ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of
ZBW
Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Scholich, Dietmar (Ed.)

Research Report

Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit: Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen

Arbeitsberichte der ARL, No. 27

Provided in Cooperation with:
ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft

Suggested Citation: Scholich, Dietmar (Ed.) (2019) : Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit: Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen, Arbeitsberichte der ARL, No. 27, ISBN 978-3-88838-423-3, Verlag der ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover,
https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-42336

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/204566

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.

https://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0/de/

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

AKADEMIE FÜR
RAUMFORSCHUNG UND
LANDESPLANUNG

Arbeitsberichte der ARL 27

REURBANISIERUNG ZWISCHEN WUNSCH UND WIRKLICHKEIT

Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen

Dietmar Scholich (Hrsg.)

AKADEMIE FÜR
RAUMFORSCHUNG UND
LANDESPLANUNG

Arbeitsberichte der ARL 27

REURBANISIERUNG ZWISCHEN WUNSCH UND WIRKLICHKEIT

Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen

Dietmar Scholich (Hrsg.)

Hannover 2019

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 Arbeitsgruppe „Reurbanisierung – Mythos oder Wirklichkeit am Beispiel von Städten und Regionen in Nordwestdeutschland“ der Landesarbeitsgemeinschaft Bremen / Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein mehrfach diskutiert (interne Qualitätskontrolle). Das Gesamtmanuskript 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 „Ökologie und Landschaft“
Dr. Barbara Warner, warner@arl-net.de

Arbeitsberichte der ARL 27

ISBN 978-3-88838-423-3 (PDF-Version)
ISSN 2193-1283 (PDF-Version)
Die PDF-Version ist unter shop.arl-net.de frei verfügbar (Open Access)
CC-Lizenz BY-ND 3.0 Deutschland

ISBN 978-3-88838-424-0 (Print-Version)
ISSN 2193-1542 (Print-Version)
Druck: Books on Demand GmbH, 22848 Norderstedt

Verlag der ARL – Hannover 2019
Akademie für Raumforschung und Landesplanung
Sprachliches Lektorat: C. M. Hein, H. Wegner
Formales Lektorat: K. Brendler, N. Lungwitz
Satz und Layout: G. Rojahn, O. Rose, H. Wegner

Zitierempfehlung:
Dietmar Scholich (Hrsg.) (2019):
Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit – Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen.
Hannover. = Arbeitsberichte der ARL 27.
URN: http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-42336

ARL
Akademie für Raumforschung
und Landesplanung
Vahrenwalder Straße 247
30179 Hannover
Tel. +49 511 34842-0
Fax +49 511 34842-41
arl@arl-net.de
www.arl-net.de

INHALT

Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit.
Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen – Eine Einführung
Dietmar Scholich 5

I Reurbanisierung in Nordwestdeutschland – Ein Blick auf die Statistik

Reurbanisierung in den kreisfreien Städten Nordwestdeutschlands im Spiegel der Statistik
Martha Pohl 27

Reurbanisierung in Mittelzentren? Eine Analyse statistischer Daten für Nordwestdeutschland
Holger Gnest 49

Quantitative Messung der Reurbanisierung – Quellen, Begriffe und Ergebnisse der Wanderungsstatistik
Lothar Eichhorn 67

II Reurbanisierung in der Metropolregion Hamburg

Reurbanisierung am Beispiel Hamburgs. Befunde und Erklärungsansätze
Thomas Pohl 75

Präferenzmuster städtischen Wohnens in Hamburg: Hintergründe und Entscheidungsprozesse
Ingrid Breckner 98

Fernwanderungen und innerstädtische Umzüge als Motoren der Reurbanisierung in Hamburg
Gesa Matthes, Thomas Pohl 117

Reurbanisierung im Umland der Großstadt?
Gesa Matthes 137

Folgen von Sub- und Reurbanisierungsprozessen für die ländliche Entwicklung der Metropolregion Hamburg
Mark-Oliver Teuber, Jan Wedemeier 154

Reurbanisierung im Raum Hamburg – Zusammenfassung und Ausblick
Thomas Pohl, Ingrid Breckner, Gesa Matthes, Mark-Oliver Teuber, Jan Wedemeier 174

III Reurbanisierung in nordwestdeutschen Großstadtregionen

Gleichzeitigkeit von Suburbanisierung und Reurbanisierung im Bremer Raum
Tom Lecke-Lopatta 177

Hannover: Bevölkerungsentwicklung zwischen Zu- und Abwanderung; Ansätze der kommunalen Wohnungsmarktpolitik
Magdalena Kaiser, Monika Blaschke 198

Folgen von Reurbanisierung – Steuerungserfordernisse und planerische Konsequenzen in Politik und Verwaltung in einer mittleren Großstadt am Beispiel von Kiel
Brigitte Wotha, Nina Dembowski 217

Lübeck: Eine kreisfreie Stadt zwischen Sub- und Reurbanisierung
Ralph Bruns 235

Hochschulen als Standortfaktor der Reurbanisierung am Beispiel der Stadt Osnabrück
Kim Stuckenberg 255

Reurbanisierung in nordwestdeutschen Großstadtregionen – Zusammenfassung und Ausblick
Tom Lecke-Lopatta, Brigitte Wotha, Nina Dembowski, Ralph Bruns, Kim Stuckenberg 268

IV Reurbanisierung in nordwestdeutschen Mittelstädten

Residenzstadt Celle – Reurbanisierung in einer Mittelstadt
Ulrich Kinder 271

Nordhorn – Reurbanisierung eines Zentrums im peripheren Raum
Milena Schauer 285

Das Konversionsprojekt Eiderkaserne als Chance für die Reurbanisierung in Rendsburg?
Carolin Wandzik, Flemming Giesel 300

Reurbanisierung durch selektive Wanderungen Älterer? Entwicklungen in kleineren niedersächsischen Mittelzentren und ihre siedlungsstrukturellen Folgen
Annett Steinführer, Jarrit Kohring 319

Reurbanisierung in nordwestdeutschen Mittelstädten – Zusammenfassung und Ausblick
Ulrich Kinder, Annett Steinführer, Carolin Wandzik, Flemming Giesel, Milena Schauer 341

Ein Gesamtfazit

Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit.
Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen – Befunde,
Handlungsempfehlungen, Forschungsbedarf
Dietmar Scholich, Sarah-Carina Bruhse 345

Kurzfassung / Abstract 359

Dietmar Scholich

REURBANISIERUNG ZWISCHEN WUNSCH UND WIRKLICHKEIT. EIN BLICK AUF NORDWESTDEUTSCHE STÄDTE UND REGIONEN – EINE EINFÜHRUNG

Gliederung

1 Einleitung
2 Herausforderungen und Chancen
3 Forschungslücken und Handlungsdefizite
4 Herangehensweise
Literatur

Kurzfassung
Es gibt keinen generellen Trend, aber die Menschen zieht es (wieder) in die Städte. Vor allem große und attraktive Städte profitieren von Zuwanderung und wachsen, oft verbunden mit konfliktreichen ökologischen, ökonomischen und sozialräumlichen Prozessen. Bei großen Städten, in denen Flächenreserven weitgehend erschöpft und Kosten für das Wohnen stark gestiegen sind, erreicht der Wachstumsschub zunehmend gut ausgestattete und erreichbare Kommunen im Umland. Dabei galten lange Zeit die Immobilienmärkte als entspannt. Nun übersteigt die Nachfrage häufig das Angebot und die Gefahr von Verdrängung und sozialer Entmischung wächst. Zu- und Abwanderung finden nebeneinander statt. Gleichzeitig werden mehr Kinder geboren. Die Menschen brauchen Flächen zum Wohnen, Betreuen und Lernen, genauso wie zum Arbeiten, Erholen etc. Hauptmotor der dynamischen Entwicklung am Immobilienmarkt und bei der Flächeninanspruchnahme ist derzeit die Wohnungsbranche. Im Wohnungssektor besteht akuter Handlungsbedarf. Auf ihn wird im Rahmen der Untersuchungen der Arbeitsgruppe ein Hauptaugenmerk gerichtet.

Schlüsselwörter
Bedeutungszunahme der Städte – Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen – Wohnungsmärkte – Stadt- und Regionalplanung – Zentrale-Orte-System – Partizipation und bürgerschaftliche Teilhabe

Reurbanisation between desire and reality
A look at towns and regions in North-West Germany – An introduction

Abstract
There is no general trend, but people are (once again) drawn to cities. Especially large and attractive cities are profiting from migration and growing, a phenomenon often linked to conflictive ecological, economic and social-spatial processes. In the case of large cities where reserves of land are largely exhausted and the costs of living have

risen sharply, growth is increasingly spreading to well-appointed and accessible municipalities nearby. For a considerable time the property market here was relaxed, but now demand often exceeds supply and the risk of displacement and social segregation is increasing. In- and out-migration are occurring side by side. At the same time more children are being born. People need space to live, learn, work, relax etc. Currently, housing is the main driver of the dynamic development of the property market and land consumption. There is an acute need for action in the housing sector. The working group's investigations have thus focused intensely on this aspect of the situation.

Keywords
Increasing importance of cities –population development and migration – housing markets – urban and regional planning – Central Place System – participation and civic involvement

1 Einleitung

Betrachtet man aktuell diskutierte Herausforderungen wie Energiewende, Klimawandel, Ressourcenverbrauch, soziodemografischer Wandel, Digitalisierung, Finanzkrisen u. a., ist die der zunehmenden Urbanisierung die wahrscheinlich am sichersten vorherzusagende. Sie dauert schließlich seit Jahrhunderten an. Ein Ende ist nicht abzusehen (Hartmann/Polt 2012: 22). Abgesehen davon, dass die Stadt immer dazu diente, Raum und Zeit zu sparen, gab es stets Schwankungen hinsichtlich der Intensität und der Motivpalette als Ursachen des städtischen Wachstums in bestimmten Teilräumen. Ein Wachstum, das immer durch einen engen Zusammenhang von ökonomischer und soziodemografischer Entwicklung geprägt ist. Vorrangig attraktive und lebenswerte Städte wachsen. Die Attraktivität einer Stadt machen nicht nur Wohnungen und deren Umfeld aus. Dazu gehören ebenso umfangreiche Arbeits-, Ausbildungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten und ein vielfältiges Infrastrukturangebot, z. B. im kulturellen Bereich. Eine Stadt ist umso attraktiver, je mehr individuelle Lebensstile verwirklicht werden können.

