstädtischen Bezirken und Bad Cannstatt (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt 2012): Zwischen 2004 und 2011 lag der mittlere Zuwachs in den Innenstadtbezirken bei 3,73 %, den niedrigsten Zuwachs wies mit 2,6 % Stuttgart-Süd auf, den höchsten mit 5,5 % Stuttgart-West. Zwar gewannen die äußeren Stadtbezirke im gleichen Zeitraum ebenfalls an Einwohnern, mit 2,78 % im Mittel lag der Zuwachs aber unterhalb der Entwicklung der Gesamtstadt (+3,19 %); außerdem wiesen die Zuwächse in den äußeren Bezirken eine enorme größere Schwankungsbreite auf (Birkach +9,0 %, Stammheim -1,7 %).

## 2.2 Wohnen

### 2.2.1 Wohnungsmarkt und Wohnraumversorgung

In den letzten Jahren hat sich die Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt nach einigen Jahren relativer Entspannung wieder deutlich zugespitzt. Dies zeigt sich am deutlichsten in den beachtlichen Preisschüben (2010 bis 2012: Mieten +5,5 %, Eigentumswohnungen +3 bis +5 %, Mehrfamilienhäuser +8 %), die durch den Zustrom von Anlagekapital gestützt werden (Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt 2012: 6; Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt 2013a). Dies bildet sich des Weiteren in einer mit 7,9 % unterdurchschnittlichen Umzugsquote (die drittniedrigste Quote unter den deutschen Städten (Bundesmittel 12,7 %; vgl. Techem AG 2009)) sowie in einer sehr geringen Leerstandsquote ab (nach Zensus 3,8 %, einschließlich des kurzfristigen Leerstands bis 3 Monate). Die Ursachen sind vielfältig: fortgesetzte Wanderungsgewinne, Geburtenüberschüsse und haushaltsstrukturelle Effekte, hier insbesondere die Haushaltsverkleinerungen. Die Pro-Kopf-Versorgung stagniert dagegen seit Jahren (derzeit 39,3 qm), hier gibt es bei weiter steigender Kaufkraft einen Nachholbedarf. Stuttgart liegt in dieser Hinsicht auf Platz 12 im Vergleich der 14 größten Städte (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015).

Kleine Haushalte stellen gegenüber früheren Jahrzehnten heute die Hauptnachfrage nach Wohnraum. Es sind vor allem die größeren Haushalte, die sich nur schwer auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt behaupten können. Dies zeigt sich darin, dass zwar die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt, aber die der beim Wohnungsamt registrierten *Haushalte mit Wohnungsbedarf* zwischen 1999 und 2012 von 1,94 auf 1,97 leicht angestiegen ist (eigene Auswertungen aus Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, KommunIS-Datenbank).

Es fehlt in der Stadt an preiswertem Wohnraum. Nach Berechnungen des Statistischen Amtes in Stuttgart gibt es im Jahr 2010/11 knapp über 29.000 anspruchsberechtigte Haushalte bezüglich sozialem Wohnraum (Transferempfangshaushalte, SGBII, SGB XII, Wohngeldempfänger), aber nur ca. 16.370 Sozialmietwohnungen bzw. ca. 18.600 Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht, davon nur 65,5 % mit Mietpreisbindung (Landeshauptstadt Stuttgart 2013: 14 f.). Die städtische Notfalldatei registriert derzeit ca. 3.300 Haushalte, mit steigender Tendenz; knapp ein Drittel der vorgemerkten Haushalte kön-

nen jährlich vermittelt werden. Der Anteil der Sozialmietwohnungen von ca. 5,5 % des Gesamtwohnungsbestandes ist im Großstadtvergleich unzureichend, im Durchschnitt der 8 größten westdeutschen Städte liegt der Anteil bei ca. 8 % (vgl. Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Raumordnung (Hrsg.) (2012): 104).

## 2.2.2 Wohnungsbau

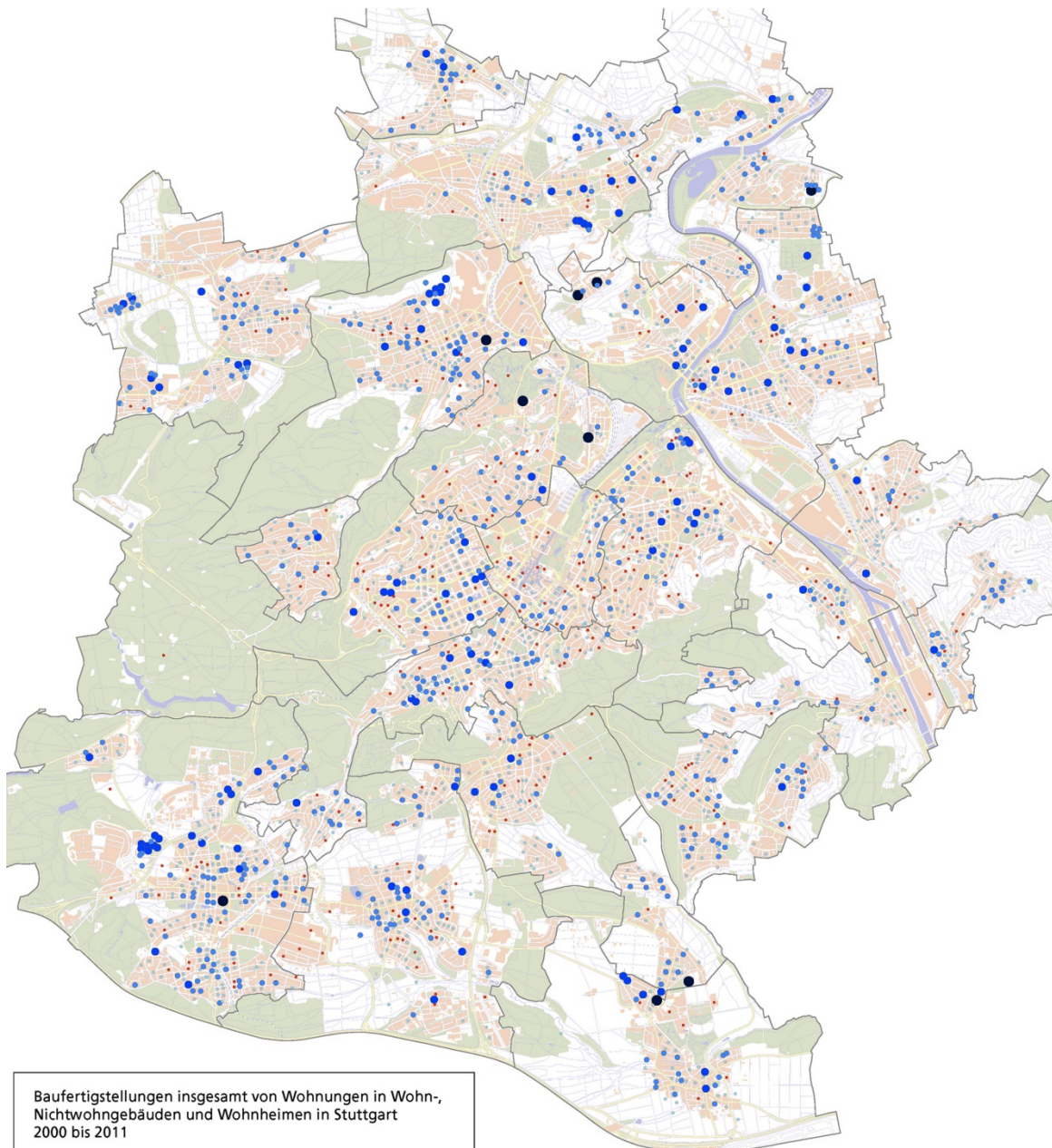
Dem Zuwachs an privaten Haushalten um ca. 15.500 in Stuttgart zwischen 1999 bis 2011 entspricht annähernd der Zuwachs an Wohnungen durch Neubau im gleichen Zeitraum. Dies kann als ein Indiz für die hohe Dynamik des Stuttgarter Wohnungsmarktes gelten. In diesen 12 Jahren wurden in Stuttgart laut Baufertigstellungsstatistik 17.475 Wohnungen erstellt (Abb. 2). Der Wohnungsbau hat vor allem in den letzten fünf Jahren stark angezogen (1.881 neue Wohnungen in 2012). Baugenehmigungen und Baufertigstellungen erreichen damit Höchstwerte der letzten 15 Jahre (siehe Abb. 3). Trotz der überdurchschnittlichen Bautätigkeit geht jedoch seit 2010 die Schere zwischen Angebot und Nachfrage angesichts der exorbitant gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum wieder deutlich auseinander. Der beachtliche Bauüberhang (das heißt die genehmigten, aber noch nicht gebauten Wohnungen) von 4.100 Wohneinheiten (WE) im Mittel für 2009 bis 11 (2012: 4.577 WE) und die Voranmeldungen (Baugenehmigungen) für 1.610 WE im Mittel für 2009 bis 2011 (2012: 1.582 WE) weisen darauf hin, dass sich diese Entwicklung zumindest in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

Der Schwerpunkt des Wohnungsbaus liegt auf dem Geschosswohnungsbau. 66,8 % der fertiggestellten Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, in diesen wurden 75,7 % der Wohnungen im Eigentum (WEG) und 24,3 % in Mietwohnungen geschaffen. Dabei wächst die in den Neubauprojekten realisierte und vom Markt akzeptierte Baudichte auf hohem Niveau. Sie lag bereits 2010 mit rund 85 WE/ha im Mittel über dem Orientierungswert einer für Stuttgart angestrebten „qualifizierten Mindestdichte“ von 75 WE/ha. Der frei finanzierte Wohnungsmarkt hat sich vom geförderten Wohnungsteilmarkt mittlerweile in Stuttgart vollständig entkoppelt; heute wird nur noch jede zwanzigste neu gebaute Wohnung auch gefördert.

Die kleinräumige Auswertung der Wohnbautätigkeit zeigt eine gesteigerte Dynamik in den inneren Stadtbezirken (einschließlich Bad Cannstatt). In den Vororten entlang des Neckars ist sie deutlich schwächer ausgeprägt. Die nördlichen Stadtbezirke profitieren vorerst noch von der Ausweisung von Neubauf Flächen im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Stuttgart. Gleichwohl werden aufgrund der langjährigen Flächenverknappung und der anhaltenden Marktdynamik Wohnungen in nahezu allen Stadtteilen errichtet. Der Investitions- und Nachfragedruck geht in die Fläche und erfasst auch die Wohnungsbestände. Eine unmittelbare Korrelation zwischen Neubautätigkeit und Einwohnerentwicklung lässt sich auf Stadtbezirksebene wegen der gleichzeitigen, kaum erfassbaren Veränderungen in den Wohnungsbeständen nur schwerlich nachweisen.

In den zentraleren Lagen findet die Bautätigkeit dort statt, wo die Stadterneuerung Vorleistungen erbringt, innerstädtische Lagen vom Markt neu bewertet werden (Gebiete am Cityring und Zufahrtstraßen) und ehemalige Gewerbe- und Infrastrukturstandorte umgenutzt werden können. Wichtige innenstadtnahe Potenziale haben sich unter anderem dadurch ergeben, dass die Stadt Stuttgart ihre Klinikstandorte konzentriert hat und drei ehemalige Krankenhausflächen für Wohnungsneubau frei wurden. Einen ähnlichen Effekt hat die Bündelung der verstreuten Standorte des Energieunternehmens EnBW in einem Verwaltungskomplex an der südlichen Stuttgarter Peripherie, durch die einige

Abb. 2: Baufertigstellungen der Landeshauptstadt Stuttgart von 2000 bis 2011  
(Blockscharfe Darstellung der Wohnbautätigkeit)



**Baufertigstellungen insgesamt von Wohnungen in Wohn-, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart 2000 bis 2011**

**Anzahl Wohnungen\* im Baublock**  
Stuttgart insgesamt: 15 593

- -35 bis -1 (297 Fälle)
- 1 bis 5 (1 069 Fälle)
- 6 bis 30 (550 Fälle)
- 31 bis 100 (111 Fälle)
- 101 bis 293 (9 Fälle)

☞ Stadtbezirke

\* Bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden kann durch Ausbau, Nutzungsänderung und Zusammenlegung von Wohnungen der Saldo aus dem Zustand vor und dem Zustand nach der Baumaßnahme negative Werte annehmen.

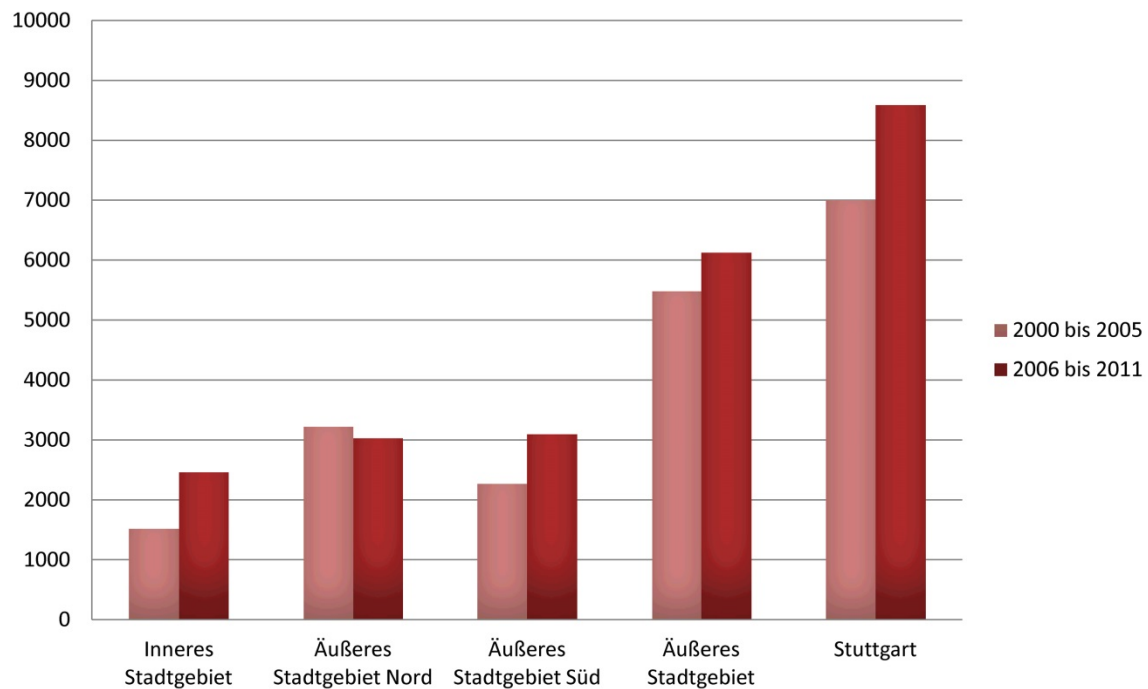
Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt  
Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg  
Bearbeitung: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, 12-23 (Strauß)  
Stand: September 2012

0 0,5 1 2 Kilometer

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, KomunIS-Datenbank

kleinere zentral gelegenen Altstandorte frei werden. Die derzeit marktreifen und im Bau befindlichen neuen Wohnbauprojekte stoßen auf eine sehr hohe Nachfrage und finden meist ohne Verzögerung zahlungskräftige Abnehmer. Selbst Projekte im hochpreisigen Segment haben nicht nur in Vorzugslagen (Höhenpark Killesberg), sondern auch an eher schwierigeren Standorten (z. B. Cityring) einen hohen Vorvermietungsgrad.

Abb. 3: Baufertigstellungen der Landeshauptstadt Stuttgart von 2000 bis 2011 (inneres und äußeres Stadtgebiet im Vergleich)



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung; Datengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, KomunIS-Datenbank

## 2.3 Kommunale Strategien zum urbanen Wohnen

### 2.3.1 Leitvorstellungen und Strategien der Stadtentwicklung

Die Stadtentwicklungspolitik der Stadt Stuttgart ist seit Jahrzehnten darauf gerichtet, die Einwohnerzahl zu stabilisieren, die Abwanderung vor allem junger Familien ins Umland abzuschwächen, den Wohnungsmangel in der Stadt abzubauen, aber gleichzeitig den Verbrauch von freier Landschaft durch Bebauung einzudämmen und mit den verfügbaren Flächenressourcen haushälterisch umzugehen. Seit Jahren orientiert sich die Stadt Stuttgart konsequent an der übergreifenden Leitlinie *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*. Über 40 Prozent des Stuttgarter Außenbereiches ist unter Waldbewirtschaftung sowie Landschafts- und Naturschutz gestellt. Mit der Etablierung des Monitoring-Systems „Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart“ (NBS) im Jahre 2003 verfügt die Stadt Stuttgart über eine Flächendatenbank und Informationsplattform, die die kommunale Politik und potenzielle Flächennachfrager über die Bauflächenreserven im Stadtgebiet informiert (siehe unter <http://stuttgart.de/bauflaechen/>).

Im Rahmen dieser Zielvorgaben sind Erhalt, Aufwertung und Erweiterung innerstädtischen Wohnraums seit den frühen 1970er-Jahren ein zentrales Ziel der Stuttgarter Stadtpolitik, das sie im Rahmen der Stadterneuerung und des Wohnungsbaus immer

schon verfolgt hat. Vor über dreißig Jahren beschloss der Gemeinderat zur Sicherung des innerstädtischen Wohnens den Gebietstypenplan, der für innerstädtische Baublöcke Orientierungswerte insbesondere für Mindestwohnanteile vorsah. In den sogenannten Vorranggebieten der Stadterneuerung war die Stabilisierung der Wohnfunktion eine der zentralen Zielsetzungen, später auch die Revitalisierung der Wohnungsbestände (insbesondere in den Gebieten des Programms „Soziale Stadt“).

Vor diesem Hintergrund konnte sich die Landeshauptstadt Stuttgart durch die neuen Trends der Bevölkerungsentwicklung und der auf innerstädtischen Lagen gerichteten Wohnbaudynamik seit der Jahrtausendwende in ihrer bisherigen Stadtentwicklungspolitik bestätigt sehen. Sie hat dieses früh erkannt und entsprechend darauf reagiert. Dies bildet sich zunächst in den übergreifenden Leitvorstellungen des Stuttgarter Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) ab, das als Trilogie „Konzept 2004 – Dialog 2005 – Strategie 2006“ erarbeitet wurde (Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2015). Ausgerichtet an den Kerngedanken einer regional eingebetteten, nachhaltigen und integrierten städtebaulichen Entwicklung enthält es zehn Leitziele und umfasst vier thematische Leitprojekte für vier Teilräume der Stadt.

Die Förderung des urbanen Wohnens ist eines der Leitziele des Stadtentwicklungskonzeptes Stuttgart (STEK). Neben der „Sicherung und Weiterentwicklung des Bestands an preiswertem Wohnraum“ und der „Sicherung eines Mindestanteils von Wohnungen in der City“ wird darin eine „Offensive für verdichteten individuellen Wohnungsneubau auf innerstädtischen Flächen“ avisiert. Mit der aus dem STEK abgeleiteten Handlungsstrategie *urbanWohnen* setzt Stuttgart nicht nur auf ein Leitthema der Stadtentwicklung, sondern auch auf bauland- und wohnungspolitische Bemühungen, die Stadt von innen heraus weiter zu „urbanisieren“. Das Leitprojekt „Urbanes Wohnen und öffentlicher Raum“ wurde für die City im Innenstadtkonzept „StadtKernZiele“ von 2006 konkretisiert (Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2006: 86, 106 f.).

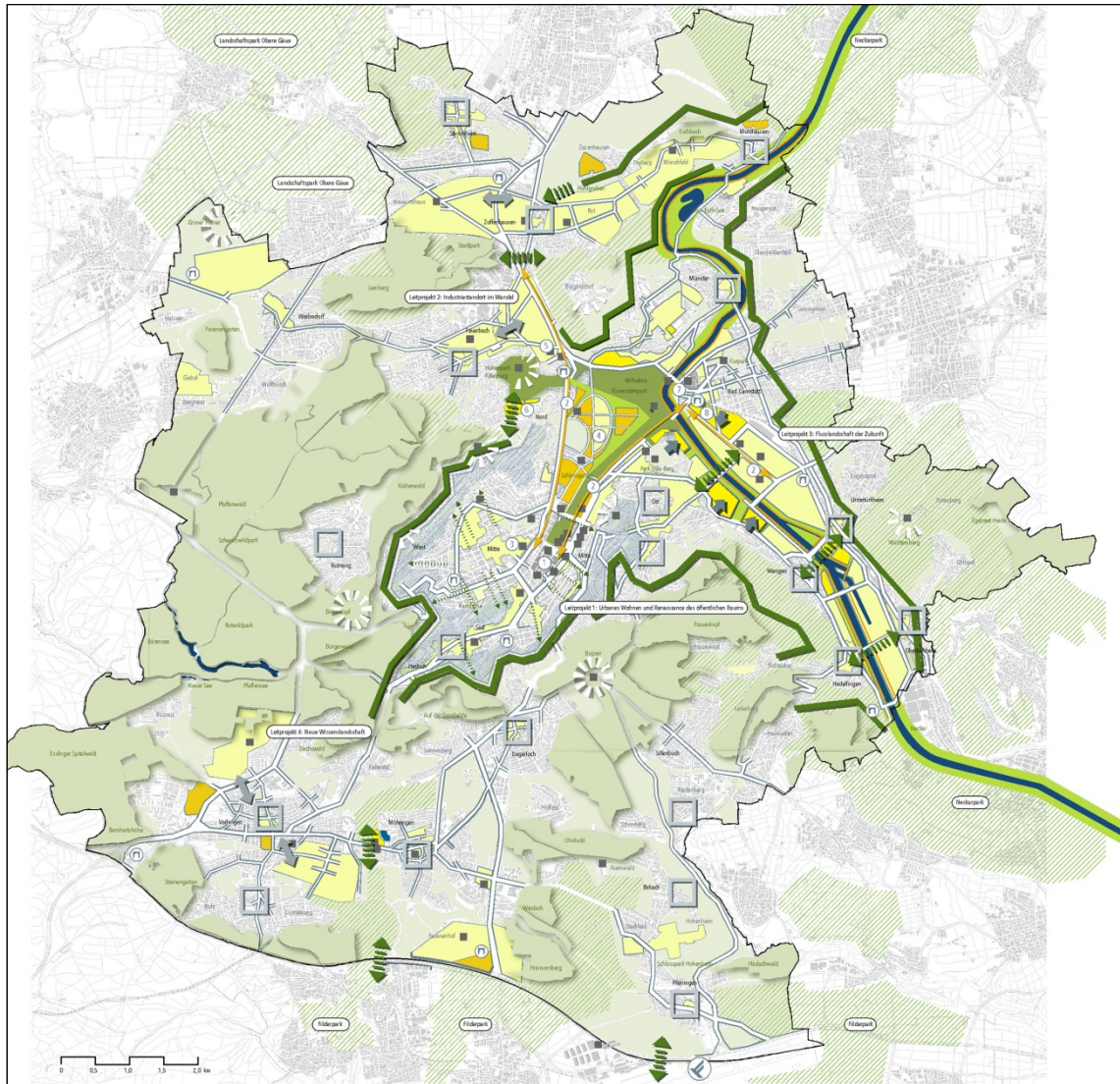
Die an einer urbanen Nachfrage orientierte Neuausrichtung der Wohnbaupolitik wird seit 2008 durch aufeinander aufbauende Befragungen (Wohnungsmarkt-, Zu- und Umzugs- und Lebensstil- bzw. Wohnwunschbefragungen), die referatsübergreifend erarbeitet wurden, sowie durch eine systematische Wohnungsmarkt- und Sozialraumbefragung (GIS-basiertes Indikatorenset) unterstützt (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2008).

Die übergreifenden stadtentwicklungspolitischen Ziele zum innerstädtischen Wohnen werden im Regionalplan für den Verband Region Stuttgart von 2009 untermauert. Darin werden für die Landeshauptstadt erstmals acht Schwerpunkte des regionalen Wohnungsbaus dargestellt, die mit einer Wohnbaukapazität von 9.000 bis 12.000 Wohnungen die Hälfte des gesamten Wohnbaupotenzials der Stadt umfassen.

Das mit Abstand größte zukünftige innerstädtische Wohnbaupotenzial der Stadt ist mit dem umstrittenen Großprojekt „Stuttgart 21“ verknüpft (Stuckenbrock 2009: 108 f.). Der geplante Umbau des Stuttgarter Bahnknotens und der Ersatz des jetzigen oberirdischen Kopfbahnhofs mit Gleisvorfeld durch einen unterirdischen Durchgangsbahnhof gibt über 100 ha zur Bebauung frei, auf denen nach Abzug der Parkerweiterungsflächen bis 2022 im Europaviertel bereits 900-1.000 Wohnungen und ab 2022 entlang des Schlossgartens sowie im künftigen Rosenstein-Viertel mindestens weitere 6.500 Wohneinheiten entstehen sollen. In den letzten Jahren ist der geplante Anteil des Wohnens gerade im citynahen Europaviertel von 15 bis Prozent auf 30 bis 60 Prozent Brutto-Geschossfläche (BGF) verdoppelt worden. Damit wurde auf den auf absehbare Zeit schwachen Büroflächenmarkt und nicht zuletzt auf die Kritik an den bisher dort errichteten Monostrukturen

aus Bürobauten reagiert. Es wird abzuwarten sein, inwieweit diese Vorgabe angesichts des enormen Kostendrucks tatsächlich erreicht werden kann. Obwohl schon zu Beginn der 1990er-Jahre geplant und deutlich vor der Trendwende zum innerstädtischen Wohnen auf den Weg gebracht, hat das Projekt trotz seines enormen Potenzials bisher kaum dazu beigetragen, das urbane Wohnen in Stuttgart zu stärken. Für das gegenwärtige Wohnungsmarktgeschehen kommt das Stadtentwicklungsprojekt 10 bis 15 Jahre zu spät.

Abb. 4: Übersichtsplan STEK



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart (2015)

Den entscheidenden Anstoß für das zweite wichtige, ebenfalls schon vor der Trendwende auf den Weg gebrachte Stadtumbauprojekt „NeckarPark“ gab die letztlich gescheiterte Bewerbung als Austragungsort für die Olympischen Spiele 2012 im Jahre 2000. Die in diesem Zusammenhang eingeleitete Umstrukturierung des Neckartals sah unter anderem die Umnutzung des ehemaligen Cannstatter Güterbahnhofs zu einem neuen Wohnstandort (zunächst als Studentendorf) vor. Erst seit Kurzem, nach jahrelangen kommunalpolitischen Auseinandersetzungen, wurde, benachbart zu Stadion und Wasenfest, ein Wohnquartier im urbanen Maßstab und mit kleinteiligem Nutzungsgefü-

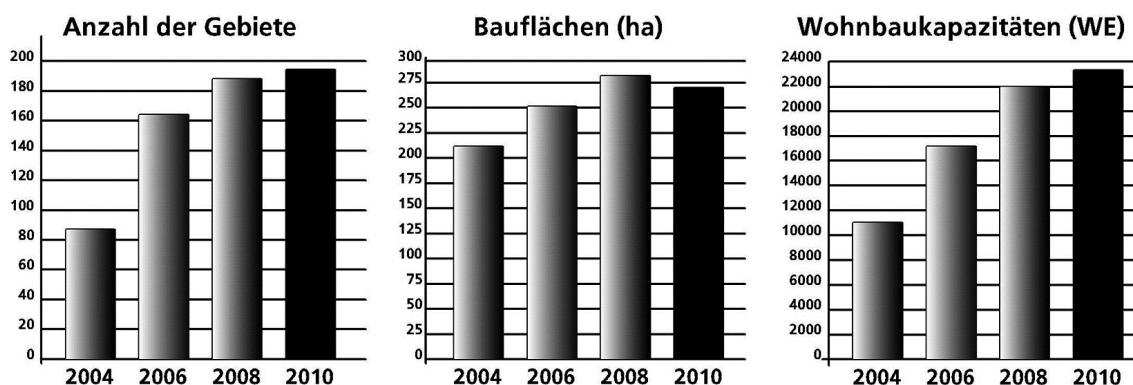
ge beschlossen. Es sollen hier 450 bis 550 Wohnungen zuzüglich Bestandsergänzungen von rund 300 Wohnungen im benachbarten Quartier Veielbrunnen entstehen.

Während diese großflächigen und äußerst langwierigen Stadtumbauvorhaben die Reurbanisierungsprozesse noch nicht gestützt haben, sind in den letzten Jahren auf ehemaligen Brach- und Konversionsflächen zahlreiche Projekte des Wohnungsneubaus, überwiegend im hochpreisigen Segment, realisiert worden. Hierzu gehören die Umnutzung des alten Messestandorts am Höhenpark Killesberg – mit am Ende aller Teilprojekte insgesamt 1.400 neuen Wohnungen – sowie die Konversion alter städtischer Krankenhausflächen.

### 2.3.2 Innenentwicklung durch Wohnungsneubau als Stadtentwicklungsziel

Die Stadt Stuttgart ist entschlossen, den gegenwärtig wieder wachsenden und sich ausdifferenzierenden Wohnungsbedarf ohne Stadterweiterung zu decken und dabei das gesamte Spektrum der Nachverdichtung im Rahmen eines gezielten Bauflächenmanagements zu nutzen. Wegen der besonderen topographischen Bedingungen Stuttgarts und des baulandpolitischen Primats der Innenentwicklung lassen sich größere neue Wohnbaupotenziale nur noch durch innerstädtischen Strukturwandel erschließen. Dabei lässt sich die Stadt vom übergreifenden Prinzip der „Doppelten Innenentwicklung“ leiten: Städtebauliche Nachverdichtung, flankiert von der Weiterentwicklung und Vernetzung von Parkanlagen und sonstigen Freiraumnutzungen entsprechend dem Motto „kompakt – urban – grün“.

Abb. 5: Nachweis an Gebieten, Bauflächen und Wohnbaupotenzialen im Rahmen der Fortschreibungen zur Zeitstufenliste Wohnen (seit 2004)



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (2010a)

Das wichtigste Instrument für die Identifizierung und Steuerung geeigneter Wohnbaupotenziale bildet die Zeitstufenliste Wohnen (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2010a; Abb. 5), eine für Stadtverwaltung und die Wohnungswirtschaft detaillierte Übersicht über derzeit 195 Gebiete unterschiedlicher Größe, gegliedert in vier Stufen nach der zeitlichen Nähe ihrer Marktverfügbarkeit. Das Instrument der Zeitstufenliste wurde bereits vor mehr als 30 Jahren eingeführt und 2002 in neuer Form weiterentwickelt. Die Liste wird im regelmäßigen Turnus fortgeschrieben. Bei den letzten Fortschreibungen seit 2006 konnte der Potenzialnachweis deutlich verbessert werden. Die Zahl der Gebiete hat sich um +124 Prozent erhöht und die Zahl der Wohnbaukapazitäten mehr als verdoppelt (+105%). Dabei zeichnet sich eine Verstetigung der Flächenverfügbarkeit über die Zeit ab. Im Zeitraum bis 2012 ist die



Bilanz – unter vollständiger Berücksichtigung des Ersatzwohnungsbaues und der Zwischenstände bei der Gebietsaufsiedlung – in etwa ausgeglichen. Im Umfang der innerhalb des Fortschreibungsturnus realisierten („verbrauchten“) Potenziale sind wieder neue Flächenpotenziale in Folge des Strukturwandels, aber auch verbesserter Erfassung nachgewachsen. Die seit 2010 neu aufgenommenen Gebiete entfallen ausschließlich auf städtebaulich integrierte Lagen, davon 54 Prozent auf Konversions- und Brachflächen und 46 Prozent auf die Entwicklung von Wohnungsbeständen und Gebäudeumnutzung. Mit ca. 23.000 WE auf Bauflächen zuzüglich ca. 4.000 WE auf Baulücken wird das Potenzial mindestens bis 2025 als ausreichend angesehen. Derzeit wird von der Stadtverwaltung ein „Entwicklungskonzept Wohnen“ erarbeitet, das in ein Wohnungsbauprogramm 2020 einmünden soll.

### 2.3.3 Qualifizierung des innerstädtischen Wohnungsbaus

Die Stadt sieht sich vor der Herausforderung, eine sozial ausgewogene sowie städtebaulich und ökologisch qualifizierte Standort- bzw. Vorhabenplanung zu betreiben. Um die soziale Polarisierung der topographisch unterschiedlichen Wohnlagen und die enormen Engpässe auf den preiswerten Wohnungsmarktsegmenten abzumildern und um der wachsenden Nachfrage von jungen Familien und älteren Menschen nach Wohnraum in innerstädtischen Lagen nachzukommen, hat die Stadt folgende Instrumente entwickelt und umgesetzt:

(1) *Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM*. Am 24. März 2011 fasste der Stuttgarter Gemeinderat den baulandpolitischen Grundsatzbeschluss für das *Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)* (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2010b). Mit einer Quote soll das Wohnen dort zurückgewonnen werden, wo es über Jahrzehnte in Konkurrenz mit anderen Nutzungen verdrängt wurde (zum Beispiel in Cityrandgebieten). Daran knüpft sich die „Doppelquote“, denn auch die Wohnbauförderung geht bislang an der begehrten Innenstadtlage vorbei. Das in Umlegungsgebieten über Jahrzehnte erfolgreich praktizierte „Erweiterte Stuttgarter Modell der Bodenordnung“ mit einem Sozialbeitrag von 20 % soll nun auch in städtebaulich integrierten Lagen zur Anwendung kommen. Unter der Voraussetzung einer ausreichenden Wertsteigerung der Grundstücke mittels neuen Planrechts werden zum Nutzen der Allgemeinheit drei Förderprogramme eingesetzt und durch Refinanzierungs- und Qualitätsvereinbarungen die erforderlichen Versorgungsstandards und Lebensverhältnisse gesichert.

(2) *Förderprogramme Wohnbau*. Neben der Landeswohnraumförderung (Sozialmietwohnungen bis 7,50 €/qm) sowie dem ergänzenden KfW-Programm setzt beim Mietwohnungsbau ergänzend das kommunale Programm für Mittlere Einkommensbezieher MME (Investitionszuschuss mit Mietpreisspanne bis 9,00 €/qm) an. Zur Unterstützung der Eigentumbildung junger Familiengründerhaushalte stehen die kommunalen Förderprogramme Preiswertes Wohneigentum PWE (Grundstücksverbilligung bis 30 %) und Familienbauprogramm zur Verfügung.

(3) *Förderung von Wohninitiativen bestimmter Zielgruppen*. Ergänzend zur Wohnbauförderung wird das Wohnen bestimmter Zielgruppen unterstützt und mit Initiativen des familien- und altengerechten Wohnens experimentiert (zum Beispiel Generationenhäuser und Nachbarschaftszentren). Darüber hinaus werden in verschiedenen Stadtbezirken Plattformen für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter (beispielsweise in gemeinschaftlichen Wohnprojekten von Baugenossenschaften) organisiert.

(4) *Parzelliertes Bauen mit Bauherrengemeinschaften.* Um neue Marktsegmente zum schlüsselfertigen Bauen durch Bauträger zu erschließen, nimmt die Stadt das andernorts (Hamburg, Berlin etc.) schon erfolgreich praktizierte Modell der Bauherrengemeinschaften auf. Im Mai 2012 wurde eine Kontaktstelle eingerichtet, um Zielgruppen anzusprechen. Am 5. November 2012 fasste der Stuttgarter Gemeinderat mit breiter Mehrheit den Grundsatzbeschluss „Bürger bauen mit – Baugemeinschaften in Stuttgart“ und etablierte damit eine Verfahrens- und Vergabepaxis, die bürgerschaftliches Bauen in der Gemeinschaft systematisch fördert (Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2012b). Baugemeinschaften sollen so zum integralen Bestandteil neuer Stadtquartiere werden (Olga- und Bürgerhospital, NeckarPark, Killesberg/Rote Wand etc.).

(5) *Städtebauliche und baukulturelle Qualifizierung.* Zentrale Instrumente zur Qualitätssicherung sind teilräumliche Rahmenplanungen wie der Rahmenplan Halbhöhenlage und der Rahmenplan Talgrund (für den gründerzeitlichen Stuttgarter Westen), die der Nachverdichtung der attraktivsten Wohnlagen Stuttgarts Grenzen setzen sollen. Weitere teilräumliche Planungen zur Stadtreparatur sind in den StadtKernZielen (für die City) verankert (Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2006). Darüber hinaus tragen zur Qualitätssicherung die bei größeren Bauvorhaben obligatorischen städtebaulichen Wettbewerbe sowie die Arbeit des Städtebauausschusses der Stadt Stuttgart bei.

(6) *Stadtentwicklungspauschale.* Dieses Stuttgarter Sonderprogramm ist ein Investitionsfonds für die Aufwertung des Wohnumfelds in verdichteten Lagen der fünf Innenstadtbezirke und Bad Cannstatt (Abbau des Spielplatzdefizits, Nachbegrünung, Verschönerungen im öffentlichen Raum etc.). Jährlich werden etwa 1,15 Mio. Euro verausgabt, das Investitionsvolumen beläuft sich bisher auf insgesamt mehr als 10 Mio. Euro (Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2012a).

(7) *Bürgerbeteiligung.* Eingebettet sind die verschiedenen Instrumente zur Umsetzung von Konzepten und Projekten des *urbanWohnen* in übergreifende Konzepte der Bürgerbeteiligung, die die Stadt Stuttgart nach den kritischen Erfahrungen mit dem Bahnprojekt „Stuttgart 21“ vorbereitet. Sie sieht sich in besonderer Weise herausgefordert, die Stadt auf allen Maßstabsebenen gemeinsam mit den Bürgern zu entwickeln und will hierfür jeweils an die spezifische Problemstellung angepasste Formate anbieten. Dies erstreckt sich auch auf die Strategien zum urbanen Wohnen. Ausgehend von einer Vielzahl einzelner Beteiligungsmaßnahmen vor allem bei der Sanierung bestehender oder der Entwicklung neuer Stadtquartiere (zum Beispiel Planungswerkstätten der Projektgruppe Olgäle2012 e. V. zur Nachnutzung des Olgahospitals im Stuttgarter Westen) sowie der Gemeinwesenarbeit und Kulturförderung werden aktuell Erfahrungen der Fachverwaltungen gebündelt und Standards für einen bürgerorientierten Dialog entwickelt.