Dabei sah es lange Zeit gar nicht danach aus, dass manche Städte wieder stark im Kommen sind, Privathaushalte und Unternehmen verstärkt in diese Städte und besonders in innenstadtnahe Lagen drängen. Leere Stadtkassen, Schrumpfungstendenzen auch in anderen Bereichen, Gebäudeleerstand und -abriss bildeten nicht gerade eine Anreizkulisse, um zumindest einen Teil der ins Umland abgewanderten Stadtflüchter zurückzuholen und andere Menschen anzulocken. Jetzt aber stehen viele deutsche Städte vor neuen Herausforderungen. So wachsen seit einigen Jahren die Bevölkerungszahlen in bestimmten Städten gegen den Trend. Ganz besonders Groß- und Universitätsstädte sind Gewinner dieser Entwicklung, die landläufig als Reurbanisierung bezeichnet wird. Bei etlichen mittleren und kleineren Zentralen Orten sind ebenfalls Konzentrationsprozesse erkennbar.

Wo Gewinner sind, gibt es immer auch Städte auf der Schattenseite urbaner Entwicklungen, die nicht vergessen werden dürfen, sondern ebenfalls Chancen für die Zukunft bekommen müssen: Städte in strukturschwachen Regionen. Und diese Städte sind keineswegs nur in eher peripheren Teilräumen zu finden.

Städte und deren Akteure waren seit jeher gefordert, sich mit neuen urbanen Entwicklungen auseinanderzusetzen; sie sind es genauso angesichts der äußerst dynamischen sozialen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen im Zuge des Reurbanisierungstrends. Stets mussten dabei die bestehenden – gebauten und unbebauten – Strukturen als Grundlage herangezogen werden. Städte müssen infolge von Reurbanisierung nicht neu erfunden, sondern entsprechend qualifiziert werden.

2 Herausforderungen und Chancen

Nicht alle, aber zahlreiche Städte sind – wie erwähnt – auch deshalb stark im Kommen, weil nach Jahren der Stagnation oder gar des Rückgangs nun die Bevölkerungszahlen wieder steigen, wobei in schrumpfenden Bevölkerungszahlen durchaus ebenfalls Chancen liegen können.

Steigende Geburtenraten, wieder mehr Kinder im Land
Die Einwohnerzahl steigt seit einigen Jahren kontinuierlich. Das gilt auch für den Nordwesten. Bevölkerungsstatistiker sind jedoch der Ansicht, dass dieser Trend vermutlich nicht anhält, sondern sich wieder abschwächen wird (Thomsen 2016: 235). Begibt man sich auf die Ebenen der Regionen und Gemeinden, ergibt sich ein höchst differenziertes Bild der Bevölkerungsentwicklung in den nordwestdeutschen Ländern, was in den nachfolgenden Beiträgen deutlich gemacht wird.

Die Stadtbevölkerung wird zugleich ein Stück weit jünger. So werden wieder mehr Geburten gezählt. Hauptgrund sind die zahlreichen jungen Frauen, ein Großteil mit Migrationshintergrund, die wegen eines Arbeitsplatzes in die Städte ziehen. Daneben rechnen Experten den Geburtenanstieg der veränderten Familienpolitik (insb. Fortschritten bei der Kinderbetreuung und Elterngeld) zu. Allerdings haben es junge Familien besonders in den großen Städten nach wie vor schwer, einen Krippen- oder Kindergartenplatz zu finden. Das Angebot hinkt deutlich hinter der Nachfrage her. Nach einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft fehlen in Niedersachen knapp 23.000, in Schleswig-Holstein rund 9.000, in Hamburg etwa 5.000 und in Bremen gut 2.600 Betreuungsplätze (IW 2016). Darüber hinaus wollen Familien mit Kindern vermehrt in der Stadt bleiben, insbesondere weil Frauen hier bessere Arbeitsmarktchancen vorfinden.

Steigende Einwohnerzahlen in den Städten sind jedoch ganz überwiegend das Ergebnis überdurchschnittlich hoher Wanderungsgewinne (s. die Beiträge von M. Pohl, Gnest und Eichhorn in diesem Band).

Zuwanderung als Motor der Reurbanisierung
Wanderungsströme von Ost nach West oder vom Land in die Stadt sind kein neues Phänomen. Das nachweisbare Bevölkerungswachstum der Städte in den letzten Jahren speist sich aus dem jeweiligen Umland, überwiegend jedoch aus Zuwanderung aus anderen bundesdeutschen Teilräumen und ganz besonders aus dem Ausland (Milbert 2017: 8). Lag der Hauptgrund für den erhöhten Zuzug aus dem Ausland in der Arbeitsmigration aus Südost- und Osteuropa, kamen 2014 und 2015 starke Flüchtlingsbewe-

gungen, vor allem aus Syrien und dem Irak, hinzu. Aufgrund der Unsicherheiten in der Datenerfassung des Flüchtlingszuzugs ist das Thema Flüchtlinge von der Arbeitsgruppe nur am Rande mitbehandelt worden.

Beispielsweise merkt Simons 2015 an, dass ein „neues" Wanderungsmuster in Deutschland zur Bildung sogenannter Schwarmstädte führe. Dabei steige insbesondere jüngere Bevölkerung wie Vögel aus den ländlichen Regionen auf und finde sich in lebendigen, vitalen und urbanen Städten als Schwarm zusammen. Als vorrangige Standortfaktoren würden dabei nicht Arbeitsplätze oder Universitäten gelten, sondern die Attraktivität des Wohnstandortes, definiert durch Gleichaltrige und kulturelle Angebote (Simons 2015). Belege hierfür stehen allerdings aus.

Richtig ist, dass Träger des Wanderungstrends vor allem 18- bis 30-Jährige sind – für Großstädte typische Bildungs- und Ausbildungswanderer sowie Menschen, die zuziehen, um zu arbeiten. Durch sie hat sich die Dynamik von Arbeitsmigration und Unternehmensansiedlungen verstärkt. Mit dem raschen Wandel hin zu einer Wissens- oder Informationsgesellschaft ist die Bedeutung von Wissensproduktion gewachsen. Und Wissensproduktion ist in besonders starkem Maße auf persönlichen Austausch angewiesen. Mit der Zunahme der Digitalisierung sind die Arbeitsplätze wieder näher an die Wohnungen herangerückt oder gar mit diesen verknüpft worden (Homeoffice). Die digitale Gesellschaft braucht wieder die Stadt. Die „Sehnsucht nach analogen Knoten" ist Impuls für die Renaissance der Stadt (s. u. a. Läpple 2004 und Christ 2015), besonders der innenstadtnahen Teile. Daneben wird die Wanderungsbilanz auch vom Verhalten der unter 18-Jährigen und der 30- bis unter 50-Jährigen – also der Familien – bestimmt (Milbert 2017: 9, 11).

Sind manche Städter früher spätestens aufs Land gezogen, wenn Kinder kamen, bleibt heute eine nicht unerhebliche Zahl dieser Familien in Städten, weil sie sich dort wohlfühlen. Sie haben die Attraktivität des Urbanen und die Vorzüge des städtischen Wohnens mit kurzen Wegezeiten, verschiedenartigen Angeboten an Arbeitsplätzen, Bildungs-, Weiterbildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie komfortabler und mannigfaltiger Infrastruktur aufs Neue entdeckt. Zu den veränderten Lebensstilen der Menschen gehören neue Wohnideale, ein ruhiges, grünes und gepflegtes, zugleich urbanes, vielfältiges und lebendiges Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität und intakter Nachbarschaft. Für immer mehr Menschen ist angemessenes Grün für eine gute Atmosphäre, ein besseres Klima und ein höheres Wohlbefinden im privaten wie im öffentlichen Umfeld unverzichtbar. In attraktiven innerstädtischen Quartieren finden insbesondere Familien ein Gegenmodell zur vermeintlich kinderfreundlichen Einfamilienhaussiedlung im Umland, die weitere Landschaft in Anspruch nimmt und zusätzlichen Verkehr erzeugt. In „unterlassener Suburbanisierung" ist also ein bedeutender Motor der Reurbanisierung zu sehen.

Durch Zuwanderung könnte der demografische Wandel für bestimmte Teilräume möglicherweise nicht so dramatisch ausfallen wie angenommen. Hier eröffnet Reurbanisierung Chancen, etwa mit Blick auf Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen. Andernorts tun sich aufgrund von Zuwanderung Infrastrukturdefizite auf. Die Zuwanderung hängt von zahlreichen Faktoren ab, sodass keine verlässlichen Aussagen möglich sind, wie stark die Zuwanderung in den kommenden Jahren ausfallen wird. Geht

der Zuzug von außen zurück, kann es zu infrastrukturellen Überkapazitäten kommen, etwa bei Kindergarten- und Schulplätzen. Diese Unsicherheiten erschweren der Stadtpolitik die Planung der Infrastruktur. Ohnehin könnte es den deutschen Arbeitsmarkt härter treffen, er benötigt dauerhaft eine hohe Zahl an Zuwanderern (Fuchs/Söhnlein/Weber 2017: 1 f.). Zurzeit jedenfalls könnten in manchen Städten die Wanderungsgewinne höher ausfallen, wären diese nicht von Engpässen und Überhitzungen auf den Wohnungsmärkten gekennzeichnet.

Verstärkter Druck auf den Wohnungsmärkten

Wohnen gehört zu den fundamentalsten Bedürfnissen des Menschen und ist grundsätzlich nicht substituierbar. Wohnungsnachfrage und -bautätigkeit haben in Deutschland immer schon ein Stück weit unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung stattgefunden. Auch in Zeiten des Bevölkerungsrückgangs wurde gebaut, nur eben weniger. Veränderte Haushaltsstrukturen und der Trend zu kleineren Wohnungen beeinflussen die Nachfrage nach Wohnungen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist rapide gewachsen und der Flächenbedarf pro Person stetig gestiegen; er liegt zurzeit bei gut 40 qm. Ein „riesiges Thema", doch Politik und Gesellschaft haben nach wie vor keinen Weg gefunden, „den Trend zu stoppen" (Albert Speer in Backes/Bartsch/Clauß et al. 2017: 53). Nichtsdestotrotz ging man Ende der 1990er Jahre davon aus, dass ein gewisser Ausgleich von Angebot und Nachfrage auf den städtischen Wohnungsmärkten erreicht ist. Die Märkte galten als weitgehend entspannt. In strukturschwachen Regionen nahmen Wohnungsleerstände immer mehr zu. Die öffentliche Hand zog sich flächendeckend aus der Wohnungsbauförderung zurück.

Spätestens seit dem Jahr 2000 änderte sich die Situation. Es zeigten sich besonders in angesagten Großstädten Engpässe bei den Wohnungsmärkten, weil diese nicht nur durch Zuwanderung von außen unter Druck stehen, sondern auch durch innerstädtische Umzüge, wachsenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum wegen der Alterung der Bevölkerung, langjährige Versäumnisse beim Wohnungsneubau, Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände, internationale Immobilieninvestoren, mehrheitlich aufgebrauchte Leerstandsreserven und durch wenig oder keine geeigneten Flächenpotenziale.

Der Wohnungsbau hat in jüngerer Zeit – auch dank günstiger Immobilienkredite aufgrund von Niedrigzinsen – in vielen Städten wieder Fahrt aufgenommen. Der Zuwachs bei den Baugenehmigungen ist erkennbar, wenn auch nicht in allen Großstadtregionen und nicht konstant in den letzten Jahren. Trotzdem liegen die Zahlen vielerorts weit unterhalb des notwendigen Bedarfs: Bauen braucht Zeit, und hohe Nachfrage trifft auf weniger Angebote. In Großstädten entfernen sich Angebot und Nachfrage in enormem Tempo voneinander. Die Gründe dafür sind vielfältig. Steigende Grundstückspreise sind jedoch das größte Hindernis bei der Schaffung neuen und vor allem bezahlbaren Wohnraums. Hinzu kommt, dass in den letzten Jahren viel zu wenige Wohnungen in Geschossbauten entstanden (NBank 2017). Gebaut wurden vorrangig Eigentumswohnungen und teure Mietwohnungen. Erschwerend kommt hinzu, dass vor allem in attraktiven Großstädten eine nicht unerhebliche Anzahl an Wohnungen dem regulären Markt entzogen ist, weil die Wohnungen eher lukrativ für Stadttouristen angeboten werden.

Besonders prekär ist aufgrund des enormen Schwundes an bezahlbaren, belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen die Situation beim Sozialwohnungsbau, vor allem in den Ballungsräumen (NBank 2017). Als sozialer Wohnungsbau als Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern verstanden wurde, sind noch Ende der 1980er Jahre in Deutschland fast 4 Mio. Sozialwohnungen geschaffen worden, 2015 waren es nur noch 1,3 Mio. Laut Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen-Bremen gibt es in Niedersachsen insgesamt nur noch 90.000 Wohnungen mit Sozialbindung, von denen bis zum Jahr 2020 rund 60.000 aus der Bindung entfallen, weil Fristen ablaufen. Die Suche nach erschwinglichem Wohnraum wird für immer mehr einkommensschwache Familien und zunehmend auch für Bezieher mittlerer Einkommen in vielen Städten zum Lotteriespiel (Pott 2017). Die Wohnungswirtschaft macht hierfür die Politik verantwortlich: unzureichende Fördermittel im Rahmen von Wohnraumprogrammen, gestiegene Baustandards in den letzten Jahren, Auflagen für energetisches Bauen, zudem Baulandknappheit in Städten und steigende Bodenpreise. Hinzu kommt die hohe Fehlbelegungsquote. Schon heute leben in fast der Hälfte der Sozialwohnungen Menschen, die eigentlich dazu nicht berechtigt sind (Fabricius/Greive/Haimann 2015).

Gegenwärtig fehlen regelmäßig erhobene und aktualisierte Daten und somit detaillierte empirische Erkenntnisse über die Dimensionen. Die Zunahme der sozialen Polarisierung und der Verdrängung einkommensschwächerer Schichten durch Besserverdienende an die Stadtränder oder ins Stadtumland sind jedoch vielerorts zu beobachten und stellen ein großes Problem dar. Hinzu kommen immer mehr Menschen, die im Zuge der Durchsetzung von Mietsteigerungen ihre Wohnungen zwangsweise räumen müssen. Das renditeorientierte Bauen verschärft diese Ausgrenzungsgefahren. Wohnungsnot ist zur sozialen Wirklichkeit geworden. Den weniger kapitalstarken Haushalten wird durch den steigenden Verdrängungsdruck in dezentrale Lagen eine Teilnahme am gesellschaftlichen Leben erheblich erschwert. Die Politik sieht in der Schaffung bezahlbaren Wohnraums für alle die Kernfrage sozialer Stadtentwicklung und macht sich für eine Renaissance des sozialen Wohnungsbaus in den Städten für kapitalarme Haushalte, Haushalte mit Kindern und anderen Bevölkerungsgruppen stark. Gleichzeitig werden Grundstücke der öffentlichen Hand, nicht nur in den begehrten Innenstadtlagen, so teuer wie möglich an Investoren verkauft. Das ist angesichts von Grundstücksmangel in zahlreichen großen Städten schlichtweg Realsatire auf Kosten der Geringverdiener.

Suche Wohnung, mittendrin

Durch immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte werden insbesondere kleine Wohnungen gesucht. Aber auch sonst sind Menschen bereit, in kleineren Wohnungen zu leben, wenn sie dafür kurze Wege haben („Zeit ist Geld“) und diese Wohnungen intelligent geschnitten und attraktiv sind. Die Gruppe der Interessenten ist breit gefächert. Nicht nur Studierende, Senioren und junge Berufsanfänger fragen nach solchen Wohnungen. Zwar ist die Miete in der Stadt oft deutlich höher. Dafür brauchen oder wollen manche kein Auto mehr, nutzen den in großen Städten in der Regel gut funktionierenden öffentlichen Personennahverkehr oder das Carsharing. Zu Wohnungssuchenden, die kleine, gern auch möblierte Apartments und Kleinstwohnungen in zentraler Lage favorisieren, gehören auch berufs- und ausbildungsbedingte Multilokale mit temporären Aufenthalten in Städten, z. B. Arbeitspendler zwischen Haupt- und Zweitwohnung (s. u. a. ARL 2016). Investoren reagieren auf diese Nachfrage und bie-

ten nicht nur entsprechende Wohnungen, sondern ganze Servicepakete an. In der Miete sind dann alle Neben- und Betriebskosten und darüber hinaus z. B. Wäsche- und Reinigungsservice oder Internetzugang enthalten.

Die Nachfrage konzentriert sich häufig auf bestimmte Stadtteile. Attraktive Lebenswelten glauben Wohnungssuchende in zentralen Stadtquartieren mit neu gestalteten, kommunikativen öffentlichen Räumen zu finden. Bebaubare Flächen sind dort allerdings Mangelware. Für viele Städte geht es bereits um die letzten Flächenreserven. Ohnehin sind Wohnungssuchende nur eine Akteursgruppe im Wettbewerb um knappe Flächen in der Stadtmitte. Auch Unternehmen bevorzugen Büros in Innenstadtlagen.

Andere zahlungskräftige Wohnungssuchende bevorzugen bauhistorisch interessante, klassische, zentrumsnahe Altbauquartiere. Schon in den 1980er Jahren gewannen besonders Gründerzeitviertel an Attraktivität. Mit Programmen der Stadterneuerung wurden diese Quartiere zunächst und vor allem für die Mittelschicht wieder hergerichtet. Diese Art einer inneren Stadterneuerung sprang anschließend auf andere Innenstadtquartiere über. Sogar einstige Krisengebiete mit schlechtem Image, aber mit Lagevorteilen haben sich so binnen kurzer Zeit vom sozialen Brennpunkt zum nachgefragten Szeneviertel entwickelt. Der Wohnungsmarkt in bestimmten Altbauquartieren ist inzwischen mehr oder weniger zum Erliegen gekommen.

Suche Wohnung, bezahlbar

Die Wohnungsmieten sind in vielen Städten Deutschlands stetig, wenn auch unterschiedlich stark gestiegen. In begehrten Stadtlagen haben sich die Mietkosten in den vergangenen Jahren nahezu verdoppelt. Obwohl wieder mehr, aber nicht genügend Wohnungen gebaut werden, steigen die Mieten in vielen Städten kräftig weiter (Bundesbank 2017: 55 ff.). Denn Mietpreise werden ganz wesentlich durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Zum einen trifft der Anstieg der Zuzügler auf ein geringes Wohnungsangebot; zum anderen finden sich immer Menschen, die größere Wohnungen suchen sowie bereit und in der Lage sind, mehr Geld für attraktive Wohnlagen und höhere Lebensqualität zu bezahlen. Nach einer Studie des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) ist ein Ende des jahrelangen Mietanstiegs bei Neuverträgen absehbar, möglicherweise auch in Hamburg (ZIA 2017). Andere gehen davon aus, dass die Miet- und Immobilienpreise mittel- und langfristig zumindest langsamer als derzeit steigen.

Nicht anders sieht es auf dem Markt für Kaufimmobilien aus. Nach Beobachtungen der Bundesbank und anderer Betrachter des Marktgeschehens hat es bei Häusern und Wohnungen im Jahr 2016 in Deutschland die stärkste Preissteigerung seit mindestens einem Jahrzehnt gegeben (Deutsche Bundesbank 2017). Vor allem in gefragten Lagen bestimmter Großstädte sind die Preise regelrecht explodiert. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien hat sich nicht entspannt. In attraktiven Lagen mit knappem Angebot steigen weiter die Preise (vdp 2016). Investoren weichen verstärkt auf Lagen aus, die bislang nur wenig im Fokus standen. Insofern wird von einer weiteren Verschärfung der Wohnungssituation in den nachgefragten, vor allem großen Städten ausgegangen. Inzwischen haben sich die Immobilienpreise in einigen Großstadtlagen komplett von der Einkommensentwicklung und der Inflation abgekoppelt.