Vor diesem Hintergrund der in den letzten Jahren intensivierten strategischen Anstrengungen zu einer sozialorientierten Förderung des urbanen Wohnens ist im inneren Stadtgebiet (Innenstadtbezirke und Bad Cannstatt) in den letzten zehn Jahren ein breites Spektrum von Wohnbauprojekten realisiert worden. Diese unterscheiden sich nicht nur nach Größe, Körnung, Zielgruppe und Marktsegment, sondern auch danach, in welchem Ausmaß die Stadt auf die Struktur des Angebots, das Verfahren sowie auf Programm und Gestalt des Gebauten hat Einfluss nehmen können. In diesem Sinne lassen sich vier Projektkategorien unterscheiden:

(1) *Neubauprojekte von Kapitalanlegern in hochzentralen Lagen.* Bei diesen Projekten am Cityring bzw. in dessen Nähe (Milaneo, Im Gerber, Look21 Türlenstraße, AOK etc.) initi-

iert der Vorhabenträger einen Bebauungsplan, wobei die Stadt kaum Einfluss auf das Wohnraumangebot ausübt. Ein Beispiel hierfür sind die Rosenberghöfe (Abb. 6) am Berliner Platz, Stuttgart-West (ehemalige Hauptniederlassung der AOK Stuttgart): ca. 150 WE in neun Stadthäusern mit Wohnungen (50-200 qm (2-5 Zimmer)). Diesem Projekt gingen jahrelange Diskussionen um Dichten und Wohnanteile (erhöht von 20 % auf über 50 %) voraus.

Abb. 6: Visualisierung Rosenberghöfe am Berliner Platz. Konzept Wilwersch Architekten/W2 GmbH (2010); Projektentwicklung Competo Capital Partners GmbH / W2 GmbH



Quelle: © Axel Fricke

(2) *Umnutzung von Gewerbe-, Büro- und Verwaltungsbauten in Wohnraum.* Diese Einzelvorhaben (Furtbachstraße 10/14 (Abb. 7), Heusteigstraße 11-13, Breitscheidstraße 42, Marienpark/ ehemalige Verwaltungsbauten des Marienhospitals, Silberado Silberburgstraße, Friedel-Areal, ehemalige Bäckerei Lang Ostendstraße etc.) werden im Rahmen des vorhandenen Planrechts (zumeist Kern- oder Mischgebiete) genehmigt; auch hier ist die Einflussnahme der Stadt auf das Wohnraumangebot beschränkt. Beispielhaft ist die Umnutzung eines ehemaligen Bürobaus zu Wohnen, durchmischt mit gewerblicher Nutzung in der Furtbachstraße in Stuttgart-Süd. Das Projekt erhielt den Deutschen Bauherrenpreis 2005 und den 2. Preis in der Kategorie Gebäude und Gebäudeumfeld der Landesinitiative „Wohnen im Zentrum“.

(3) *Ersatzwohnungsbau und Nachverdichtung von Wohnungsbeständen.* In diesem Typus von Wohnbauvorhaben (Rotenbergstraße S-Ost, Hallschlag, Postdörfle etc.) wird dem Ersatzwohnungsbau mit größerer Geschossfläche der Vorzug vor der Modernisierung des Altbestands gegeben. Zu diesem Typus des Ersatzwohnungsbaus und der Nachverdichtung gehört das Revitalisierungsprojekt im Stuttgarter Stadtteil Hallschlag (Abb. 8). Es

handelt sich um ein Gebiet im Programm „Soziale Stadt“, in dem die Wohnungsunternehmen (SWSG und GWG) in Abstimmung mit der Stadt ein differenziertes Konzept zur denkmalgerechten Erneuerung zum Umbau und zur Nachverdichtung des Wohnbestandes (ca. 400 zusätzliche Wohnungen) umsetzen. Damit einher geht die nachträgliche Verbesserung der Freiräume und der Quartiersinfrastruktur. Oft fehlen bei diesen Projekten allerdings ein Sozialplan bzw. eine Belegungssteuerung, die garantieren, dass die alteingesessene Wohnbevölkerung am Standort bleiben kann.

Abb. 7: Furtbachstraße 10/14. Umnutzung ehemals gewerblich genutzten Bestandes zu Wohnungen (33 WE und zusätzlichen Gewerbeflächen). Entwurf: a p c - architekten gmbh (Generalplaner), Bauherr: Evangelische Gesellschaft Stuttgart e. V.



Quelle: © Axel Fricke

Abb. 8: Ersatzwohnungsbau in der Düsseldorfer Straße in Stuttgart-Hallschlag 2010



Quelle: © Axel Fricke

(4) *Wohnbauprojekte mit Programmplanung in neuen Stadtquartieren.* Wo sich die Flächen im Eigentum von Stadt oder Land (Azenberg-Areal, Areal Alte Messe Killesberg, Olgahospital, Schoch-Areal, NeckarPark etc.) befinden, sind Konzeptverfahren auf der Grundlage des neuen Planrechts vorgesehen (Programmplanung). Hierfür steht das Projekt Alte Messe Killesberg in Stuttgart-Nord. Dort wurde das Areal der früheren Messe Stuttgart rund um den Höhenpark Killesberg (Abb. 9) neu geordnet. Auf dessen Südseite wurden in vier Bauabschnitten 650 Wohnungen im Hochpreissegment gebaut (einschließlich eines Augustinums). Auf dem ehemaligen nördlich gelegenen Messeparkplatz (Maybachstraße) entstehen derzeit fast 200 WE durch SWSG/Siedlungswerk; weitere sind in Vorbereitung.

Neben der Förderung des urbanen Wohnens durch Neubau in städtebaulich integrierten Lagen sieht die Stadt Stuttgart die Sicherung und Aufwertung des innerstädtischen Wohnungsbestandes als wesentlichen Bestandteil ihrer Handlungsstrategie *urbanWohnen*, insbesondere im Hinblick auf den Wohnungsersatzbedarf durch städtebaulich qualifizierte Nachverdichtung. Obwohl zuletzt in 2012 der Wohnungszuwachs zu 94 % aus neu errichteten Wohnungen stammte, sind die Modernisierung und Weiterentwicklung der Wohnungsbestände im langjährigen Durchschnitt wesentlicher Bestandteil auch einer sozialorientierten kommunalen Wohnbaustrategie. Hier sind insbesondere die Siedlungen der Nachkriegszeit (1950 bis 1970) von Bedeutung, die im gesamten Stadtgebiet ca. 35 Prozent des Wohnungsbestandes ausmachen. Die Bestände im unteren Preissegment sollen durch neue Kontingente der Wohnbauförderung und eine ausgewogene Belegungssteuerung gemeinsam mit den lokalen Wohnungsunternehmen gesichert werden.

Abb. 9: Wohnpark Killesberg mit den Teilbereichen (von links nach rechts im Bild) Augustinum II (2009), Killesberghöhe (2013), Quartier Adolf-Fremd-Weg (im Bau), Bebauung Grüne Fuge und Rote Wand (Baugemeinschaften, ab 2016)



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Derzeit wird parallel zum Entwicklungskonzept *Wohnen* ein *Dichtekonzept Wohnen* erarbeitet (Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2014). Mit dem Dichtekonzept sollen in Zukunft die Möglichkeiten einer städtebaulich qualifizierten und in den Grenzen der Sozial- und Klimaverträglichkeit liegenden Neuordnung und Nachverdichtung des Stadtgebiets ausgelotet werden. Es soll im Rahmen der inneren Stadterweiterung wie auch der Weiterentwicklung der größeren Wohnungsbestände vor allem der Nachkriegszeit eine Rolle spielen und Grundlage für die Bestimmung blockscharfer Mindestqualitätsstandards bei der Baulückenaktivierung und beim Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) sein.

## 2.4 Resümee

Der Wohnungsmarkt ist in Stuttgart, neben dem expandierenden Einzelhandel und dem Ausbau der Bildungs- und Kulturinfrastruktur, die Triebfeder der Reurbanisierung. In den vergangenen zehn Jahren hat der Investitionsdruck bei der Wohnraumbereitstellung deutlich zugenommen. Der Wohnungsmarkt zeigt sich hochdynamisch mit stark differenzierter Nachfrage und einem entsprechend breit gefächerten Angebot. Vor allem innerstädtische Wohnlagen profitieren, höher verdichtete Gebiete sind gefragt. Besonders der innerstädtische Teilmarkt verspricht überdurchschnittliche Renditen, aber droht preislich zu überhitzen. Bei der Aufwertung der Wohnungsbestände der 1950er- bis 1970er-Jahre droht bezahlbarer Wohnraum ersatzlos verloren zu gehen.

Die Stadt versucht mit dem Konzept *urbanWohnen* auf verschiedenen Ebenen diesen mit der Reurbanisierung einhergehenden Investitionsdruck zu steuern, Baurecht zu schaffen, den Wohnungsneubau städtebaulich zu qualifizieren, den Bestand zu sichern und zu modernisieren sowie die problematischen sozialen Nebeneffekte abzumildern. Ein wichtiger Schwerpunkt ist die Wohnraumversorgung junger Haushalts- und Familiengründer. Wichtige Instrumente der kommunalen Strategie sind die Zeitstufenliste Wohnen, das Innenentwicklungsmodell SIM, die Förderung von Baugemeinschaften, mit denen der geförderte Wohnungsbau angekurbelt und negative Segregationseffekte eingedämmt werden sollen. Darüber hinaus ergeben sich durch die Umstrukturierung alter Gewerbe- und Infrastrukturstandorte erweiterte Gestaltungsspielräume für die Entwicklung neuer innerstädtischer Stadtquartiere. „Stuttgart 21“ als größtes Umbauprojekt bildet einen Sonderfall, das die Zentralität erhöhen wird, das aber für das gegenwärtige Marktgeschehen zehn bis 15 Jahre zu spät kommt.

## 3 Mannheim

### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

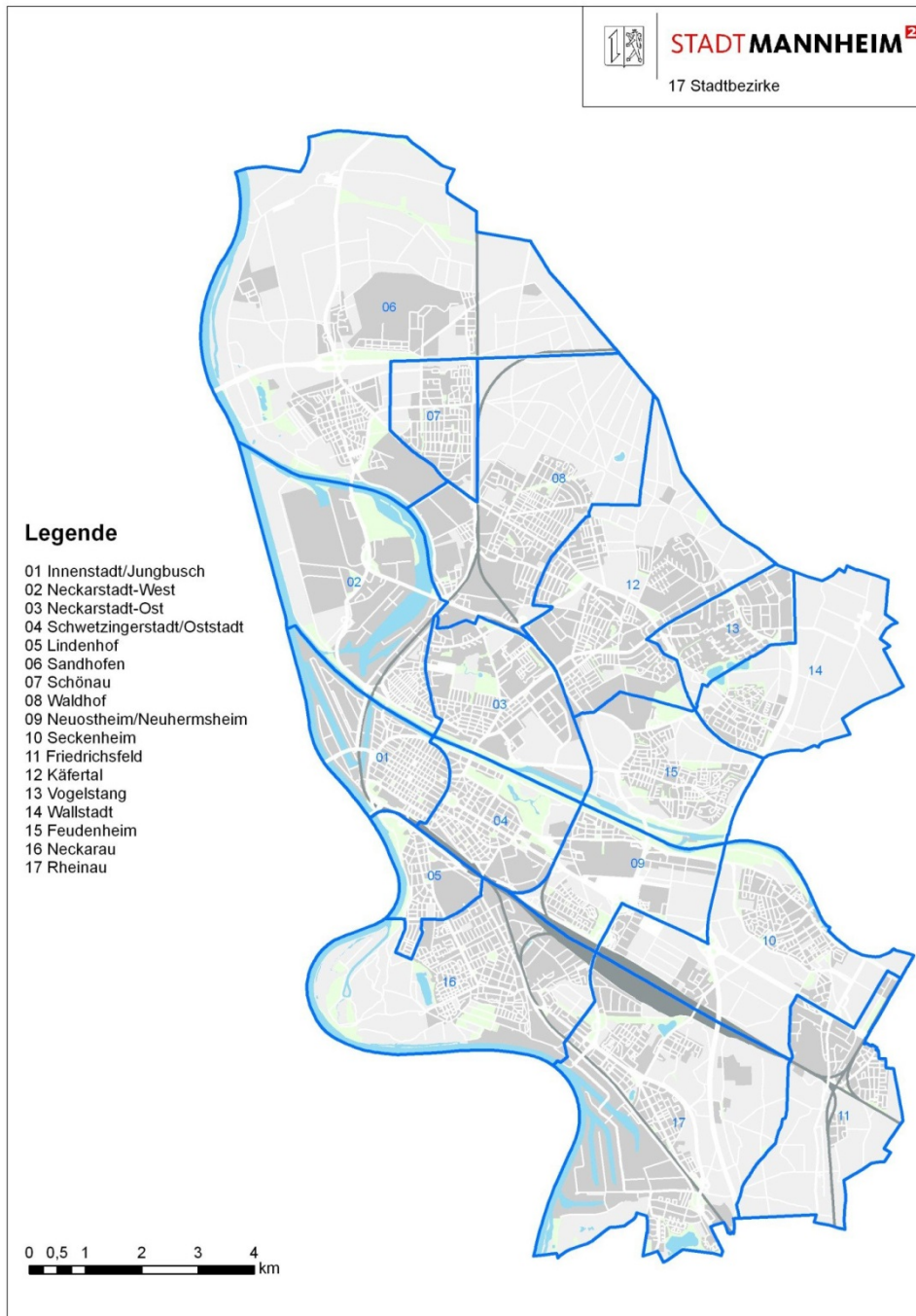
Die Einwohnerentwicklung Mannheims oszilliert seit einigen Jahrzehnten nach dem Höchststand im Jahre 1970 (323.378 EW) und einem Abschwung in den frühen siebziger Jahren um die 300.000 EW-Marke. Auch im letzten Jahrzehnt war die Einwohnerentwicklung weitgehend konstant mit einem leichten Anstieg in den letzten drei Jahren (seit 2008). Zwischen 2002 und 2011 wuchs die Bevölkerung in Mannheim insgesamt leicht von 299.636 auf 303.198 Einwohner und legte 2 Prozent zu (Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle 2012: 14-16). Die negative Bilanz von Geburten- und Sterbefällen wird im Wesentlichen durch Wanderungsgewinne kompensiert, wobei sich diese ausschließlich aus der Außenwanderung speisen. Die Wanderungsbilanz mit dem Umland ist seit Jahrzehnten negativ (Gans/Schmitz-Veltin/West 2008: 7 f.).

Als Innenstadt- und Innenstadtrand gelten in Mannheim fünf der insgesamt 17 Stadtbezirke: Innenstadt/Jungbusch (Innenstadt), Neckarstadt-West, Neckarstadt-Ost, Schwetzingenstadt/Oststadt und Lindenhof (zusammen Innenstadtrand), überschlägig sind damit die City (Quadrat-Stadt) und der Gürtel der sogenannten Gründerzeitviertel (vgl. Abb. 10) gefasst. Sie sind ihrerseits untergliedert in insgesamt 22 Statistische Bezirke. Die folgenden statistischen Ausführungen differenzieren nur zwischen den Stadtbezirken.

Die Innenstadt- und Innenstadtrandbezirke weisen traditionell die höchste Wanderungs- und Umzugsintensität auf, wie auch die Untersuchung von Gans et al. aus dem Jahr 2008 bestätigte (Gans/Schmitz-Veltin/West 2008: 12). Die Bevölkerungsgewinne in den Wohnquartieren dieser Bezirke gehen in der Regel auf Außenwanderungsgewinne

zurück und werden im Wesentlichen getragen von der Altersgruppe der 18- bis 35-Jährigen, also den Berufs- und Ausbildungswanderern (Gans/Schmitz-Veltin/West 2008: 13). Demgegenüber ist die Wanderungsbilanz der innerstädtischen Quartiere mit den äußeren Stadtbezirken Mannheims unverändert negativ. Das klassische Mobilitätsmuster scheint nach wie vor gültig, wonach Familiengründer und Berufsaufsteiger andere Anforderungen an das Wohnen stellen (mehr Fläche, Zugang zum Eigentum), die sie nicht bzw. nicht mehr in der Innenstadt und oft auch nicht mehr innerhalb der Stadtgrenzen realisieren können und daher in die Umlandkreise und Gemeinden ausweichen (müssen), da dort die entsprechenden Angebote noch vorhanden und bezahlbar sind.

Abb. 10: Innenstadt und Innenstadtrandbezirke der Stadt Mannheim



Quelle: Stadt Mannheim Fachbereich Städtebau



Auch in Mannheim lassen sich Reurbanisierungstendenzen beobachten, wenngleich sie schwach ausgeprägt sind. Während die Zahl der Einwohner in der Gesamtstadt im Zeitraum von 2001 bis 2011 (Tab. 2) um 1,3 Prozent auf insgesamt 303.198 Einwohner anstieg, wuchs ihre Einwohnerzahl in den Stadtbezirken der Innenstadt um 3,0 Prozent. Dabei sind zwei Merkmale hervorzuheben: Zum einen trugen die einzelnen Stadtbezirke sehr unterschiedlich stark dazu bei; einen überproportional hohen Anteil hatten der Citybezirk Innenstadt/Jungbusch (Zuwachs 4,9 %) und der Stadtbezirk Lindenhof (Zuwachs sogar 7,6 %), dagegen verlor der Innenstadtbezirk Neckarstadt-Ost im gleichen Zeitraum 0,4 % seiner Einwohner. Zum anderen hat sich dieser Reurbanisierungsprozess in der zweiten Hälfte des letzten Jahrzehnts beschleunigt (Stadt Mannheim, Kommunale Statistik Stelle 2011).

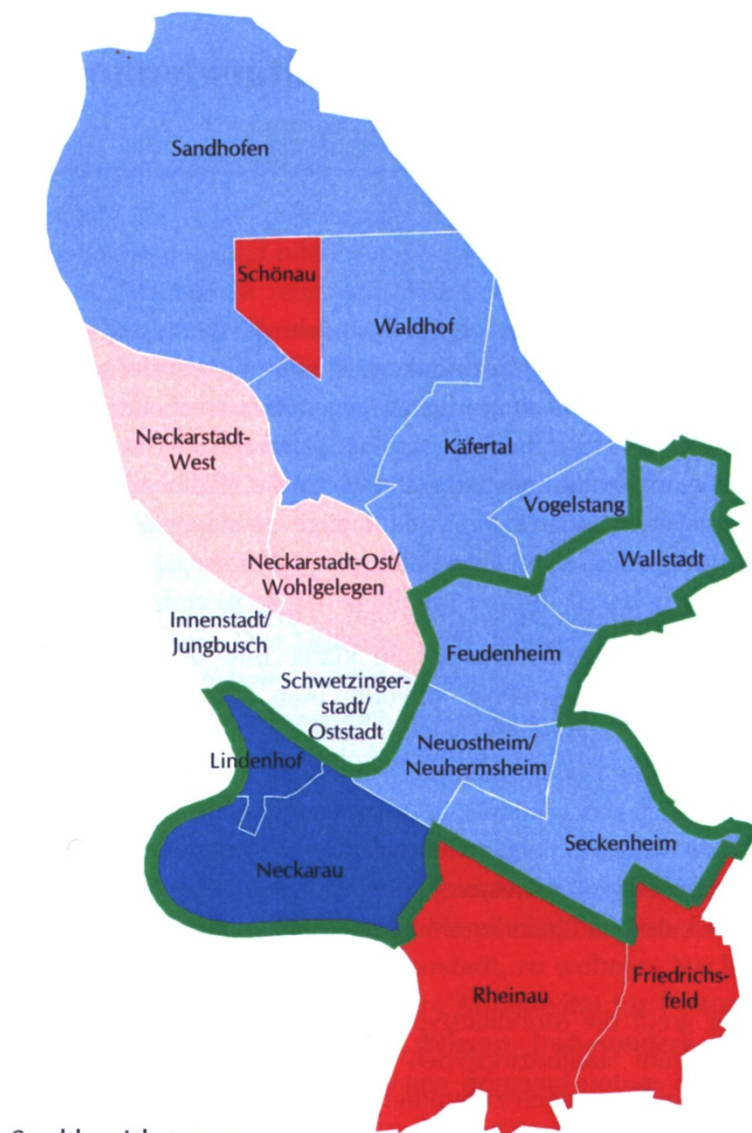
Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung – Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in Mannheim

	2001	2006	2011	Veränderung 2001-06 in %	Veränderung 2006-11 in %	Veränderung 2001-11 in %
Jungbusch/ Innenstadt	27.522	27.244	28.871	-1,0	+5,9	+4,9
Neckarstadt- West	19.169	18.734	19.854	-2,3	+5,9	+3,6
Neckarstadt- Ost	31.626	30.901	31.491	-2,3	+1,9	-0,4
Schwetzingen/ Oststadt	21.029	21.150	21.542	+0,6	+1,8	+2,4
Lindenhof	11.632	11.735	12.518	+0,9	+6,7	+7,6
Innenstadt gesamt	110.978	109.764	114.276	-1,1	+4,1	+3,0
Mannheim	299.373	298.476	303.198	-0,3	+1,6	+1,3

Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (2011)

Dies bestätigt auch die Wanderungsmotivuntersuchung der Universität Mannheim, die zu einer Typisierung der Mannheimer Bezirke gelangt, in der sich sehr deutlich die Binnendifferenzierung der Stadtquartiere als Schauplätze von Reurbanisierung spiegelt. Darin werden die beiden Innenstadtquartiere Innenstadt/Jungbusch und Schwetzingen Vorstadt/Oststadt als „zentrale innerstädtische Stadtgebiete mit Aufnahme- und Verteilungsfunktion für Zuwanderer“ (Typ 1; siehe Abb. 11) charakterisiert, deren Einwohnerzahl wächst, weil der positive Wanderungssaldo über die Stadtgrenze hinweg den negativen Umzugssaldo übersteigt. Der Stadtbezirk Lindenhof wie auch der benachbarte, hier nicht zur Innenstadt gerechnete Bezirk Neckarau werden als „attraktives innenstadtnahes Wohngebiet“ klassifiziert. Sie weisen einen positiven Wanderungs- und Umzugssaldo auf, wobei die überproportionalen Zuwächse auf den beachtlichen Wohnungsneubau in diesen beiden Bezirken zurückzuführen sei. Im Kontrast dazu stehen die beiden Innenstadtbezirke Neckarstadt-West und Neckarstadt-Ost, die in der Studie als „schrumpfende Innenstadtgebiete mit Marginalisierungstendenzen“ bezeichnet werden. Diese Bezirke verlieren durch Umzüge innerhalb der Stadt mehr Einwohner als sie über ihr positives

Abb. 11: Stadtbezirkstypen nach Mobilitätsdynamik



Stadtbezirkstypen

- Typ 1: innerstädtische Stadtgebiete mit Aufnahme- und Verteilfunktion
- Typ 2: schrumpfende Innenstadtgebiete mit Marginalisierungstendenzen
- Typ 3: attraktive innenstadtnahe Wohngebiete
- Typ 4: Randgebiete mit Bevölkerungsrückgang
- Typ 5: Stabile bis wachsende Gebiete außerhalb der Innenstadt
- Süd-Ost-Spange

Quelle: Gans/Schmitz-Veltin/West (2008: 144)

Wanderungssaldo gewinnen und schrumpfen entsprechend. Die aktuellen Zahlen zur kleinräumigen Verteilung der Bevölkerungsentwicklung zeigen dabei, dass aktuell der Stadtbezirk Neckarstadt-West aufgrund des deutlichen Bevölkerungszuwachses in den letzten fünf Jahren eher dem Typ 1 „Zentrale innerstädtische Stadtgebiete mit Aufnahme- und Verteilfunktion“ zuzurechnen wäre und nun auch aktiv zur Reurbanisierung in Mannheim beiträgt.

### 3.2 Wohnungsmarkt und Wohnungsbau

In Mannheim sind laut Kommunalen Statistikstelle in den Jahren zwischen 2007 und 2012 insgesamt 2.500, knapp über 400 Wohnungen pro Jahr, neu gebaut worden, davon ca. ein Drittel in den Innenstadtbezirken. Der Zuwachs an Wohnungen in Mannheim ist in diesen Jahren hinter dem Zuwachs an Wohnbevölkerung zurückgeblieben, was insgesamt auf einen entspannten Wohnungsmarkt verweist. Der Wohnungsneubau in den äußeren Stadtbezirken (mittlerer Anstieg des Wohnungsbestandes durch Neubau um 0,5 %) liegt anteilig geringfügig unter dem in der inneren Stadt (0,6 %).

Der Bevölkerungszuwachs in Mannheim allgemein und in den Innenstadtbezirken im Besonderen ist nicht allein auf den Wohnungsneubau bzw. die Erweiterung des Wohnungsbestandes zurückzuführen. Zwar stieg die Einwohnerzahl in den Bezirken besonders deutlich, in denen Wohnungsneubauprojekte durchgeführt wurden, wie der Stadtbezirk Lindenhof deutlich zeigt. In Neckarstadt-West legte demgegenüber innerhalb von vier Jahren die Einwohnerzahl um 4,3 Prozent zu, während der Wohnungsbestand statistisch gesehen konstant blieb; mit anderen Worten: In diesem Bezirk hat sich die Belegungsdichte im Wohnungsbestand erhöht. Für die gesamte Innenstadt gilt Ähnliches: Während sich der Wohnungsbestand zwischen 2007 und 2011 nur um 0,5 Prozent erhöhte, stieg die Einwohnerzahl um drei Punkte (Tab. 3).

Tab. 3: Veränderung der Wohnbevölkerung und des Wohnungsbestandes nach ausgewählten Stadtbezirken

	Bestand WE 2007	Bestand WE 2011	Veränderung WE 2007-11 absolut	Veränderung WE 2007-11 p. a.	Veränderung WE 2007-11 in %	Veränderung EW 2007-11 in %
Jungbusch/ Innenstadt	16.416	16.474	+ 58	+ 11	+ 0,4	+3,8
Neckarstadt- West	10.727	10.727	0	0	0,0	+4,3
Neckarstadt- Ost	17.428	17.454	+26	+5	+ 0,1	+1,2
Schwetzingen Vorstadt/ Oststadt	15.186	15.261	+75	+15	+ 0,5	+1,5
Lindenhof	8.156	8.326	+170	+34	+2,0	+6,1
Innenstadt gesamt	67.913	68.242	+329	+ 66	+ 0,5	+3,0
Mannheim	165.810	166.847	+1.037	+207	+ 0,6	+1,0

Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (2012)

Die Reurbanisierungstendenzen sind in Mannheim relativ schwach ausgeprägt und erst in den letzten fünf Jahren deutlicher sichtbar geworden. Am stärksten sind die Zuwächse in der City sowie in den Stadtbezirken, in denen größere Stadtumbauvorhaben mit Wohnungsneubau realisiert werden, während in Stadtbezirken mit einem hohen Anteil nicht modernisierter, wenig lagebegünstigter Wohnungsbeständen die Bevölkerung weiterhin rückläufig ist. Über die Gründe des überproportionalen Zuwachses der Bevölkerung in der Innenstadt lässt sich nur spekulieren. Vieles spricht dafür, dass die Zahl der zuwandernden innenstadtaffinen Bevölkerungsgruppen absolut gestiegen ist und der Wohnungsmarkt auf die gestiegene Nachfrage nach innerstädtischen Wohngelegenheiten bisher noch nicht angemessen reagieren konnte. Der räumliche Schwerpunkt des innerstädtischen Wohnungsbaus lag in den vergangenen Jahren eindeutig im Stadtbezirk Lindenhof, hier insbesondere im Rahmen der Umnutzung ehemaliger Bahn- und Gewerbeflächen (Glückstein-Quartier).

### 3.3 Kommunale Strategien zum urbanen Wohnen

Welche Bedeutung hat die Förderung des Wohnens in der kommunalen Politik Mannheims? Welche Probleme werden gesehen, welche Strategien werden verfolgt und aus welchen Bausteinen bestehen sie? Hat kommunale Politik zur Reurbanisierung der letzten Jahre beigetragen und in welcher Form?

Zunächst ist festzuhalten, dass die Stärkung des innerstädtischen Wohnens in Mannheim so wenig wie in anderen Städten auch ein neues Ziel der Stadtentwicklungspolitik ist. Spätestens seit den 1970er-Jahren, als die städtebauliche Sanierung sich den vor dem Ersten Weltkrieg gebauten Stadterweiterungen, der Stadt des 19. Jahrhunderts, zuwandte, gehörte – neben der Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und der Schließung von Baulücken – die Erhaltung der Wohnfunktion in den innenstadtnahen Quartieren zu den unstrittigen städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen. Innerstädtischer Wohnungsneubau hat in Mannheim Tradition. Ein architektonisches Kind seiner Zeit ist das Collini-Center, das höchste Hochhaus Baden-Württembergs mit insgesamt über 500 Wohnungen und rund 1.300 Bewohnern am Rande der „Quadrat-Stadt“, das in den Jahren 1971 bis 1975 errichtet wurde. Wohnungsbauwellen bildeten der Wiederaufbau in den 1950er-Jahren und ein regelrechter „Neubauboom“ zu Beginn der 1980er-Jahre. In den Jahren 1980 bis 1986 wurden in der Innenstadt („In den Quadraten“) über 1.700 Wohnungen (15 % des Wohnungsbestandes) neu errichtet, zum weitaus überwiegenden Teil als Mietwohnungen im Bauherrenmodell (62 %) und als Sozialwohnungen (22 %) (Krämer/Zapf 1990: 404 f.). Die Regel waren aber kleinere Wohnungsneubauvorhaben, mit denen die Quartiere ergänzt und arrondiert wurden. Fast immer fügte sich die Neubebauung in Geschossigkeit, Gestalt und Wohntyp in die Umgebung ein (Krämer/Zapf 1990: 400).

Die Kommunalpolitik hat sich dem Thema Wohnen auch in Mannheim über die vergangenen Jahrzehnte mit unterschiedlicher Intensität gewidmet. Für die beiden letzten Jahrzehnte kann gelten, dass das Wohnen eher eine abgeschwächte Aufmerksamkeit auf sich zog. Seit spätestens 2009 steht es wieder ganz oben auf der kommunalpolitischen Agenda. Dies manifestiert sich am deutlichsten in dem im Frühjahr 2010 vom Gemeinderat beschlossenen Handlungskonzept „Wohn.Raum.Stadt“, das mit seinen Leitlinien den Rahmen zur Wohnungsmarktentwicklung der Stadt Mannheim darstellt (Stadt Mannheim 2010; Abb. 12). Dieses Konzept ist durch verschiedene Gutachten vorbereitet (Gans/Schmitz-Veltin/West 2008) und konkretisiert (InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011; AS&P 2010) worden und wird durch das laufende Wohnungsmarkt-Monitoring der Stadt

begleitet (Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau 2011). Es befindet sich in Übereinstimmung mit den übergreifenden Leitlinien der Stadtentwicklung, die die Stadt seit Beginn der 1990er-Jahre verfolgt. Um die knapper werdenden natürlichen Ressourcen zu schonen und den Freiraum zu sichern, sieht das *Modell Räumliche Ordnung*, das 1992 erschlossen und sechs Jahre später fortgeschrieben wurde, in seinem Kern die Priorität für die Innenentwicklung vor.

Die Gründe für die kommunale Aktualität des Wohnens in Mannheim liegen nicht in einer „Neuen Wohnungsnot“ wie derzeit in anderen deutschen Großstädten. Im Vergleich zu den anderen untersuchten Städten Stuttgart und Freiburg kann der Mannheimer Wohnungsmarkt seit Jahren als ausgeglichen gelten; Wohnungsmangel herrscht nur in kleinen Marktsegmenten. Kern der Strategie ist daher nicht in erster Linie das sozialpolitische Ziel einer ausreichenden und angemessenen Wohnungsversorgung. Es geht nicht vorrangig um die Behebung von Wohnungsknappheit, sondern um die Profilierung Mannheims als attraktiver Lebensmittelpunkt und Wohnstandort in der Konkurrenz mit anderen Metropolregionen, mit den benachbarten Großstädten und den übrigen Umlandgemeinden. In diesem Zusammenhang ist es das Ziel,

- den Mannheimer Wohnungsbestand an die sich verändernden Bedürfnisse seiner Bürger anzupassen,
- für Mannheimer Bürger, die eine neue Wohnung suchen, Angebote in der Stadt bereitzuhalten, insbesondere für junge Familiengründer, die immer noch in die Umlandkreise und das preiswertere benachbarte Ludwigshafen ziehen,
- und der umworbenen Gruppe hochqualifizierter Erwerbstätiger ein attraktives Wohnangebot anzubieten, das ihren besonderen Anforderungen an das Wohnen (urbanes Ambiente, Verknüpfbarkeit von Wohnen und Arbeiten etc.) gerecht wird.

Diese übergreifenden wohnungspolitischen Ziele stehen in einer Linie vor allem mit den Leitlinien der im Jahre 2009 beschlossenen Gesamtstrategie der Stadtverwaltung zur Verwaltungsmodernisierung im Rahmen des Projektes „CHANGE hoch2 – Prozess – Wandel im Quadrat“ (Stadt Mannheim 2009).

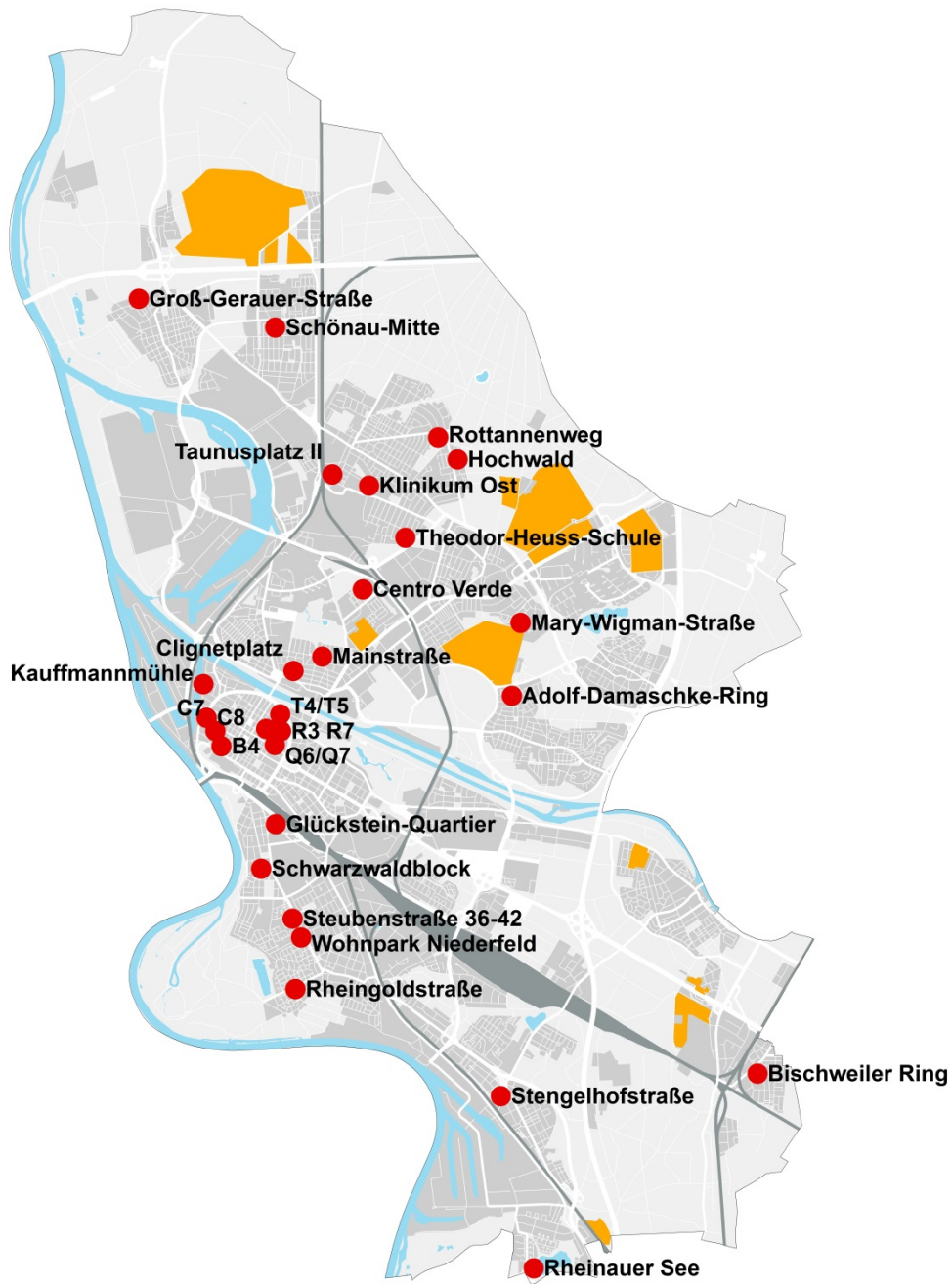
Im Einzelnen verfolgt das Konzept „Wohn.Raum.Stadt“ einen sehr umfassenden Ansatz. Es hat die Stadt als ganze wie auch das gesamte Spektrum der Wohnungsnachfrage im Blick: Familien mit Kindern, Haushalte mit geringem, mittlerem und hohem Einkommen, Senioren-Haushalte und Haushalte mit behinderten Mitgliedern. Gleichwohl liegt eine deutliche Priorität auf der Stärkung des innerstädtischen Wohnens als Standortprofilierung. Hier werden die größten Mängel und Nachfrangelücken in Mannheim gesehen. Entsprechend sollen vorrangig attraktive urbane Wohngelegenheiten für die Haushaltsgruppen geschaffen werden, die die Stadt gern in ihrer Gemarkung halten möchte oder die sie gewinnen möchte: junge Familien mit Kindern, junge Alte, junge Kreative. Hierzu sieht sie ein ganzes Bündel von Maßnahmen und Instrumenten vor.