Stadtflucht war gestern?
In der Hochzeit der Suburbanisierung wurden die Umzugskisten gepackt, weil Nachwuchs geplant oder erwartet wurde, die Suburbanisierer ggf. karriere- oder leistungsdruckmüde waren, Naturnähe, Ruhe, Beschaulichkeit und Gesundheit gegen Verlärmung und Luftverunreinigung tauschen wollten oder sich nach einem eigenen Haus und Garten sehnten. Wanderungen, insbesondere von Familien, aus der Stadt ins Umland finden nach wie vor statt. Immer häufiger zeigt sich speziell in den angesagten, vor allem großen Städten ein weiterer Auslöser. So packten zum Beispiel in Hamburg angesichts der zum Teil eklatanten Engpässe auf den bevorzugten Wohnungsmärkten im Jahr 2014 zum ersten Mal seit zwei Jahrzehnten mehr Menschen ihre Umzugskisten und zogen weg als neue Menschen in die Stadt kamen (Holtermann/Otto 2016).

Darüber hinaus hat sich durch die Entwicklung der letzten Jahre in zahlreichen Städten die Schere zwischen prosperierenden und anderen Vierteln weiter geöffnet. Die Dynamik der Wohnungsmärkte und mangelnde Alternativen werden mittellose Zugewanderte und solche mit geringen Einkommen vermutlich in Problemquartiere lenken, in denen die Verlierer des Strukturwandels leben. Das kann zu Konkurrenzsituationen, Verdrängungseffekten (z. B. Verlust oft langjähriger sozialer Beziehungen) und sozialer Stigmatisierung führen. Segregation ist aber auch möglich in anderen Marktsegmenten, in „einfachen Lagen“, wenn durch Zugewanderte mit besseren Einkommen Alteingesessene, die sich die hohen Mieten nicht leisten können (Siebel 2016: 15), in andere Quartiere oder ganz aus der Stadt verdrängt werden.

Welche Wanderungsmotive derzeit letztlich den Ausschlag gaben, kann nur durch Befragungen ermittelt werden, die allerdings oft aufgrund von Kapazitätsengpässen unterbleiben. Klar scheint jedenfalls zu sein, dass generell in vielen Großstädten Umzüge ins Umland und dort vor allem in infrastrukturell gut angebundene Kernstädte der Kommunen wieder zunehmen. Insofern ist der Konzentrationsprozess größerer Städte offensichtlich auch in Mittel- und Kleinstädten angekommen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass es in zahlreichen Stadtregionen bei einem Nebeneinander von Reurbanisierung und Suburbanisierung bleiben wird oder dass es dazu kommen wird. Es gibt also weder eine generelle Landflucht noch eine generelle Stadtflucht.

Reaktionen von Politik und Planung auf Reurbanisierung
Auch in den 1970er Jahren wuchsen die Städte. Es wurde kräftig investiert in Wohnungsbau und Infrastruktur und dabei vorrangig auf Quantität gesetzt. Die Folgen zeigen sich heute. Wenn nun Städte erneut wachsen, müssen die damit verbundenen Herausforderungen angenommen und Chancen genutzt werden, um zum Beispiel für ein Mehr an Qualität und Vielfalt beim Wohnen, an Gerechtigkeit und gesellschaftlicher Solidarität sowie an bürgerschaftlicher Teilhabe Sorge zu tragen. Stadtpolitik und -planung haben auf den Reurbanisierungstrend reagiert und unter Nutzung vorhandener Instrumente, Verfahren und Konzepte versucht, einiges auf den Weg zu bringen. Auf ausgewählte Maßnahmen wird an dieser Stelle überblicksartig eingegangen. Weitere Ausführungen erfolgen in den nachfolgenden Beiträgen und im Gesamtfazit am Schluss des Bandes.

Ankurbelung des Wohnungsbaus

Die Entwicklung einer qualitätsvollen Urbanität, die Bereitstellung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum und vielfältigen Infrastrukturangeboten, die soziale Durchmischung und die kulturelle Integration sind wichtige Politikvariablen, auf die Städte Einfluss haben, und deshalb wesentliche Ziele der Stadtentwicklung (Hartmann/Polt 2012: 24). Politik, Verwaltung und private und öffentliche Akteure des Wohnungsmarktes sind vorrangig gefordert, Verantwortung zu übernehmen und die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum mithilfe städtebaulicher wie auch regionaler Strategien und Konzepte zu lenken. Kommunen müssen vor allem selbst neuen Wohnraum schaffen.

Die räumliche Planung verfügt über eine Vielzahl rechtlich normierter, aber auch informeller Instrumente und Verfahren, um den Rahmen zu setzen für künftige Entwicklungen gerade auf städtischer Ebene, um den lange Zeit vernachlässigten Wohnungsneubau anzukurbeln. Die Stadtplanung kann über die Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungsplanung) für die Sicherung von Flächen für den Wohnungsbau Sorge tragen und neue Baurechte schaffen. Daneben erfordern die Entwicklungen vor allem in prosperierenden Großstadtregionen spezielle Strategien und Lösungen. Die Regionalplanung kann zwar in den Regionalen Raumordnungsprogrammen die konsequente Ausrichtung der Siedlungsentwicklung – und damit auch des Wohnens – auf Zentrale Orte festlegen und Schwerpunkte für Wohnen ausweisen. Soweit damit Restriktionen für andere Standorte verbunden sind, kann die Regionalplanung diese auch gegenüber der kommunalen Bauleitplanung durchsetzen. Allerdings fehlen der Regionalplanung formelle Instrumente, mit denen sie eine aktive Umsetzung ihrer Festlegungen auf den ausgewählten Standorten verwirklichen kann. Dafür braucht es informelle, kooperative Strategien auf stadtregionaler Ebene.

Bund, Länder und Kommunen wollen nach Jahren der Vernachlässigung den Wohnungsbau insgesamt und den sozialen Wohnungsbau im Besonderen in den betreffenden Städten und Regionen zielgerichtet durch Erhöhung der Fördersätze und zinsloser Förderdarlehen, bei gleichzeitigem Verzicht auf einen Teil der Tilgungssumme, und ergänzt durch neue, zeitlich begrenzte Steueranreize – etwa in Form von Sonderabschreibungen – ankurbeln (Berger/Meding 2018: 16).

In zahlreichen Städten und Regionen sind in den letzten Jahren kommunale Wohnungsbaubündnisse zwischen Öffentlicher Hand, Mieter- und Vermieterverbänden sowie Wohnungswirtschaft zur Forcierung eines bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsbaus ins Leben gerufen worden. Bündnisse für Wohnen sollten auch auf Landesebene eingegangen werden. In Niedersachsen ist Ende März 2018 ein solches Bündnis geschlossen worden. Einzelne Städte nutzen die sich bietenden Chancen und entdecken die „Plattenbauten“ wieder, um preiswert und schnell grundsolide Wohnungen nicht nur für Flüchtlinge, sondern auch für Geringverdiener, Senioren und Studierende zu errichten. Im Geiste der früheren Werkswohnungen schaffen städtische Unternehmen Wohnungen für ihre Arbeitnehmer. Andere Kommunen testen Prototypen für neues, gemeinsames, flexibles und zugleich flächenmäßig reduziertes Wohnen. In den Metropolen entstehen zurzeit zahlreiche Wohnhochhäuser. Hier wollen zudem Discounter in den kommenden Jahren Wohnungen bauen, und zwar auf den

Dächern neuer Märkte. Hintergrund sind neue Filialkonzepte, die deutlich mehr Verkaufsfläche vorsehen. Das würde in Innenstadtlagen nur genehmigt werden, wenn zugleich Wohnraum geschaffen wird. Sowohl durch den Bau von Wohnhochhäusern als auch durch das Engagement von Handelsketten werden die strukturellen und politischen Wohnungsprobleme nicht gelöst. In beiden Ansätzen findet sich kein sozial geförderter Wohnungsbau.

Innenentwicklung in zentralen Lagen stößt an Grenzen

Beim Bemühen um eine nachhaltige Entwicklung der Lebensräume spielen die Städte eine zentrale Rolle. Im Schlepptau der Nachhaltigkeit avancierte Innenentwicklung zu einer Art städtebaulichem Generalziel. Zu Recht, denn die Erweiterung nach innen kann grundsätzlich ökologisch und infrastrukturell sinnvoll sein. Stadtbewohner verbrauchen in der Regel weniger Fläche als Landbewohner. Auch für Infrastruktur wie Straßen und Versorgungsleitungen werden in der Stadt anteilig weniger Material und Energie benötigt, im Vergleich zum privaten Pkw erlauben öffentliche Verkehrsmittel eine umweltfreundlichere Beförderung (Backes/Bartsch/Clauß et al. 2017: 52).

Allerdings kommen in Zeiten neuen Wachstums durch zunehmenden Wanderungsdruck viele Städte früher oder später an den Punkt, wo Innenentwicklung in vorwiegend zentralen Lagen nicht mehr reicht oder aufgrund des knappen Flächenangebots die Möglichkeiten des Baus dringend benötigter Wohnungen weitgehend erschöpft sind. Auch Innenentwicklung stößt an Grenzen. Dann ist Wohnungsbau am Stadtrand mindestens so wichtig wie in Innenstadtlagen, und kreatives Planungshandeln sowie die Kraft der Transformation sollten auf die Stadträndер gerichtet werden. Nach Ansicht verschiedener Experten wird die Wohnungsfrage, die über die letzten Jahre zunehmend an Brisanz gewonnen hat und für die Zukunft unabhängig von der Zahl der Flüchtlinge bestehen wird, in den Stadtperipherien entschieden, wo ohnehin die Mehrzahl der Stadtbewohner lebt und sich bessere Entwicklungschancen eröffnen. Dort sollten die Wohnungen nach heutigen Bedürfnissen verändert und umgestaltet, lebendige, bürgerfreundliche Stadträume „auf Augenhöhe“ geschaffen und ausgebildet sowie Nutzungen besser gemischt werden (Backes/Bartsch/Clauß et al. 2017: 52) – Maßnahmen, die soziale Mischung fördern und die Bildung von neuen Slums an der Stadtperipherie verhindern. Die Bevölkerungsdichte ist in den äußeren Stadträndern vielfach niedrig. Auch finden sich dort noch Brachflächen für Neubautätigkeit oder als nutzbare Nachverdichtungspotenziale, die in Innenstadtlagen längst bebaut wurden. Leer stehende Gebäude können revitalisiert, wieder- oder umgenutzt werden. Es muss also mindestens zwei Wege geben: Alltagsleben (a) räumlich konzentriert in Innenstadtlagen und (b) in den Stadtperipherien.