Zentral ist die Mobilisierung von Bauland im Bestand. Um das Wohnbaulandpotenzial der Innenentwicklung abzuschätzen, ließ die Stadt Mannheim im Herbst 2010 ein umfassendes städtebauliches Gutachten mit Testentwürfen für ausgewählte „Standorte mit hohem Entwicklungspotenzial“ erstellen (AS&P 2010). Das quantitativ größte Potenzial boten demnach damals schon die innerstädtischen Konversionsflächen (Hammonds Barracks, Centro Verdo (frühere Ludwig-Frank-Kaserne), Turley Barracks). Darüber hinaus soll es darum gehen, die zahlreichen kleinräumigen, vor allem zentral gelegenen Wohnbauflächenpotenziale zu aktivieren und auch stadteigene Grundstücke für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Als ein Projekt, in dem sich die vorrangigen Ziele des Kon-

■ Kommunale Strategien

zepts in prägnanter Weise bündeln, wird das Vorhaben „Wohnen im Museumsquartier“ (westliche Oberstadt) hervorgehoben.

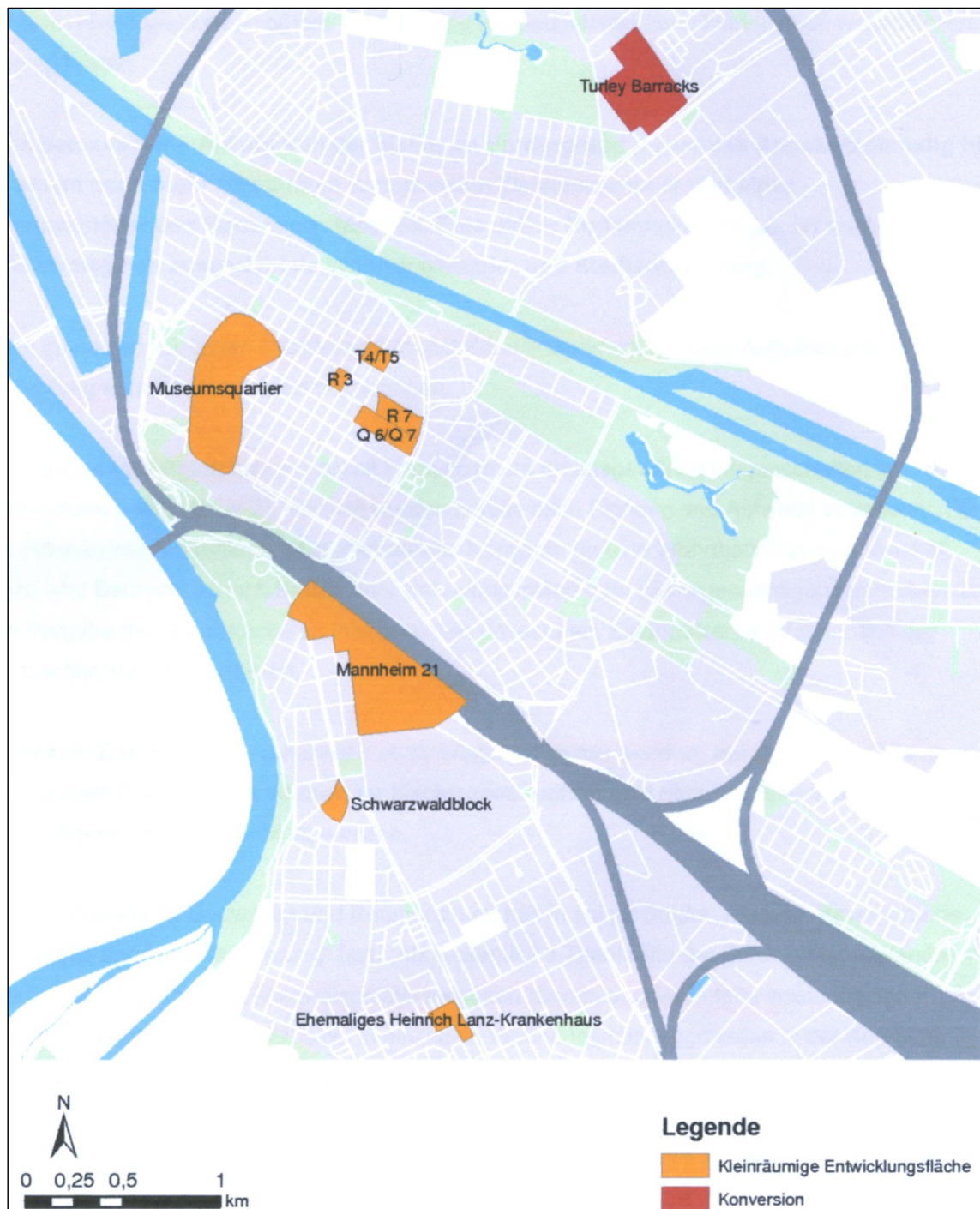
Abb. 12: Entwicklungsschwerpunkte Wohnen und Konversionsflächen



Stadt Mannheim  
Fachbereich Stadtplanung

Quelle: Stadt Mannheim, Dezernat IV (2013: 5)

Abb. 13: Kleinräumige Wohnungsbaupotenziale II. Innenstadt und innenstadtnahe Bereiche



Quelle: Stadt Mannheim 2010: 12, 15

Neben der Baulandmobilisierung und Schaffung von Baurecht im Bestand verfolgt die Stadt Mannheim ihre wohnungspolitischen Ziele mit einem breit gefächerten Bündel von Maßnahmen. Sie hat eigene Förderprogramme (Förderprogramm Wohneigentum, Förderprogramm Barrierefreiheit) aufgelegt und schafft so Anreize zur Ausdifferenzierung des Wohnangebots; sie nutzt die Städtebauförderung in ihren Sanierungsgebieten gezielt, um die Wohnungsversorgung in den Sanierungsgebieten zu verbessern, und sie

mobilisiert stadteigene Grundstücke. Wohnen ist einer der Schwerpunkte der Öffentlichkeitsarbeit (z. B. die Werbebroschüre „Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau: Leben. Wohnen. Wohlfühlen. Atmosphären“ (2009) und ein sogenannter Thementag, eine öffentliche ganztägige, hochkarätig besetzte Fachveranstaltung zur Zukunft des Wohnens in Mannheim November 2012; vgl. Institut Weeber + Partner 2013). Des Weiteren wird das Aufgabenspektrum der Koordinierungsstelle „Baugemeinschaften“ erweitert, um Initiativen, die neue Wohnformen und gemeinschaftliche Wohnprojekte planen, intensiver beraten und unterstützen zu können („Koordinierungsstelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte“).

Zwar nimmt die Stadt unverändert ihre sozialpolitische Verantwortung bei der Wohnungsversorgung wahr – wichtigster Partner ist hier die stadteigene Wohnungsbaugesellschaft GBG mit ca. 19.500 Wohnungen (davon über 3.000 preisgebunden), die größte ihrer Art in Baden-Württemberg –, zugleich bindet sie die GBG stärker strategisch in das neue Handlungskonzept zum Wohnen ein. Eine neue Kooperationsvereinbarung sieht vor, dass sich die GBG zum einen stärker für gehobenen Mietwohnungsbau, insbesondere für Familien mit Kindern, engagiert und zum anderen eine „quartierbezogene Sozialplanung“ einführt, „die konkrete Handlungsziele zur Stabilisierung und Aufwertung mit dem Ziel ausgewogener Sozialstrukturen beschreiben und festlegen“ soll (Stadt Mannheim 2010: 17).

Erste Erfolge bei der Umsetzung der Strategie zeigen sich in einer Bilanz des aktuellen und zukünftigen Wohnungsbaus durch den Fachbereich Stadtplanung der Stadt Mannheim (vgl. Tab. 4). In dieser Bilanz sind differenziert nach Stadtteilen die seit 2009 gebauten, sich derzeit im Bau befindlichen und die für die kommenden Jahre fest geplanten und beschlossenen Wohnungsbauprojekte mit Angaben zur Zahl der realisierten Wohnungen aufgeführt. Auch wenn es sich um eine Auswahl handelt, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, sprechen die Zahlen eine deutliche Sprache. Wie die Tabelle 3 zeigt, konzentriert sich die deutliche Mehrheit der neuen Wohnungsbauvorhaben (auch was die Zahl der gebauten Wohneinheiten betrifft) auf die Innenstadtbezirke; insofern bestätigt sich eindeutig die Priorität für urbanes Wohnen und die Innenentwicklung. Überdies hat der Wohnungsneubau in den Innenstadtbezirken deutlich angezogen und wird auch in den kommenden Jahren zulegen. Betrug die mittlere Zahl neu errichteter Wohnungen in den Jahren 2007 bis 2011 in den fünf Innenstadtbezirken 66 Wohneinheiten, so hat sich dieser Wert für den Zeitraum von 2009 bis 2013 mit 127 WE auf fast das Doppelte gesteigert. Die bereits in Bau befindlichen Wohnbauprojekte, die bis 2016 fertiggestellt sein werden, bestätigen, dass es sich nicht um einen kurzfristigen Boom handelt. Gleichwohl wird aus der Bilanz sehr deutlich, dass die größten Mengeneffekte beim innerstädtischen Wohnungsneubau im Rahmen des großflächigen Stadtumbaus (Glückstein-Quartier; Abb. 14) zu erzielen sind. Im Stadtbezirk Lindenhof werden auch in den kommenden zehn Jahren mit Abstand die meisten neuen innerstädtischen Wohnungen Mannheims (über 50 %) entstehen. Der zweite räumliche Schwerpunkt ist überraschender Weise die „Quadrat-Stadt“. Jede dritte Wohnung, die derzeit in den Innenstadtbezirken gebaut wird, befindet sich in der Mannheimer City.

Zu den ersten größeren geschlossenen Wohnungsbauprojekten, die in der Innenstadt realisiert wurden, zählt das LanzCarré (Abb. 14) als Teil des Glückstein-Quartiers. Bis 2009 sind dort 160 Eigentumswohnungen sowie eine Seniorenwohnanlage auf den Flächen entstanden. Weitere bereits realisierte Wohnbauprojekte in Lindenhof (2012/2013) sind das südlich an das LanzCarré anschließende Glückstein-Carré mit insgesamt 250 Mietwohnungen und zusätzlichen Büroflächen auf dem ehemaligen Fabrik-Gelände der



John Deere Traktoren-Fabrik. Auffallend ist die Verbindung von Eigentumswohnungsbau und das Angebot von Service-Wohnungen für Senioren, die in beiden Fällen von der Aveni Senioren GmbH angeboten und betrieben werden.

Ein weiterer aktueller Schwerpunkt des Wohnungsneubaus in zentralen Lagen ist die Quadrate-Stadt; hierzu zählen unter anderem das im Jahr 2011 fertiggestellte Wohn- und Geschäftshaus im Quadrat R7 (Bauherr Spar- und Bauverein Mannheim; Entwurf Arch. Stefan Forster, Frankfurt am Main) mit insgesamt 34 Wohnungen und auf dem ehemaligen Gelände der Mannheimer Abendakademie im Quadrat R3, ein Wohnbauprojekt mit Eigentumswohnungen für Senioren und junge Familien. Modelle für neue Wohn- und Trägerformen werden in C7 umgesetzt. Hier haben auf der Grundlage eines im Jahre 2007 entschiedenen städtebaulichen Wettbewerbs zwei Baugemeinschaften ihre Projekte umgesetzt: die Baugemeinschaften MAISONett (Abb. 15) einen Neubau mit 14 Wohnungen und CITYLoft mit Umbau eines ehemaligen Wöchnerinnenheims und Neubauten im Blockinneren. Drei weitere Baugemeinschaftsprojekte sind in der Planung und Realisierung. Seit 2006 ist die Förderung von Baugemeinschaften eine der Bausteine der Mannheimer Wohnungspolitik.

Tab. 4: Wohn.Raum.Stadt: Bilanz Wohnprojekte (Auswahl)

	Gesamt		Realisiert		Im Bau		In Planung	
	ab-solut	%	ab-solut	%	ab-solut	%	ab-solut	%
Jungbusch/ Innenstadt	434	22,6	89	10,7	135	30,3	210	33,1
Neckarstadt- West	0	0	0	0	0	0	0	0
Neckarstadt-Ost	316	16,5	150	17,9	76	17,0	90	14,2
Schwetzingen Vorstadt/ Oststadt	37	1,9	37	4,4	0	0	0	0
Lindenhof	1.131	59,0	561	67,0	235	52,7	335	52,7
Innenstadt gesamt	1.918	55,8/100	837	57,2/100	446	53,3/100	635	65,4/100
Rest Mannheim	1.520	44,2	626	42,8	390	56,4	336	34,6
Mannheim gesamt	3.438	100	1.463	100	836	100	971	100

Quelle: Eigene Berechnungen auf der Grundlage von Stadt Mannheim, Dezernat IV (2013: 13)

Abb. 14: LanzCarré in Mannheim. Innerstädtischer Wohnungsneubau im Glückstein-Quartier (Mannheim 21) (2009)



Quelle: © Avendi Senioren Service GmbH

Abb. 15: MAISONett in C7 – Wohnprojekt einer Baugemeinschaft in der Mannheimer City (2012)



Quelle: © Johannes Vogt: <http://www.competitionline.com/de/projekte/54007> (22.01.2015)

Schließlich sind ambitionierte und komplexe Einzelbauvorhaben (15-40 Wohneinheiten) individueller Bauherren zu nennen, mit denen spezifische Wohnbedürfnisse abgedeckt werden sollen, zum Beispiel das MaJuNa-Haus, ein Pilotprojekt des Vereins MaJuNa e. V. (Mannheimer Junge Alte).

Kaum war im Frühjahr 2010 das wohnungspolitische Konzept beschlossen worden, veränderten sich dessen Rahmenbedingungen sehr plötzlich und grundsätzlich durch die Entscheidung des amerikanischen Militärs im Frühsommer 2010, seine sieben Mannheimer Kasernenstandorte mit einer Fläche von über 521 ha bis zum Jahre 2015 aufzugeben. Eine besondere Herausforderung für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes stellt das Benjamin Franklin Village (BFV) im Stadtteil Käfertal an der nordöstlichen Stadtgrenze dar. Dort ist seit 2012 mit dem Abzug des US-amerikanischen Militärs ein ganzer Stadtteil frei, mit der gesamten Infrastruktur (Schulen, Sportanlagen, Kindergärten etc.) sowie mit ca. 100 Wohngebäuden und nahezu 2.000 gleichartigen Wohnungen samt Offizierssiedlung aus den dreißiger Jahren sowie überwiegend aus den 1950er- bis 1970er-Jahren, in denen einst insgesamt 8.000 Menschen gelebt haben. Damit wird der Mannheimer Wohnungsbestand ausgerechnet um solche Wohnungen sprunghaft erweitert, die in dieser Form nicht gebraucht werden: standardisierte, nicht modernisierte Wohnungen in Zeilenbauweise an der städtischen Peripherie. Damit haben sich vor drei Jahren gleichsam über Nacht die Rahmenbedingungen des zukünftigen Mannheimer Wohnungsmarktes und damit die Vorgaben für Wohn.Raum.Stadt verändert.

Die Stadt Mannheim hat die besondere Herausforderung für die Stadtentwicklung angenommen und erkannt, dass schon die Suche nach einer Strategie neue Wege erfordert. Entsprechend erarbeitet die Stadt Mannheim aktuell im engen Austausch mit den Akteuren des Mannheimer Wohnungsmarktes das neue wohnungspolitische Programm Wohn.Raum.Stadt II. Als ersten Schritt hat sie durch einen Beauftragten des Oberbürgermeisters ein Weißbuch „Offene Räume – starke Urbanität. Konversion und Bürgerbeteiligung in Mannheim“ erarbeiten lassen (Stadt Mannheim 2012). Kern des Weißbuchs war ein besonders aufwändiges und komplexes Verfahren der Bürger- und Expertenbeteiligung, in dessen Verlauf sogenannte „Eckpunkte“ für das weitere Vorgehen vorbereitet wurden. Diese Eckpunkte wurden im Februar 2012 vom Mannheimer Gemeinderat beschlossen. Darauf aufbauend hat die Stadt im März 2012 mit der MWS Projektentwicklungsgesellschaft (MWSP) als Tochter der städtischen GBG eine eigene Trägergesellschaft zur Entwicklung und Erschließung der über 500 ha US-Konversionsflächen gegründet. Die MWSP soll im Namen der Stadt die Grundstücksverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) führen und die Grundstücke entsprechend „den strategischen Grundsätzen des Mannheimer Konversions- und Bürgerbeteiligungsprozesses für eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung“ vermarkten. Die Konversionsflächen für die Turley Barracks wurden bereits erworben.

Ebenfalls unter Bezug auf die Eckpunkte des Weißbuches hat die Stadt Mannheim zur weiteren Qualifizierung des städtebaulichen Konzeptes und des Planungs-, Beteiligungs- und Umsetzungsverfahrens bei den besonders wichtigen und als schwierig angesehenen Kasernenstandorten Benjamin Franklin Village (Abb. 16), Funari Barracks und Sullivan Barracks einen sogenannten iterativen Planungsprozess eingeleitet. In diesem mehrstufigen Planungsverfahren, das von einem Expertenbeirat begleitet wurde, haben namhafte deutsche und internationale Stadtplanungs- und Landschaftsplanungsbüros Gesamtkonzeptionen für die Kasernenstandorte und ihre Einbindung in die Gesamtstadt entwickelt. Daraus hat der Expertenbeirat Empfehlungen für die weitere städtebauliche Planung

sowie für das Vorgehen bei der bürgerschaftlichen Beteiligung und der ämterübergreifenden Planung formuliert, die sich die Stadt Mannheim mit einem Gemeinderatsbeschluss im Juli 2013 zu eigen gemacht hat (Stadt Mannheim 2013; Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau 2013).

Zentrales Ziel ist, den Standort mit den drei Kasernen über einen längeren Zeitraum und unter partiellem Erhalt des Gebäudebestandes zu einem eigenständigen, sozial- und funktionalgemischten Stadtteil mit „Kindergärten, Schulen, Nahversorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen“ („Ingenieursmeile“) zu entwickeln. Als entscheidend für den Erfolg wird ein kontrolliertes, über mehrere Jahre sich erstreckendes und stufenweises Vorgehen angenommen, da die ungesteuerte und unmittelbare Vermarktung der Bestände voraussichtlich zu schweren Verwerfungen auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt führen würde; dem steht allerdings das schwierige Problem gegenüber, die nicht genutzten Gebäudebestände über einen längeren Zeitraum mit vertretbarem Aufwand instandzuhalten.

Abb. 16: Benjamin Franklin Village – Vision eines neuen Stadtteils. Ergebnis des iterativen Planungsprozesses

**DER STÄDTEBAULICHE ENTWURF**

Beeindruckender Überblick: Der abgebildete städtebauliche Entwurf (siehe Plan) zeigt die Grundkonzeption der Quartiere mit ihren Nutzungsmöglichkeiten.



Quelle: Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau (2013)

Um auch eine in diesem Sinne erfolgreiche Quartiersentwicklung zu garantieren, beabsichtigt die Stadt, die Kasernenstandorte zu erwerben. In dem neuen Quartier sollen „innovative Ansätze aus den Bereichen Ökologie, Mobilität und Energie“ umgesetzt werden. Angesichts des auf einen Schlag an diesem Standort frei werdenden Bestands von 2.000 nicht modernisierten Wohnungen bedeutet dies, „den zukünftigen Wohnungsbau-schwerpunkt der Stadt Mannheim auf das Benjamin Franklin Village zu lenken“ (Stadt Mannheim 2013: 7) und damit faktisch eine grundlegende Revision des bisherigen, auf die Stärkung des innerstädtischen Wohnens ausgelegten Konzepts Wohn.Raum.Stadt. Die besonderen lokalen Umstände zwingen die Stadt, der Entwicklung des an der städtischen Peripherie gelegenen neuen Stadtteils Vorrang gegenüber der bisher verfolgten Strategie zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens zu geben. Ob diese gegen die Markttrends gelingen kann und ob sich das inhaltlich, konzeptionell und planungsorganisatorisch äußerst anspruchsvolle Vorhaben, an der Mannheimer Peripherie einen für die gesamte Mannheimer Wohnungsnachfrage attraktiven neuen Stadtteil entstehen zu lassen, umsetzen lässt, wird abzuwarten sein.

### 3.4 Resümee

In den vergangenen zehn Jahren haben sich auch in Mannheim Reurbanisierungsprozesse vollzogen, allerdings nicht sehr ausgeprägt. Die Wohnbevölkerung in den Innenstadtbezirken hat im Vergleich zur Gesamtstadt überproportional, wenn auch quantitativ auf bescheidenem Niveau, zugenommen. Ein wesentlicher Faktor ist der Wohnungsbau im Rahmen der innerstädtischen Stadtumbauvorhaben. Um der wachsenden Nachfrage junger Privathaushalte nach innerstädtischen Wohnstandorten nachzukommen, hat die Stadt mit dem Handlungskonzept Wohn.Raum.Stadt ein Programm aufgelegt, das vorrangig das urbane Wohnen in zentralen Lagen und für gehobene und ausdifferenzierte Ansprüche fördert. Erste Erfolge dieser Strategie sind beobachtbar; das Wohnungsneubauvolumen in den innerstädtischen Lagen ist in den letzten Jahren angestiegen.

Allerdings haben sich mit der Entscheidung des amerikanischen Militärs, alle Mannheimer Kasernenstandorte aufzugeben, die Rahmenbedingungen der kommunalen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik grundlegend geändert. Die Entwicklung des größten Kasernen-Standorts Benjamin Franklin Village mit über 2.000 Wohneinheiten im peripheren Stadtbezirk Käfertal zu einem neuen attraktiven Stadtteil wird zukünftig einen großen Teil der wohnungsbezogenen Ressourcen binden. Welchen Einfluss dieser Politikschwenk auf den Mannheimer Wohnungsmarkt und auf die Reurbanisierungsprozesse haben wird, ist derzeit nicht absehbar.

## 4 Freiburg im Breisgau

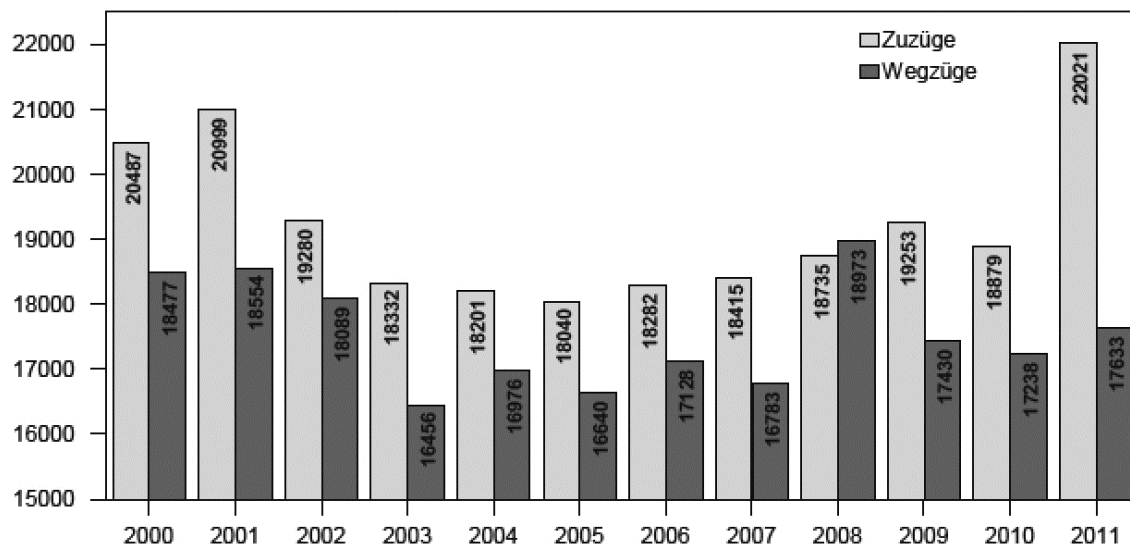
### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Freiburg im Breisgau (220.286 EW 2013) verzeichnet bereits seit mehreren Jahrzehnten einen anhaltenden Bevölkerungszuwachs und nimmt damit eine Sonderstellung unter den Großstädten in Deutschland ein. Allein zwischen 1999 und 2009 (Abb. 17) betrug die stadtweite Bevölkerungszunahme 7,5 % (Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung 2012a: 4). Die Universitätsstadt Freiburg profitiert dabei nicht nur von stark steigenden Studierendenzahlen. Im letzten Jahrzehnt ist die Bevölkerungszunahme ebenso auf einen Rückgang der Wegzüge (ins Umland und ins übrige Bundesgebiet) sowie eine deutliche Zunahme der Geburten bei gleichzeitigem Rückgang der Sterbefälle zurückzuführen (Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung 2012a). Die neueste Prognose (2012) geht von einer gesamtstädtischen

Bevölkerungszunahme um weitere 7,5 % bis zum Jahr 2026 aus (Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung 2012a: 5).

Der Großteil der Bevölkerungszunahme in Freiburg ist auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Seit mehr als 10 Jahren werden mehr Zuzüge als Wegzüge verzeichnet. Dabei kommen die Zuziehenden überwiegend aus Deutschland (62 %) und dem Ausland (21,5 %), weniger aus dem Umland (16,4 %) (ebenda: 25). Im Jahr 2011 lag der stadtweite positive Wanderungssaldo bei 4.388 Personen (22.021 Zuzüge gegenüber 17.633 Wegzügen) (Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung 2012b: 54 f.). Dabei ist ein Rückgang der Abwanderung in das Freiburger Umland (Region Südlicher Oberrhein) identifiziert worden, der aber zumindest für die Jahre 2007 und 2008 zu gering ausfällt, um schon von einem deutlichen Reurbanisierungstrend sprechen zu können (GEWOS: 10). Betrachtet man die Zu- und Fortzüge von 1995 bis 2009 nach Altersklassen, so fallen die Wanderungssalden für die hochmobile Gruppe der 15- bis 25-Jährigen (Ausbildung und Studium) stark positiv aus, während sie für die Gruppe der 25- bis 45-Jährigen (Berufseinstieg und Familiengründungsphase) negativ sind (Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung 2012b: 30). Das bedeutet, junge Familien wandern nach wie vor überwiegend ab. Sie realisieren ihren Wunsch nach dem Eigenheim im Grünen in der Region Südlicher Oberrhein, vor allem in den stadtnahen Gemeinden der Kreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen, die hohe Auspendlerquoten aufweisen (Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung 2012a: 7).

Abb. 17: Zuzüge nach und Wegzüge von Freiburg seit 2000



Anmerkung: 2008 wurde eine Melderegisterbereinigung (Zweitwohnsitze entfernt bzw. als Wegzüge deklariert) durchgeführt, daher sind die Zahlen für 2008 nicht vergleichbar mit den anderen Jahren.

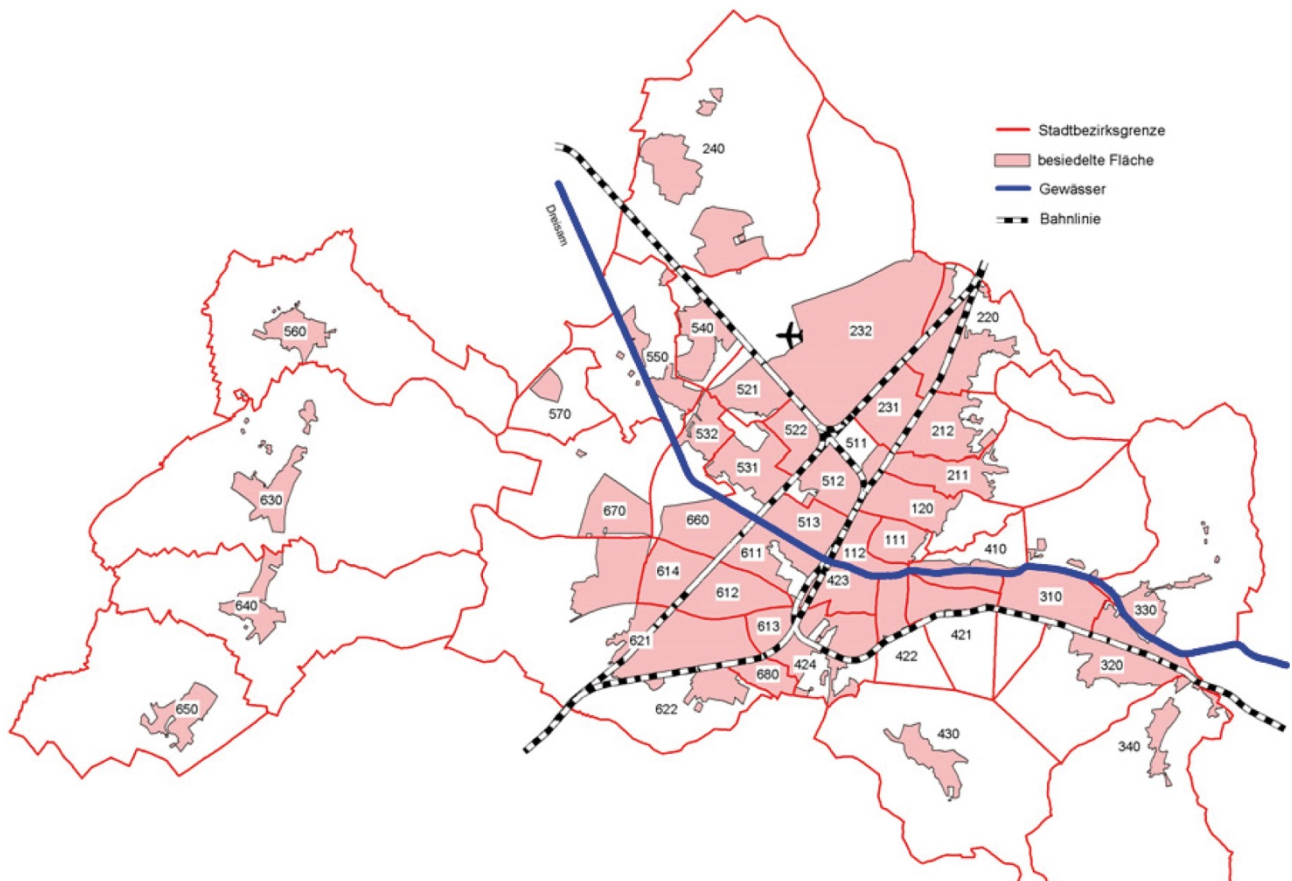
Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung (2012b: 9)

Wie verteilt sich nun die Einwohnerzunahme innerhalb der Stadt Freiburg? Zwischen 2004 und 2011 konnten bis auf drei Stadtteile (Hochdorf, St. Georgen-Süd und Weingarten) alle 42 Stadtbezirke von Freiburg Einwohner hinzugewinnen (Abb.18). Die Bevölkerungszunahme verteilte sich allerdings unterschiedlich auf die übergeordneten Stadtbereiche Mitte, Nord, Ost, Süd, West und Südwest. Es gibt zwei Wachs-

tumsschwerpunkte. Der größte ist der Stadtbereich Südwest, der in diesem Zeitraum fast 9.000 neue Einwohner (+11,8 %) gewann. Zu ihm gehören die beiden neu aufgesiedelten Stadtteile Rieselfeld (9.469 EW 2011) und Vauban (5.322 EW 2011) (Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung 2012b: 24). Der zweite ist der Stadtbereich Mitte. Dort wuchs die Zahl der Einwohner in diesen acht Jahren um 8,8 Prozent. Dieser Wert lag um mehr als die Hälfte über den Wachstumsraten in den anderen Stadtbereichen (Süd +5,8 %, West +5,3 %, Ost + 5,0 % und Nord +3,9 %). Jenseits der neugebauten Stadtquartiere lassen sich somit auch in Freiburg demographische Reurbanisierungstendenzen als Konzentration der Bevölkerungszuwächse in der inneren Stadt beobachten.

Abb. 18: Die 42 Stadtbezirke von Freiburg.

*Stadtteilnummern beginnend mit 1: Stadtbereich Mitte, mit 2: Stadtbereich Nord, mit 3: Stadtbereich Ost, mit 4: Stadtbereich Süd, mit 5: Stadtbereich West, mit 6: Stadtbereich Südwest. Altstadt-Mitte: Stadtteilnummer 111*

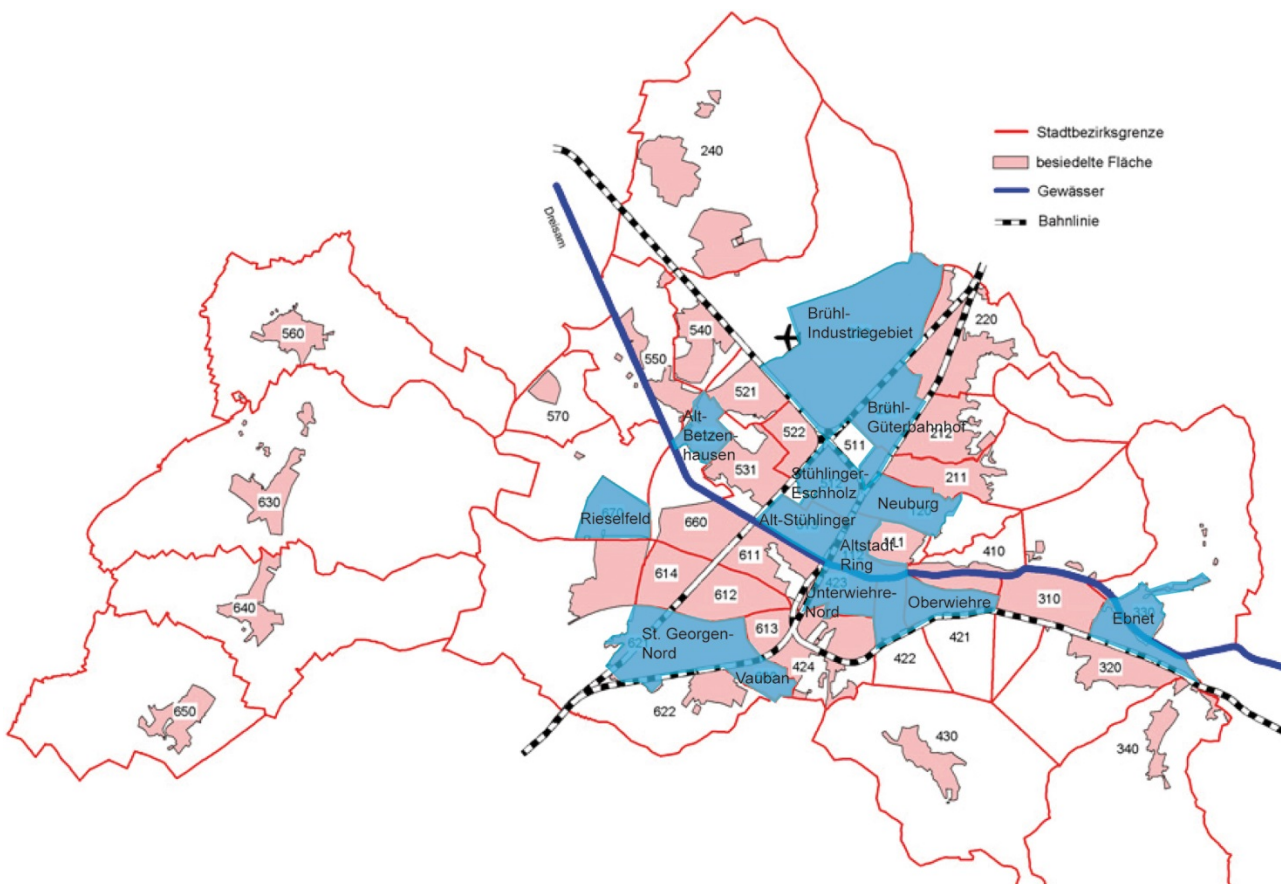


Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung (2012c)

In kleinräumigerer Betrachtung (Abb. 19) zeigt sich dann, dass es in jedem Freiburger Stadtbereich Stadtteile mit überdurchschnittlichem Bevölkerungszuwachs (über dem städtischen Gesamtdurchschnitt von 7,3 %) gibt. Im Stadtbereich Mitte sind es die Stadtteile Altstadt-Ring und Neuburg, in Nord Brühl-Güterbahnhof und Brühl-Industriegebiet, in Ost Ebnet, in Süd Oberwiehre und Unterwiehre-Nord, in West Stühlinger-Beurbarung, Stühlinger-Eschholz, Alt-Stühlinger und Alt-Betzenhausen und in Südwest St. Georgen-

Nord, Rieselfeld und Vauban. In der Innenstadt (Stadtteilnummern 111, 112 und 120), die seit 1965 etwa 40 Prozent ihrer Bewohner verloren hatte, hat sich ab 1990 die Einwohnerzahl stabilisiert. Dies ist auf eine starke Zunahme von Studierenden und Singlehaushalten zurückzuführen; Familien wandern aus diesem Bereich weiterhin ab (Stadt Freiburg im Breisgau, Stadtplanungsamt 2012: 37).