Die Region ist die Stadt

Es ist keine neue Erkenntnis, dass räumliche Herausforderungen vermehrt eine übergeordnete, stadtregionale Betrachtung erforderlich machen (s. z. B. Scholich/Müller 2010, Valleé 2012, Priebs 2013, Danielzyk/Priebs 2017). Das heißt, unabhängig davon, ob Wohnbauentwicklung weder in Stadtzentren noch in Stadträndern aufgrund fehlender bebaubarer Flächen möglich ist, sollten auch regionale Lösungen gesucht werden, ganz im Sinne Fritz Schumachers vom Herbst 1945, dass „neben der notwendigen Konzentrierung zugleich eine weise Dezentralisierung vorzunehmen“ sei

(Schumacher, zitiert in „Der Wiederaufbau“ 1979: 18). Die Kernstädte werden das Problem der sozialen Wohnraumversorgung allein kaum in den Griff bekommen können. Notwendig sind spezielle stadtregionale Strategien. Befördert wird dieser Weg, wenn der betreffende Teilraum – wie in der Region Hannover – über eine Regionalplanung mit langjährigen Erfahrungen in der Ankurbelung von interkommunalen Wohnrauminitiativen und in der Entwicklung von regionalen Wohnraumversorgungskonzepten verfügt. Wohnungsbau wird dann in Zentralen Orten ermöglicht, die mit der erforderlichen und attraktiven Infrastruktur ausgestattet und an den öffentlichen Nahverkehr, möglichst auf der Schiene, angebunden sind. Diese Städte weisen zurzeit bereits ein zum Teil starkes Bevölkerungswachstum auf.

Es darf allerdings nicht allein auf die größeren, wachsenden Städte geschaut werden. Genauso muss gewissermaßen die „Kehrseite“ der Reurbanisierung in den Blick genommen werden. Die regionale Vielfalt in Deutschland wird als Stärke gesehen. Aber eine flächendeckende Wohnraumförderung hätte in ländlichen Räumen keinen Erfolg, insbesondere dort, wo Landstriche bereits heute Probleme haben, weil weder ausreichende Infrastrukturen noch genügend Arbeitsmöglichkeiten vorhanden sind, um Menschen zum Bleiben oder sogar zum Zuzug zu bewegen. Chancen für Regionen tun sich dann auf, wenn eine Konzentration von Entwicklungsmaßnahmen auf konkurrenzfähige, vitale Zentrale Orte als Ankerpunkte und Impulsgeber für die jeweilige Region erfolgt. Erst recht, wenn sich die Bevölkerung selbst in Schrumpfungsregionen auf die Mittelstädte konzentriert und neu Hinzuziehende für den Erhalt der oft nicht ausgelasteten Infrastrukturen einen Beitrag leisten. Eine solche Tendenz ist mit Blick auf eine nachhaltige, ressourcenschonende Regionalentwicklung und die Stärkung Zentraler Orte für die Sicherstellung der Daseinsvorsorge wünschenswert (Milbert 2017: 17). Vitalität entsteht durch Nutzungsdichte, d. h. Konzentration der verschiedenen Nutzungen auf ein halbwegs urbanes Zentrum, auf das dann auch konsequent Fördermittel gelenkt werden sollten.

Von Quotenregelung über Mietpreisbremse bis Um- und Wiedernutzung

In manchen der von den Folgen der Reurbanisierung besonders betroffenen Städte ist die Gefahr des Verlustes sozialer Vielfalt und des Auseinanderdriftens der Stadtgesellschaften in bestimmten Quartieren erkannt worden. In München haben sich Vertreter der Stadt mit wichtigen Bauträgern auf eine Neufassung der „sozial gerechten Bodennutzung“ (Sobon) geeinigt – einer Vorgabe der Stadt, mit der durch neues Baurecht Investoren als Ausgleich für ihre Profite einen Beitrag für neue Straßen, Schulen, Kitas und Grünflächen leisten (Hutter 2017). Die Bauherren müssen zudem vertraglich zusichern, einen fixen Anteil preisgünstiger Wohnungen anzubieten, nämlich 10% der Neubauwohnungen. Die Sobon gilt für private Flächen, für die das Planungsreferat neues Baurecht erteilt. Wie bereits seit 1994 müssen außerdem 30% der Wohnungen für Geringverdiener reserviert werden: 20% für sozial Bedürftige und 10% nach dem „München-Modell“, das auf niedrige Einkommen oberhalb der Schwelle zur Sozialhilfe zugeschnitten ist. Bei Investitionen auf städtischen Flächen, dem sogenannten Konzeptionellen Mietwohnungsbau, sind inzwischen 50% des Neubauvolumens als geförderter Wohnraum für einkommensschwächere Gruppen zu errichten (Hutter 2017). Diese Strategie haben inzwischen zahlreiche andere Städte übernommen, die Quoten für sozialen Wohnungsbau eingeführt haben – so auch im Nordwesten.

Die Wohnungswirtschaft und die Architektenkammern monieren lange Antrags- und Genehmigungsprozesse und die Zunahme von Vorschriften, Auflagen, Normen und Verordnungen als Hindernisse für schnelles und preisgünstiges Bauen. Sie sprechen sich für ein Zurückfahren dieser Regelungen auf ein praktikables Maß, für mehr standardisiertes Bauen oder für Musterbaugenehmigungen aus, um die Kostenexplosion zu senken und damit den schleppenden Neubau anzukurbeln. Die Größe von Neubauwohnungen der demografischen Entwicklung anzupassen und wieder kleinere Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte zu bauen, könnte Kosten senken, insbesondere Mietkosten.

Diverse Vorschriften und Anordnungen weisen nicht auf größere Gesetzes- oder Normierungslücken hin. Es mangelt eher – und diese Erkenntnis ist so alt wie die Planung selbst – an konsequenter Anwendung des mit den Regelungen einhergehenden Handwerkszeugs. Als verhältnismäßig neues Instrument im Neubausegment wurde die Mietpreisbremse eingeführt, die jedoch leicht umgangen werden kann und kaum Wirkung entfaltet. Denn die Mieten im Neubau steigen unverhältnismäßig weiter. Davon abgesehen haben erst jüngst verschiedene Gerichte die Mietpreisbremse für nicht anwendbar und verfassungswidrig erklärt. Auch die Einführung einer Zweckentfremdungsverordnung hat mit Blick etwa auf die Rückführung touristisch genutzter Wohnungen in den regulären Wohnungsmarkt keine nennenswerten Erfolge gebracht, auch weil die amtliche Statistik den Großteil der Übernachtungen in diesen Wohnungen gar nicht erfasst.

Im Wohnungsbestand sind die Möglichkeiten, sozialpolitisch unerwünschten Tendenzen entgegenzuwirken oder diese zumindest abzubremsen, noch eingeschränkter. Zu den wenigen Instrumenten gehört die Erhaltungssatzung nach dem Städtebaurecht (§ 172 BauGB). Diese ermöglicht Kommunen in städtebaulich begründeten Fällen, Eingriffe in bestimmten Gebieten genehmigungspflichtig zu machen und dadurch zum Beispiel Luxusmodernisierungen zu verhindern. Von dieser Möglichkeit wird jedoch so gut wie kein Gebrauch gemacht. Auch andere politische Hebel wie Kündigungssperrfrist und Milieuschutzsatzung haben sich als nur eingeschränkt wirksam herausgestellt.

Wachsende Bedeutung von Teilhabe und Engagement

Allerdings geht es nicht nur darum, möglichst schnell und möglichst viele neue Wohnungen zu bauen sowie erhaltenswerte Bausubstanz für die Entschärfung der Wohnungsversorgungssituation zu nutzen oder umzunutzen. Genauso wichtig ist es, Rahmenbedingungen für die Verbesserung des Zusammenlebens in den Städten und Wohnquartieren zu schaffen. Mancherorts hat sich die Stadtgesellschaft von der Politik abgekoppelt, nehmen Bürger die Dinge selbst in die Hand und wollen auch außerhalb der üblichen Vorgehensweisen in der Politik mitentscheiden, wenn es um ihre Stadt geht. Dazu kommen Volksbegehren, einige mit Erfolg oder Aussicht auf Erfolg, bzw. Unterschriften- und Solidaritätsaktionen (Backes/Bartsch/Clauß et al. 2017: 50). In noch viel zu wenigen Städten haben Politik und Verwaltung bislang erkannt, dass die Akteure der Zivilgesellschaft (Bürger, Vereine etc.) nicht nur den Wunsch haben mitzureden, sondern auch, die Entwicklung ihrer Stadt, ihres Quartiers und Wohnumfeldes aktiv mitzugestalten. Beispiele zeigen, dass bürgerschaftliches Engagement Stadt-

entwicklung positiv beeinflussen kann (ebd.: 53). Zudem fördert das frühzeitige und aktive Mitwirken und -gestalten der Bevölkerung die Akzeptanz und Umsetzung von Planungsvorhaben. Nach wie vor findet Bürgerbeteiligung regelmäßig erst statt, wenn planerisch die wesentlichen Weichen bereits intern gestellt worden sind.

In manchen Städten werden bereits nicht mehr genutzte Immobilien, etwa aus dem gewerblichen Bereich oder ehemalige Verwaltungsbauten im öffentlichen Besitz, nicht radikal abgerissen, sondern engagierten Bürgern oder Gruppen überlassen, die diese Objekte im Sinne von Nachhaltigkeit gemeinsam umbauen, um preiswerten Wohnraum zu schaffen, manchmal in Kombination mit Raum für ergänzende Nutzer (Künstler, Studenten u. a.). Die Ressourcen für kostengünstige Umnutzungen bestehender Gebäude werden allerdings nicht überall konsequent herangezogen. Gerade in Städten, wo es Wohnungsknappheit gibt oder die Nachfrage und die Mieten steigen, braucht es eine innovative und starke Politik und Verwaltung, die bürgerschaftliche Initiativen möglich macht.

3 Forschungslücken und Handlungsdefizite

Die Auseinandersetzung mit den zahlreichen veröffentlichten Arbeiten zur Reurbanisierung (siehe Kap. 4) macht deutlich, dass es nach wie vor unterschiedliche Befunde zum Trend der Reurbanisierung gibt und Unsicherheiten hinsichtlich der Intensität, der Ausprägung, der Verallgemeinerbarkeit und Stabilität sowie der Hintergründe dieser Entwicklung bestehen. Ursächlich dafür sind nicht zuletzt Defizite der empirischen Grundlagenforschung. So fehlen empirische Belege für eine differenzierte Betrachtung der Träger von Reurbanisierung, etwa bezüglich der Rückkehr älterer Menschen in die Stadt, oder für die Dimensionen der sozialen Verdrängung. Inwieweit der Trend überall dort, wo er derzeit sichtbar ist, von einer zumindest mittelfristigen Dauer sein wird, ist ebenfalls schwer abschätzbar.

Auch bei der Bewertung der räumlichen und sonstigen Wirkungen von Reurbanisierung finden sich teils deutliche Unterschiede. Politik und Planung haben die mit dem Phänomen einhergehenden Herausforderungen wahrgenommen. Es fehlen jedoch angemessene Antworten zum Umgang mit dem Phänomen, zum Beispiel mit Blick auf Wohnbedürfnisse und -wünsche verschiedener sozialer Gruppen. Wie beispielhaft dargelegt wurde, sind zahlreiche der bisher eingesetzten stadt- und regionalentwicklungspolitischen Strategien und Instrumente, der propagierten Konzepte und eingeleiteten Maßnahmen stumpf oder gänzlich erfolglos dahingehend geblieben, bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen in der Stadt sicherzustellen, soziale Durchmischung zu fördern und unausgewogenen lokalen Aufwertungsprozessen vorzubeugen. Es hapert aber nicht nur an der Wirksamkeit und konsequenten Nutzung vorhandener Instrumente. Bislang fehlt es zudem an Handlungsroutinen.

Aktuelle gesellschaftspolitische Entwicklungen wie die Reurbanisierungstendenzen stellen Herausforderungen für die Gestaltung von Planungsprozessen und den Stellenwert der Planungspartizipation dar. Der Beteiligung der Öffentlichkeit an Planungsverfahren kommt große Bedeutung dahingehend zu, Vororterfahrungen und -kennt-

nisse der Zivilgesellschaft zu nutzen, Akzeptanz für das jeweilige Planungsvorhaben zu fördern und gemeinsame Lösungen zu erarbeiten. Trotz des Bedeutungsgewinns der Planungspartizipation fehlen bislang weitestgehend Erfahrungen im komplexen Kontext von Reurbanisierung und deren Folgen. Von daher ist zu prüfen, ob das jetzige Handwerkszeug für konstruktive und wirksame Partizipation gegebenenfalls ergänzt werden muss. Auch andere Handlungsdefizite und vor allem auch Umsetzungsversäumnisse sind zuvor bereits für den Untersuchungsschwerpunkt Wohnen angesprochen worden.

Nicht in jeder Stadt oder Stadtregion zeigt sich das Phänomen. Auch tritt es angesichts der Komplexität von Wirkungszusammenhängen nicht in gleicher Intensität auf. Vielmehr besteht – auch innerhalb der Gruppe der Groß- wie auch der Mittelstädte – im Hinblick auf die aktuellen Entwicklungstendenzen eine große Heterogenität. Zudem finden aktuell Reurbanisierungs- und Suburbanisierungsprozesse parallel statt (Milbert 2017: 3). Aufgrund dieser Unterschiede dominieren Untersuchungen in Form einzelner Fallstudien. Über die gegenwärtige Situation in nordwestdeutschen Städten und Regionen fehlt allerdings bislang ein Gesamtüberblick.

Alles in allem stellt das komplexe Ursachen-Wirkungs-Gefüge des Reurbanisierungsphänomens – zusätzlich erschwert aufgrund unsicherer Annahmen – große Herausforderungen für Forschung, Politik und Praxis in Städten und Regionen dar. Es liegen durchaus quantitative Messkonzepte mit Sets an Indikatoren und Maßzahlen sowie richtungs- und zukunftsweisende Ansätze für einen Umgang mit dem Phänomen vor. Sie werden in der vorliegenden Arbeit aufgegriffen. Dennoch tut sich hier ein nicht ausgeschöpftes Forschungsfeld auf, es besteht die Notwendigkeit des Vertiefens und Weiterentwickelns, auch vor dem Hintergrund aktueller empirischer Daten. Reurbanisierung ist auch in nordwestdeutschen Städten und Regionen erkennbar. Im Rahmen einer vergleichenden Fallstudienbetrachtung wird durch die Arbeitsgruppe (AG) im vorliegenden Band beispielhaft analysiert und bewertet, ob, wo, mit welcher Intensität und mit welchen Folgen sich Tendenzen zur Reurbanisierung oder Suburbanisierung zeigen und welche Schlüsse vor allem Politik und Planungsverwaltung daraus ziehen sollten bzw. müssten.

4 Herangehensweise

Das transdisziplinäre Wissenschaftsverständnis ist ein zentrales Merkmal der Arbeitsweise in den Forschungsgremien der ARL. Wissenschaft und Praxis wirken im Forschungsprozess unmittelbar zusammen. Wenn sich Menschen mit verschiedenen Hintergründen, Erfahrungen, Perspektiven und Vorgehensweisen zusammenfinden, entsteht Dynamik, die wesentlich zur Ergebnisqualität beiträgt. Entsprechend ist die AG nach einem „Call for Membership“ zusammengesetzt worden.

Im Rahmen der AG-Treffen wurden im Diskurs zunächst Eckpfeiler für ein Arbeitsprogramm diskutiert und gesetzt, Kernziele und Leitfragen identifiziert, Begriffsdefinition und Methodik erörtert und festgelegt. Grundlage dieses Diskurses war eine intensive inhaltliche Auseinandersetzung mit einschlägigen Arbeiten zum Thema und damit zugleich mit dem Stand der Forschung zur Reurbanisierung. Die Ergebnisse dieses

Prozesses können in diesem Einführungstext nachfolgend nur in einer kompakten Zusammenfassung aufgezeigt werden. Wesentliche aktuelle Beitragsquellen werden benannt. Damit bieten sich bei Bedarf thematische Vertiefungsmöglichkeiten. Anschließend wurden Arbeitsschwerpunkte bestimmt und angestrebte Produkte der Arbeit sowie ein Zeitfahrplan abgestimmt. Angesichts der Vielschichtigkeit der Reurbanisierungsthematik hat die AG von Beginn an den Blick auf Mach- und Leistbarkeit sowie auf das Setzen von Prioritäten (Schwerpunktthemen) gerichtet, etwa bezüglich der Frage nach den in den Beiträgen des angestrebten Arbeitsberichtes vorrangig zu betrachtenden Analyseschwerpunkten sowie den Maßstabsebenen. Als Schwerpunktthema ist aufgrund der besonderen Dynamik *Wohnen* ausgewählt worden. Aber auch *Arbeitsmarkt* und *Infrastrukturelle Versorgung* werden mit einbezogen.

Der AG-interne Diskurs wurde regelmäßig im Rahmen der Sitzungen der Landesarbeitsgemeinschaft Bremen/Hamburg/Niedersachsen/Schleswig-Holstein der ARL ausgeweitet.

Stand der Forschung

Der Stadt gehört die Zukunft und in den Städten wird die Zukunft entschieden. Vor dem Hintergrund stellt die Vielfalt aus Klein-, Mittel- und Großstädten sowie Metropolen eine der Stärken der deutschen Stadt- und Siedlungsstruktur dar (Läpple 2013: 15), auch um Antworten auf Phänomene wie Reurbanisierung zu finden. Der Lockruf der Städte ist keine gänzlich neue Erscheinung. Der Trend in die Stadt hat in jüngerer Zeit allerdings an Brisanz und Dynamik gewonnen. Er ist nach jahrzehntelanger Suburbanisierung für die Städte „eine historische Chance, erneut Kraft zu schöpfen“ (Fricke 2015: 12 ff.).

Wertet man aktuelle wissenschaftliche Arbeiten aus (u.a. Brühl/Echter/Frölich von Bodelschwingh et al. 2005; Haase/Kabisch/Steinführer 2006; Brachat-Schwarz 2008; Glatter/Siedhoff 2008; Hesse 2008; Hirschle/Schürt 2008; Siedentop 2008; BBSR 2011; Brake/Urbanczyk 2012; Brake/Herfert 2012; Herfert/Osterhage 2012; Fricke/Siedentop/Zakrzewski 2015; Milbert 2017), die im Zuge der immer lebhafter geführten Debatte zum Reurbanisierungstrend in den letzten Jahren entstanden sind, lassen sich u.a. die folgenden Befunde zusammenfassen.

In der für die Auswertung herangezogenen Literatur wird weder der Begriff „Reurbanisierung“ synonym verwendet noch findet sich ein einheitliches Verständnis dieses Begriffs. Beispielsweise wird von „Zurück in die Stadt, Bleiben in der Stadt“, „Renaissance der Stadt“, „Anziehungskraft urbaner Atmosphäre“, „Neue Wertschätzung des Städtischen“, „Trend zur Urbanisierung“, „Bedeutungsgewinn der Stadt als Wohn- und Arbeitsort“, „Wiederentdeckung städtischen Wohnens“, „Renaissance der Innenstadt“, „Neo-Urbanisierung“, „Rezentralisierung der Stadtentwicklung“ oder gar von „Ende der Stadtflucht“ gesprochen (bspw. Brake/Urbanczyk 2012; Glatter/Siedhoff 2008). Der Begriff ist deshalb mehr als übergreifender Impetus im schrittweise breiter werdenden transdisziplinären Diskurs zu verstehen.