Abb. 19: Freiburger Stadtteile mit überdurchschnittlicher Bevölkerungszunahme (über 7,3 %) zwischen 2004 und 2011



Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung auf der Grundlage von Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung (2012b: 24; 2012c)

## 4.2 Wohnungsmarkt und Wohnungsbau

Die Bevölkerungszunahme und eine anhaltende Verkleinerung der Haushalte führten in Freiburg Mitte der 1990er-Jahre zu einem stark angespannten Wohnungsmarkt (GEWOS 2011: 27, 39). Eine Besonderheit der Universitätsstadt Freiburg ist dabei, dass die Studierenden eine relevante Gruppe auf dem lokalen Wohnungsmarkt darstellen, die vor allem kleine oder WG-geeignete Wohneinheiten nachfragt und sehr mobil ist (hohe Fluktuation). Die Stadt reagierte auf den Mangel an preisgünstigem und für Familien geeignetem Wohnraum mit einer starken Neubautätigkeit – die Stadtteile Vauban und Rieselfeld wurden entwickelt. Zwischen 2000 und 2012 hat der Wohnungsbestand in Freiburg um 9.468 Wohnungen (oder 8,8 %) auf heute 107.784 Wohnungen zugenommen (Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung 2012b: 144). Mehr als die Hälfte dieser neuen Wohnungen (5.563) wurden in den Quartieren Vauban und Rieselfeld



feld gebaut; etwa ein Drittel (2.813) kam in den anderen stark wachsenden Bestandsquartieren hinzu (eigene Berechnungen). Obgleich in Freiburg schon seit den 1980er-Jahren systematisch Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 25), reichten diese nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnraum zu decken. So wurden die beiden neuen Stadtteile Rieselfeld und Vauban nach kontroverser Diskussion am Siedlungsrand und zum Teil auf landschaftlich geschützten Flächen entwickelt.

Heute besteht in Freiburg ein (vergleichsweise niedriger) Angebotsüberhang an etwa 900 Wohnungen (GEWOS 2011: 39). Die Wohnungssuche gestaltet sich dennoch für viele Haushalte weiterhin schwierig. So waren beim Amt für Wohnraumversorgung im Jahr 2011 1.184 wohnungssuchende Haushalte gemeldet, die zum Bezug einer gefördernten Wohnung berechtigt sind, derzeit aber keinen entsprechenden Wohnraum finden (Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung 2012a). Die Bauintensität der Neunziger- und Nullerjahre ist abgeflaut, heute werden in Freiburg nur noch jährlich 400 (2011) bis 450 (2012) Wohnungen fertiggestellt. Der aktuelle Wohnungsmarktbericht diagnostiziert deshalb eine zunehmende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt, die das Miet- und Kaufpreinsniveau steigen lässt (GEWOS 2011: 65). Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen wird sich aufgrund auslaufender Wohnungsbindungen weiter verknappen (GEWOS 2011: 65).

Bei Stadtumbauprojekten im Innenstadtbereich verzeichnet die Stadt Freiburg bis heute eine sehr hohe Nachfrage; viele Projekte sind mehrfach ‚überzeichnet‘. Obgleich der neu entstehende Wohnraum in der Altstadt und den innenstadtnahen Stadtteilen (Wiehre, Stühlinger, Neuburg/Herdern, Brühl) z. T. qualitative Nachteile aufweist (hohe Dichte, geringe Gebäudeabstände, Verschattung, problematische Erdgeschossnutzung) ist das Kriterium Zentrumsnähe (max. 5-6 km Entfernung zur Stadtmitte und sehr guter ÖPNV-Anschluss) für viele Nachfrager das entscheidende Kriterium (Jerusalem 2013).

## 4.3 Kommunale Strategien zum urbanen Wohnen

### 4.3.1 Leitlinien

Freiburg gilt in Deutschland als *die* „grüne Großstadt“, als beliebter Hochschulstandort in naturnaher Lage und mit malerischer Altstadt, in der ökologisch und alternativ orientierte Milieus gedeihen. Umfragen und vergleichende *Rankings* bestätigen immer wieder die hohe Lebensqualität und große Wohnzufriedenheit der Bewohner. Gleichzeitig muss die anhaltende Bevölkerungszunahme bewältigt werden. Fragen einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind bereits seit Langem fest verankerter Bestandteil der lokalen Stadtpolitik. In Vorbereitung auf den Flächennutzungsplan (FNP) 2020 wurden 2004 in einem bürgerschaftlichen Diskussionsprozess umfassende Leitziele für die Entwicklung der Stadt Freiburg erarbeitet, von denen hier nur die wichtigsten genannt werden sollen:

- Ausbau als Oberzentrum und Mittelpunkt des Oberrheingebiets
- Siedlungsentwicklung gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration (Flächenentwicklung entlang vorhandener Entwicklungsachsen, Stärkung von Stadtteilzentren)
- Flächen- und Verkehrsentwicklungsplanung nach dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“
- Flächeneinsparung und Vorrang der Innenentwicklung

- Förderung des innerstädtischen und innenstadtnahen Wohnens (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: Anlage 1: 3-5)

Diese strategischen Ziele der Stadtentwicklung wurden jedoch damals nicht in ein räumliches Leitbild übersetzt und konkretisiert. Das letzte räumlich ausformulierte Leitbild der Stadtentwicklung war der Fünffingerplan aus dem Jahre 1986. Dabei hat der FNP von 2006 unter dem Eindruck der damaligen Bevölkerungsprognosen zahlreiche im alten FNP ausgewiesene Erweiterungsflächen wieder dem Außenbereich zugeschlagen, ohne dass hierfür räumliche Entwicklungsvorstellungen zugrunde gelegen hätten. Die strategischen Leitziele wurden mit einem Instrumenten-Mix (Flächennutzungsplanung, Stadtteilentwicklungspläne, Fachplanungen und -konzepte, Selbstverpflichtungen und politische Grundsätze, Wettbewerbe, Bürgerbeteiligung, regionale Kooperation) umgesetzt, ohne dass sie mit verbindlichen stadträumlich differenzierten Vorgaben unterlegt werden konnten. In dem Maße, wie sich die Stadtentwicklung auf die Umgestaltung und Verdichtung des Bestands fokussierte, schien eine Verräumlichung der Entwicklungsziele auch im Bestand nachrangig (Jerusalem 2013).

Die Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum ist in den letzten Jahren eines der Hauptthemen der Freiburger Stadtpolitik gewesen. Diese Anforderung mit einem sparsamen Flächenverbrauch und einer nachhaltigen Siedlungsstruktur in Einklang zu bringen, ist dabei die größte Herausforderung für die künftige Stadtentwicklung (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 137).

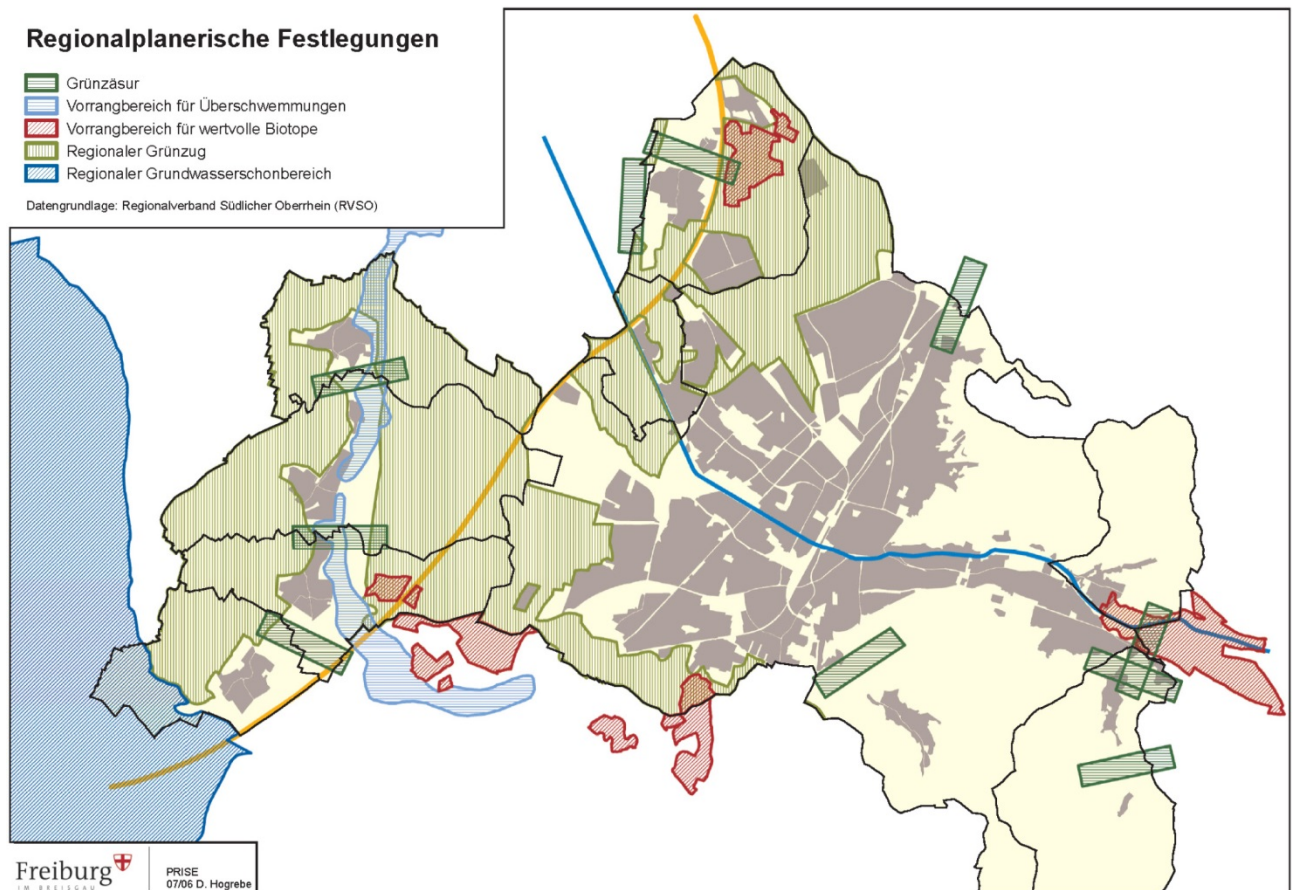
#### 4.3.2 Flächennutzungsplanung und Baulandpolitik

Durch seine Lage als Teil der Naturräume Südliches Oberrheintiefland und Schwarzwald ist Freiburg in seiner Flächenentwicklung grundsätzlich beschränkt (Abb. 20). Über 50 Prozent des Freiburger Stadtgebiets sind als Landschaftsschutzgebiet (45,8 %) bzw. als Naturschutzgebiet (4,3 %) ausgewiesen (Stadt Freiburg 2006: 59). Der Süden und Südwesten der Stadt sind von einem regionalen Grünzug umschlossen, der nur wenig bauliche Entwicklung erlaubt, während das äußere östliche Stadtgebiet stark bergig ist.

In den 1990er-Jahren wurde in Freiburg eine angebotsorientierte Wohnbauflächenplanung verfolgt, um den Zuzug zu fördern. Der hohe Wohnraumbedarf wurde durch die neuen Baugebiete Vauban und Rieselfeld weitgehend befriedigt (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006), es wurden dabei Baudichten um 1,0 GFZ (Geschossflächenzahl) realisiert. Der Freiburger Flächennutzungsplan von 2006 („FNP 2020“; Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006) ging von einem moderaten Einwohnerzuwachs von 1.130 Einwohnern zwischen 2005 und 2020 aus. Er sah für die Entwicklung von Wohnungsbau 129,5 ha Flächen vor; dies war ein gegenüber dem FNP von 1980/1999 reduzierter Wert („Es wird auch in Zukunft nicht darauf ankommen, möglichst viele Bauflächen, sondern in ausreichendem Umfang tatsächlich realisierbare Flächen im FNP darzustellen“ (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 138)). Davon lagen etwa 70 ha im Außenbereich, ca. 50 ha im Innenbereich. Für den Wohnbau hatte man sich für eine geringere Baudichte entschieden (durchschnittliche GFZ von 0,875), als dies in den vorangegangenen Jahren der Fall war, da über die Hälfte der im neuen FNP 2020 dargestellten Wohnbauflächen in den Ortschaften lag (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 52). 30 Prozent des künftigen Wohnbaus sollte Geschosswohnungsbau ausmachen, 40 Prozent Stadthäuser und verdichtete Reihenhäuser und 30 Prozent aufgelockerte Reihenhäuser, Doppelhäuser und freistehende Familienhäuser (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 51). Die im FNP 2020 vorgeschlagenen Bauflächen

wurden drei Zeitstufen zugeordnet: kurzfristige, mittelfristige und langfristige Entwicklung. Flächen in der Zeitstufe 3 sollten erst bebaut werden, wenn die Bebauung des Innenentwicklungspotenzials und der Außenbereichsflächen aus Stufe 1 und 2 weitgehend erfolgt sei (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 133; Abb. 21).

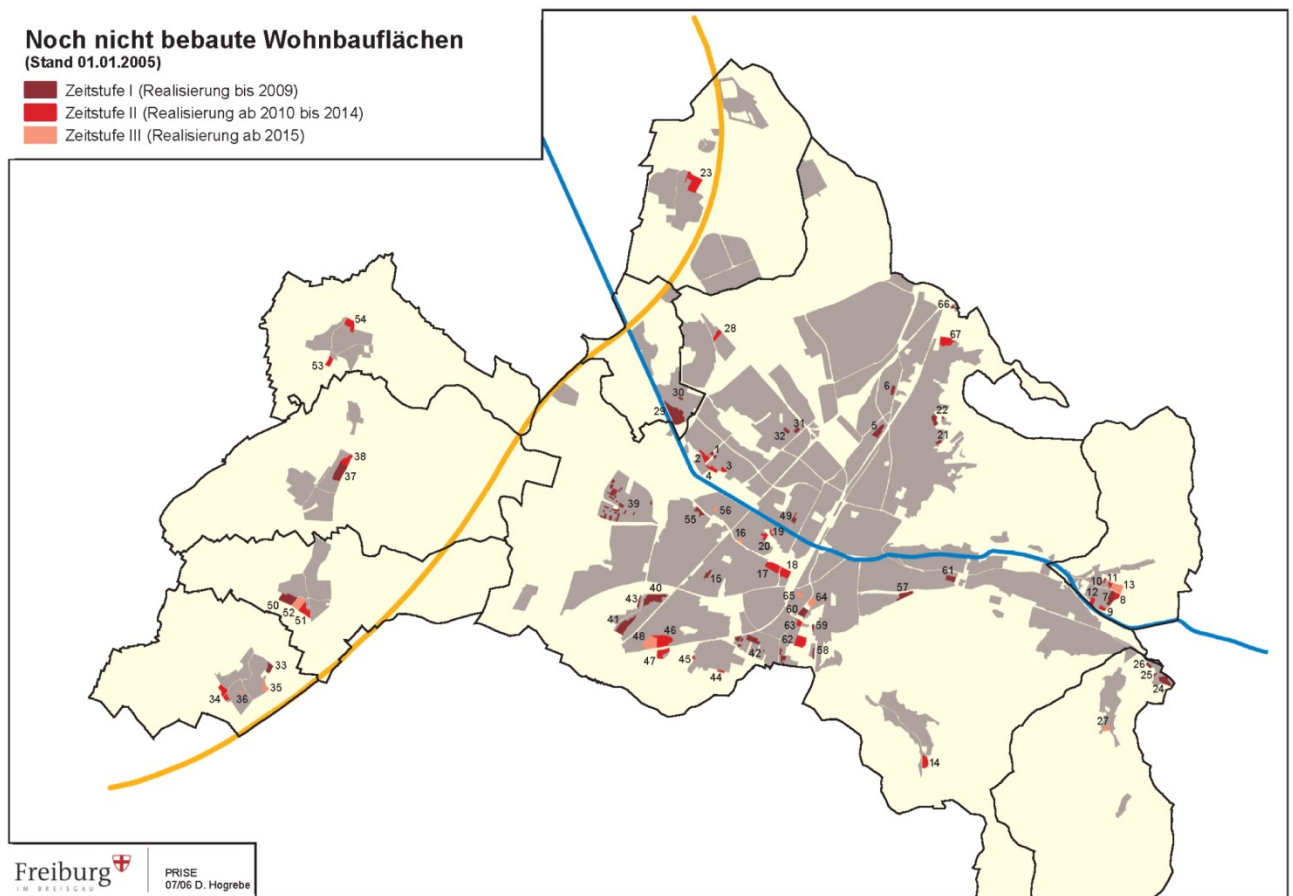
Abb. 20: Regionalplanerische Festlegungen für Freiburg



Quelle: Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung (2006: Anlage 2)

Die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung lagen gemäß FNP 2020 innerhalb der Kernstadt in der südlich an die Altstadt angrenzenden Wiehre (14,3 ha) und in den beiden südwestlichen, an Vauban angrenzenden Stadtteilen St. Georgen (25,4 ha) und Haslach (9,2 ha) (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 53). In der Oststadt fehlten bis auf Ebnet aus topographischen Gründen weitgehend die Entwicklungsmöglichkeiten. Im Norden waren lediglich kleinere Entwicklungen möglich, im Westen in Lehen (7,1 ha) und Waltershofen (4,4 ha). Im Südwesten boten neben dem bald fertiggestellten Rieselfeld (6,5 ha) die Ortschaften Tiengen (10,4 ha), Opfingen (7,2 ha) und Munzingen (5,9 ha) größere Potenziale (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: Anlage 7). Nach Wirksamwerden des FNP sollten in den Stadtteilen mit größerem Bauflächenzuwachs (Haslach, St. Georgen, Wiehre, Zähringen) sowie in den acht Ortschaften mithilfe von Stadtteilentwicklungsplänen die lokale Siedlungsentwicklung weiter gesteuert und die verbindliche Bauleitplanung vorbereitet werden (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 131).

Abb. 21: Übersicht über Wohnbauflächen in Freiburg im Flächennutzungsplan 2020



Quelle: Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung (2006: Anlage 8)

Dass in Freiburg geeignete Wohnbauflächen knapp wurden, scheint bereits in der Beschreibung der einzelnen Entwicklungsmaßnahmen im FNP 2020 durch: In vielen Lagen waren Lärmschutzmaßnahmen und die Schaffung von Grün-/Sportflächen nötig, um eine ausreichende Wohnqualität erzielen zu können. In einigen Siedlungsrandlagen waren Sondergenehmigungen des Regierungspräsidiums nötig, da eine Bebauung eigentlich nicht mit den Erfordernissen des Landschaftsschutzes konform ging („Kompromisse bei (...) ökologischen Belangen (...), weil hier entgegenstehenden städtebaulichen, sozialen und ökonomischen Belangen zumindest in gewissem Umfang der Vorrang eingeräumt wurde“ (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 137)). Weitere Planungs- und Realisierungshemmnisse für neue Wohnbauprojekte vor allem im Bestand waren Verkehrs- und Erschließungsprobleme, eine komplizierte Eigentumsstruktur, mangelnde Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer und Anwohnerproteste.

Nur wenige Jahre nach der Verabschiedung des FNP 2020 wurde klar, dass die Nachfrage nach Wohnraum nicht im Rahmen der hier niedergelegten Entwicklungsziele gedeckt werden konnte. Das 2008 eingerichtete stadtweite Monitoring der Siedlungsflächenentwicklung zeigte an, dass bereits im Jahr 2010 alle Flächen der Zeitstufe 1 entwickelt worden waren (diese hätten bis 2020 reichen sollen), wobei sich eine ungleiche, räumlich nicht gesteuerte Verteilung ergab. So wurden im Gegensatz zu den innenstadtnahen Lagen die in den Ortschaften (stadtferne ehemalige Dörfer auf Freiburg-

ger Gemarkung) ausgewiesenen Erweiterungsflächen für Wohnbau kaum nachgefragt (Jerusalem 2013). Die mangelnde räumliche Verortung von Entwicklungs- und Schutzflächen im FNP 2020 führte außerdem dazu, dass aktuelle Einzelvorhaben der Innenentwicklung auf Widerstand in der Bürgerschaft stoßen, da die Auswahl der Standorte willkürlich erscheint (Jerusalem 2013). Derzeit ist ein neuer Flächennutzungsplan in Vorbereitung, der den aktuellen Umständen (ausgereiztes Flächenpotenzial im Innenbereich, aber anhaltende Wohnungsnachfrage für zentrumsnahe Lagen, fehlendes räumliches Leitbild für die Siedlungsentwicklung) Rechnung tragen soll.

Im Jahr 2009 verabschiedete der Gemeinderat der Stadt Freiburg die *Baulandpolitischen Grundsätze*, die 2012 geändert wurden. Diese Grundsätze betreffen das Planverfahren, die Finanzierung und die Art der Bebauung für Neubauprojekte und neue Baugebiete. Sie sehen vor, dass zu allen Bauleitplanverfahren, die zusätzliche Baurechte schaffen, mit den Planungsbegünstigten verbindliche städtebauliche Verträge abgeschlossen werden. Mithilfe dieser Verträge sichert die Stadt bei Neubauprojekten unter anderem die Realisierung eines Anteils von gefördertem Wohnungsbau, die Schaffung von Kindergarten- und Kitaplätzen, die Übernahme von Erschließungskosten, die Einhaltung vorgegebener Energiestandards, Barrierefreiheit, Gestaltungsqualität an städtebaulich exponierten Standorten sowie den Erhalt der sozialen Mischung in Kerngebieten durch einen Mindestanteil von Wohnnutzung.

### 4.3.3 Stadterneuerung, Stadtumbauvorhaben und Flächenentwicklung

Die meisten der im FNP 2020 enthaltenen Entwicklungspotenziale für das urbane Wohnen in den innerstädtischen und innenstadtnahen Stadtteile mit hohen Einwohnergewinnen sind inzwischen durch Wohnungsneubau und Nachverdichtung ausgeschöpft. In der Altstadt lag der Schwerpunkt auf der verkehrlichen Neuordnung am Rand der historischen Altstadt (Anbindung des westlichen Teils der Innenstadt (Rotteckring) und Anknüpfung an die Dreisam durch den Stadttunnel). Im dicht bebauten Stadtteil Stühlinger konzentrierte sich die städtebauliche Entwicklung auf die Nutzung vereinzelter Baulücken und kleinerer Innenentwicklungspotenziale. So entstanden beispielsweise mit den „Spiegelhäusern“ (Abb. 22) auf einer Baulücke drei Gebäude mit insgesamt 32 Wohneinheiten. In einem integrativen Planungsprozess entwickelten Baugruppen die Gebäude samt ökologischem Konzept (Solarenergienutzung und Pelletheizung). Das Verfahren ermöglichte auch Familien und Nutzern mit wenig Eigenkapital, eine Wohnung im beliebten Stadtteil Stühlinger zu erwerben. Das Projekt wurde vom Wirtschaftsministerium und der Architektenkammer ausgezeichnet („Zukunftsfähige Stadterneuerung: Bauherrenpreis 2000-2006“).

Von allen zentrumsnahen Lagen boten die Stadtteile Wiehre und Oberau das wohl größte Potenzial für neuen Wohnungsbau im Innenbereich (insgesamt ca. 12 ha). Durch die Umwandlung von Bahnflächen (Arrondierung am Rand der Kernstadt, Wiehre Bahnhof Ost) wurde eine größere Fläche (2,2 ha) für den Wohnungsbau frei, eine Brache an der Merzhauser Straße bot ein Wohnbauflächenpotenzial von 1,9 ha. In der attraktiven Lage am Lorettoberg (neu abgegrenztes Landschaftsschutzgebiet) waren mehrere Flächen für den Familienhausbau ausgewiesen.

Abb. 22: Spiegelhäuser der Baugruppen in der Klarastraße, Stadtteil Stühlinger (2006, Amann Burdinski Munkel Preßer Architekten , Freiburg)



Quelle: © Amann Burdinski Munkel Preßer Architekten, Freiburg

Abb. 23: Neues Wohnen am Messplatz, Stadtteil Oberwiehre (2007)



Quelle: Webseite Freiburg-Schwarzwald

Der Stadtteil *Brühl-Beurbarung* wurde als arbeitsplatznaher Wohnstandort in der Kernstadt gestärkt. Am Rand des Güterbahnhofareals (41 ha) waren ein paar Wohnbauflächen (Zähringer Straße, Komturstraße) ausgewiesen, die den Zuzug von Familien ermöglichen sollten (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 92). Für die Umnutzung des Güterbahngeländes selbst war ursprünglich nur ein sehr kleiner Wohnungsanteil (10 %) vorgesehen, der sich im Lauf der Entwicklung des Areals (Entwickler: Aurelis) aufgrund der Nachfrage auf heute etwa 30 Prozent erhöhte (Jerusalem 2013). Ein bisher als Wagenburg genutztes Gelände (Hermann-Mitsch-Straße) wird zu einem Standort für experimentelles Wohnen.

Entsprechend stehen derzeit in Freiburg im Innenstadtbereich und in den innenstadtnahen Stadtquartieren, die eine hohe Einwohnerzunahme verzeichnen, keine größeren Stadterneuerungs- und Stadtumbauvorhaben an, die ein größeres Wohnbaupotenzial aufweisen. Im Stadtteil Haslach (südwestlich der Innenstadt) liegen die zurzeit größten noch verbleibenden Entwicklungsflächen im Innenbereich: Dort wird derzeit das Wohngebiet Gutleutmatten entwickelt, in dem etwa 500 neue Wohneinheiten für 1.200 bis 1.300 Einwohner aus verschiedenen sozialen Schichten entstehen, zur Hälfte als Mietwohnungen, zur anderen als Wohneigentum. 30 % der Mietwohnungen auf dem Gelände werden geförderter Wohnungsbau sein. Ein wesentlicher Bestandteil des geplanten Wohneigentums soll durch Baugruppen entwickelt werden (30 %). Außerdem soll in Haslach das 48 ha große Gebiet Schildacker (Polizeiakademie, ECA-Siedlung, Moritzgelände) erneuert bzw. künftig einer neuen Nutzung zugeführt werden.

In Planung ist außerdem eine Zusammenfassung städtischer Ämter in einem Zentralrathaus. Diese Verwaltungskonzentration setzt jedoch kaum Wohnbaupotenziale in der Innenstadt und in den Stadtteilen Stühlinger und Wiehre frei (Jerusalem 2013). Neue Flächen könnten hier allenfalls durch eine umfassende Restrukturierung der Freiburger Hochschullandschaft gewonnen werden; dies wird aber derzeit nicht diskutiert.

#### 4.3.4 Aktivierungs- und Qualifizierungsstrategien zum urbanen Wohnen

Der anhaltende Bevölkerungszuwachs, der immer stärker angespannte Wohnungsmarkt und die Erschöpfung der letzten Flächenreserven veranlasste im Jahre 2011 die Fraktionen des Freiburger Gemeinderats, einen Arbeits- und Dialogprozess anzustoßen und im Vorfeld des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes eine Strategie für das Wohnen in Freiburg auszuarbeiten. Hierzu erarbeitete die Verwaltung eine Übersicht über die möglichen Maßnahmen, um mehr Wohnraum zu schaffen. Das *Kommunale Handlungsprogramm Wohnen* (2013) wurde 2013 als Leitlinie für die stadtplanerische Entwicklung Freiburgs für die kommenden Jahre verabschiedet. Ein wesentliches Element des Programms ist ein sogenannter Perspektivplan, der die Funktion eines räumlichen Leitbilds für die Stadtentwicklung erfüllt.

Das *Kommunale Handlungsprogramm Wohnen* sieht drei Maßnahmenbündel vor, um ein ausreichendes, bezahlbares Wohnangebot zu schaffen, das unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird und die soziale Durchmischung fördert:

(1) Erweiterung des Wohnraumangebots

- durch Intensivierung der Flächenentwicklung: Hier wird die Entwicklung eines neuen Stadtteils für 10.000 Einwohner in Dietenbach (nördlich von Rieselfeld) oder in St. Georgen-West vorgeschlagen.
- durch Neubau geförderter Wohnraums (Baulandpolitische Grundsätze)

- durch Rahmenkonzepte für Bestandsquartiere
- durch die Förderung des genossenschaftlichen Wohnens (Miete) und von Baugemeinschaften (Eigentum)
- durch Erweiterung des Wohnungsbestands der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB)

(2) Steuerung im Wohnungsbestand

- durch Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen
- durch neue Belegungsrechte im Bestand generieren und Subjekt-/Objektförderung betreiben (Landeswohnraumförderung und städtische Zuschüsse)
- durch Zweckentfremdungsverbote (derzeit noch keine Gesetzesgrundlage durch das Land Baden-Württemberg)
- durch Erhaltungssatzungen zum Milieuschutz (derzeit noch keine Gesetzesgrundlage durch das Land Baden-Württemberg)
- durch erweiterten Kündigungsschutz bei umgewandelten Mietwohnungen (derzeit noch keine Gesetzesgrundlage durch das Land Baden-Württemberg)

(3) Beobachtung und Analyse

- durch Fortschreibung der städtebaulichen Statistik
- durch Wohnungsbedarfsanalysen
- durch Wohnungs- und Wohnbauflächen-Bedarfsprognosen (Vorarbeit FNP-Fortschreibung ab 2014)

Ein Schwerpunkt soll die Sicherung des gebundenen Wohnraums sein. Heute gibt es in Freiburg ca. 7.000 Sozialwohnungen. Noch 2006 sollten die Wohnungsbestände der städtischen Tochtergesellschaft Freiburger Stadtbau GmbH (FSG) an Investmentfonds verkauft werden, der Ratsbeschluss wurde aber durch einen Bürgerentscheid gekippt. Gemäß dem städtischen „Handlungsprogramm Wohnen“ soll deren Wohnungsbestand jetzt erweitert werden. So wird beispielsweise gegenwärtig ein Konzept für die Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes Breisacher Hof erarbeitet. Insgesamt wird man sich aber aufgrund fehlender Erweiterungsflächen vorrangig auf die Verlängerung der Bestandsbindungen konzentrieren müssen, um die Sozialwohnungsbestände zu sichern (Jerusalem 2013).

Mit den oben angeführten *Baulandpolitischen Grundsätzen* verfügt die Stadt Freiburg über eine umfassende Handhabe zur Sicherung der Qualität von Bau- und Stadtentwicklungsvorhaben. So ist die Vergabe von Baugruppengrundstücken heutzutage an mehr Auflagen, beispielsweise zur Barrierefreiheit, geknüpft als früher. Vorrangiges Ziel der Grundsätze ist die Sicherung der sozialen Durchmischung; ob sich damit auch eine hohe städtebauliche Qualität sichern lässt, muss sich erst noch zeigen (Jerusalem 2013).

Beim Wohnungsneubau und der Bestandserneuerung greifen des Weiteren die seit 1992 in Freiburg eingeführten Niedrigenergie-Standards für neue Wohnhäuser, heute der Freiburger Effizienzhaus-Standard 55. Dieser wird in städtebaulichen Verträgen für Wohnbaugrundstücke in neuen Bebauungsplänen und in Kaufverträgen für städtische Wohnbaugrundstücke verbindlich festgelegt. Seit 2002 existiert auch ein städtisches Förderprogramm *Energiebewusst Sanieren* (Stadt Freiburg im Breisgau 2015) zur Verbesserung des Wärmeschutzes im Altbau. Die Sanierungsquote in Freiburg liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 1,1 Prozent.



Schließlich gehört in Freiburg eine intensive Bürgerbeteiligung bei allen kommunalen Planungsvorhaben zum festen Bestandteil des Verfahrens. Modellhaft wurde sie bei der Entwicklung der neuen Stadtteile Vauban und Rieselfeld praktiziert. Hier war die Bildung von Baugruppen (oder Baugemeinschaften) – einem Modell der gemeinschaftlichen Wohnraumentwicklung, das von Freiburg ausgehend Schule in ganz Deutschland gemacht hat – ein wichtiger Baustein für die nachhaltige Quartiersentwicklung, der eine intensive Abstimmung zwischen Bürgern und Verwaltung voraussetzte. Bei kleineren Entwicklungsvorhaben im Innenstadtbereich gestaltet sich heute die Bürgerbeteiligung jedoch ungleich mühseliger und soll künftig besser koordiniert werden (Jerusalem 2013).

Heute wird in Freiburg auch die Flächennutzungsplanung durch einen umfassenden Dialogprozess begleitet. Insbesondere auf der Stadtteilebene kommt der Einbeziehung der Bürger und Bürgerinnen dabei eine große Bedeutung zu. In den letzten Jahren wurden – mit unterschiedlichem Erfolg – für einige Stadtteile strategische Stadtteilleitlinien und Stadtteilentwicklungspläne erarbeitet, die räumliche Entwicklungsziele konkretisieren und wichtige Entscheidungshilfen für die Realisierung von Einzelprojekten im Stadtteil darstellen. Baugruppen werden für die Programmierung zukünftiger Wohngebiete weiterhin eine wichtige Rolle spielen, allerdings aber auch mit strikteren Vorgaben belastet werden, die vor allem das Ziel einer größeren sozialen Durchmischung verfolgen (Jerusalem 2013).

#### 4.4 Resümee

Die Stadt Freiburg sieht sich mit einer anhaltenden Einwohnerzunahme konfrontiert. Der vom Nachhaltigkeitsgedanken getragene, zeitlich gestufte Flächennutzungsplan von 2006 hat die hohe Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum nicht in ausreichender Weise befriedigen können. Die Flächenpotenziale im Innenbereich erscheinen heute nahezu ausgereizt, deswegen wurden und werden weiterhin neue – weitgehend zentrumsnahe – Stadtteile am Siedlungsrand entwickelt. Baugruppen sind dabei wichtige Akteure für die Bildung von Wohneigentum und Kooperationspartner für eine Stadtentwicklung im Dialog mit der Bürgerschaft.

Die Stadt Freiburg muss das urbane Wohnen als solches nicht gesondert fördern, es ist der bevorzugte Lebensstil in den begehrten zentralen Stadtteilen! Sie konzentriert sich darauf, diesen vorrangig marktgesteuerten Prozess in sozialverträgliche Bahnen zu lenken, indem sie das Ziel verfolgt, das Wohnraumangebot in der Gesamtstadt für alle Schichten zu erweitern, eine soziale Mischung der Einwohnerschaft in den Quartieren herzustellen und städtebauliche Qualitäten zu sichern. Über Grundsätze und Leitlinien erfolgt eine politische Absicherung von planerischen Zielen, deren konkrete räumliche Umsetzung aber insbesondere im Bestand eine Herausforderung darstellt.

## 5 Vergleichendes Fazit

So unterschiedlich Stuttgart, Mannheim und Freiburg im Breisgau hinsichtlich ihrer Größe, Wirtschaftskraft und Lebensqualität auch sind, sie gehören alle drei zu der Gruppe deutscher Großstädte, deren Einwohnerzahl wieder wächst. Dies trifft die drei Städte im unterschiedlichen Maße. Freiburg verzeichnet schon seit Jahrzehnten den relativ höchsten Anstieg der Wohnbevölkerung – selbst im Bundesmaßstab. In Mannheim und Stuttgart war der Zuwachs nach der Trendumkehr im Vergleich dazu dagegen eher moderat. In allen drei Städten haben auch die inneren Stadtbezirke an Einwohnern nach Jahrzehnten rückläufiger Entwicklung wieder zugelegt. Diese Entwicklungen laufen parallel zu den weiterhin sich zeigenden Zuwächsen in den Randbezirken der Kernstädte wie auch zu

den Randwanderungen über die Gemeindegrenzen hinweg ins Umland. Reurbanisierungs- und Suburbanisierungsprozesse vollziehen sich gleichzeitig (vgl. im Beitrag von Paul Gans in diesem Band: hier als *Reurbanisierungstyp 1* benannt).

Der Zuwachs an Wohnbevölkerung in der Innenstadt wird in allen Städten vor allem von der Altersgruppe der 18- bis 35-Jährigen getragen, also den Ausbildungswanderern und den Berufseinsteigern, die im Wesentlichen aus dem erweiterten Umland, aus anderen Regionen Deutschlands oder aus dem Ausland zuwandern und ihren ersten Standort in den zentralen Lagen der Großstädte suchen. Alle drei Städte sind Teil attraktiver regionaler Ausbildungs- und Arbeitsmärkte. Des Weiteren sind sie wichtige Hochschulstandorte und weisen eine hohe und gerade in den letzten Jahren steigende Anzahl an Studierenden auf, also einer Gruppe, die als eine der wichtigsten Träger der Reurbanisierung gilt. Andere Altersgruppen tragen zu diesem innerstädtischen Bevölkerungszuwachs nicht in statistisch nachweisbarem Umfang bei – entgegen mancher Annahmen, etwa zur Zuwanderung sogenannter „junger Alter“, zur Rückkehr früherer „Stadtflüchter“, die ihr vor Jahrzehnten im Umland gebautes Einfamilienhaus zugunsten einer Stadtwohnung aufgeben, wenn die Kinder das Haus verlassen haben. Da die Jahrgänge, die in den kommenden Jahren in das Alter der Studien- und Berufsanfänger hineinwachsen, deutlich kleiner besetzt sind, ist anzunehmen, dass sich die Zuwanderung in Zukunft, damit auch die Reurbanisierung im so verstandenen Sinne, abschwächen wird, zumindest wenn der Rückgang nicht durch eine – allerdings nicht prognostizierbare – Zuwanderung junger Migranten kompensiert wird. Zumal es derzeit auch nur schwer absehbar ist, wie sich die gesellschaftliche Akzeptanz städtischen Wohnens bei anderen Gruppen künftig entwickeln wird.

Innerhalb der inneren Stadt tragen die einzelnen Stadtteile/Stadtbezirke in unterschiedlichem Maße zur Aufnahme der Zuwanderer bei. Dies bestätigt die Befunde anderer Fallstudien in Deutschland (zum Beispiel für Leipzig: Kabisch/Steinführer/Haase 2012: 125). Entscheidend sind die Flächenpotenziale für Wohnungsneubau und Nachverdichtung. Dort, wo der Strukturwandel den Neubau von größeren Wohnkomplexen bis hin zu neuen Wohnquartieren auf alten zentral gelegenen Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen ermöglichte, hat dies in besonderer Weise den Wohnstandort Innenstadt gestärkt. In den bereits dicht überbauten Innenstadtquartieren kann das Wohnungsangebot quantitativ nur in bescheidenem Maße durch Abriss und Neubau bzw. Nachverdichtung (in der Regel durch Einzelvorhaben) erweitert werden, allerdings wird er qualitativ auf neue Nachfragergruppen hin angepasst. In manchen innerstädtischen Quartieren ist die Wohnbevölkerung in den letzten Jahren angewachsen, obwohl sich die Zahl der Wohnungen nicht wesentlich verändert hat. Hier hat es über Umzüge einen Austausch in der Belegung der Wohnungen gegeben, die mit der Erhöhung der Belegungsdichte einherging.