Es sind verschiedene Theorien und Modelle zur demografischen und ökonomischen Entwicklung der Städte im Sinne von städtischem Wachstum in den letzten Jahrzehnten gebildet und weiterentwickelt worden (bspw. van den Berg/Drewett/Klaassen et

al. 1982; Siedentop 2008), wobei sich die meisten Autoren auf das als „klassisch“ zu bezeichnende Phasenmodell von van den Berg et al. beziehen (Milbert 2017: 3). Danach ist Stadtentwicklung ein Prozess von aufeinander folgenden Phasen (Urbanisierung – Suburbanisierung – Desurbanisierung – Reurbanisierung); die erste und die letzte Phase sind durch Konzentration der Bevölkerung und die beiden mittleren Phasen durch Dekonzentration gekennzeichnet. Zentraler Indikator für dieses Verständnis von Sub- und Reurbanisierung als Phasen ist also die Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt sowie dem von der Kernstadt administrativ abgegrenzten suburbanen Umland (s. ausführlicher T. Pohl in diesem Band).

Das Reurbanisierungsphänomen basiert teils auf quantitativen, teils auf qualitativen Kriterien, ist zum Teil analytischen, zum Teil normativen Charakters (s. u.a. Siedentop 2008) und wird mit verschiedenen Nutzungen und Funktionen in Zusammenhang gebracht; zudem finden sich unterschiedliche räumliche Betrachtungsebenen (s. Beitrag Pohl in diesem Band sowie Glatter/Siedhoff 2008; Brake/Urbanczyk 2012; Herfert/Osterhage 2012; Milbert 2017 u.a.). Reurbanisierung kann soziokulturelle Ursachen haben und als Folge veränderter gesellschaftlicher Werte eingestuft werden. Vor allem in den Städten greift immer mehr Individualisierung um sich, lösen sich klassische Familienbilder auf. Neue Haushalts- und Familienformen prägen die Städte. Erreichbarkeit und Integration bei der Wahl von Wohnstandorten sind für immer mehr Haushalte wichtig, weil sich geschlechterspezifische Rollenverständnisse wandeln. So ist die Zahl der Haushalte mit Doppelverdienern und der Einpersonenhaushalte in den vergangenen Jahrzehnten deutlich angestiegen. Damit verknüpft ist ein Wandel der Wohn-, Arbeits- und Mobilitätsformen. Für viele Menschen haben das Eigenheim im Grünen und das eigene Auto weniger Bedeutung. Hingegen werden gut erschlossene Standorte mit neuen Formen der Eigentumsbildung und multifunktionale Wohngrundrisse zunehmend wichtiger (s. Fricke/Siedentop/Zakrzewski 2015: 5). Ebenso kann Reurbanisierung ökonomische Ursachen haben, z. B. wegen des Bedeutungsgewinns großer Städte im Zuge der Herausbildung einer globalisierten „Wissensökonomie“. Zudem kann Reurbanisierung Folge politischer und bodenökonomischer Strategien sein, etwa mit Blick auf stadtplanerische Inwertsetzungs- und Revitalisierungsprozesse (Siedentop 2008).

Eine gewisse Trendverschiebung in Richtung Reurbanisierung ist allgemein anerkannt. Auch besteht Konsens, dass das Wanderungsgeschehen als zentrale Komponente des Reurbanisierungstrends angesehen werden muss. Dabei herrschen unterschiedliche Wanderungsmotive (Ausbildungswanderer, Berufseinstiegswanderer, Familienwanderer, Ruhestandswanderer) und damit auch unterschiedliche Ziele der Wanderungen vor. Die quantitativen Studien stellen ganz überwiegend auf die inter- und intraregionalen Verschiebungen zwischen Kernstadt und Umland ab. Das Bevölkerungswachstum der Zentren speist sich darüber hinaus aus Zuwanderung aus entfernteren bundesdeutschen Regionen und aus dem Ausland. Mancherorts ist der Wachstumsvorsprung der Städte gegenüber dem Umland allerdings weniger ausgeprägt, weil zeitgleich weiterhin Suburbanisierungsprozesse stattfinden, teilweise in den gleichen Großstadtregionen mit Bedeutungszuwachs des Zentrums (bspw. Siedentop 2008; Osterhage 2011; Brake/Herfert 2012; Herfert/Osterhage 2012; Schmitz-Veltin 2015; Milbert 2017). Wie andere weiter vorn genannte Untersuchungen, aber auch Analysen

im Rahmen dieser Arbeitsgruppe gezeigt haben, können von diesem Phänomen nicht nur Großstädte profitieren. Konzentrationsprozesse zeigen sich genauso in Mittelstädten, auch innerhalb ländlicher Räume. Zugleich werden in den wissenschaftlichen Arbeiten unisono große räumliche Unterschiede bezüglich des Grades und der Ausprägung der Reurbanisierunsprozesse herausgestellt (s. u. a. Brake/Herfert 2012).

Vor diesem Hintergrund hat sich die AG darauf verständigt, keinen weiteren Definitionsprozess anzustreben, sondern einen pragmatischen Weg zu gehen und sich der weitverbreiteten Sichtweise anzuschließen (bspw. Brachat-Schwarz 2008; Siedentop 2008; Brake/Herfert 2012; Herfert/Osterhage 2012). Danach liegt für die AG, auf einen zusammenfassenden Nenner gebracht, Reurbanisierung vor, wenn Städte aufgrund von Zuwanderungen – intraregional, interregional, international – (wieder) Einwohner hinzugewinnen.

Die zugrunde gelegten Beiträge lassen weitgehend offen, ob es sich bei Reurbanisierung als vielerorts zurzeit stabiles Raumentwicklungsmuster um einen mittel- oder gar langfristig stabilen Trend handelt. Reurbanisierung ist weder ein Selbstläufer noch ein gleichgerichteter Prozess. Die weitere Entwicklung wird maßgeblich bestimmt von verschiedenen örtlichen Voraussetzungen – vor allem auch einem attraktiven Arbeits- (wirtschaftliche Dynamik) und Wohnungsmarkt (Miet- und Immobilienpreise) – und von der Fähigkeit, dem Willen und den finanziellen Ressourcen, diesem Trend zu begegnen. Als Schlüsselthemen der Reurbanisierung werden unter anderem Flächensparstrategien und Kostenbewusstsein in der Innenentwicklung, Fortsetzung der jahrzehntelangen Bemühungen um Stadterneuerung und Attraktivierung der Quartiere, stadtverträglicher Verkehr und gesellschaftliche Akzeptanz genannt (Fricke 2015: 172 ff.). Darüber hinaus sind die Schwierigkeiten einer befriedigenden Erklärung der Wechselwirkungen verschiedener Einflussfaktoren auf Reurbanisierungsphänomene nach wie vor groß. So erweist sich städtisches Wohnen weder als statische noch als kontinuierliche, sondern als eine dynamische Erscheinung mit unterschiedlichen sozialen und räumlichen Bezügen. Mitentscheidend wird mit Blick nach vorn sein, wie sich die Lebensstile und sozialen Lagen in Zukunft ändern. Schon heute konnten in Stadtregionen die anhaltende Verdichtung des unmittelbaren Umlandes und eine Regionalisierung urbanen Lebensgefühls nachgewiesen werden (Schmitz-Veltin 2015), was dafür spricht, den politischen und planerischen Blick immer auch auf den stadtregionalen Horizont zu richten.

Methodik

Für ihre Untersuchungen hat sich die AG im Wesentlichen auf ein analytisch-quantitatives Verständnis von Reurbanisierung verständigt. Im Kern geht es um steigende Bevölkerungszahlen vorrangig durch Wanderungsgewinne und die Konzentration von Wohnbevölkerung in den jeweiligen Teilräumen. Reurbanisierung ist als mehrdimensionales Phänomen zu verstehen, das über die bloße Diagnose quantitativer demografischer Veränderungen hinausweist. Eine rein quantifizierende Perspektive auf Reurbanisierung ist auch in theoretisch-konzeptioneller Hinsicht unbefriedigend. Deshalb zieht die AG zur Ergänzung der quantitativen Fakten um qualitative Aussagen – soweit sie vorliegen oder mit den gegebenen Kapazitäten initiiert werden konnten – Ergebnisse von Wanderungsmotivbefragungen für Städte und Regionen hinzu. Reurbanisie-

rung geht vielfach mit Aufwertung bzw. Inwertsetzung städtischer Gebiete einher. In diesen Fällen beziehen sich qualitative Aussagen auch auf Maßnahmen u.a. der Revitalisierung, der Nutzungsmischung, des Nutzungswandels oder der Wiedernutzung von bzw. der Zwischennutzung auf Brachflächen. Gerade bei solchen Maßnahmen ist in den letzten Jahren der Stellenwert bürgerschaftlicher Teilhabe stetig gewachsen.

Wie gesagt: Eine gewisse Trendverschiebung in Richtung Reurbanisierung ist nicht nur in Großstädten, sondern genauso in Mittelstädten, auch innerhalb ländlicher Räume, erkennbar. Das wurde bei der Auswahl der Fallbeispiele berücksichtigt. Die detaillierten Blicke auf die Teilräume richten sich bewusst auf die Vielfalt räumlicher Maßstabsebenen. Der Bogen reicht von der Metropolregion bis zum Landkreis und zu deren urbanen Kernen und Zentren. Entsprechend sind Begriffe wie „peripher“ und „urban“ bzw. „Peripherie“ und „Urbanität“ je nach Maßstabsebene unterschiedlich zu interpretieren. Die Zentrumsferne von Stadtperipherien unterscheidet sich in der Regel von Peripherien größerer Raumeinheiten wie Landkreisen oder Regionen. Die Urbanität einer Metropole oder Großstadt hat normalerweise eine andere Qualität als die einer Mittel- oder Kleinstadt im ländlichen Raum. Die Beschreibung, Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Situation und der Perspektiven in den Fallbeispielen hat individuellen Charakter. Das schließt allerdings bei einer vergleichenden Betrachtung, wie sie der AG zugrunde liegt, die Prüfung von Typisierungsmöglichkeiten nicht aus.