Wodurch sind die so beschriebenen Reurbanisierungsprozesse ausgelöst worden? Bilden sich darin vor allem Veränderungen in den Präferenzen und in der Nachfrage durch zahlungsfähige Haushalte auf den regionalen Wohnungsmärkten ab? Oder sind sie eher auf Stadtpolitik und zielgerichtete kommunale Planungsstrategien zurückzuführen? Welchen Anteil hat die räumliche Planung? Zunächst ist festzuhalten, dass die Förderung und Sicherung innerstädtischen Wohnens schon seit den frühen siebziger Jahren mit dem Beginn der Stadterneuerung der historischen Altstadtkerne und innerstädtischen Wohnquartiere aus der sogenannten Gründerzeit fester Bestandteil des Zielkanons der Stadtentwicklung in allen drei Städten ist. Diese Grundorientierung hat aber trotz punktuell beeindruckender Erfolge nicht verhindern können, dass die Innenstädte als

Wohnstandorte an Gewicht verloren. Insofern traf die plötzlich wachsende Nachfrage vor allem zahlungskräftiger privater Haushalte nach innerstädtischem Wohnraum, das wachsende Interesse professioneller Investoren, in zentralen Lagen statt in Büros in Wohnungsneubau des höheren Marktsegments zu investieren, und die verstärkte Zuwanderung der Berufseinsteiger und Ausbildungswanderer nach 2000 die Städte eher unvorbereitet.

Allerdings reagierten alle drei Städte schnell auf die neuen Trends und zielten mit ihren Planungsinitiativen darauf ab, sie zu verstärken, das heißt, die Investitionen in den innerstädtischen Wohnungsbestand zu befördern und Hindernisse aus dem Weg zu räumen. In allen drei Städten rückte das Thema Wohnen mit einiger Verzögerung wieder ganz nach oben auf der kommunalpolitischen Agenda. Stuttgart hat, im Anschluss und aufbauend auf das Stadtentwicklungskonzept 2006 die Handlungsstrategie „urbanWohnen“ initiiert. Freiburg und Stuttgart haben zudem Baulandmodelle entwickelt und beabsichtigen, Dichtekonzepte auf den Weg zu bringen. Die Stadt Mannheim beschloss im Jahre 2010 das Handlungskonzept Wohnungsmarktentwicklung „Zukunftsfähiger Wohnstandort Mannheim“ und die Stadt Freiburg 2013 das „Kommunale Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg“. Insofern unterscheiden sich die Befunde in den drei untersuchten Städten im Grundsatz nicht von den Aussagen früherer deutscher Fallstudien (Heinig/Herfert 2012; Menzl 2012; Brake 2012; Sträter 2012; Osterhage/Thabe 2012).

Bei den übergreifenden Zielsetzungen haben sich in den letzten Jahren – vor allem in Freiburg und in Stuttgart – deutliche Akzentverschiebungen ergeben. Anfangs wurden die Strategien zur Förderung des urbanen Wohnens als Teil der Standortprofilierung im nationalen und internationalen Rahmen gesehen. Ein möglichst attraktives Wohnangebot in zentraler Lage als Ferment urbaner Milieus sollte – ganz in der Argumentationslinie von Richard Florida (2002) zur „Creative Class“ – die jungen, gut ausgebildeten Menschen in der Stadt halten oder diese anziehen. In den letzten Jahren sind insbesondere in den Städten mit hohem Wachstumsdruck die sozialen Schattenseiten der Reurbanisierung deutlich geworden: der wachsende Druck auf den preiswerten innerstädtischen, nicht modernisierten Wohnungsbestand, das allgemein ansteigende Mietpreisniveau und die damit unausweichlich verbundenen Veränderungen in der Sozialstruktur in den innerstädtischen Quartieren. Hier sind Parallelen zu der Situation in München (Sträter 2012) und Hamburg (Menzl 2012) zu sehen. In vielen Großstädten hat dies zu Konflikten geführt, die besonders heftig in den betroffenen Quartieren waren und sind. Sie werden getragen von Initiativen, die sich gegen Verdrängung, Luxusmodernisierung und Gentrifizierung wenden und anstelle hochpreisiger Lofts und Luxusapartments bezahlbare städtische Wohnangebote für junge Familien fordern. Davon sind die untersuchten Städte bisher nur am Rande betroffen, gleichwohl werden im Zusammenhang mit der Förderung des urbanen Wohnens Strategien zur Sicherung des preiswerten Wohnraums und Wohnförderprogramme für ausgewählte Bedarfsgruppen entwickelt und diskutiert.

So ähnlich auch die Ausgangslagen der Reurbanisierung in den drei südwestdeutschen Großstädten in ihren Grundzügen auch sein mögen, so prägen doch auch sehr wichtige lokale Besonderheiten die kommunalen Strategien. Dies ist für die Landeshauptstadt Stuttgart der besondere Beitrag des Großprojekts „Stuttgart 21“, das als *das* zentrale Projekt der Reurbanisierung in Stuttgart gesehen werden muss, dessen Verlauf, Taktung und Orientierung angesichts der Trägerschaft der Deutschen Bahn über einen langen Zeitraum dem direkten Einfluss der Stadtpolitik entzogen gewesen ist. Dies ist für Mannheim die im Jahre 2010 gefallene Entscheidung des US-amerikanischen Militärs,

alle ihre Standorte (insgesamt über 500 ha) in Mannheim bis 2016 aufzugeben, und die von einem Tag auf den anderen dem bisher verfolgten Konzept des urbanen Wohnens den Boden entzogen hat. Dies ist für Freiburg der außergewöhnlich hohe Entwicklungsdruck, der die Stadt entgegen ihren eigenen übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen zwingt, die bisher verfolgte Strategie der Innenentwicklung aufzugeben und – in der Epoche der Reurbanisierung – als eine der wenigen deutschen Städte die Planung eines neuen Stadtteils auf der grünen Wiese vorzubereiten.

Unabhängig davon lassen sich einige übergreifende Unterschiede in den lokalen Planungskulturen beobachten, also in den Ansätzen, Konzepten und Instrumenten, mit denen sich die Städte diesen neuen Herausforderungen stellen. Diese zeigen sich etwa in der Bedeutung, die übergreifenden Stadtentwicklungsplanungen beigemessen wird. Während in Stuttgart das STEK, obgleich nicht formell beschlossen, die Grundlage für eine programmatisch sehr ausdifferenzierte Strategie zur Förderung des urbanen Wohnens bildet, hat die Stadt Freiburg stadtentwicklungspolitische Ziele vorrangig durch komplexe und sehr ambitionierte urbane Projekte umgesetzt. In der Stadt Mannheim scheint dagegen die Strategie zur Förderung des urbanen Wohnens sehr stark aus der sektoralen Perspektive einer kommunalen Wohnungs(bau)politik entwickelt worden zu sein. Unterschiede zeigen sich selbstverständlich auch darin, wie die Bürger bzw. die lokale Wohnungswirtschaft in die Strategiefindung eingebunden werden. Übereinstimmend kann jedoch als Resümee festgehalten werden, dass alle drei Städte mit früheren Stadtentwicklungsstrategien den Prozess der Reurbanisierung als Wohnungsmarkt-tendenz mit begünstigt haben. In den vergangenen sechs Jahren hat die Reurbanisierung eine solche Dynamik entwickelt, dass alle drei Städte gezielt auf das urbane Wohnen gerichtete Konzepte entwickelt und umgesetzt haben.

## Danksagung

Wir danken Roland Jerusalem (Leiter des Stadtplanungsamtes Freiburg), Susanne Metz, Petra Wagner und Arno Knöbl (Abteilung Stadtentwicklung, Fachbereich Stadtplanung, Stadt Mannheim) sowie Ansgar Schmitz-Veltin und Matthias Strauß (Statistisches Amt Landeshauptstadt Stuttgart).

## Literatur

### Allgemein

- Altrock, U. (2012): Reurbanisierung und Stadtentwicklungspolitik – städtebauliche Programme und Instrumente. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 180-197.
- Bodenschatz, H.; Harlander, T. (2010): Stadtwohnen. In: Harth, A.; Scheller, G. (Hrsg.): Soziologie in der Stadt- und Freiraumplanung. Analysen, Bedeutung und Perspektiven. Wiesbaden, 297-318.
- Brake, K. (2012): Berlin – relative Reurbanisierung einer gewendeten Stadt. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 258-286.
- Florida, Richard (2002): The Rise of the Creative Class. And How It's Transforming Work, Leisure and Everday Life. New York: Basic Books
- Heinig, S.; Herfert, G. (2012): Leipzig – intraregionale und innerstädtische Reurbanisierungspfade. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 323-342.
- Hirschle, M.; Sigismund, M. (2008): Zurück in die Stadt ist kein Selbstläufer – Unterschiede der Stadt-Land-Wanderungen in den schrumpfenden und wachsenden Wohnungsmarktregionen. In: Maretzke, S. (Hrsg.): Städte im demographischen Wandel. Wesentliche Strukturen und Trends des demografischen Wandels in den Städten Deutschlands. Wiesbaden, 41-50. = Materialien zur Bevölkerungswissenschaft 125.
- Holl, C.; Jessen, J. (2007): Aufwertung und Neubewertung innerstädtischen Wohnens seit den 1970er Jahren. In: Harlander, T.; Bodenschatz, H.; Fehl, G.; Jessen, J.; Kuhn, G. (Hrsg.): Stadtwohnen. Geschichte. Städtebau. Perspektiven. Ludwigsburg, 276-309.
- Holm, A. (2012): Paradoxien und Begleiterscheinungen der Reurbanisierung. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 239-256.
- Jekel, G.; Frölich von Bodelschwing, F.; Brühl, H.; Echter, C.-P. (2010): Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik (Edition Difü, Band 8).
- Jessen, J.; Mayer, H. (2010): Flächenrecycling und Reurbanisierung – Stuttgart und Portland. In: Informationen zur Raumentwicklung 2010 (1), 27-42.
- Jessen, J.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (2012): Rezentralisierung der Stadtentwicklung? Kleinräumige Analyse des Wanderungsgeschehens in deutschen Großstädten. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 198-215.
- Kabisch, S.; Steinführer, A.; Haase, A. (2012): Reurbanisierung aus soziodemographischer Perspektive: Haushalte und Quartierswandel in der inneren Stadt. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 113-129.
- Menzl, M. (2012): Hamburg – Reurbanisierungsprozesse in einer wachsenden Stadt. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 304-322.
- Osterhage, F.; Thabe, S. (2012): Das neue Dortmund. Ansätze einer Reurbanisierung im Zuge des Strukturwandels. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 287-303.
- Sträter, D. (2012): Reurbanisierung in der Stadtregion München? In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 343-366.

## Freiburg

- Amann Burdenski Munkel Preßer Architekten, Freiburg:  
[http://www.amannburdenskimunkel.de/artikel/spiegelhaeuser.html?ref\\_id=2](http://www.amannburdenskimunkel.de/artikel/spiegelhaeuser.html?ref_id=2) (27.07.2013).
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2011): Wohnungsmarktbericht Freiburg im Breisgau.  
<https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/332769/wohnungsmarktbericht.pdf> (29.10.2014).
- Jerusalem, Roland, Leiter Stadtplanungsamt Freiburg im Breisgau: Interview am 12.08.2013.
- Stadt Freiburg im Breisgau (Hrsg.) (2006): Freiburg i. Br. – Landschaftsplan 2020. Freiburg.
- Stadt Freiburg (2013): Kommunales Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg. Freiburg.
- Stadt Freiburg im Breisgau (Hrsg.) (2015): Förderprogramm der Stadt.  
<http://www.freiburg.de/pb/,Lde/232441.html> (24.02.2015).
- Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung (Hrsg.) (2012a): Statistisches Jahrbuch 2012. Freiburg. = Beiträge zur Statistik der Stadt Freiburg im Breisgau 10/2012.
- Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung (Hrsg.) (2012b): Stadtbezirksatlas 2012. Freiburg. = Beiträge zur Statistik der Stadt Freiburg im Breisgau 12/2012.
- Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung (2006): Zukunft Freiburg. Flächennutzungsplan 2020 (FNP 2020). Freiburg.
- Stadt Freiburg im Breisgau, Stadtplanungsamt (2012): Wohnen. Beitrag zur Innenstadtkonferenz am 10. und 11. Februar 2012.
- Webseite Freiburg-Schwarzwald:  
<http://www.freiburg-schwarzwald.de/fotos08mar/messplatz080305.jpg> (27.07.2013).

## Mannheim

- AS&P – Albert Speer & Partner GmbH (Hrsg.) (2010): Zukunftsfähiger Wohnstandort Mannheim – Wohn.Raum.Stadt. Städtebauliches Gutachten. Analyse von Potenzial und Eignung ausgewählter kleinräumiger Entwicklungsflächen im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnungsmarktentwicklung. Frankfurt am Main.
- Avendi Senioren Service GmbH: [www.avendi-senioren.de/mannheim.php?r=66](http://www.avendi-senioren.de/mannheim.php?r=66) (22.01.2015)
- Gans, P.; Schmitz-Veltin, A.; West, C. (2008): Wanderungsmotivanalyse Mannheim. Unveröffentlichte Studie für die Stadt Mannheim und die GBG Mannheim.
- Institut Weeber + Partner (2013): Thementag Wohn.Raum.Stadt 21.11.2012. Dezernat IV Planung, Bauen Umweltschutz und Stadtentwicklung Referat Städtebau. Dokumentation. Mannheim.
- InWIS Forschung & Beratung GmbH (Hrsg.) (2011): Wohnungsnachfrageprognose Mannheim.  
[https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/4569/wohnungsnachfrageprognose\\_mannheim.pdf](https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/4569/wohnungsnachfrageprognose_mannheim.pdf) (19.11.2014).
- Krämer, S.; Zapf, K. (1990): Wohnungsneubau in der Mannheimer Innenstadt. In: Blasius, J.; Dangschat, J. S. (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt am Main/NewYork, 397-417.
- Stadt Mannheim (Hrsg.) (2010): Zukunftsfähiger Wohnstandort Mannheim: Handlungskonzept Wohnungsmarktentwicklung/ Handlungsrahmen.  
[http://buergerinfo.mannheim.de/buergerinfo/vo0050.asp?\\_\\_kvonr=29977](http://buergerinfo.mannheim.de/buergerinfo/vo0050.asp?__kvonr=29977) (19.11.2014).
- Stadt Mannheim (Hrsg.) (2012): Weissbuch. Offene Räume – starke Urbanität. Konversion und Bürgerbeteiligung in Mannheim.  
<https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/21952/weissbuch.pdf> (16.06.2015).
- Stadt Mannheim (Hrsg.) (2013): Gesamtstrategie. Benjamin Franklin Barracks/ Funari Barracks/ Sullivan Barracks. Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen. Beschlussvorlage V381/2013. Mannheim 2013.  
<https://www.mannheim.de/sites/default/files/news/36511/dokumente.pdf> (19.11.2014).

- Stadt Mannheim, Dezernat IV Planung, Bauen, Verkehr, Sport (2013): Wohn.Raum.Stadt. Wohnungsmarktentwicklung in Mannheim (unveröffentlicht).
- Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau (Hrsg.) (2009): Leben. Wohnen. Wohlfühlen. Atmosphären. Im Quadrat. Mannheim.  
[https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/19/mannheim\\_atmosphaeren\\_im\\_quadrat.pdf](https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/19/mannheim_atmosphaeren_im_quadrat.pdf) (19.11.2014).
- Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau (Hrsg.) (2011): Wohnungsmarkt-Monitoring 2011.  
[https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/3164/wohnungsmarkt\\_monitoring\\_2011.pdf](https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/3164/wohnungsmarkt_monitoring_2011.pdf) (24.02.2015).
- Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau (Hrsg.) (2013): Ergebnisse. Iterativer Planungsprozess zur Nachnutzung der Kasernen Benjamin Franklin Barracks/ Funari Barracks/ Sullivan Barracks in Mannheim Käfertal.  
[http://www.konversion-mannheim.de/sites/default/files/554\\_broschuere\\_ergebnisse\\_bfv.pdf](http://www.konversion-mannheim.de/sites/default/files/554_broschuere_ergebnisse_bfv.pdf) (19.11.2014).
- Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (Hrsg.) (2011): Bevölkerungsentwicklung 1997-2011 in kleinräumiger Gliederung. = Statistische Daten Mannheim 4/2011.
- Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (Hrsg.) (2012): Wohnbautätigkeit und Wohnungsbestand 2011 in kleinräumiger Gliederung. = Statistische Daten Mannheim 9/2012.

## Stuttgart

- Brachat-Schwarz, W. (2008): Reurbanisierung – Gibt es eine „Renaissance der Städte“ in Baden Württemberg? = Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 11/2008.  
[http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/veroeffentl/Monatshefte/PDF/Beitrag08\\_11\\_02.pdf](http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/veroeffentl/Monatshefte/PDF/Beitrag08_11_02.pdf) (19.11.2014).
- Haußmann, M. (2007): Trend zurück in die Innenstädte? = Statistik- und Informationsmanagement, Monatsheft 9/2007.  
[http://service.stuttgart.de/lhs-services/komunis/documents/7657\\_1\\_Trend\\_zurueck\\_in\\_die\\_Innenstaedte\\_2005\\_.PDF](http://service.stuttgart.de/lhs-services/komunis/documents/7657_1_Trend_zurueck_in_die_Innenstaedte_2005_.PDF) (19.11.2014).
- Haußmann, M. (2008): Geburtenentwicklung in der Stuttgarter Innenstadt 2007 im Aufwärtstrend. = Statistik und Informationsmanagement Stuttgart Monatsheft 10/2008.  
[http://service.stuttgart.de/lhs-sevices/komunis/documents/8144\\_1\\_Geburtenentwicklung\\_in\\_der\\_Stuttgarter\\_Innenstadt\\_2007\\_im\\_Aufwaertstrend.PDF](http://service.stuttgart.de/lhs-sevices/komunis/documents/8144_1_Geburtenentwicklung_in_der_Stuttgarter_Innenstadt_2007_im_Aufwaertstrend.PDF) (19.10.2014).
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Raumordnung (Hrsg.) (2012): Bericht zur Wohnungssituation 2010 – 2011. München.
- Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (o.J.): KomuNIS. Datenbank des statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart; <https://service.stuttgart.de/lhs-services/komunis/> (16.06.2015).
- Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (2015): Stadtentwicklungskonzept. Trilogie: Konzept 2004. Dialog 2005. Strategie 2006. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (2013): Wohnungsmarkt Stuttgart 2012. Statistik und Informationsmanagement Stuttgart. Themenheft 2/2013.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Hrsg.) (2006): StadtKernZiele. Innenstadtkonzept Entwurf 2006. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Hrsg.) (2008): Der Stuttgarter Wohnungsmarkt. Expertenbefragung 2007. Dokumentation der Ergebnisse. Stuttgart. = Arbeitspapiere zur Stadtentwicklungsplanung.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Hrsg.) (2010a): Zeitstufenliste Wohnen. GR Drs. 550/2010 (Beschlussvorlage). Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Hrsg.) (2010b): Grundsatzbeschluss zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). GR Drs. 894/2010 (Beschlussvorlage). Stuttgart.

## ■ Kommunale Strategien

- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Hrsg.) (2012a): Stadtentwicklungspauschale. GRDRs. 554/2012. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (2012b): Grundsatzbeschluss „Bürger bauen mit – Baugemeinschaften in Stuttgart“. GRDRs 383/2012. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (2014): Dichtekonzept Wohnen. In Vorbereitung, Beschlussvorlage zum Doppelhaushalt 2014/15.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt (Hrsg.) (2012): Grundstücksmarktbericht 2012. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt (Hrsg.) (2013a): Mietspiegel 2013/14. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt (Hrsg.) (2012): Auswertungen der Innerstädtischen Raumbearbeitung (IRB) des BBSR. Stuttgart.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2015): Regionaldatenbank Deutschland. <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/logon> (24.02.2015).
- Stuckenbrock, U. (2009): Ein Eisenbahnprojekt verändert die Stadt: Stuttgart 21. In: Lütke-Daldrup, E.; Zlonicky, P. (Hrsg.): Große Projekte in deutschen Städten. Berlin, 108-113.
- Techem AG (Hrsg.) (2009): 202 Städte auf dem Umzugsprüfstand. In: Wohnungswirtschaft heute 2009 (4), 50-55.

## Autoren

**Karoline Brombach** (\*1974), akademische Mitarbeiterin am Städtebau-Institut der Universität Stuttgart. Architekturstudium an der Universität Stuttgart, Urban Planning an der Columbia University New York, Promotion Universität Stuttgart 2009. Arbeitsschwerpunkte: Stadt- und Regionalforschung, internationale Vergleiche, Stadtbau, Wohnen.

**Axel Fricke** (\*1964), Studium Dipl.-Ing. Raumplanung an der TU Dortmund. Seit 1992 berufstätig in Stuttgart, überwiegend tätig als Inhaber des Büros PLANzeit netzwerk in Baden-Württemberg, 2001-2005 zusätzlich tätig als Mitarbeiter am Städtebau-Institut der Fakultät Architektur und Stadtplanung, Universität Stuttgart in Forschung und Lehre; seit 2005 tätig als Mitarbeiter beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart, seit 2008 Sachgebietsleiter Stadtentwicklungsplanung; seit 2013 Stabstelle Strategie Wohnen und Mitglied des Lenkungskreises beim Oberbürgermeister. Mitglied der LAG Baden-Württemberg der ARL.

Prof. Dr. **Johann Jessen** (\*1949), seit 1992 Professor für Grundlagen der Orts- und Regionalplanung am Städtebau-Institut der Universität Stuttgart. Studium der Architektur mit Schwerpunkt Stadtplanung an der TH Darmstadt. Promotion und Habilitation an der Carl-von-Ossietzky-Universität Oldenburg; Gründungsmitglied der Arbeitsgruppe Stadtforschung. Aktuelle Arbeitsschwerpunkte in der Stadt- und Planungsforschung: Innovationsprozesse in der räumlichen Planung, International vergleichende Forschung zur Reurbanisierung. Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) und der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL).



Axel Fricke

# Reurbanisierung als stadtpolitische Herausforderung. Positionspapier zum Umgang mit dem Trend in die Stadt

## Gliederung:

- 1 Einführung
- 2 Entwicklungsbedingungen der beteiligten Großstädte
- 3 Kommunalpolitisch bedeutsame Konflikte
- 4 Schlüsselthemen der Reurbanisierung
  - 4.1 Flächensparstrategien und Kostenbewusstsein in der Innenentwicklung
  - 4.2 Fortsetzung der Stadterneuerung
  - 4.3 Flächenproduktivität und Qualitätssicherung
  - 4.4 Stadtverträglicher Verkehr
  - 4.5 Gesellschaftliche Akzeptanz
- 5 Überlegungen zu einer gestaltenden Politik der Reurbanisierung

Literatur

## Kurzfassung

Der Trend, wieder in der Stadt zu wohnen, birgt Chancen und Risiken für die Städte. Der Rückzug in die Stadt muss stadtverträglich gestaltet werden, bedarf einer regionalplanerischen Einbettung und einer abgestimmten Unterstützung aller Politikebenen. Das Positionspapier der drei beteiligten und mit verschiedenen Entwicklungsvoraussetzungen ausgestatteten Städte Stuttgart, Mannheim und Freiburg im Breisgau soll, unter vertiefender Betrachtung von fünf Schlüsselthemen, einen Beitrag leisten, um Anforderungen an adäquate raumordnungs- und stadtentwicklungspolitische sowie fachgesetzliche Rahmenbedingungen zu formulieren.

## Schlüsselwörter

Stadtentwicklungspolitik – Stadterneuerung – Innenentwicklung – Bauplanungsrecht – Urbanitätsgewinne – Urbane Konflikte – Urban Governance

## Re-Urbanization as an Urban Policy Challenge: Position Paper on Dealing with the Trend to Relocate into the City

### Abstract

The trend to relocate into the city includes both opportunities and risks for the cities. It has to be compatible with sustained urban development, requires a regional planning and embedding of a concerted support of all policy levels. The position paper of the three cities of Stuttgart, Mannheim and Freiburg im Breisgau (all located in Baden-

Württemberg), each equipped with various developmental prerequisites, focuses on in-depth consideration of five key issues. It intends to contribute towards the formulation of requirements for adequate regional planning, urban development policy and specialized legal framework conditions.

## **Keywords**

Urban development policy – Urban renewal – Brownfield development – Building regulations – Uains in urbanity – urban conflicts – urban governance

## **1 Einführung**

Das 21. Jahrhundert ist weltweit bereits zum urbanen Zeitalter ausgerufen worden, das Städtewachstum wird dabei ein Leittrend bleiben. Die historischen Leitbilder und Leitfunktionen der Großstädte, die Agglomerations- und Attraktivitätsvorteile der dazugehörigen Stadtregionen und die globale Wissens- und Wachstumskonzentration, von der vor allem die urbanen Zentren profitieren, sind vielfach beschrieben (u.a. Brake/Herfert 2012). Großstädte sind komplexe und hochspezialisierte Gemeinwesen, Verkehrsdrehscheiben und Umschlagplätze von Waren und Kapital, Hauptsitze von lenkenden Institutionen, Zielorte der Migration und Ausgangspunkte von Innovationen. Sie bieten Versorgungssicherheit, ein kulturell ansprechendes Umfeld und eine Vielfalt an Formen des Zusammenlebens. Sie gelten als „Labore“ der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung und sind noch immer die „Motoren“ der Landesentwicklung.

Das seit der Jahrtausendwende auch hierzulande feststellbare Wachstum der Großstadt(regionen) ist zuletzt deutlich von der Zuwanderung aus dem europäischen Ausland überzeichnet, Städte profitieren als erste von dieser zusätzlichen Arbeitsmarktrezource. Die Zuwanderung ist aber auch ein innergesellschaftlicher, zunächst demographisch vorteilhafter Trend. Denn die größeren Städte werden aufgrund ihrer Bildungs- und Arbeitsplatzangebote, ihrer sozialen Offenheit und ihrer Integrationsleistung vor allem von der jüngeren (häufig studierenden) Generation aus dem Inland als attraktiv wahrgenommen (Geppert/Gornig 2010). Ein erlebbares urbanes Ambiente ist bei aller voraussetzender Stresstoleranz der städtischen Bewohner ein Zuzugsgrund.

Aktuelle Trendanalysen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (vgl. Brach at-Schwarz/Schmidt in diesem Band; Brach at-Schwarz 2008; Schmidt 2010) belegen, dass auch größere südwestdeutsche Städte Gewinner des inter- und intraregionalen Wanderungsgeschehens sind. Das Ausmaß des weiteren Erfolges hängt jedoch von verschiedenen örtlichen Voraussetzungen ab, aber auch von der Fähigkeit und dem Willen, mit diesem Sog umzugehen. Der verstärkte Wettbewerb und neue Markttendenzen erfordern zumindest das Bemühen, den Wanderungs- und Kapitalzustrom durch gezieltes und koordiniertes Handeln und eine erhöhte Anpassungsbereitschaft für nachhaltige Urbanitätsgewinne zu nutzen.

Der Trend wird zunächst ermöglicht durch die Dynamik des Strukturwandels in vor allem industriegewerblich und entsprechend infrastrukturell geprägten Städten und er ist nicht zuletzt Folge jahrzehntelanger Bemühungen insbesondere der Städtebauförderung um eine angemessene Reparatur und Attraktivierung der zuvor durch Kriegszerstörung und Wiederaufbau gezeichneten Innenstädte. Führende Stadtforscher haben im Hinblick auf die beginnenden Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse schon Ende der

1980er-Jahre auf Veränderungen der städtischen Lebensweise und der urbanen Kultur verwiesen (vgl. Häußermann/Siebel 1987; Prigge 1987).

Dieser Trend ist aber kein Selbstläufer und er ist durchaus kein gleichgerichteter Prozess. Er überlagert sich, wie insbesondere durch die statistischen Untersuchungen von Schmitz-Veltin (ebenfalls in diesem Band) zur Region Stuttgart nachgewiesen wurde, mit der anhaltenden Verdichtung des unmittelbaren Umlands und einer Regionalisierung urbanen Lebensgefühls. Die planungsräumlich auf die eigenen Verwaltungsgrenzen fixierte, für die Menschen bezugsräumlich aber zu eng gefasste Stadtpolitik erscheint anachronistisch. So drängt sich weiterhin eine Diskussion auf, bei der es unweigerlich auch um stadtreionale Politikhorizonte und Handlungskompetenzen geht.

## 2 Entwicklungsbedingungen der beteiligten Großstädte

Der Gesichtspunkt gewinnt dann an Dramatik, insofern die Städte – und das lässt sich an Stuttgart, Mannheim und Freiburg in unterschiedlicher, aber doch exemplarischer Weise studieren – selbst räumliche Entwicklungshemmnisse aufweisen, erst recht aber, wenn sie mit Entwicklungsaufgaben konfrontiert sind, die dem lokalen Marktgeschehen kaum entsprechen können. Konversionsprojekte von übergeordneter Bedeutung infolge frei werdender Militär- oder Bahnflächen können den Städten zwar langfristig Entwicklungsspielräume verschaffen, sie können sie in der Entscheidungsphase jedoch auch überfordern.

In Mannheim ist die Balance eines eher von schwacher Dynamik geprägten Wohnungsmarktes im Kreis der Anrainerkommunen der Metropolregion Rhein-Neckar zu sichern, die ihre Attraktivität durch eine Cityentwicklung (zum Beispiel Rhein-Galerie und City West Ludwigshafen) oder neue Stadtteilprojekte (zum Beispiel Bahnstadt Heidelberg) zu steigern versuchen. Während das stagnierende Mannheim fast unerwartet auf unverhältnismäßig große Flächenzuwächse aus aufgegebenen und von der Stadt übernommenen militärischen Liegenschaften (Kasernenareale) setzen kann – und hier mit der Bundesgartenschau 2023 dezentral wichtige Impulse für die Stadtentwicklung erwartet –, stehen solche Flächenoptionen in Freiburg, wo bereits in den 1990er-Jahren nach dem Abzug der französischen Streitkräfte das Quartier Vauban entwickelt werden konnte, heute nicht mehr zur Verfügung. Freiburg schickt sich daher mit umfangreichen, derzeit laufenden Voruntersuchungen an, dem akuten Wohnungsmangel mit der Entwicklung eines neuen Stadtteils im Außenbereich zu begegnen. Dieses ist in einer ohnehin sehr siedlungsexpansiven Region Südlicher Oberrhein im Hinblick auf die Eindämmung des Flächenverbrauchs auch eine Entscheidung von politischer Symbolik.

Stuttgart hat unter Einbindung verschiedener Verwaltungsebenen Mitspracherechte übergeordneter Aufgabenträger hinzunehmen (Neuordnung des Bahnknotens), die das eigene hoheitliche Handeln zwar entscheidend beeinflussen, der Stadt aber bei der Beantwortung der aktuell drängendsten stadtentwicklungs- und wohnbaupolitischen Fragen nicht beiseitestehen (Verzögerung des Städtebauprojektes). An Stuttgart zeigt sich, dass Städte angesichts langjähriger Konsolidierungsbemühungen, das heißt mit einem Verzicht auf Außenentwicklung und einem systematischen Ausbau der Flächenkreislaufwirtschaft, den Flächensparbemühungen des Landes entsprechen können. Aber auch sie stoßen bei unzureichenden Planungsspielräumen unter plötzlich veränderten Wachstumsbedingungen an „innere Grenzen“. Sie können angesichts eines wachsenden Aufwertungsdrucks auf noch bezahlbare Wohnungsbestände oder auch bei zentralen Entwicklungsprojekten mit hohem Investitionsdruck (und in der Folge mit neuen gesellschaftlichen Konflikten und mitunter politischen Verwerfungen) konfrontiert

sein, ohne dass sie – ihrer gewohnten kommunalpolitischen Grundlinie folgend – adäquat darauf reagieren können.

### **3 Kommunalpolitisch bedeutsame Konflikte**

Kommunalpolitische Entscheidungen, ob sie von baulandpolitischer Tragweite sind oder große Investitionsprojekte betreffen und damit das Selbstverständnis der Stadt berühren, können nicht mehr nur als administrativ vorbereiteter, rationaler Willensakt angesehen werden, sie sind in einen stadttöffentlichen, nicht immer ideologie- und emotionsfreien Diskurs einzubetten. Werden sie es nicht, erhalten sie auch eine Konfliktdimension. So ist das Bekenntnis für eine planungspolitisch vorteilhaft erscheinende Mannheimer Bundesgartenschau 2023 in der öffentlichen Debatte nicht unumstritten und hat im Vorfeld des knappen Bürgerentscheids vom 22. September 2013 zu heftigen Kontroversen geführt.<sup>1</sup> Dagegen ist Ende des Jahres 2012 im Freiburger Gemeinderat der Beschluss zum neuen Stadtteil trotz des dafür notwendigen Landschaftsverbrauchs und Problemen des Hochwasserschutzes letztlich in einem breiten Konsens gefasst worden, auch gegen etablierte Überzeugungen in der zu diesem Zeitpunkt gerade zur nachhaltigsten Großstadt Deutschlands gekürten Stadt. Aus Stuttgarter Sicht betrachtet wäre dieses durchaus nicht erwartbar gewesen. Denn hier gab es langjährig sowohl Proteste gegen neue Stadterweiterungen „auf der grünen Wiese“ als auch gegen den absehbaren Stadttumbau infolge des politisch aufgeladenen Bahnprojekts „Stuttgart 21“, und damit einen Jahrzehnte währenden Baustellenbetrieb inmitten der zunehmend als Wohnstandort begehrten inneren Stadt. Und diese Proteste haben die ebenfalls stark wachsende Landeshauptstadt nicht nur ins baulandpolitische Dilemma geführt, sie können bei einem kommunalpolitisch ambivalenten Verhältnis zu den Chancen von Urbanität gar den Ausgang von Wahlen entscheiden.

Konflikte können zum einen aus dem Prozess der Stadtentwicklung entstehen. Stadtentwicklung vollzieht sich zuweilen in kraftvollen Schüben, die mit groß angelegten Planungsvorhaben verbunden sind, und impliziert sich verändernde lokale Selbstverständnisse und lebensweltliche Zusammenhänge. Dabei gibt es mitunter konfliktreiche Übergänge, die auch Anlass für kommunalpolitische Auseinandersetzungen (wie beispielsweise beim NeckarPark in Bad Cannstatt) wie auch für Modernisierungskritik aus der Mitte der Gesellschaft sind. Die Frage stellt sich, wie der Trend in die Stadt nicht nur mit einer die eigene Attraktivität steigernden, sondern auch mit einer authentischen, damit akzeptierbaren, vor allem bürgerschaftlich getragenen urbanen Entwicklung korrespondieren kann und wie sich Spannungen kommunalpolitisch austarieren lassen. Zunehmende soziale Disparitäten auch in prosperierenden Städten führen ohnehin zu einer Ungleichverteilung gesellschaftlicher Chancen und Rechte. Sie schüren das Misstrauen benachteiligter Gruppen gegenüber Investitionsabsichten, zumal wenn sie über Immobilienfonds vom Kapitalmarkt bestimmt werden oder von global agierenden Akteuren, die zunächst wenig Interessenübereinstimmung mit dem eigenwilligen kommunalpolitischen Mikrokosmos zeigen.

---

<sup>1</sup> Am 24.05.2013 erteilte die Deutsche Bundesgartenschau-Gesellschaft der Stadt Mannheim den Zuschlag für die Ausrichtung der Bundesgartenschau 2023. Bei relativ hoher Bürgerbeteiligung von insgesamt 59,5 Prozent fiel der Bürgerentscheid am 22.09.2013 mit 50,7 Prozent Ja-Stimmen positiv aus (sogar 62,7 Prozent in der Innenstadt). Kritik kam von der Bürgerinitiative Mannheim 23, die in ihrem „Schwarzbuch“ (entsprechend dem „Weißbuch“ der Stadt Mannheim; Stadt Mannheim 2012) insbesondere auf die Intransparenz der Kostenplanung und Probleme beim Landschaftsschutz verweist.

Konflikte können aber auch aufgrund von Politikversagen entstehen. Neben latenten Konflikten, die sich aus den inneren Widersprüchen der Stadtentwicklung ergeben, stehen mitunter offene Konflikte, die aus den Verwerfungen des politischen Prozesses selbst erwachsen. Politikversagen einerseits und Politikverdrossenheit andererseits haben ihre Wurzeln im vielfach beklagten Übersehen veränderter Wertvorstellungen und Anspruchshaltungen einer mobilen und zugleich medial gut vernetzten (aufgeklärten) Stadtgesellschaft. Kontraproduktive Sachzwänge aufgrund einer überkommenen Handlungslogik der Politik, ja der Rückgriff auf alte ‚Rezepte‘, sind ebenso häufig Ursachen für neue Verständigungs- und Akzeptanzprobleme.

Allzu oft bilden sich dann von technokratischer Hand, politischem Machtwillen und privatwirtschaftlichen Interessen geleitete Entscheidungsketten mit immer größerer Ferne zur öffentlichen Meinung und zu Vorstellungen maßgeblicher gesellschaftlicher Kräfte, die ein Interesse am öffentlichen Leben in der Stadt haben und stärker beteiligt werden möchten. Beteiligung ist nach den Planungsgesetzen aber ein oft zeitlich begrenzter formaler Akt, auf einen Aspekt reduziert oder in der praktischen Handhabung des Beteiligens an alternativlosen Planungen oft reiner Selbstzweck, der tiefgreifenden und breitenwirksamen (über sämtliche Parteiengrenzen hinweg mobilisierenden) „urbanen Konflikten“ in keiner Weise gerecht werden kann.

Was sind notwendige Schlussfolgerungen? Die Stadtpolitik selbst ist zunächst gehalten, eigene Haltungen und Positionen wie auch das Verhältnis zur Öffentlichkeit, dazu Verfahren und Techniken der Kommunikation beständig zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren, um Erkenntnisse über gesellschaftliche Bedürfnisse schneller gewinnen, Spannungen adäquat moderieren und, demokratisch ermächtigt, auch korrigierend intervenieren zu können. Die Suche nach einem strategischen, jenseits knapper und damit harter politischer Mehrheitsentscheidungen auch bürgerschaftlich abgesicherten Konsens setzt hier den Willen zur perspektivischen Neuorientierung von Stadtentwicklung voraus. Dabei ist der Spagat zwischen lokalen Interessen und regionalpolitischen Lösungen zu bewältigen, indem bürgerschaftlichen Initiativen Raum gegeben wird und notfalls Lösungen für Stadtentwicklungsprobleme auch in einem erweiterten Horizont jenseits der eigenen Verwaltungsgrenzen gesucht werden. Nur so lässt sich Stadtentwicklung in einem dem Reurbanisierungstrend adäquaten Kontext erklären respektive verstehen und städtische Dynamik widerspruchsfreier planen.

#### **4 Schlüsselthemen der Reurbanisierung**

Die skizzierten, sich überlagernden Entwicklungen innerhalb der Stadtregionen und die inneren und äußeren (nur bedingt beeinflussbaren) Herausforderungen, mit denen die Städte konfrontiert sind, legen es nahe, den Reurbanisierungsbegriff nicht nur in einer phänomenologischen Dimension („Rückbesinnung auf die Städte“) zu diskutieren, sondern den Kontext auch um eine planungspolitische Dimension zu erweitern, die nicht zuletzt auch von landespolitischer Bedeutung ist.

Der Reurbanisierungstrend birgt Risiken und muss daher von den Städten selbst ausreichend gestaltbar sein. Darüber hinaus erscheint es erforderlich, Städte angesichts der Risiken bzw. bei der Bewältigung der Folgen der Reurbanisierung zu unterstützen, sei es durch eine ausreichende regionalplanerische „Rückversicherung“ (zum Beispiel durch Lastenteilung bei der Wohnraumbereitstellung oder gemeinsame Infrastrukturprojekte), sei es durch eine entsprechend angepasste staatliche Ausgleichspolitik beim Finanzausgleich oder der Investitionsförderung (ARL/DASL 2004).

Dabei kristallisieren sich in verschiedenen Politikfeldern strategische und operative Handlungsmöglichkeiten heraus, die verantwortlich nicht allein von den Städten verfolgt werden können. Dazu gehören eine nachhaltige Erneuerungs-, Flächen- und Dichtepolitik, eine städtebaulich wirksame Klima(anpassungs)politik, eine stadtverträgliche Mobilitätspolitik und nicht zuletzt eine nachfragegerechte und sozial ausgewogene Wohnungspolitik. Vor dem Erfahrungshintergrund der hier beispielgebenden Städte werden dazu folgende Einzelpositionen bezogen:

#### **4.1 Flächensparstrategien und Kostenbewusstsein in der Innenentwicklung**

*Konsequente Innenentwicklung bringt Urbanisierungseffekte und die preiswerten, weil überalterten Siedlungsbestände unter Druck. Prosperierende Städte müssen bauland-, bodenmarkt- und sozialpolitisch Balance halten.*

Wachstumsorientierte Baulandpolitik hat Grenzen. Der Schutz des Naturraums und der Widerstand von Bürgern gegen die Inanspruchnahme neuer Bauflächen erzwingen die Flächenhaushaltung. Das bisherige Flächensparziel des Landes Baden-Württemberg wurde auch von der neuen grün-roten Landesregierung übernommen. Dieses setzt eine bedarfsgerechte und dennoch konsequentere Flächenverknappung in der Außenentwicklung sowie eine systematisches Handeln in der Innenentwicklung mit Zielvereinbarungen voraus (Bodenschutzkonzept, aktives Bauland- und Baulückenmanagement, flächenschonende Bauweise etc.). Im Rahmen der aktuellen Baurechts-Novelle wurde der „Vorrang der Innenentwicklung“ auch in die Planungsleitlinie des § 1 Abs. 5 BauGB aufgenommen.

Eine vorrangige oder gar ausschließliche Innenentwicklung ist in Schrumpfräumen gerechtfertigt. Sie führt zu einer planerisch gewünschten Investitionslenkung auf die inneren Lagen der Stadt und kann Erneuerungsbemühungen unterstützen. In Wachstumsräumen, in denen Bauflächen – zumal unter topographisch schwierigen Bedingungen – schon intensiv und effizient genutzt werden, erscheint eine zu strikte Beschränkung auf die Innenentwicklung riskant (Pahl-Weber 2012). So gibt es auch hier Zielkonflikte beim Umweltschutz, wenn die Klimawirksamkeit der Nachverdichtung und der Verlust an Freiraum außer Acht gelassen werden. Hinzu kommen eine Verteuerung von Bauland infolge Verknappung, eine Überhitzung lokaler Wohnungsteilmärkte und ein erhöhter Druck auf bislang preisgünstige Wohnungsbestände (forcierter Ersatzwohnungsbau). Schließlich kann eine deutlich erhöhte Nutzungskonkurrenz zu einem ‚Flächenkannibalismus‘ gegenüber weniger rentierlichen Nutzungen und nachfolgenden Problemen bei der Flächen- und Daseinsvorsorge auf der Stadtteilebene (zum Beispiel fehlende kleinteilige Gewerbe- oder Gemeinbedarfsflächen) führen und tendenziell die Funktionsordnung der Stadt gefährden.

Nicht zuletzt sind die finanziellen Aufwendungen einer verstärkten Innenentwicklung angesichts erschwerter Bedingungen bei Standortsicherungs- und Neuordnungsmaßnahmen immens: Komplizierte Grundstücksverhältnisse, Gebäudeabbruch und Altlastenbeseitigung, Lärmschutz und (nachträglicher) Stellplatznachweis sind bei vielen Vorhaben unrentierliche Kosten. Dagegen lohnt sich nach der kommunalen Grundstücksbewertung das Flächensparen für Städte zu wenig, da in der Innenentwicklung bei hohen Anfangswerten Bodenwertsteigerungen nicht vorhanden oder zu gering sind und daher anteilig keine Planungswertzuwächse für öffentliche Investitions- und Förderprogramme verwendet werden können. Dadurch wird der Stadthaushalt übermäßig belastet. Städte mit Außenentwicklung dagegen refinanzieren ihre Aufwendungen, Städte mit Innenentwicklung ‚legen drauf‘. Hinzu kommt, dass in der Außenentwicklung Planungswertzu-

wächse weitgehend privatisiert, für sanierungsbedingte Wertzuwächse in der Innenentwicklung aber Ausgleichsbeträge erhoben werden. Daher gibt es aus Expertensicht die Forderung nach einer Aufhebung des „Doppelten Bodenrechts“ (Dransfeld 2013).

## 4.2 Fortsetzung der Stadterneuerung

*Die Sicherung lebendiger und qualitätvoller Stadtteile bleibt als Daueraufgabe bestehen. Mit dem klimawirksamen und sozial gerechten Stadtumbau gibt es eine größere Herausforderung als bislang angenommen.*

Die Nachhaltigkeit der Reurbanisierung hängt vom weiteren Erfolg der Erneuerungsbemühungen der Städte ab. Diese haben zu veränderten Lagebewertungen innerhalb des Stadtgefüges geführt. Vor allem Wohnen wird wieder zu einer Leitfunktion der Cityentwicklung und ist dort auch bei einkommenstärkeren Bevölkerungsgruppen gefragt.

Die Aufgabe der Stadterneuerung bleibt, die Programmkulisse wird erweitert: Innenentwicklung geht einher mit Stadtreparatur und Stadtumbau. Wo die Stadtplanung am innovativsten wirken kann, beim Neu- und Umbauprogramm in den zwar noch gut erreichbaren, aber planerisch unzureichend integrierten Lagen der Stadt, sollte die Förderung gebündelt werden, auch um die Investitionslenkung auf die am Wohnungsmarkt schwer zu positionierenden Standorte effektiver zu unterstützen. Wohnungsbauschwerpunkte entlasten hier nicht nur den Wohnungsmarkt, sie sind hier auch Impulsgeber für angrenzende Stadtteile.

Wohnungsbeständen gehört die Zukunft.<sup>2</sup> Die Sicherung der Wohnfunktion in den großen Stadterweiterungsprojekten der Zwischen- und Nachkriegszeit ist ein fortgesetztes Planungsanliegen. Insbesondere in den als benachteiligt eingestuften Stadtteilen des Bund-Länder-Programms „Die Soziale Stadt“ gibt es weiterhin Revitalisierungserfordernisse und es handelt sich aufgrund ihrer konzeptionellen Ausgestaltung ganz elementar auch um urbane Defizitgebiete. Eine Revitalisierung setzt weitere Investitionen voraus, die der Wohnumfeldverbesserung zugutekommen, und darüber hinaus gehend die Möglichkeiten einer behutsamen Weiterentwicklung der Bestände nutzen. Dabei sind eine Untersuchung milieuspezifischer Verhältnisse zur Gewinnung neuer Zielgruppen und die Akzeptanzfindung durch Bürgerbeteiligung unabdingbar.

Klimaschutz und Klimaanpassung sind mit die größten Herausforderungen der Städte (vgl. Deutscher Städtetag 2012). Städte sind die Verursacher und Leidtragenden eines Klimawandels und tragen daher eine große Verantwortung und die Kosten durch erforderliche Anpassungsmaßnahmen. Bei insbesondere nachteiligem Geländere Relief ist in verdichteten Siedlungsgebieten ein unvermeidbarer Temperaturanstieg mit negativen gesundheitlichen Auswirkungen zu erwarten. Urbanes Wohnen wird ohne wirksame Ventilation in Verbindung mit Maßnahmen der Luftreinhaltung zur Belastung; neue Konzepte für öffentliche Räume und Stadtquartiere sind dringend erforderlich. Die „Doppelte Innenentwicklung“ bedeutet weniger eine Beschränkung als eine mit Auflagen verbundene städtebauliche Nachverdichtung und einen erhöhten Aufwand durch Begrünung und Grünvernetzung, verbunden mit einem verbesserten Zugang zu Grünräumen, und damit ein anderes Verständnis von Bodenbewirtschaftung und städtebaulicher Steuerung (Selle 2000). Zur Erreichung der im Rahmen der nationalen Klimaschutzinitiative der Bundesregierung formulierten Klimaschutzziele (Reduzierung der CO<sub>2</sub>-

---

<sup>2</sup> Der Wohnungsneubau in der aus verschiedenen Gründen zu beschränkenden Außenentwicklung läuft aus. Angesichts des demographischen Wandels, der erforderlichen Bestandsanpassung und des Investitionsstaus stehen die Wohnungsbestände künftig stärker im Fokus der Planungspolitik.

Emissionen um 80-95 Prozent bis 2050 gegenüber dem Stand 1990) bringt die Kommunalrichtlinie 2014 (BMUB 2014) zwar neue Anforderungen, fördert zugleich Beratungsangebote und die Umsetzung beispielhafter Klimaschutzkonzepte und Energiesparmodelle; Maßnahmen der Klimaanpassung sind dagegen nicht enthalten.

### **4.3 Flächenproduktivität und Qualitätssicherung**

*Die Städte verpflichten sich zu höherer Flächenausnutzung und zu qualifizierter Dichte. Dieses führt sie häufig an rechtliche und praktische Grenzen. Erforderlich sind mehr Differenzierung und Flexibilität im Baurecht und eine Privilegierung urbaner Nutzungen.*

Der städtebauliche Effekt der Reurbanisierung hängt sehr stark von den Möglichkeiten der Städte ab, Flächenpotenziale in stadträumlich integrierter Lage zu aktivieren, dort an baulicher Dichte und konzeptioneller Vielfalt zu gewinnen und dieses mit Qualitätsstandards zu verbinden. Städte entwickeln hierzu bereits geeignete Planungsstrategien („Doppelte Innenentwicklung“) und Instrumentarien (siehe Konstanzer Dichtemodell (Stadt Konstanz 2006), entsprechende Planungsabsichten in Freiburg im Breisgau und Stuttgart). Nachverdichtung durch städtebauliche Planung erfordert auch neue Ansiedlungsmodelle und ein angepasstes Instrumentarium bei Bodenordnung und Grundstücksvergabe. Hier ist die Kreativität der kommunalen Bodenpolitik gefragt. In verschiedenen Städten werden dazu umfassende Verwaltungspraktiken entwickelt, wie zum Beispiel zur Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften, oder es werden Grundsatzbeschlüsse gefasst wie zum Beispiel beim Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) (Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2010).

Innenentwicklung geht nicht ohne Qualitätssicherung und auch nicht ohne eine weitere Differenzierung des Nutzungsgefüges (Mischgebietstypus), eine Verbreiterung des Repertoires an (ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen, eine Flexibilisierung beim Maß der baulichen Nutzung und eine immissionsschutzrechtliche Privilegierung urbaner Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen, die vom Störgrad als akzeptabel und verträglich sowie planerisch vereinbar angesehen werden können (§ 15 BauNVO).

Die generelle Unzulässigkeit höherer Wohndichten (§ 17 BauNVO) und anteilige Unzulässigkeit höherer Wohnquoten in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) stellen planerische Hindernisse dar und führen mitunter zu nicht marktgerechten Nutzungseinschränkungen von städtebaulich integrierten Lagen. Der mit der aktuellen BauGB-Novelle erfolgte Wegfall des Erfordernisses besonderer Begründungen bei Überschreiten der Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO bei bestehenden Möglichkeiten des Belastungsausgleichs erweitern den Spielraum der Städte (Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990).

Eine Privilegierung „urbaner Störquellen“ (wie beim Straßenverkehr) ist, ggf. auch mit einer differenzierten Betrachtung von Lagen und Betriebstypen sowie entsprechenden Beurteilungsgrundlagen (Störgradkataster auf der Grundlage des § 50 BImSchG), zu diskutieren. Auch die seit 2011 flächendeckend geltende Privilegierung von Kinderlärm und die mit der BauGB-Novelle verbesserte Rechtsstellung von Kindertagesstätten sind erste Schritte. Die Städte benötigen neben der Rechtssicherheit in diesen Einzelfragen generell zur Feinsteuerung von Nutzungen mehr Möglichkeiten der Regelung, Abwägung und Mediation von Konflikten. Der ungeachtet der Möglichkeit bau- und anlagentechnischer Schutzvorkehrungen rechtliche Ausschluss von Wohnnutzungen in Nachbarschaft nicht-privilegierter gewerblicher und kultureller Lärmquellen wird zum prinzipiellen Problem. Die Zielsetzung der DIN 18005-1 (Vorsorgeprinzip) und die dazu gehörigen schalltechnischen Orientierungswerte im Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau" stellen zwar einen



bewährten Beurteilungsrahmen dar. Nutzungsmischung erfordert aber vor allem eine auf den Einzelfall abgestellte Anwendung des Gebots gegenseitiger Rücksichtnahme (Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg 2013; Bundesanzeiger Verlag BauGB-Novelle 2012; Bundes-Immissionsschutzgesetz; Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz 2007).

#### 4.4 Stadtverträglicher Verkehr

*Das flächenintensive und gesundheitsschädigende Verkehrsgeschehen in den Städten gefährdet den Erfolg der Reurbanisierung. Aber ein Umdenken hat begonnen.*

Die gegenwärtige Verkehrsbelastung in den Städten ist Folge jahrzehntelanger Funktionstrennung und Automobilität bis tief in den suburbanen Raum hinein (zunehmende Pendlerverkehre und Pendlereinzugsbereiche; Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung o. J.). Die Ergebnisse von Verkehrszählungen zeigen aber einen seit Jahren stagnierenden Individualverkehrsanteil (Kfz) auf hohem Niveau und einen zurückgehenden Schwerverkehrsanteil infolge der Durchfahrtsbeschränkungen und der Einführung von Umweltzonen. Nach den Dienstleistungsbranchen hat auch der Einzelhandel die zentralen Lagen wieder entdeckt und sorgt gemeinsam mit dem Online-Handel bei steigenden Rentabilitätsschwellen andererseits für eine Ausdünnung der Nahversorgung in ungenügend angebundenen Lagen und der städtischen Peripherie.

Ebenso ändert sich in der Generationenfolge das urbane Verkehrsverhalten privater Haushalte (Philippin 2012). Neue Anforderungen an die Alltagsorganisation (kurze Wege) verändern Präferenzmuster im Hinblick auf die Verkehrsmittelwahl, vor allem bei internet- und gegenüber dem Gedanken des „city sharing“-affinen Verkehrsteilnehmern, und sind eine Chance für mehr Verkehrsentlastung (weniger Autobesitz). Entsprechend ändern sich auch Einstellungen zu verkehrspolitischen Maßnahmen: Die Förderung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs, des Car-Sharing, der Elektromobilität und Vorschläge zur verbesserten Vernetzung, zur Flexibilisierung der Tarife und Tarifzonen im öffentlichen Nahverkehr werden mehrheitlich begrüßt (Schwarz 2013a, 2013b).

Stadtverträglicher Verkehr kann ein entscheidender Attraktivitätsimpuls sein und Verkehrsvermeidung kann zur Kostenersparnis bei der Verkehrsinfrastruktur und zu mehr Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum führen. Die Wiederentdeckung der Radialstraßen als „urbane Orte“ ist ein Indiz dafür (Bodenschatz/Hofmann/Polinna 2013). Die Liste der Vorschläge im Hinblick auf ein effektives Verkehrs- und Parkraummanagement ist lang und nicht abschließend: mehr Car-Sharing und City-Logistik (angesichts eines wachsenden Lieferverkehrs durch den Online-Handel), platzsparende automatisierte Parkieranlagen, Rückbau von Verkehrsbarrieren der „autogerechten Stadt“, Geschwindigkeitsregulierung zur Verkehrsverflüssigung und innerstädtische Verkehrszonierungen mit „Shared-Space“-Bereichen zugunsten auch des nichtmotorisierten Verkehrs bis hin zu den schwerer durchsetzbaren finanziellen Anreiz- und Umlenkeffekten durch Nahverkehrsabgabe oder City-Maut. Entscheidend für die bleibende Attraktivität der Zentren sind Mobilitätsgarantien durch eine intelligente Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsträger (intermodaler Verkehr) und neue Mobilitätskonzepte.

Die derzeitige Novellierung der Landesbauordnung in Baden-Württemberg (LBO) ist für die Städte ein wichtiger Ansatzpunkt zur Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtung in hochverdichteten Stadtbereichen und zur Reduzierung von Standortkosten. Auf der Grundlage kommunalen Satzungsrechts können bislang erforderliche Kfz-Stellplatznachweise zugunsten von Fahrrad-Stellplätzen um 25 Prozent geringer ausfallen, die

Stellplatzablöse wird zugunsten des Car-Sharing ermöglicht. Andere Städte wie Berlin, Hamburg und München gehen mit Stellplatzsätzen in planerisch definierten Stadtteilen sogar deutlich weiter. Darüber hinaus könnten finanzielle Anreize den Wettbewerb technischer Parkierungssysteme beeinflussen und gemeinsame Betriebsformen durch benachbarte Vorhabenträger befördern.

#### **4.5 Gesellschaftliche Akzeptanz**

*Die Stadt ist ein gesellschaftliches Laboratorium und als solches einem stetigen Wandel und auch Spannungen unterworfen. Folge können veränderte Segregationsmuster sein, die neue Integrationsanstrengungen und Angebote zur Teilhabe erfordern.*

Der Erfolg der Reurbanisierung hängt vom gesellschaftlichen Zusammenhalt und von einer diesbezüglichen Kohäsions- und Inklusionsstrategie ab. Der stadtesellschaftliche Wandel zeigt sich vor allem in einer sozioökonomischen Polarisierung, einer soziokulturellen Differenzierung und einer unaufhaltsamen soziodemographischen Perspektive (Dangschat/Hamedinger 2007).

Die Alterung der Bevölkerung stellt Anforderungen an die Nahversorgung sowie Erreichbarkeit und Barrierefreiheit vor allem topographisch anspruchsvoller Städte. Aber die Städte gewinnen derzeit vor allem an jungen Menschen (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / Online-Service 2013). Dieses ist ein Vertrauensvorschuss für die Städte und eine demographische Chance. Aufgrund veränderter Bildungskarrieren und eines veränderten Familienbildes entstehen qualifizierte und kaufkräftige urbane Milieus, die den Wohnungsmarkt (im Hinblick auf ein breites Angebotspektrum an Mietwohnungen und mehr Eigentumsbildung) sowie die kommunale Daseinsvorsorge vor neue Herausforderungen stellen (Harlander/Kuhn 2003; Harlander 2007).

So finden sich vermehrt Familiengründer auch in der inneren Stadt, hier sind die höchsten Geburtenquoten und, trotz höherer Wohnkosten, die alleinerziehenden Haushalte überdurchschnittlich vertreten (Haußmann 2008a; Haußmann 2008b; Gunderlach 2012; Schmitz-Veltin 2011). Um diese zu halten und zu unterstützen, sind die Investitionsdefizite bei Bildung und Betreuung abzubauen. Im Hinblick auf den Rechtsanspruch bei der Kleinkindbetreuung und ein deutlich erhöhtes Interesse der Familienhaushalte sind ausreichend Platzkapazitäten in Kindertagesstätten zu schaffen. Die Kommunen sollten in die Lage versetzt werden, diese Problemlösung flexibel zu handhaben. Zudem sind Schulen zu sanieren und die fortschreitende schulische Segregation zu verhindern, der administrative Rahmen einer integrierten Schulentwicklung ist zu überprüfen (zum Beispiel Schulbezirke).

Die Städte werden als Wohnstandort bei Akademikern immer beliebter (Stein 2010). Sie gewinnen auch an Kauf- und Steuerkraft, gleichzeitig artikuliert sich größeres Interesse von Projektentwicklern mit Anlegerkapital, die infolge der letzten Finanzkrise lukrative und wertbeständige Wohnlagen suchen. Städte selbst werden dabei zu einer Anlageform – und hieran orientieren sich Marketingstrategien und Renditeerwartungen (vgl. Jung 2012; Kleinhubbert 2013). Besonders innenstadtnahe und kulturell lebendige, integrationsfähige Quartiere (mit guten Nahverkehrs- und Nahversorgungsangeboten, qualitätsvollen öffentlichen Räumen und Grünflächen, urbanen Gartenprojekten etc.) stehen hoch im Kurs (Brühl 2005; Brühl/Echter/Frölich von Bodelschwingh et al. 2006). Zunächst einmal bieten sie Teilhabe und Gemeinschaft. Durch die stärkere Nachfrage entstehen jedoch neue Wettbewerbsverhältnisse in den Quartieren. Die damit verbundene Milieudynamik zeichnet sich als selektiver Prozess ab (vhw 2013), der nicht allein latente

Spannungen mit der alteingesessenen Bevölkerung, sondern auch Verteilungs- und Verdrängungskonflikte am Wohnungsmarkt verursachen kann.

Gentrifizierungs- und Segregationsgefahren werden größer. Dies kann bei Entwicklungsdruck teilräumlich zu einer raschen Veränderung der Sozialstruktur und, weitreichender, zu einer „Umkehrung“ sozialräumlicher Verhältnisse innerhalb der Stadt führen. Auch in Gebieten des Bund-Länder-Programms „Die soziale Stadt“ nimmt im Zuge erfolgreicher Stabilisierungs- und Aufwertungsstrategien der an neue Einkommensgruppen adressierte Ersatzwohnungsbau zu. Wenn in angespannten Wohnungsmärkten preiswerte Bestände verloren gehen, kann das Konzept der nachträglichen Mischung ungewollte Nebenwirkungen haben. Daher sind eine sozialplanerische Strategie (§ 180 BauGB) und ein sozialer Ausgleich erforderlich: eine Balance aus gewollter Milieudynamik und Milieuschutz (zum Beispiel durch Erhaltungssatzungen gemäß § 172 BauGB). Und dieses sollte generationenübergreifend, das heißt über eine längere Zeitachse moderiert werden.

Städte sind mit einem Versorgungsengpass beim preiswerten Wohnraum und einer stetigen Erhöhung der Wohnkosten („Mietpreisspirale“) konfrontiert. Wohnen wird für untere Einkommensgruppen unerschwinglich und damit erneut zur sozialen Frage. So wird es schwer, dringend benötigte Berufsgruppen wie Erzieherinnen, Kranken- und Altenpfleger zu halten. Der Rückzug des Staates aus dem gemeinnützigen Wohnungsbau, unzureichende fiskalische Anreize und vermehrte Auflagen im Wohnungsbau, die angesichts der unbegrenzten Umlageregelung eine mietkostenneutrale Modernisierung zumindest erschweren, schmälern die Einwirkungsmöglichkeiten einer politischen Rahmensetzung gegenüber einem preislich und sozial ausgewogenen Wohnungsmarkt. Und auch die Städte sehen sich in ihren Handlungsmöglichkeiten im Hinblick auf die programmatische Erweiterung der Wohnraumförderung beschränkt, im investiven Bereich insbesondere bei Grundstücksmangel. Daher kann die „Mietpreisbremse“ zu Überreaktionen führen und nachhaltige Investitionen in den Städten behindern; zugleich fördert die degressive Abschreibung den Wohnungsneubau außerhalb der Städte und kann durch eine in der Folge forcierte Umlandwanderung auch zur Entlastung der Kernstädte beitragen.<sup>3</sup>

Die Neuregulierung städtischer Wohnungsmärkte und die Anreize zum Wohnungsbau gehen aufgrund fehlender Zielgenauigkeit häufig an der tatsächlichen Situation vorbei. Die größeren Städte in Baden-Württemberg bemühen sich derzeit, Instrumente der sozialgerechten Bodennutzung (mit dnr Quoten für Wohnbauförderung) anzuwenden

---

<sup>3</sup> Der Deutsche Städtetag (DST) fordert in seinem Positionspapier zum „Wohnraumangel in Deutschland“ auf der 207. Sitzung des Hauptausschusses die Bekämpfung der Wohnraumknappheit durch Ausweitung der staatlichen Wohnraumförderung, durch Anpassung des Wohngeldes und durch ordnungsrechtliche Maßnahmen sowie eine Stärkung der Rolle kommunaler Wohnungsunternehmen in der Gemeindeordnung (Deutscher Städtetag 2013).

Noch von der früheren Bundesregierung wurden verschärfte Regularien für den Mietwohnungsmarkt beschlossen (Reform der Mietgesetzgebung im Hinblick auf die Kappung von Mieterhöhungen gemäß § 558 Abs. 3 BGB, „Bestellerprinzip“ bei Beauftragung von Maklern). Dabei hat der Bund generell auch die Landesregierungen ermächtigt, Verordnungen zu erlassen, die sowohl dem Mieterschutz als auch dem Wohnraumerhalt zugutekommen sollen. Die Wiedereinführung des Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum hat in Baden-Württemberg gute Chancen, auch wenn diese auf die angespannten Wohnungsteilmärkte von Großstädten fokussiert und angesichts der geringen Fallzahlen eher prophylaktisch ist. Die Rechtsverordnung zum Umwandlungsverbot (inkl. Aufteilung in Wohneigentum) ist bereits im baden-württembergischen Landtag beschlossen worden (Geltungsdauer 19.11.2013 bis 18.11.2018). Die Rechtsverordnung zur Verlängerung von Kündigungssperrfristen auf bis zu 10 Jahre (gemäß § 577a Abs. 2 BGB, „Sozialklauselgesetz“ für Gebiete mit gefährdeter Wohnungsversorgung) greift tiefer in Eigentum ein und ist wohl schwerer durchsetzbar bzw. kommt auf Antrag betroffener Städte nur lokal zur Anwendung.

(Voß/Fricke/Pazerat 2013) und gemeinschaftliche Wohneigentumsformen zu fördern (Baugemeinschaften), auch zur Entlastung der von Umwandlung bedrohten Mietwohnungsbestände. In Freiburg und Stuttgart sind entsprechende Grundsatzbeschlüsse bereits – im Sinne einer Feinsteuerung – in die Programmplanung für neue Stadtquartiere eingeflossen (Stadt Freiburg 2012; Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2010). Die Synchronisierung von Innenentwicklung und Wohnbauförderung soll die zunehmenden Versorgungsprobleme beim preiswerten Wohnraum mindern und zur Bodenmarktregulierung beitragen. In integrierten städtebaulichen Lagen ist die Akzeptanz insbesondere für den sozialen Wohnungsbau deutlich zu erhöhen. Hier einen Qualitätsnachweis zu fordern, sollte auch Bestandteil der Landeswohnraumförderung sein.

## **5 Überlegungen zu einer gestaltenden Politik der Reurbanisierung**

Städte haben als Zentren eine besondere Stellung in der Systematik der Raumordnung. Ein Wiedererstarken der Wohnfunktion in zentralen Lagen der Stadt ist auch für andere Zentrenfunktionen elementar. Die Zusammenhänge sind insbesondere im Leitbild der räumlichen Entwicklung zum LEP 2002 des Landes Baden-Württemberg (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002 (Pkt 1.4)) niedergelegt.

Die „Leipzig Charta zur nachhaltigen Europäischen Stadt“ aus dem Jahre 2007, welche die nachhaltige europäische Stadt in den Blick nimmt, verdeutlicht das Grundverständnis der Nationalen Stadtentwicklungspolitik. Auch wenn mit Bildung der neuen Bundesregierung Letztere keinen ministeriellen Stellenwert zu besitzen scheint, sind nach der Zielstellung der Charta die Städte weiterhin gehalten, eine umfassende strategische Ausrichtung ihrer eigenen Stadtentwicklungs- und Baulandpolitik auf eine qualifizierte und sozial ausgewogene Innenentwicklung voranzutreiben, im Hinblick auf Zentralität- und Urbanitätsgewinne programmpolitisch stärker zu steuern und zu gestalten und dieses in eine stärker koordinierende Regionalplanung mit entsprechender Zuständigkeit auch beim Lastenausgleich (Infrastrukturbereitstellung, Wohnbauförderung etc.) einzubetten (BBSR 2010).

Dem Aufgabenkatalog werden die Städte im Rahmen der nach Art. 28 Abs. 2 GG garantierten Selbstverwaltungsrechte (Planungshoheit) gerecht. Sie können den sich aus Grundgesetz (GG), Raumordnungspolitik und nationaler Stadtentwicklungspolitik ergebenden Auftrag jedoch nur erfüllen, wenn sie jenseits kurzfristiger Interessen eine Langfriststrategie verfolgen und sich hierbei ‚Leitplanken‘ geben. Dazu gehören

- die Gewährleistung ökonomischer Solidität bei Stadtfinanzen und Unternehmensstruktur,
- die Gewährleistung sozialer Balance und interkultureller Prozesse,
- das Gelingen einer bürgerschaftlichen Partizipations- und politischen Konsenskultur (das heißt Interessenskonvergenz in wesentlichen Entwicklungsfragen),
- die Erhaltung der Innovationskraft durch neue programmatische Initiativen und
- eine überzeugende Profilbildung eigener Standortkompetenzen.

Innerhalb dieser Leitplanken entsteht ein Gestaltungsspielraum, der sich in jeder Stadt anders darstellt. Um ihn optimal nutzen zu können, ist auf der Grundlage eines Monitoring städtischer Dynamik, einer validen Datenbasis und ausreichender Planungsgrundlagen der Stadtentwicklung für entsprechende Maßnahmen der stadträumlichen Steuerung, der Prozess- und Programmentwicklung und der Kommunikation von Planungszie-

len zu sorgen. Im Rahmen von Governance-Modellen können die Städte zudem ihren Aushandlungsanspruch zwischen öffentlichen und privaten Interessen zurückgewinnen. Nicht zuletzt das macht urbane Kompetenz aus.

Die Städte sollen Vielfalt bewahren, sich beständig neu erfinden können und dabei ihre Stärken ausspielen. Sie können den strategischen Herausforderungen und praktischen Folgen der Reurbanisierung – häufig in Form der beschriebenen Zielkonflikte, Planungshemmnisse und Standortkosten – jedoch allesamt nur begegnen, wenn ihnen auch entsprechende gesetzliche Ermächtigungen zur Verfügung stehen und ein auf die aktuelle Situation anwendbares Finanzierungsinstrumentarium angeboten wird.

Die sich dynamisch entwickelnden Städte benötigen zudem eine dynamische Anpassung der rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen. Das bedeutet mehr Handlungsflexibilität und einen zielgenauen Mitteleinsatz. Planungsgebote im Hinblick auf eine geordnete und nachhaltige Entwicklung und Umweltschutzaufgaben (zum Beispiel beim Immissionschutz) sind hierbei elementar, sie sollten jedoch kein starres Korsett darstellen, sondern differenzierter zur Anwendung kommen. Dementsprechend wird die den passenden Rahmen setzende Bundes- und Landespolitik aufgefordert,

- einen fiskalischen Ausgleich für nachteilige Bodenmarkteffekte durch Flächenverknappung zu schaffen (zum Beispiel durch Einführung des Bodenwertmodells und die Möglichkeit einer Flexibilisierung der Hebesätze) und Kommunen mit klarer Flächensparstrategie zu belohnen (verstärkte Förderung von Innenentwicklungsvorhaben),
- das Planungs-, Bauordnungs- und Immissionschutzrecht den Erfordernissen der Innenentwicklung, einer optimierten Funktionszuordnung und qualifizierten Dichte adäquat anzupassen (durch entsprechende Erleichterungen im Rahmen von Gesetzesnovellierungen),
- den Gestaltungs- und Förderrahmen für eine stadtverträgliche Verkehrs- und Klimapolitik sowie eine familien- bzw. generationengerechte Wohnungs-, Bildungs- und Betreuungspolitik zu setzen,<sup>4</sup>
- Städtebau-, Wohnbau- und Investitionsförderung zu bündeln und zielgenau einzusetzen, ergänzt um ein erweitertes Sonderprogramm beim Stadtumbau, ggf. auch in Verbindung mit Veranstaltungsformen für einen innovativen Städtebau, und nicht zuletzt
- den regionalplanerischen Handlungsrahmen dort zu stärken, wo urbane Verflechtungen und damit Abhängigkeiten besonders ausgeprägt sind und interkommunale Lösungen nahelegen.

Die Reurbanisierung ist – angesichts der Wettbewerbsverschärfung zwischen den Teilräumen und der Wachstumskonflikte in den Kernstädten – ein für die Raumordnung und die Stadtentwicklung bedeutsames Phänomen und mit dem Motto „Trend in die Stadt“ nur unzureichend beschrieben. Sie legt nahe, die räumliche Ausgleichspolitik zu überprüfen (Beirat für Raumordnung 2007). Sie ist nach jahrzehntelanger Suburbanisierung für die Zentren zugleich eine historische Chance, erneut Kraft zu schöpfen. Das gilt auch

---

<sup>4</sup> Die infolge der zunehmenden Unterfinanzierung der Verkehrswegeplanung geänderte Förderpraxis nach dem Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (LGVFG), die neben einer Konzentration der Investitionsförderung aufgrund höherer gemeindlicher Kofinanzierung auch eine Bevorteilung finanzstarker Regionen bewirken kann, ist dahin gehend zu gestalten, dass auch Maßnahmen für einen stadtverträglichen Verkehr (inkl. Lärmschutz) stärker in den Fokus rücken.

für die dazugehörigen Stadtregionen, denn sie gewinnen angesichts der Flächenengpässe der zumeist ausentwickelten Kernstädte weiter an Bedeutung. Sie sollten aber mit ausreichenden Handlungskompetenzen ausgestattet werden und nicht nur regulierend, sondern auch gestaltend tätig werden können. Der Allgemeinwohlgedanke gebietet hier gemeinsame und koordinierte Anstrengungen aller Ebenen der Planungspolitik.

## **Literatur**

- ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung; DASL – Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (Hrsg.) (2004): Strategien für Großstadtregionen im 21. Jahrhundert. Empfehlungen für ein Handlungsfeld von nationaler Bedeutung. Hannover. = Positionspapier aus der ARL 57.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010): LEIPZIG CHARTA zur nachhaltigen europäischen Stadt, angenommen anlässlich des Informellen Ministertreffens zur Stadtentwicklung und zum territorialen Zusammenhalt in Leipzig am 24. / 25. Mai 2007. Heft 4.2010
- Beirat für Raumordnung des Bundesministers für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2007): Empfehlung des Beirats für Raumordnung zur „Räumlichen Ausgleichspolitik“. [https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/StadtUndLand/LaendlicherRaum/empfehlung-raeumliche-ausgleichspolitik.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/StadtUndLand/LaendlicherRaum/empfehlung-raeumliche-ausgleichspolitik.pdf?__blob=publicationFile) (20.01.2015).
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2014): Kommunalrichtlinie. Förderprogramm für Klimaschutzprojekte auf kommunaler Ebene. Referat KI I 2, Berlin September 2014
- Bodenschatz, H.; Hofmann, A.; Polinna, C. (2013): Radialer Städtebau. Abschied von der auto-gerechten Stadtregion. Berlin.
- Brachat-Schwarz, W. (2008): Reurbanisierung – Gibt es eine „Renaissance der Städte“ in Baden-Württemberg? [http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/Veroeffentl/Monatshefte/PDF/Beitrag08\\_11\\_02.pdf](http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/Veroeffentl/Monatshefte/PDF/Beitrag08_11_02.pdf) (22.06.2015).
- Brake, K.; Herfert, G. (2012): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden.
- Brühl, H. (2005): Wohnen in der Innenstadt – eine Wiederentdeckung? Berlin. = Difu-Berichte 2005 (1-2), 8-11.
- Brühl, H.; Echter, C.-P.; Frölich von Bodelschwingh, F.; Jekel, G. (2006): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Berlin. = Difu-Beiträge zur Stadtforschung 41.
- Dangschat, J. S.; Hamedinger, A. (2007): Sozial differenzierte Räume – Erkenntnisinteresse, Problemlagen und Steuerung. In: Dangschat, J.; Hamedinger, A. (Hrsg.): Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen. Hannover, 206-239. = Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL 230.
- Deutscher Städtetag (Hrsg.) (2012): Positionspapier Anpassung an den Klimawandel. Empfehlungen und Maßnahmen der Städte. [http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/positionspapier\\_klimawandel\\_juni\\_2012.pdf](http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/positionspapier_klimawandel_juni_2012.pdf) (19.01.2015).
- Deutscher Städtetag (Hrsg.) (2013): Positionspapier des Deutschen Städtetages zur Bekämpfung von Wohnraummangel und steigenden Mieten in den Städten. [http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/positionspapier\\_wohnräum\\_mangel\\_2013.pdf](http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/positionspapier_wohnräum_mangel_2013.pdf) (20.01.2015).
- Dransfeld, E., Institut für Bodenmanagement (IBoMa), Dortmund: „Wege der Baulandbereitstellung durch städtebauliche Umlegung und Flächenmanagement“. Vortrag auf Tagung des Institut für Städtebau Berlin, 22.-24. Mai 2013.
- Geppert, K.; Gornig, M. (2010): Mehr Jobs, mehr Menschen: Die Anziehungskraft der großen Städte wächst. In: DIW-Wochenbericht 77 (19), 2-10.

- Gunderlach, R. (2012): Familien in der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Zahl der Familien mit minderjährigen Kindern in Stuttgart hat leicht zugenommen. Stuttgart. = Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte 71 (11), 366-392.
- Harlander, T. (Hrsg.) (2007): Stadtwohnen. Geschichte, Städtebau, Perspektiven. Ludwigsburg/München.
- Harlander, T.; Kuhn, G. (Hrsg.) (2003): „Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden“ – Tendenzen der Wohneigentumsbildung in Baden-Württemberg.  
[http://www.uni-stuttgart.de/iwe/personen/kuhn/text/Der\\_Wunsch.pdf](http://www.uni-stuttgart.de/iwe/personen/kuhn/text/Der_Wunsch.pdf) (19.01.2015).
- Häußermann, H.; Siebel, W. (1987): Neue Urbanität. Frankfurt am Main.
- Haußmann, M. (2008a): Stuttgart als bevorzugter Lebensraum der „Kreativen Klasse“. Stuttgart. = Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte 67 (2), 35-36.
- Haußmann, M. (2008b): Die Stuttgarter Einwohner mit Migrationshintergrund im demografischen Wandel. Stuttgart. = Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte 67 (10), 289-292.
- Jung, A. (2012): Stadtluft macht arm. In: Der Spiegel 2012 (47). Hamburg, 84-87.
- Kleinhubbert, G. (2013): Lage, Lage, Lage. In: Der Spiegel 2013 (26). Hamburg, 46-47.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung o. J., Verkehrsabteilung: Laufende Auswertung von Verkehrszählungen (am Markungs- und Kesselrand seit 1968). Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (2010): Grundsatzbeschluss zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). GRDRs 894/2010. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (2012a): Sachstandbericht 2012. Gemeinderatsdrucksache (GRDRs) 431/2012, Sitzungsdokumente. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (2012b): Grundsatzbeschluss „Bürger bauen mit – Baugemeinschaften in Stuttgart“. GRDRs 383/2012. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (2012c): Stadtentwicklungspauschale. GRDRs 554/2012. Stuttgart.
- Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (2013): Städtebauliche Lärmfibel. Hinweise für die Bauleitplanung. Stuttgart.
- Pahl-Weber, E. (2012): Innen statt außen. In: Immobilienwirtschaft 2012 (05), 17.
- Philippen, L. (2012): Auto als Statussymbol hat ausgedient.  
<http://www.stuttgarter-nachrichten.de/inhalt.wertewandel-auto-als-statussymbol-hat-ausgedient.e8168315-48bc-4f2f-a6d7-a3a1f1e8d33f.html> (21.01.2015).
- Prigge, W. (1987): Die Materialität des Städtischen. VS-Verlag für Sozialwissenschaften. Heidelberg.
- Schmidt, H. (2010): Reurbanisierung in der Region Stuttgart. Stuttgart. = Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 2010 (5), 29-31.
- Schmitz-Veltin, A. (2011): Die Einwohnerentwicklung Stuttgarts im Jahr 2010: Zweitwohnungssteuer und Geburtenüberschuss. Stuttgart. = Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte 70 (2), 49-52.
- Schwarz, T. (2013a): Immer weniger junge Menschen in Stuttgart fahren mit dem Auto zur Arbeit oder Ausbildung. Stuttgart. = Statistik und Informationsmanagement Monatshefte 72 (7), 187.
- Schwarz, T. (2013b): Verkehr und Mobilität in Stuttgart. Ergebnisse der Bürgerumfrage 2013. Stuttgart. = Statistik und Informationsmanagement Monatshefte 72 (9), 232-237.
- Selle, K. (Hrsg.) (2000): Vom sparsamen Umgang zur nachhaltigen Entwicklung: Programme, Positionen und Projekte zur Freiraum- und Siedlungsentwicklung. Ein Lesebuch für Studierende und andere Interessierte. Dortmund. = Werkbericht der Arbeitsgruppe Bestandsverbesserung 41.
- Stadt Freiburg (2012): Baulandpolitische Grundsätze. Stadtplanungsamt Freiburg, Juli 2012.
- Stadt Konstanz (Hrsg.) (2006): Dichtemodell. Leitprojekt 1 – Zukunft Konstanz 2020.  
[http://www.konstanz.de/5BA0F3F2-A262-4450-A853-20867BBF02C8/FinalDownload/DownloadId-286F0984C8FEE0AAA16D65191FC4CBC3/5BA0F3F2-A262-4450-A853-20867BBF02C8/ris/www/getfile.php?at\\_id=2118](http://www.konstanz.de/5BA0F3F2-A262-4450-A853-20867BBF02C8/FinalDownload/DownloadId-286F0984C8FEE0AAA16D65191FC4CBC3/5BA0F3F2-A262-4450-A853-20867BBF02C8/ris/www/getfile.php?at_id=2118) (21.01.2015).

## ■ Stadtpolitische Herausforderung

- Stadt Mannheim (2012): Zukunft.Raum.Stadt. Weissbuch Offene Räume – Starke Urbanität, Konversion und Bürgerbeteiligung in Mannheim. Mannheim.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / Online-Service (2013): Studierende an den Universitäten in Baden-Württemberg seit dem WS 1979/1980.
- Stein, U. (2010): Entwicklung der Zahl der hochqualifizierten Beschäftigten in deutschen Großstädten 2000 und 2009. Stuttgart. = Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte 69 (7), 194-195.
- vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (2013): Schwerpunktheft „Diversität und gesellschaftlicher Zusammenhalt in der Stadt“. Berlin. = Forum Wohnen und Stadtentwicklung, 5/2013.
- Voß, W.; Fricke, A.; Pazerat, A. (2013): Bodenordnung zur Innenentwicklung. In: Kummer, K.; Frankenberger, J.; Kötter, T. (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen. Berlin, 473-522.
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg. Stuttgart.
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz (2007): Städtebauliche Lärmfibel. Stuttgart.

## Rechtstexte

- BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610).
- BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Bundesanzeiger Verlag (Hrsg.): BauGB – Novelle 2012 (BGBl. 2013, Teil I Nr. 29, S. 1548)
- BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740).
- GG – Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichte bereinigte Fassung, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2438).
- LBO – Landesbauordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

An diesem Beitrag haben die Stadt Freiburg i. Br., vertreten durch Roland Jerusalem und Babette Köhler, sowie die Stadt Mannheim, vertreten durch Susanne Metz, mitgewirkt.

## Autor

**Axel Fricke** (\*1964), Studium Dipl.-Ing. Raumplanung an der TU Dortmund. Seit 1992 berufstätig in Stuttgart, überwiegend tätig als Inhaber des Büros PLANzeit netzwerk in Baden-Württemberg, 2001-2005 zusätzlich tätig als Mitarbeiter am Städtebau-Institut der Fakultät Architektur und Stadtplanung, Universität Stuttgart in Forschung und Lehre; seit 2005 tätig als Mitarbeiter beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart, seit 2008 Sachgebietsleiter Stadtentwicklungsplanung; seit 2013 Stabstelle Strategie Wohnen und Mitglied des Lenkungskreises beim Oberbürgermeister. Mitglied der LAG Baden-Württemberg der ARL.



Stefan Siedentop, Norbert Uphues

## Ländliche Räume im Sog der Reurbanisierung? Befunde für Baden-Württemberg und raumordnungs- politische Schlussfolgerungen

### Gliederung

- 1 Einleitung
- 2 Raumstrukturelle Trends in Baden-Württemberg
  - 2.1 Trendbruch der demographischen Entwicklung
  - 2.2 Wirtschaftliche Entwicklung als Ursache?
  - 2.3 Standörtliche Ausdifferenzierung
  - 2.4 Zwischenfazit
- 3 Anforderungen an eine neue Raumentwicklungspolitik

Literatur

### Kurzfassung

Baden-Württembergs ländliche Räume galten über Jahrzehnte als Nutznießer des wirtschaftlichen Strukturwandels. Davon zeugen ein robustes Wirtschaftswachstum und ein kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs, gespeist vor allem durch Zuwanderungen. In den vergangenen Jahren ist indes ein deutlicher Trendbruch erkennbar. Im Jahr 2005 war die Bevölkerungszahl im ländlichen Raum erstmals seit vielen Jahren rückläufig und auch für die kommenden Jahre muss mit einem Rückgang der Bevölkerungszahl gerechnet werden. Wanderungsverluste bei jüngeren Altersjahrgängen zugunsten der verdichteten Landesteile sind für diese Entwicklung zentral verantwortlich. Darüber hinaus hat aber auch die Zuwanderung von Personen im Familienalter abgenommen. Ländliche Räume befinden sich somit in gewisser Weise im „Sog der Reurbanisierung“. Auch wenn sich die Wanderungsverluste ländlich geprägter Regionen in den kommenden Jahren vermutlich abschwächen werden, sollte die Raumordnungs- und Strukturpolitik auf diese Entwicklung mit einer veränderten Strategie reagieren. War es jahrzehntelang ein weitgehend unbestrittenes Politikziel, strukturschwächeren Regionen den „Anschluss nach oben“ zu ermöglichen, gerät eine primär wachstumsorientierte Politik in Regionen mit anhaltenden demographischen Schrumpfungsprozessen an Grenzen. Erforderlich sind vielmehr Konzepte, die eine örtliche Anpassung an veränderte demographische und damit auch fiskalische Realitäten ermöglichen. „Anpassung“ bedeutet dabei in erster Linie, bestehende Strukturen und Systeme auf Bedingungen einer schrumpfenden und alternden Bevölkerungsbasis einzustellen.

## Schlüsselwörter

Reurbanisierung – Ländliche Räume – Bevölkerungsentwicklung – Wanderungen – Raumordnung

## Rural Areas in the Wake of Re-Urbanization? Findings for Baden-Württemberg and Spatial Policy Consequences

### Abstract

For decades Baden-Württemberg's rural areas were among the top gainers of structural economic change. They experienced robust economic growth and continuous increases in population, mainly driven by in-migration. However, demographic trends have significantly changed in the recent past. In 2005, population change outside of metropolitan areas was negative for the first time for many years and forecasts project a considerable demographic decline. Especially young people leave rural areas for educational purposes or for better jobs. Moreover, the in-migration of middle-aged people from metropolitan areas has noticeably slowed. It seems that rural areas suffer from a powerful demographic pull to the metropolitan cores and their nearby suburbs. Although it is not yet clear whether these patterns will persist over longer periods, traditional growth-oriented spatial policies require reassessment. For demographically declining rural towns and villages more realistic "adaptive" development approaches are needed. Adaptation in this context means that housing and infrastructure stocks have to be adapted to suit decreasing demand and an ageing society.

### Keywords

Re-Urbanization – Rural areas – Demographic development – Migration – Spatial policies

## 1 Einleitung

Baden-Württembergs ländliche Räume konnten über Jahrzehnte als Nutznießer des wirtschaftlichen Strukturwandels bezeichnet werden. Ländlich geprägte Regionen wiesen ein gemessen am Landesdurchschnitt überdurchschnittliches Wachstum der Wirtschaftsleistung (Dominé 2007) und Beschäftigung auf, getragen vor allem von einem international wettbewerbsfähigen produzierenden Gewerbe. Die regionalen Disparitäten hatten sich seit den 1960er-Jahren erkennbar abgeschwächt, was – wie auch in anderen Teilen des früheren Bundesgebietes – Erwartungen einer mittelfristig erreichbaren Konvergenz der regionalen Einkommensentwicklung genährt hat (siehe hierzu auch Peschel/Bröcker 1988; Seitz 1995; Bade/Niebuhr 1999). Ein expandierender Arbeitsmarkt war wiederum die Basis für eine stabile Zuwanderung. So konnten ländliche Räume in der Abgrenzung des Landesentwicklungsplans 2002 (LEP 2002) von 1950 bis zur deutschen Wiedervereinigung im Jahr 1990 gut 900.000 Einwohner hinzugewinnen, was einem Wachstum von deutlich mehr als einem Drittel entspricht. Seit 1990 sind noch einmal beachtliche 340.000 Einwohner hingekommen. Wanderungsgewinne waren in beiden Zeiträumen in erheblichem Umfang an diesem Zuwachs beteiligt.

In den vergangenen Jahren ist indes ein deutlicher Trendbruch erkennbar. In den Jahren 2005 bis 2011 war die Bevölkerungszahl in Baden-Württembergs ländlichen Räumen jeweils rückläufig und auch für die kommenden Jahre wird mit einem Rückgang der Bevölkerungszahl gerechnet (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2010). Fragt man

nach den Ursachen, ist zunächst auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu verweisen. Seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts verlieren ländliche Räume insgesamt an Einwohnern durch die die Geburten übersteigenden Sterbefälle. Im Jahr 2009 hatte bereits mehr als die Hälfte aller Gemeinden in ländlichen Räumen eine negative natürliche Bevölkerungsbilanz (siehe auch Tab. 3). Noch entscheidender sind jedoch die Wanderungsverluste, woran jüngere Altersjahrgänge in hohem Maße beteiligt sind (siehe hierzu auch die Beiträge von Brachat-Schwarz/Schmidt und Hochstetter in diesem Band). Der Wanderungssaldo der 18- bis 25-jährigen Personen ist seit 2005 negativ und in den vergangenen Jahren haben sich die Wanderungsverluste dieser Altersgruppe stetig erhöht. Während die ‚kippende‘ natürliche Bevölkerungsentwicklung im Wesentlichen auf einen Altersstruktureffekt zurückzuführen ist, könnten die Veränderungen des Wanderungsgeschehens auch auf Verhaltensänderungen der Bevölkerung zurückzuführen sein, was nachfolgend näher untersucht werden soll.

Als Ergebnis dieses Prozesses lässt sich eine Spreizung der Bevölkerungsentwicklung in den Raumkategorien Baden-Württembergs feststellen: Während die verdichteten Räume – hier aus methodischen Gründen Agglomerationsräume genannt<sup>1</sup> – ein anhaltendes Bevölkerungswachstum verzeichnen, werden die ländlichen Räume von Schrumpfung erfasst. Die in den 1980er- und 1990er-Jahren ausgeprägte Dekonzentration der Bevölkerung wurde in den 2000er-Jahren somit durch eine Konzentration zugunsten der Verdichtungsräume abgelöst.

Über die Persistenz dieser hier nur schlaglichtartig skizzierten Entwicklungsmuster wird seit längerem diskutiert (Herfert/Osterhage 2012; BBSR 2011; Siedentop 2008; Hesse 2008; Hirschle/Schürt 2008; Köppen 2005). Sollte die Reurbanisierung nicht nur ein vorübergehendes Phänomen sein – wofür gewichtige Argumente sprechen –, muss in ländlichen Räumen mit einem beschleunigten Prozess der Bevölkerungsschrumpfung und -alterung gerechnet werden. Die mittel- und langfristigen Folgeeffekte demographischer Schrumpfung sind weitgehend bekannt – betroffen sind neben dem Arbeitsmarkt, den Bildungs- und sozialen Sicherungssystemen insbesondere die Infrastrukturversorgung und der Immobilienmarkt (siehe zum Beispiel Beetz 2007; Banse/Effenberger 2006; Schiller/Siedentop 2005; Just 2004; Koziol 2004). Die Entscheidungsträger auf allen relevanten Ebenen, vom Land bis hin zur Kommune, sind herausgefordert, Strategien zu entwickeln, mit welchen mögliche negative Folgen dauerhafter Bevölkerungsrückgänge minimiert werden können. Wie solche Strategien allerdings aussehen können und wie deren Implementation auszugestalten ist, ist erst in Ansätzen erkennbar.

Vor diesem Hintergrund zielt der vorliegende Beitrag auf eine Bestandsaufnahme und Bewertung der aktuellen demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen in ländlichen Räumen und ihrer raumstrukturellen Ausprägungen. Gezeigt wird, dass Bevölkerungsrückgänge in ländlichen Räumen auch als großräumliche „Sogwirkung“ im Zuge von Reurbanisierungsprozessen gedeutet werden können (Abschnitt 2.1 und 2.2). Im Anschluss daran wird ein konzeptioneller Rahmen einer anpassenden Raumordnungspolitik vorgestellt, deren primäres Ziel nicht darin besteht, Bevölkerungsrückgängen entgegenzuwirken, sondern Städte und Gemeinden an veränderte demographische Bedingungen anzupassen (Abschnitt 3).

---

<sup>1</sup> Als „Agglomerationsraum“ wird im Folgenden die im LEP 2002 ausgewiesenen Verdichtungsräume sowie die Randzone der Verdichtungsräume bezeichnet. „Ländliche Räume“ umfassen dagegen die „verdichteten Bereiche im ländlichen Raum“ sowie den „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ (LEP 2002).

Dieser Beitrag greift dabei auf Ergebnisse des Forschungsvorhabens „Der Beitrag der ländlichen Räume Baden-Württembergs zu wirtschaftlicher Wettbewerbsfähigkeit und sozialer Kohäsion – Positionsbestimmung und Zukunftsszenarien“ zurück, welches am Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung der Universität Stuttgart durchgeführt wurde (Siedentop/Junesch/Uphues et al. 2011). Das Projekt hatte die Aufgabe, eine sachlich breit angelegte und räumlich tief gegliederte Bilanzierung des Beitrags ländlich geprägter Räume zur wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit des Landes vorzunehmen. Mit einer breiten Auswertung verfügbarer statistischer Daten zu Beschäftigung, Wertschöpfung, Bildung und Qualifikation sowie Bevölkerung und Daseinsvorsorge wurden die ländlichen Räume Baden-Württembergs als Produktions- und Lebensraum bewertet. Auf dieser Grundlage wurden Handlungsempfehlungen für die ländliche Struktur- und Entwicklungspolitik formuliert.

## 2 Raumstrukturelle Trends in Baden-Württemberg

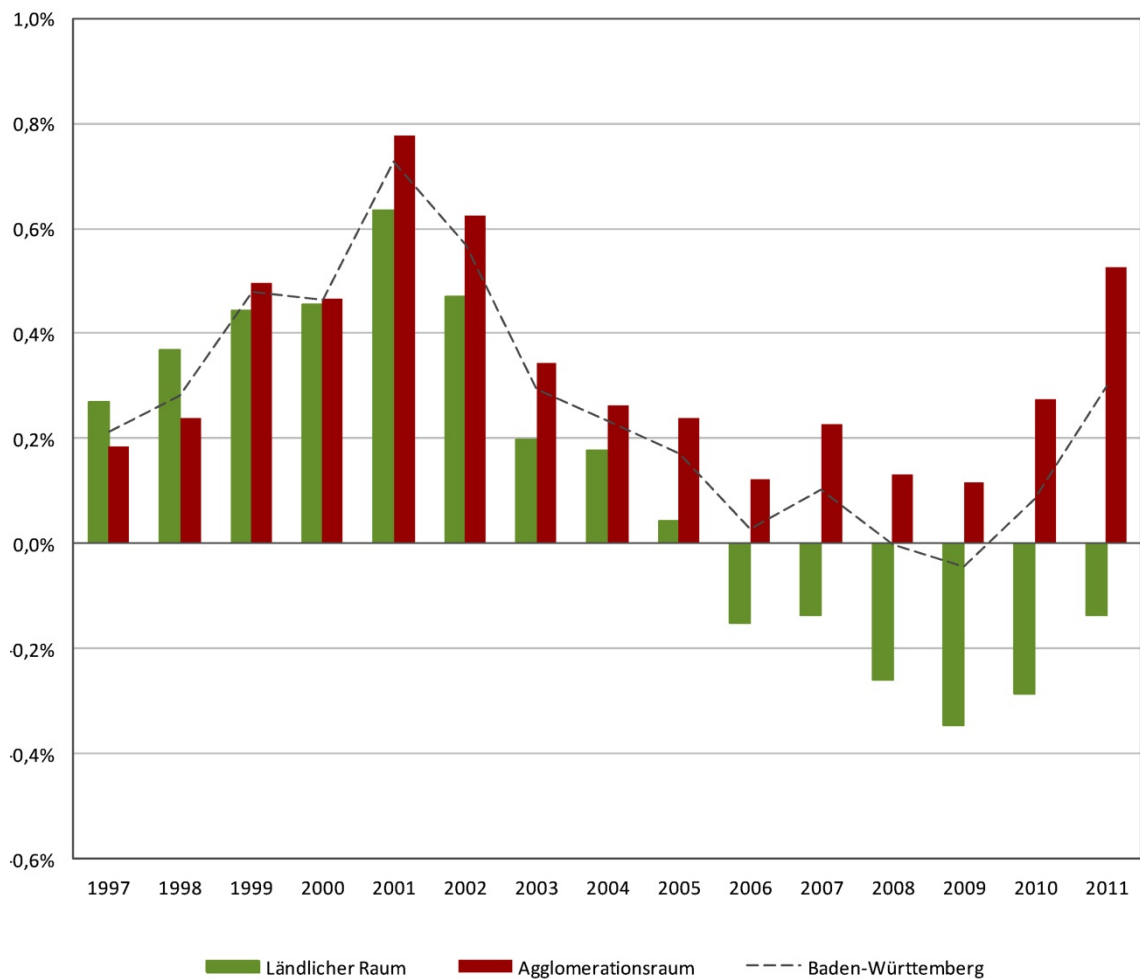
### 2.1 Trendbruch der demographischen Entwicklung

Wie einleitend ausgeführt wurde, erfuhr die Bevölkerungsentwicklung des ländlichen Raumes in den vergangenen Jahren einen markanten Trendbruch. Während in den Jahren 1996 bis 2001 noch eine – gemessen am Landesdurchschnitt – überdurchschnittliche Bevölkerungszunahme zu verzeichnen war, hat sich das Bild seit dem Jahr 2002 deutlich verändert (Abb. 1). Die Bevölkerungsentwicklung der ländlichen Räume liegt seitdem unter dem Landesdurchschnitt und der Abstand wird von Jahr zu Jahr größer. In den Jahren 2006 bis 2011 traten im ländlichen Raum sogar negative jährliche Veränderungsdaten auf. Aufgrund der steigenden Zuwanderung aus dem Ausland waren die Verluste in den Jahren 2010 und 2011 allerdings rückläufig.

Eine längerfristige Betrachtung unterstreicht die Signifikanz des oben konstatierten Übergangs von einer relativen Dekonzentration der Bevölkerungsverteilung in Baden-Württemberg in den 1980er- und 1990er-Jahren in eine relative Konzentration seit 2000 (Tab. 1). Waren die Wachstumsraten der Bevölkerung im Agglomerationsraum in den 1950er- bis 1970er-Jahren höher als in ländlichen Räumen, so kehrte sich dies in den beiden nachfolgenden Jahrzehnten um. So konnten ländliche Räume in den 1990er-Jahren bei einem Bevölkerungsanteil von etwa einem Drittel gut 44 Prozent des gesamten Bevölkerungszuwachses des Landes auf sich ziehen (Tab. 2). In den Jahren seit 2000 partizipierten ländliche Räume dagegen nur noch mit weniger als 20 Prozent am landesweiten Bevölkerungszuwachs.

Diese Entwicklung kann durchaus im Kontext der Reurbanisierungsdiskussion bewertet werden, denn es ist primär das Wanderungsgeschehen, welches für Bevölkerungsverluste der ländlichen Räume und die Gewinne der verdichteten Landesteile verantwortlich zeichnet. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist bislang erst in geringerem Umfang am Bevölkerungsrückgang beteiligt. Dennoch ist zu konstatieren, dass immer mehr Gemeinden aufgrund von Sterbeüberschüssen und Nettoabwanderung schrumpfen: 2011 waren bereits fast ein Drittel aller Gemeinden in ländlichen Räumen von einer „doppelt gespeisten“ Schrumpfung betroffen, im Jahr 1996 waren dies noch weniger als 15 Prozent (Tab. 3).

Abb. 1: Veränderung des Bevölkerungsstandes gegenüber dem Vorjahr in ländlichen Räumen, im Agglomerationsraum sowie im Land Baden-Württemberg insgesamt



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Tab. 1: Wachstumsraten der Bevölkerung im Agglomerationsraum und ländlichen Räumen seit 1950 (Angaben in %)

Raumtyp	1950 - 1961	1962 - 1970	1971 - 1981	1982 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2008
Agglomerationsraum	26,5	15,6	4,5	5,8	5,6	3,2
Ländliche Räume	11,0	12,8	3,2	6,6	8,7	1,4
Baden-Württemberg	20,7	14,6	4,1	6,1	6,7	2,6

Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Tab. 2: Anteil am Bevölkerungswachstum des Landes seit 1950 (Angaben in %)

Raumtyp	1950 - 1961	1962 - 1970	1971 - 1981	1982 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2008
Agglomerationsraum	80,0	69,8	73,1	63,1	55,7	81,0
Ländliche Räume	20,0	30,2	26,9	36,9	44,3	19,0

Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Tab. 3: Gemeinden in ländlichen Räumen (n= 656) nach Typen der Bevölkerungsdynamik (1996 – 2011)

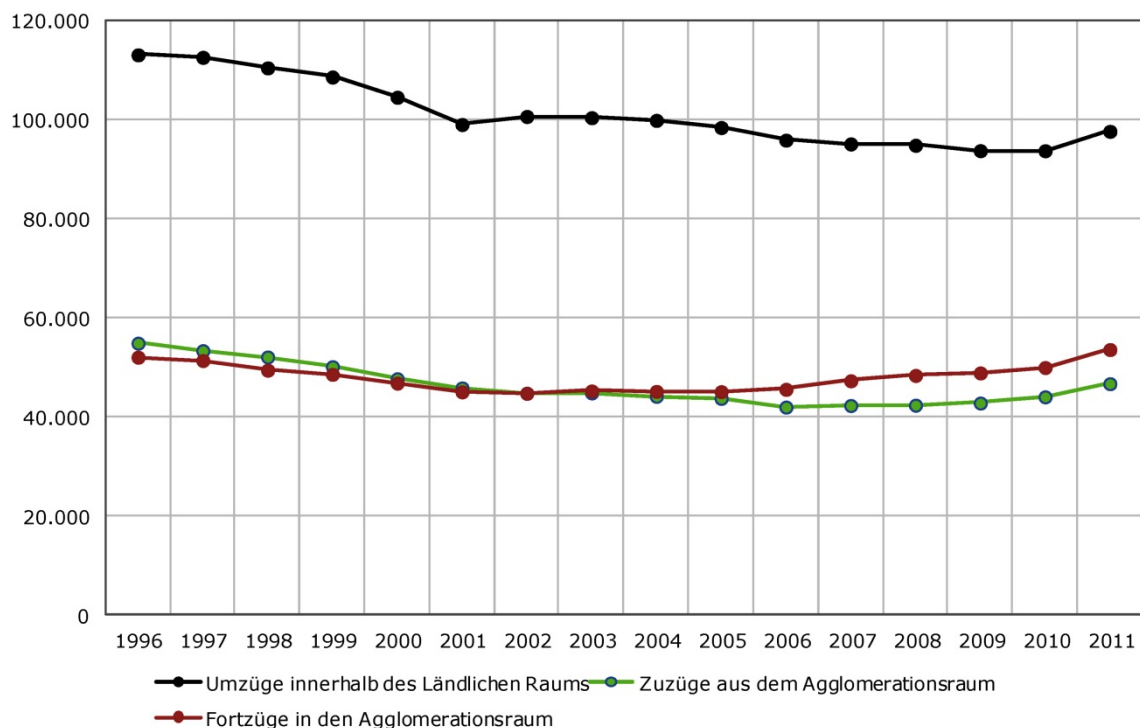
Gemeindetyp	Jahr		Veränderung der Anzahl im Zeitraum 1996 – 2011
	1996 [Anzahl]	2011 [Anzahl]	
Geburtenüberschuss und Nettozuwanderung	346	98	-248
Geburtenüberschuss größer oder gleich der Nettoabwanderung	60	31	-29
Sterbeüberschuss geringer oder gleich der Nettozuwanderung	56	129	+73
Geburtenüberschuss geringer oder gleich der Nettoabwanderung	126	128	+2
Sterbeüberschuss größer oder gleich der Nettozuwanderung	12	66	+54
Sterbeüberschuss und Nettoabwanderung	56	204	+148

Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Eine genauere Analyse der Verflechtungen der Binnenwanderung zeigt, dass der ländliche Raum seit einigen Jahren eine negative Wanderungsbilanz mit dem Agglomerationsraum aufweist. Profitierte der ländliche Raum bis 2002 von einer Nettozuwanderung aus dem Agglomerationsraum, so ist seit 2002 eine Nettoabwanderung zu verkräften (Abb. 2). Allein im Jahr 2011 führte dies zu einem Bevölkerungsverlust von fast 7.000 Personen. Die Großstädte sind als Wanderungsziele hieran überproportional beteiligt. So mussten die Gemeinden in ländlichen Räumen (im engeren Sinne) seit 2005 einen jährlichen (Netto-)Wanderungsverlust im Umfang von 3.500 bis 4.500 Personen allein an die Großstädte des baden-württembergischen Verdichtungsraumes verkräften.

Die Hintergründe dieser Entwicklung sind derzeit Gegenstand intensiver Diskussionen in Wissenschaft und Politik. Häufig wird mit sog. Kohorteneffekten argumentiert, wonach die Zahl der Personen im Alter von 18 bis 25 Jahren mit einer besonders hohen Wanderungsintensität zugenommen hat (vor allem Menschen im Ausbildungsalter). Würde dies zutreffen, käme ein Altersstruktureffekt zum Tragen, der sich in einer steigenden Zahl von großstadtorientierten Wanderungsfällen jüngerer Menschen äußert. Gegen dieses Erklärungsmuster spricht indes, dass die Belegung der besonders wanderungsaktiven Altersjahrgänge (18 bis 35 Jahre) in Baden-Württemberg in den 1990er-Jahren höher war als zu Beginn der 2000er-Jahre. Allerdings verzeichnete die betreffende Altersgruppe zwischen 2000 und 2010 eine ansteigende Besetzungstärke, womit Struktureffekte zumindest teilweise für die starken Wanderungsgewinne der Verdichtungsräume und hier vor allem der Oberzentren mitverantwortlich gemacht werden können (siehe hierzu auch die Beiträge von Brachat-Schwarz/Schmidt und Hochstetter in diesem Band).

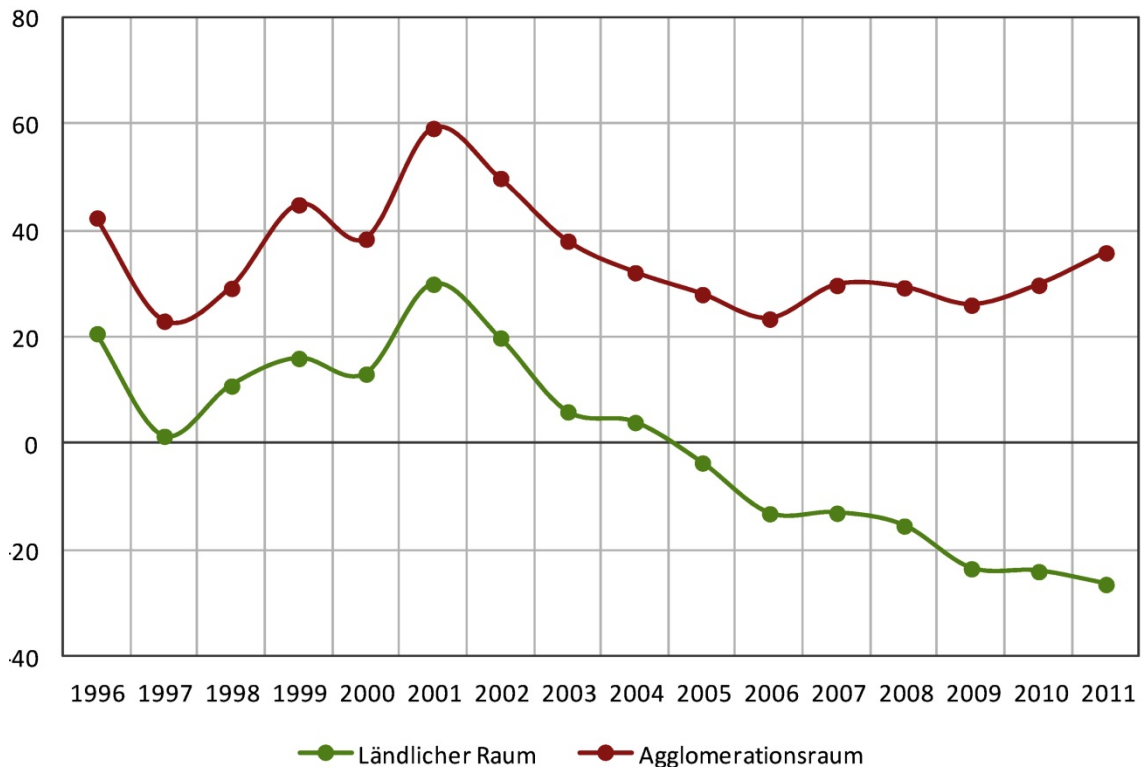
Abb. 2: Wanderungen zwischen den Raumkategorien von 1996 bis 2011



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Abb. 3 zeigt jedoch, dass Struktureffekte alleine die Trendveränderungen nicht erklären können, denn eine Berechnung des relativen Wanderungssaldos (Wanderungssaldo je 1.000 Personen der betrachteten Bevölkerungsgruppe) verdeutlicht die stärkere Abwanderungsneigung jüngerer Menschen aus ländlichen Räumen und/oder eine geringere Zuwanderungsneigung. Hier kommen vor allem der „Akademisierung“ der Bildung (als Anteilzuwachs von akademischen Bildungsabschlüssen), möglicherweise auch wirtschaftlichen Veränderungen und sozialen Präferenzen erklärende Bedeutung zu (siehe hierzu den nachfolgenden Abschnitt und den Einführungsbeitrag in diesem Band).

Abb. 3: Entwicklung des Saldos der 18- bis 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppen von 1996 bis 2011

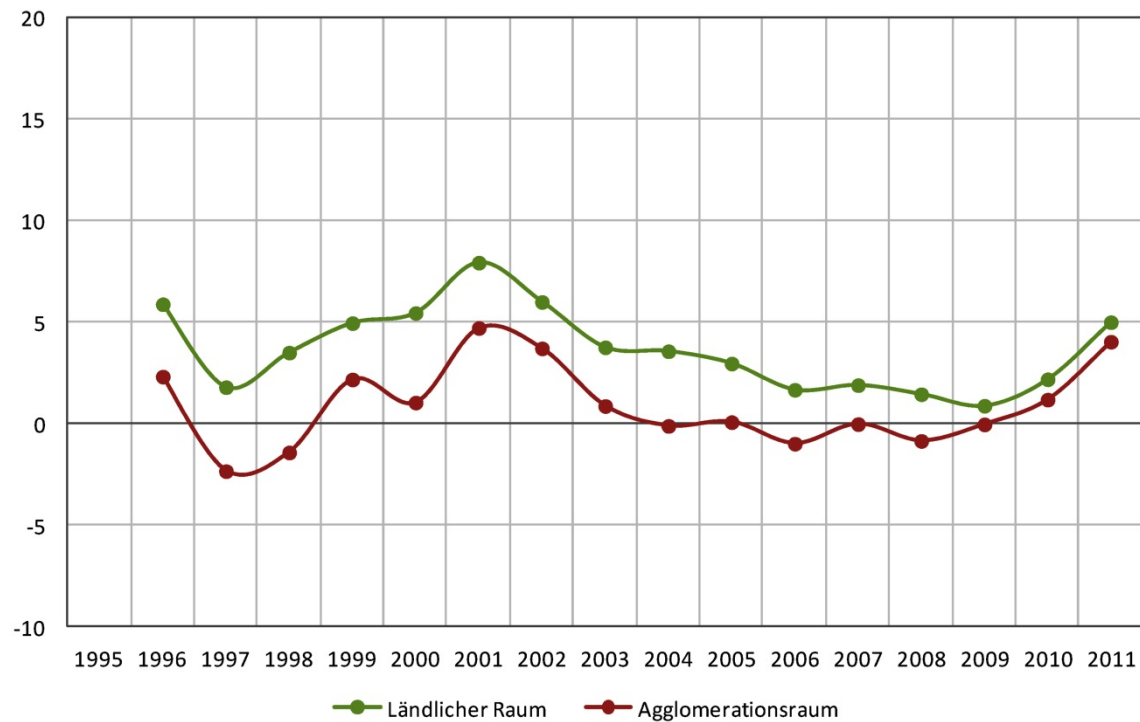


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Darüber hinaus könnte eine höhere ‚Verbleibneigung‘ von Familien in den Kernstädten oder den höher verdichteten Umlandräumen Hintergrund verringerter Zuwanderung in ländliche Räume sein. War die Familie jahrzehntelang die entscheidende Haushaltsform bei Sub- und Deurbanisierungsprozessen, scheint die Dynamik zentrifugaler Wanderungsströme deutlich nachgelassen zu haben. In den 2000er-Jahren gingen die Wanderungsgewinne der Personen im familienrelevanten Alter (zwischen 30 und 50 Jahren) in ländlichen Räumen stetig zurück, wozu aber auch eine verringerte Zuwanderung aus dem Ausland oder anderen Bundesländern beigetragen haben könnte. Im Jahr 2009 war der relative Wanderungssaldo nur noch minimal positiv (Abb. 4). Würde sich dies so fortsetzen, wären ländliche Räume von einer zunehmenden Abwanderungsneigung jüngerer Menschen betroffen und zugleich von einer geringeren Zuwanderungsneigung von Familien aus den Verdichtungskernen. Die höheren Werte für 2010 und 2011 könnten auf den in beiden Jahren höheren Zuzug aus dem Ausland erklärbar sein. Denkbar ist aber auch, dass die zunehmende Anspannung der Wohnungsmärkte in den Verdichtungskernen erneut zu räumlichen Ausweichreaktionen führt.



Abb. 4: Entwicklung des Saldos der 30- bis 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe von 1996 bis 2011



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

## 2.2 Wirtschaftliche Entwicklung als Ursache?

In der wissenschaftlichen Debatte um die Ursachen der Reurbanisierung wird häufig mit wirtschaftlichen Faktoren argumentiert. Danach habe die Herausbildung einer stärker wissensorientierten Ökonomie zu einem Bedeutungszuwachs von Metropolen und Verdichtungsräumen geführt (siehe zum Beispiel Geppert/Gornig 2010; Buch/Hamann/Niebuhr 2010; Kujath/Schmidt 2007). Große Städte und ihr engeres Umland gelten als Knotenpunkte der für die wissensbasierte Ökonomie bedeutenden Wirtschaftsbereiche. Sie strahlen in Form eines reichhaltigen Reservoirs an hochqualifizierten Arbeitskräften, einer qualifizierten Infrastruktur sowie den in vielfältiger Form vorhandenen Wissensressourcen die größte Attraktivität auf die Unternehmen in wissensintensiven Branchen aus. Insbesondere die Kernstädte präsentieren sich als Räume hoher Wissens- und Kulturproduktion und bieten Möglichkeiten für postindustrielle Arbeits- und Lebensformen. Nicht nur ihre höhere Akteursdichte und -vielfalt wird ihnen als Vorteil zugeschrieben, sondern auch ihre stärkere Einbindung in globale (Wissens-)Netzwerke (Brandt/Krätke/Hahn et al. 2008: 9).

Für Baden-Württemberg scheinen derartige Erklärungsansätze jedoch auf den ersten Blick nicht zutreffend zu sein. In den letzten 10 Jahren fielen die Wachstumsraten der Bruttowertschöpfung in ländlichen Räumen zum Teil höher aus als in den verdichteten Landesteilen (ausführlich hierzu Siedentop/Junesch/Uphues et al. 2011: 29 ff.). Die wirtschaftliche Entwicklung beider Raumkategorien hat sich insgesamt in bemerkenswertem Gleichschritt vollzogen. Auch bei der Beschäftigungsentwicklung ist eine auffällige

Gleichmäßigkeit in der Entwicklung beider Raumkategorien erkennbar. Im Zeitraum zwischen 1996 und 2010 konnten ländliche Räume und der Agglomerationsraum ein beachtliches Beschäftigungswachstum von mehr als 5 Prozent realisieren. Rückgrat dieser Entwicklung ist in ländlichen Räumen das produzierende Gewerbe, welches seinen Wertschöpfungsanteil in den vergangenen Jahren sogar – gegen den Bundes- und Landestrend – weiter ausbauen konnte. Die insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung drückt sich auch in einer geringen Arbeitslosenquote aus, die 2010 bei etwas über 6 Prozent lag und sogar geringer ausfiel als im Agglomerationsraum.

Eine gegenüber dem Agglomerationsraum zurückbleibende Entwicklung von Wertschöpfung und Beschäftigung in ländlichen Räumen, die als Erklärung für veränderte Wanderungsmuster dienen könnte, ist somit nicht feststellbar. Allerdings wird deutlich, dass ländliche Räume in den wissensintensiven Wirtschaftsbereichen erkennbare Defizite aufweisen. So waren 2007 42 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP) im Agglomerationsraum Baden-Württembergs in einem forschungs- und wissensintensiven Wirtschaftszweig tätig, während dieser Anteil in ländlichen Räumen nur bei etwa 34 Prozent lag. Es lässt sich ferner feststellen, dass das Qualifikationsniveau der Beschäftigten in ländlichen Räumen signifikant unterdurchschnittlich ist, gemessen am Niveau des Agglomerationsraumes. So lag der Anteil der Hochschulabsolventen an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2009 mit 13,3 Prozent im Agglomerationsraum deutlich höher als in ländlichen Räumen, die lediglich eine Quote von 6,3 Prozent aufwiesen (Siedentop/Junesch/Uphues et al. 2011: 40 ff.).

Der ländliche Arbeitsmarkt ist somit in geringerem Umfang durch hochqualifizierte Beschäftigung geprägt. Dienstleistungsberufe mit akademischen Ausbildungsanforderungen sind hier unterrepräsentiert. Ob dies das Wanderungsverhalten jüngerer Erwachsener signifikant beeinflusst, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Hier offenbart sich erheblicher Forschungsbedarf zu den Wanderungsmotiven verschiedener Altersgruppen.

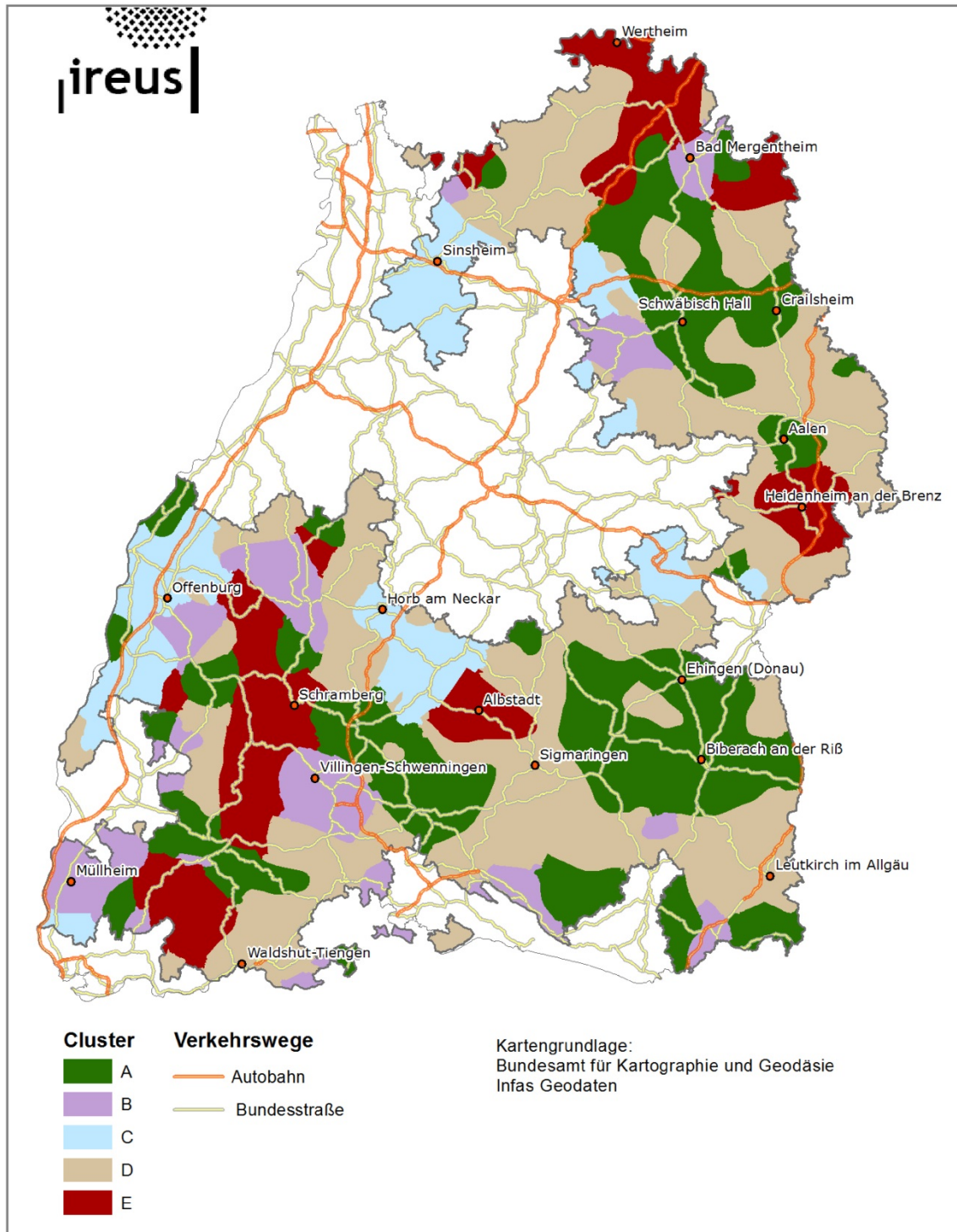
### 2.3 Standörtliche Ausdifferenzierung

Die oben dargestellten Entwicklungen haben sich innerhalb ländlicher Gebiete standörtlich unterschiedlich ausgewirkt. Regionen mit anhaltenden Wachstumsbedingungen von Bevölkerung und Wirtschaftsleistung stehen neben Regionen, die mit sich verstärkenden Bevölkerungsrückgängen und unterdurchschnittlicher Wirtschaftsentwicklung konfrontiert sind. Mithilfe einer Clusteranalyse für alle Gemeinden in ländlichen Räumen Baden-Württembergs haben Siedentop, Junesch und Uphues et al. (2011: 122 ff.) teilräumliche Entwicklungsgefälle aufzeigen können. Dabei wurden 10 Indikatoren aus den Bereichen wirtschaftliche Entwicklung (Beschäftigungsentwicklung und Qualifikationsniveau der Beschäftigung), Demographie und Erreichbarkeit eingesetzt (Tab. 4). Der Betrachtungszeitraum umfasst meistens die Jahre zwischen 2002 und 2008. Eine Besonderheit der Clusteranalyse war es, dass jede Gemeinde im Kontext ihres Einzugsbereiches betrachtet wird (zu Einzelheiten der Methodik siehe Siedentop/Junesch/Uphues et al. 2011: 122 ff.).

Im Ergebnis wurden fünf Cluster identifiziert, die jeweils exemplarisch für ländliche Entwicklungspfade stehen und die die erhebliche Spannweite der Entwicklung in ländlichen Räumen ausdrücken (Abb.5 und Tab.4). Dabei offenbart sich ein Polarisierungstrend: Während nicht wenige Gemeinden auf eine äußerst erfolgreiche wirtschaftliche und eine vergleichsweise stabile demographische Entwicklung verweisen können (Cluster A und B), werden andere Gemeinden mit starken Schrumpfungsprozessen wirtschaftlicher und demographischer Art konfrontiert (Cluster D und E). Die

wirtschaftlichen Entwicklungsbedingungen in ländlichen Räumen stellen sich damit bereits heute stark unterschiedlich dar und auch für die Zukunft kann eine anhaltende Polarisierung der raumstrukturellen Entwicklung nicht ausgeschlossen werden.

Abb. 5: Zuordnung der Gemeinden Baden-Württembergs zu Clustern



Quelle: Siedentop/Junesch/Uphues et al. (2011: 130)

Tab. 4: Indikatorwerte der Cluster (grün = positivster Wert, rot = negativster Wert aller Cluster)

Indikatoren	Cluster					Ländliche Räume
	A	B	C	D	E	
Entwicklung der Anzahl der SVP-Beschäftigten im produzierenden Gewerbe (2002 - 2007, in %)	7,0	-6,6	-6,7	-6,0	-8,7	-3,1
Entwicklung der Anzahl der SVP-Beschäftigten in den Dienstleistungssektoren (2002 - 2007, in %)	3,6	2,2	3,0	2,6	0,6	2,7
Anteil der SVP-Beschäftigten mit Hochschulabschluss (2008, in %)	6,8	6,6	5,6	4,8	6,7	6,0
Anteil der SVP-Beschäftigten in forschungs- und wissensintensiven Wirtschaftszweigen (2007, in %)	40,7	34,7	30,3	27,3	37,4	33,8
Anteil der Arbeitslosen an der Summe der SVP-Beschäftigten und Arbeitslosen (2008, in %)	4,2	5,9	6,2	6,2	5,8	5,6
Kumulierter Geburtensaldo bezogen auf 1.000 Einwohner (2002 - 2008)	5,1	-12,0	-0,4	0,9	-13,6	-1,8
Kumulierter Wanderungssaldo bezogen auf 1.000 Einwohner (2002 - 2008)	7,7	27,1	14,4	-1,9	-18,0	5,2
Anteil der über 64-Jährigen an der Bevölkerung (2008, in %)	18,5	20,9	18,7	18,6	21,8	19,3
Kumulierter Wanderungssaldo der 18 bis unter 25-Jährigen bezogen auf 1.000 Einwohner der Altersgruppe (2002 - 2008)	12,5	70,1	26,4	-64,8	-104,8	-16,8
Gewichtete Erreichbarkeit von SVP-Beschäftigten innerhalb von 120 Minuten (2008, Anzahl)	39.500	49.400	91.700	41.500	35.000	48.100

Quelle: Siedentop/Junesch/Uphues et al. (2011: 131)

Über derartige binnenräumliche Entwicklungsunterschiede in ländlichen Räumen hinaus haben Siedentop/Junesch/Uphues et al. (2011) starke Gefälle der Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung innerhalb des Gemeindesystems festgestellt. Über den Zeitraum von 1996 bis 2009 war die Wachstumsrate der großen Mittelstädte mit mehr als 50.000 Einwohnern (3,4 %) fast um den Faktor 3 höher als diejenige kleiner Gemeinden mit weniger als 2.000 Einwohnern (1,4 %) (Siedentop/Junesch/Uphues et al. 2011: 64). Für die Jahre nach 2005 fallen erhebliche Bevölkerungsverluste vor allem der kleinen Landgemeinden auf, welche vor allem auf starke Wanderungsverluste zurückzuführen sind. So scheinen vor allem kleinere Gemeinden ohne leistungsfähige Infrastruktur und differenzierten Beschäftigungsbesatz mit einer forcierten Schrumpfung ihrer Bevölkerungsbasis konfrontiert zu sein (siehe hierzu auch Brachat-Schwarz 2008; Brachat-Schwarz 2010 sowie den Beitrag von Brachat-Schwarz/Schmidt in diesem Band). Ländliche Mittelzentren mit hochwertiger Bildungsinfrastruktur (vor allem Fachhochschulen) zeigen sich dagegen als ausgesprochen stabil.

Bei der Beschäftigungsentwicklung lassen sich für die Jahre 1996 bis 2009 gegenläufige Tendenzen feststellen: Während in größeren Städten eine deutlich negative Entwicklung beim produzierenden Gewerbe bei gleichzeitig starken Beschäftigungsgewinnen bei den sonstigen Dienstleistungen signifikant ist, ist es in kleineren Landgemeinden umgekehrt. Hier erweist sich der Beschäftigtenbesatz im Fertigungsgewerbe als robust, während die Wachstumsrate der Dienstleistungsbeschäftigung stark unterdurchschnittlich ausfällt (Siedentop/Junesch/Uphues et al. 2011: 39).

## 2.4 Zwischenfazit

Mit den in diesem Beitrag vorgestellten empirischen Befunden wird die aktuell weitreichende Bedeutung der Reurbanisierung für ländliche Räume unterstrichen. Dies gilt zum einen im Hinblick auf die Tatsache, dass ländliche Räume zu den Herkunftsgebieten der in die Verdichtungskerns wandernden Personen zu zählen sind. Ländliche Gemeinden verlieren somit erkennbar an Bindungskraft für jüngere Menschen, sie verlieren aber offenbar auch in ihrer Bedeutung als potenzieller Wohnstandort von (zuwandernden) Familien. Zum anderen können auch innerhalb ländlicher Räume Konzentrationsprozesse zugunsten von Mittelstädten festgestellt werden, wodurch Gemeinden mit geringer Zentralität zusätzlich unter Anpassungsdruck geraten.

Die gegenwärtige raumstrukturelle Entwicklung stellt sich insgesamt als Konzentrationsprozess dar, der auf interregionaler Ebene (Agglomerationsraum und ländliche Räume) ebenso ausgebildet ist wie auf intraregionaler Ebene (Kern- und Mittelstädte und ihr Umland) (siehe zum Beispiel Brachat-Schwarz 2008; Brachat-Schwarz 2010 sowie die Beiträge von Brachat-Schwarz/Schmidt und Schmitz-Veltin in diesem Band).

## 3 Anforderungen an eine neue Raumentwicklungspolitik

Die in Abschnitt 2.1 und 2.3 aufgezeigten Entwicklungen mahnen eine veränderte räumliche Entwicklungspolitik in ländlich geprägten Räumen dringend an. Zwar lässt sich festhalten, dass Baden-Württemberg vom demographischen Wandel im Ländervergleich weniger stark betroffen ist. Auch kann plausibel vermutet werden, dass die Wanderungsverluste bei jüngeren Erwachsenen aufgrund der in den kommenden Jahren sinkenden Besetzungsquoten dieser Altersgruppe rückläufig sein werden. Nichtsdestotrotz fordert der durch Reurbanisierungsprozesse verstärkte Bevölkerungsrückgang, gekoppelt an eine dynamische Alterung der Bevölkerung und ein Abschmelzen des Erwerbspersonenpotenzials, die Politik heraus. Ländlichen Räumen droht nicht nur ein Zurückbleiben

gegenüber den stärker verdichteten Landesteilen, sondern auch ein binnenräumlicher Polarisierungsprozess mit verstärkten wirtschaftlichen Disparitäten und übermäßig abweichenden Lebensbedingungen. Es gilt daher, an den richtigen Stellschrauben für eine auch zukünftig stabile wirtschaftliche Entwicklung und hohe Lebensqualität in ländlichen Gemeinden zu drehen.

Dabei ist zunächst anzuerkennen, dass dem Bevölkerungsrückgang in ländlichen Räumen nicht flächenhaft entgegengewirkt werden kann. Dennoch stehen das Land, die Kreise und Gemeinden in der Verantwortung, mit den ihr zur Verfügung stehenden Instrumenten negativ-zirkuläre Prozesse zu dämpfen, die sich aus einer Kausalität von Bevölkerungsverlusten, Tragfähigkeitsverlusten der Infrastruktur, Facharbeitskräftemangel und Unternehmensabwanderungen ergeben könnten. Gleichzeitig ist zu konstatieren, dass sich die Rahmenbedingungen ländlicher Entwicklungspolitik in den vergangenen Jahren entscheidend verändert haben. Die finanzpolitischen Spielräume der öffentlichen Hand für eine breite „Auffangplanung“ zugunsten der in ihrer Entwicklung zurückbleibenden Teile des ländlichen Raumes dürften in den kommenden Jahren deutlich kleiner sein als noch in den letzten Dekaden des vergangenen Jahrhunderts. Die Zeiten, in denen gewünschte räumliche Entwicklungen vor allem mit dem „Medium Geld“ angestoßen oder unterstützt wurden, scheinen auch in Baden-Württemberg vorbei zu sein. Damit sind die Reichweite und Eingriffstiefe einer realistischen Politik für den ländlichen Raum neu zu definieren.

Die ländliche Struktur- und Entwicklungspolitik hat über Jahrzehnte das vorrangige Ziel verfolgt, strukturschwachen Regionen den „Anschluss nach oben“ zu ermöglichen. Eine primär wachstumsorientierte Politik, die darauf abzielt, Bevölkerungsrückgängen und wirtschaftlicher Stagnation mit Wachstumsanreizen (zum Beispiel durch die Verbesserung der regionalen und lokalen Infrastruktur und die Förderung von Unternehmensansiedlungen) entgegenzuwirken, ist jedoch in Regionen mit anhaltenden Schrumpfungsprozessen nicht erfolversprechend, angesichts leerer Staatskassen nicht einmal mehr möglich. Erforderlich sind vielmehr Konzepte, die eine örtliche Anpassung an veränderte demographische Realitäten ermöglichen. „Anpassung“ bedeutet dabei, bestehende Strukturen und Systeme auf Bedingungen einer schrumpfenden und alternenden Bevölkerungsbasis einzustellen.

Geboten ist eine regional- und standortdifferenzierte Raumentwicklungspolitik, die stärker auf die spezifischen teilräumlichen Bedingungen und Zukunftsaussichten abstellt. In bislang wirtschaftlich erfolgreichen und demographisch stabilen Regionen des ländlichen Raumes können Verbesserungen der technischen und sozialen Infrastruktur mit dem Ziel einer Attraktivierung für Zuwanderung (auch aus dem Ausland) durchaus sinnvoll sein. Das gleiche gilt möglicherweise aber nicht für Regionen, in denen bereits heute Schrumpfungsprozesse in relevantem Umfang festzustellen sind und in denen folglich die Tragfähigkeit der Daseinsvorsorge unter Druck steht. Hier sind eher Anpassungs- und Umbaukonzepte vonnöten, die darauf abzielen, eine hohe Lebensqualität für die Bestandsbevölkerung auch unter Bedingungen geringerer demographischer Tragfähigkeit zu erhalten.

Eine realistische Raumentwicklungspolitik wird räumliche und sachliche Schwerpunkte setzen müssen. In räumlicher Hinsicht ist zu empfehlen, ein Netz leistungsfähiger Mittelstädte zu stärken, in denen attraktive Bildungs-, Forschungs- und Kultureinrichtungen mit verantwortbaren Vorhaltungskosten angeboten werden können. Wenn im Übergang zur Wissensökonomie Bildung zum entscheidenden Produktionsfaktor wird, sind solche Standorte zu stärken, an denen die Weitergabe von Wissen und die Diffusion von Inno-

vationen aufgrund der räumlichen Nähe von Wissensträgern, Hochschulen, Forschungseinrichtungen und betrieblichen FuE-Abteilungen einfacher vonstattengeht – dies sind primär diejenigen Mittelstädte, die über Fachhochschulen und Berufsschulen verfügen. Investitionen in die Infrastruktur dieser Standorte sollten daher Vorrang gegenüber ländlichen Kleingemeinden haben.

Die Vorgabe eines solchen raum- und siedlungsstrukturellen Rahmens für die zukünftige Standort- und Strukturpolitik entfaltet zudem eine nicht zu unterschätzende Orientierungswirkung für die Fachplanungsträger wie auch die privaten Akteure und ihre mittel- und langfristigen Standort- und Investitionsentscheidungen. Darüber hinaus erscheint eine territoriale Fokussierung der Entwicklungs- und Förderpolitiken auch angesichts verengter fiskalischer Handlungsmöglichkeiten dringend geboten, gleichwohl erfordert sie erhebliche politische Vermittlung bei den lokalen und regionalen Entscheidungsträgern. Denn in Zukunft werden auch solche Gebiete benannt werden müssen, in denen ein Ausbau von Infrastruktur, ja selbst Instandhaltungsinvestitionen nicht mehr sinnvoll erscheinen.

Die Anpassung an den demographischen Wandel ist indes keine staatliche Aufgabe allein, sie verlangt vielmehr nach einer umfassenden kommunalen Entwicklungspolitik. Während die Gemeinden die Ursachen des demographischen Wandels kaum beeinflussen können, verfügen sie bei der Anpassung an rückläufige Bevölkerungszahlen und eine alternde Gesellschaft über wirkungsvolle Instrumente, mit welchen negative Auswirkungen begrenzt werden können. Insbesondere die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge muss hier als prioritäres Handlungsfeld genannt werden, welches den Entscheidungsträgern bereits heute langfristig orientierte Entscheidungen abverlangt. Von zentraler Bedeutung sind dabei eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit und eine übersektorale Perspektive bei der Planung und Bewirtschaftung von Infrastrukturleistungen. Die äußerst komplexen Aufgaben im Umgang mit demographischen Schrumpfungsprozessen werden von den meisten ländlichen Gemeinden nicht alleine bewältigt werden können. Dem immer noch verbreiteten „Kirchturmdenken“ lokaler Entscheidungsträger muss zukünftig eine stärker kooperativ angelegte Politik entgegengehalten werden. Insbesondere bei der Anpassung der Infrastruktur bedarf es geeigneter interkommunaler Abstimmungen. So könnten in Zukunft Kultur- und Freizeiteinrichtungen von mehreren benachbarten Gemeinden gemeinsam betrieben und finanziert werden. Auch in der Abstimmung der Siedlungsflächenausweisung und Einzelhandelspolitik ist verstärkte Kooperation dringend erforderlich.

Ein geeigneter Ansatzpunkt könnte diesbezüglich auch in der Etablierung von nachbarschaftlichen Handlungsräumen sein, wie dies beispielsweise im Schweizer „Raumkonzept“ (UVEK/KdK/BPUK et al. 2011: 63 ff.) vorgesehen ist. In solchen dezentralen Gebietskulissen werden die jeweiligen Handlungsherausforderungen benannt und regional angepasste Entwicklungsstrategien formuliert. Dies beinhaltet auch, dass die Akteure der einzelnen Handlungsräume die jeweiligen Stärken ihres Raumes identifizieren und weiterentwickeln. Mit den Instrumenten der „regionalen Verantwortungsgemeinschaft“ sowie der „Regionalstrategie Daseinsvorsorge“ (BMVBS 2011) existieren bereits beispielhafte Anknüpfungspunkte für solche eher informellen, sektorübergreifenden und kooperativ orientierten Entwicklungsstrategien, mit denen staatliche, kommunale und zivilgesellschaftliche Akteure gemeinsam getragene Leitlinien für die Entwicklungspolitik formulieren. Es ist zu prüfen, ob die Vergabe staatlicher Fördermittel für Infrastrukturmaßnahmen in Zukunft an die Existenz solcher Konzepte gebunden werden sollte.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass der Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum nicht aufzuhalten ist. Ob reurbanisierungsbedingte Wanderungsverluste auch in den kommenden Jahren in relevanter Größenordnung am Schrumpfungsprozess beteiligt sein werden, kann hier nicht abschließend beurteilt werden. Unstrittig dürfte jedoch sein, dass der natürliche Bevölkerungsrückgang durch die immer geringer besetzten Altersgruppen im familienrelevanten Alter an Dynamik gewinnen wird. Dies gilt zwar auch für die verdichteten Landesteile, aufgrund des höheren Durchschnittsalters im ländlichen Raum wird dieser Prozess dort aber eher und wirkmächtiger durchschlagen.

Die Folgen des demographischen Wandels sind allerdings gestaltbar und dies muss die positive Botschaft der Handlungsträger im ländlichen Raum sein. Erfolgreich werden diejenigen Regionen und Kommunen im Anpassungsprozess sein, die das Thema nicht tabuisieren, die frühzeitig Anpassungsstrategien entwickeln und die kooperativ mit den Nachbarn nach Lösungen suchen. Bund und Land sind dazu aufgefordert, eine solche Entwicklung mit den richtigen Weichenstellungen anzustoßen und zu begleiten.

## Literatur

- Bade, F.-J.; Niebuhr, A. (1999): Zur Stabilität des räumlichen Strukturwandels. In: Jahrbuch für Regionalwissenschaft 19 (2), 131-156.
- Banse, J.; Effenberger, K.-H. (2006): Deutschland 2050 – Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsbestand. Dresden. = IÖR-Texte 152.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2011): Zurück in die Stadt oder: Gibt es eine neue Attraktivität der Städte? Bonn. = BBSR-Berichte kompakt 2/2011.
- Beetz, S. (Hrsg.) (2007): Die Zukunft der Infrastrukturen in ländlichen Räumen. Berlin. = Materialien der interdisziplinären Arbeitsgruppe 14.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2011): Regionalstrategie Daseinsvorsorge. Denkanstöße für die Praxis. Berlin.
- Brachat-Schwarz, W. (2008): Reurbanisierung – Gibt es eine „Renaissance der Städte“ in Baden-Württemberg? In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 2008 (11), 5-13.
- Brachat-Schwarz, W. (2010): Aktuelle Trends im Wanderungsgeschehen in Baden-Württemberg. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 2010 (11), 20-24.
- Brandt, A.; Krätke, S.; Hahn, C.; Borst, R. (2008): Metropolregionen und Wissensvernetzung: eine Netzwerkanalyse innovationsbezogener Kooperationen in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen. Berlin. = Beiträge zur europäischen Stadt- und Regionalforschung 6.
- Buch, T.; Hamann, S.; Niebuhr, A. (2010): Der Wettbewerb um kluge Köpfe nimmt zu. Wanderungsbilanzen deutscher Metropolen. Nürnberg. = IAB-Kurzbericht 16/2010.
- Dominé, A. (2007): Dynamik des Ländlichen Raums Baden-Württembergs wird schwächer. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 2007 (5), 49-53.
- Geppert, K.; Gornig, M. (2010): Mehr Jobs, mehr Menschen: die Anziehungskraft der großen Städte wächst. In: DIW-Wochenbericht 2010 (19), 2-10.
- Herfert, G.; Osterhage, F. (2012): Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 86-112.
- Hesse, M. (2008): Reurbanisierung? Urbane Diskurse, Deutungskonkurrenzen, konzeptuelle Konfusion. In: Raumforschung und Raumordnung 66 (5), 415-428.
- Hirschle, M.; Schürt, A. (2008): Suburbanisierung ... und kein Ende in Sicht? Intraregionale Wanderungen und Wohnungsmärkte. In: Informationen zur Raumentwicklung 2008 (3/4), 201-227.



- Just, T. (2004): Demografische Entwicklung verschont öffentliche Infrastruktur nicht.  
[http://www.dbresearch.de/PROD/DBR\\_INTERNET\\_DE-PROD/PROD00000000000079016.pdf](http://www.dbresearch.de/PROD/DBR_INTERNET_DE-PROD/PROD00000000000079016.pdf) (22.10.2014).
- Köppen, B. (2005): Zurück in die Stadt oder Schrumpfung überall? Reurbanisierung und Schrumpfung in ostdeutschen Städten. In: Städte im Umbruch 2005 (3), 31-36.
- Koziol, M. (2004): Folgen des demographischen Wandels für die kommunale Infrastruktur. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften 2004 (1), 69-83.
- Kujath, H.-J., Schmidt, S. (2007): Wissensökonomie und die Entwicklung von Städtesystemen.  
[http://www.irs-net.de/download/wp\\_staedtesysteme.pdf](http://www.irs-net.de/download/wp_staedtesysteme.pdf) (22.10.2014).
- Peschel, K.; Bröcker, J. (1988): Die Arbeitsmarktentwicklung in den Raumordnungsregionen der Bundesrepublik Deutschland zwischen 1970 und 1984. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Analyse regionaler Arbeitsmarktprobleme. Hannover, 7-48. = Forschungs- und Sitzungsberichte aus der ARL 168.
- Schiller, G.; Siedentop, S. (2005): Infrastrukturfolgekosten der Siedlungsentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen. In: disP-The Planning Review 2005 (160), 83-93.
- Seitz, H. (1995): Konvergenz: Theoretische Aspekte und empirische Befunde für westdeutsche Regionen. In: Konjunkturpolitik, Heft 41, S. 168-198.
- Siedentop, S. (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. In: Informationen zur Raumentwicklung 2008 (3/4), 193-210.
- Siedentop, S.; Junesch, R.; Uphues, N.; Schöfl, G. (2011): Der Beitrag der ländlichen Räume Baden-Württembergs zu wirtschaftlicher Wettbewerbsfähigkeit und sozialer Kohäsion – Positionsbestimmung und Zukunftsszenarien. Forschungsvorhaben im Auftrag des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz des Landes Baden-Württemberg. Stuttgart.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.) (2010): Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung für Baden-Württemberg 2030 – Gesundheits- und Pflegeberufe in den Stadt- und Landkreisen. Stuttgart. = Presseheft 01/2010.
- UVEK – Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation; KdK – Konferenz der Kantonsregierungen; BPUK – Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz; SSV – Schweizerischer Städteverband; SGV – Schweizerischer Gemeindeverband (Hrsg.) (2011): Raumkonzept Schweiz. Bern.
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg – LEP 2002.  
[http://mvi.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/mmvi/intern/dateien/Broschueren/Landesentwicklungsplan\\_2002.PDF](http://mvi.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/mmvi/intern/dateien/Broschueren/Landesentwicklungsplan_2002.PDF) (25.06.2015).

## Autoren

Prof. Dr. **Stefan Siedentop** (\*1966), Studium der Raumplanung an der TU Dortmund (1988-1994), Promotion an der TU Dortmund (2001), Wissenschaftlicher Mitarbeiter und Projektleiter am Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) (1994-2007), Professor für Raumentwicklungs- und Umweltplanung und Leiter des Instituts für Raumordnung und Entwicklungsplanung (IREUS) an der Universität Stuttgart (2007-2013), seit 2013 Wissenschaftlicher Direktor des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS), Dortmund; Mitglied der ARL.

**Norbert Uphues** (\*1980), Studium der Wirtschaftsgeographie an der RWTH Aachen (2001-2009), Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung (IREUS) an der Universität Stuttgart (2009-2011); seit 2012 Referent der IHK Südlicher Oberrhein, dort zuständig für das Aufgabengebiet Regionalpolitik, Statistik und Konjunktur.

## Kurzfassung / Abstract

### Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen

In Baden-Württemberg, wie auch in Deutschland insgesamt und zahlreichen westlichen Industriestaaten, ist ein demographischer Konzentrationstrend zugunsten der Metropolregionen nachweisbar. Die Suburbanisierung als intraregionale Dekonzentration hat in den baden-württembergischen Stadtregionen deutlich an Dynamik eingebüßt, teilweise hat sie sich sogar in eine „Reurbanisierung“ umgekehrt. Über die Hintergründe und Dauerhaftigkeit dieses Phänomens ist eine lebhafte Debatte entbrannt. So ist zu hören, der aktuelle Reurbanisierungstrend sei ein temporärer Effekt, bedingt durch besondere demographische und bildungspolitische Konstellationen. Andere betrachten die Reurbanisierung als Ergebnis eines sozioökonomischen Strukturwandels und damit als neue, dauerhafte Phase der Stadtentwicklung. Unsicherheiten bestehen darüber hinaus auch im Hinblick auf eine evidenzbasierte Bewertung der Wirkungen von Reurbanisierung und angemessene politische Antworten. Vor diesem Hintergrund verfolgt dieser Band das Anliegen, eine Bestandsaufnahme aktueller demographischer Entwicklungsprozesse in Deutschland und Baden-Württemberg vorzunehmen und zum Gegenstand einer raumordnungs- und stadtentwicklungspolitischen Positionsbestimmung zu machen. Welche Bevölkerungsgruppen und welche Wanderungstypen bestimmen den Reurbanisierungstrend? In welchem Maße könnten sich Reurbanisierungsprozesse als persistent erweisen? Welche planerischen Strategien und Konzepte werden in baden-württembergischen Städten bereits verfolgt? Welche mittel- und langfristigen Herausforderungen offenbaren sich für Stadtplanung und Politik? Auf diese und weitere Fragen rund um das Thema Reurbanisierung in Baden-Württemberg versuchen die Autoren aus Wissenschaft und Praxis Antworten zu geben.

Mit Beiträgen von Werner Brachat-Schwarz, Karoline Brombach, Axel Fricke, Paul Gans, Marco Hereth, Bernhard Hochstetter, Johann Jessen, Heike Schmidt, Ansgar Schmitz-Veltin, Stefan Siedentop, Norbert Uphues und Philipp Zakrzewski.

### Schlüsselwörter

Reurbanisierung – Bevölkerungsentwicklung – Wanderungen – Urbanes Wohnen – Stadtentwicklungspolitik – Baden-Württemberg

### Re-urbanization in urban regions of Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg, as in Germany as a whole and indeed in numerous western industrialized countries, it is possible to demonstrate a demographic trend towards a concentration of population in the metropolitan regions. In the urban regions of Baden-Württemberg suburbanization as a progress of intra-regional de-concentration has lost much of its momentum, and has in places actually been reversed to cause "re-urbanization". Lively debate has been conducted about the reasons behind and the longevity of this phenomenon. Thus it has been claimed that the current re-urbanization trend is a temporary effect caused by specific constellations of demography and education policy. Other commentators, however, view re-urbanization as the result of a socio-economic structural transformation and thus as a new enduring phase of urban

development. Further uncertainties exist about the evidence-based assessment of the effects of re-urbanization and appropriate policy responses. This is the background against which this volume addresses the issue of evaluating current processes of demographic development in Germany and Baden-Württemberg and using the evaluation to formulate a spatial planning and urban development policy position. Which population groups and what types of migration define the re-urbanization trend? To what extent have re-urbanization processes proved persistent? What planning strategies and concepts are already being pursued in the cities of Baden-Württemberg? Which medium- and long-term challenges are emerging for urban planning and policy? These and further questions related to the topic of re-urbanization in Baden-Württemberg are addressed by authors from academia and practice.

With papers by Werner Brachat-Schwarz, Karoline Brombach, Axel Fricke, Paul Gans, Marco Hereth, Bernhard Hochstetter, Johann Jessen, Heike Schmidt, Ansgar Schmitz-Veltin, Stefan Siedentop, Norbert Uphues and Philipp Zakrzewski.

### **Keywords**

Re-Urbanization – Population trends – Migration – Urban housing – Urban development policies – Baden-Württemberg

ISBN 978-3-88838-397-7  
(PDF-Version)

ISBN 978-3-88838-398-4  
(Print-Version)



9 783888 383984

[www.arl-net.de](http://www.arl-net.de)