Kernziele und Leitfragen

Die AG will einen Überblick über Reurbanisierungstendenzen in nordwestdeutschen Städten und Regionen gewinnen. Es wird ein detaillierter Blick auf ausgewählte Teilräume geworfen, die gegenwärtige Situation und ihre Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit werden beschrieben, analysiert und bewertet. Es sollen räumliche Unterschiede im Nordwesten aufgezeigt, Reurbanisierungspotenziale ausgelotet und damit einhergehende Chancen und Risiken für die städtebauliche und stadtregionale Entwicklung diskutiert sowie Empfehlungen und Diskussionsanstöße in Richtung Politik, Planungspraxis, Wissenschaft und interessierte Öffentlichkeit gegeben werden.

Zur Umsetzung dieser Kernziele gilt es, vorrangige Fragen (Leitfragen) mit Blick auf Städte und Regionen in Nordwestdeutschland zu beantworten, z.B.:

> Vor welchen demografischen und sozioökonomischen Entwicklungsprozessen stehen Städte und Regionen?

> Welche Bevölkerungsgruppen und Wanderungstypen bestimmen den Reurbanisierungstrend, welche räumlichen Unterschiede zeigen sich hier?

> Erlauben die statistischen Daten Aussagen über die – zumindest mittelfristige – Stabilität der Reurbanisierungstendenzen? Werden Städte stark nachgefragte Standorte für Mieter und Käufer bleiben und sind somit weiterhin Preissteigerungen bei Mieten und im Kaufsegment absehbar?

> Reurbanisierung ist kein generelles Phänomen – warum profitieren nicht alle Städte und Regionen von diesem Trend? Welche Wirkungen hat der Trend für die übrigen Teilräume?

> Für welche mittel- und langfristigen räumlichen, sozialen, ökologischen oder ökonomischen Folgen müssen Lösungen gefunden werden?

> Wer gestaltet die Städte der Zukunft? Erfordert Reurbanisierung eine Überprüfung bisheriger partizipativer Prozesse in der Stadt- und Regionalentwicklung?

> Welche Steuerungserfordernisse und -möglichkeiten ergeben sich? Welche planerischen Instrumente, Strategien, Prozesse, Konzepte und Maßnahmen werden bereits verfolgt bzw. welche werden benötigt oder könnten sinnvoll sein?

Schwerpunkte des Bandes

Die Einführung in die Gesamtthematik skizziert Herausforderungen und Chancen von Reurbanisierung sowie Reaktionen von Politik und Planung auf Reurbanisierung, benennt Forschungslücken und Handlungsdefizite und stellt die Herangehensweise der Arbeitsgruppe, die verwendete Methodik und die Adressaten der Untersuchungsergebnisse vor.

Im Weiteren wird ein Überblick zur Bevölkerungsentwicklung in den Ober- und Mittelzentren Nordwestdeutschlands gegeben, indem die aktuelle Statistik analysiert und bewertet wird. Einbezogen werden Daten zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung, über Bevölkerungsveränderungen sowie insbesondere über Wanderungsgewinne und -verluste (Zu- und Fortzüge) ab dem Jahr 2000, da zu diesem Zeitpunkt spürbare Veränderungen in den jahrzehntelang bestehenden Wanderungsstrukturen verzeichnet wurden. Die Auswertung der Daten ermöglicht eine erste Typisierung der Gesamtheit der untersuchten Städte und Gemeinden. Eine solche Typisierung kann Arbeitshypothesen zu Ursachen der Reurbanisierung stützen oder bei Auffälligkeiten weitergehende Recherchen einleiten.

Anschließend werden im Rahmen von empirischen Fallstudien zu ausgewählten Städten und Regionen Nordwestdeutschlands die vorhandenen statistischen Daten vertiefend analysiert und bewertet. Zentrale Teilaspekte wie Träger der Reurbanisierung, Wanderungsmotive, Herausforderungen und Folgen von Reurbanisierungstendenzen sowie Strategien, Instrumente, Konzepte und Maßnahmen im Umgang mit diesem Phänomen werden untersucht. Darüber hinaus werden weitere Gesichtspunkte in den Fallstudien hinterfragt, wie die sozialräumlichen und ökologischen Folgen vor allem der zunehmenden Wertschätzung für das Wohnen und Arbeiten in der Stadt (Wettbewerb um die Stadtmitte, Segregation, Flächeninanspruchnahme etc.), die Nachhaltigkeit des Reurbanisierungstrends und die Gleichzeitigkeit von Reurbanisierung und Suburbanisierung in bestimmten Regionen. Die Fallbeispiele betrachten verschiedene Analyseschwerpunkte und Maßstabsebenen und bilden damit einen Querschnitt der Zentrenstruktur in Nordwestdeutschland ab. Sie beleuchten zunächst die Situation und zeigen die Entwicklung in der Metropolregion Hamburg, anschließend in den Großstadtregionen Bremen, Hannover, Kiel, Lübeck und Osnabrück sowie in ausgewählten Mittelstädten, u.a. Celle, Nordhorn und Rendsburg.

Ein Gesamtfazit rundet den Band ab. Es werden

> zentrale Thesen (Kernbotschaften) zur Reurbanisierung in Nordwestdeutschland,

> Handlungsbedarfe und -empfehlungen an die raumbezogene Politik und Planung sowie

> weiterer Forschungsbedarf als Anregungen für die raumwissenschaftliche Diskussion

formuliert bzw. aufgezeigt.

Adressaten/Zielgruppen
Ausgehend von den aktuellen Diskussionen in Wissenschaft und Planungspraxis will die AG die Bedeutung von „Reurbanisierung" ins Zentrum der planungspraktischen und -wissenschaftlichen Debatte stellen und vor allem Politik und Verwaltung in Nordwestdeutschland für dieses Phänomen und seine Auswirkungen sensibilisieren. Auch deshalb hat sich die AG für ein Kompendium von kurzen Beiträgen zu ausgewählten Aspekten entschieden. Die Beschreibung und Erklärung mit Reurbanisierung zusammenhängender aktueller Entwicklungsprozesse in Nordwestdeutschland soll aber genauso Anstöße und einen Mehrwert für den weiteren wissenschaftlichen Diskurs liefern.

Literatur

ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) (Hrsg.) (2016): Multilokale Lebensführung und räumliche Entwicklungen. Hannover. = Positionspapier aus der ARL 104. http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-01043.
Backes, L.; Bartsch, M.; Clauß, A.; Deggerich, M.; Friedmann, J.; Hornig, F.; Schmid, B.; Winter, S. (2017): Enger, dichter, besser. In: Der Spiegel 38/2017, 46-53.
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.
Berger, M. B.; von Meding, C. (2018): Niedersachsen gehen die bezahlbaren Wohnungen aus. Hannoversche Allgemeine Zeitung vom 03.01.2018, 16.
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.; 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 von Bodelschwingh, F.; Jekel, G. (2006): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Berlin. = Difu-Beiträge zur Stadtforschung 41.
Christ, W. (2015): Stadt hinter Glas. Im Zentrum Wohnen: ALLEIN! Thesen zur Zukunft von Haus, Straße und Stadt. In: Deutsches Architektenblatt 02/2015, 2-12.
Danielzyk, R.; Priebs, A. (2017): Zukunft der Regionalplanung. In: Weith, T.; Strauß, C. (Hrsg.): „Im Plan oder ohne Plan?" Raumplanung in (Ost)Deutschland seit 1989/90. Münster/New York, 165-178.
Der Wiederaufbau, Verlag zur Förderung der Mitarbeit des Bürgers am Städtebau (Hrsg.) (1979): Fritz Schumacher. Rede im Hamburger Rathaus am 10. Oktober 1945. In: Ein Vorbild für die Methodik stadtplanerischer Arbeit – Stadt- und Landesplanung Bremen 1926–1930. Bremen, 8-21.
Deutsche Bundesbank (2017): Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2016. In: Monatsbericht Februar 2017, 69. Jahrgang, Nr. 2, 55-59.

Fabricius, M.; Greive, M.; Haimann, R. (2015): Gutverdiener nehmen Bedürftigen Sozialwohnungen weg.
https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article147256158/Gutverdiener-nehmen-Beduerftigen-Sozialwohnungen-weg.html (31.08.2018).
Fricke, A. (2015): Reurbanisierung als stadtpolitische Herausforderung. Positionspapier zum Umgang mit dem Trend in der Stadt. In: Fricke, A.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover. = Arbeitsberichte der ARL 14, 171-186.
Fricke, A.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (Hrsg.) (2015): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover. = Arbeitsberichte der ARL 14.
Fuchs, J.; Söhnlein, D.; Weber, B. (2017): Arbeitskräfteangebot sinkt auch bei hoher Zuwanderung. In: IAB-Kurzbericht 6/2017, 1-8.
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.
Haase, A.; Kabisch, S.; Steinführer, A. (2006): Aufschwung der inneren Stadt in Europa? Reurbanisierung unter den Bedingungen des demographischen Wandels im internationalen Vergleich. In: Europa Regional 14 (4), 167-180.
Hartmann, C.; Polt, W. (2012): Urbanisierung als Problem und Lösung: Die Stadt als Arena der Nachhaltigkeit. In: RAUM Heft 85/2012, 22-26.
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 (RuR) 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.
Holtermann, L.; Otto, A. H. (2016): Studie 2015: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg. Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut (HWWI) (Hrsg.), HWWI Policy Report Nr. 21.
Hutter, D. (2017): Bauherren müssen mehr günstigen Wohnraum anbieten. Süddeutsche Zeitung vom 13.07.2017.
Institut der deutschen Wirtschaft (IW) (2016): Bund muss Kita-Lücken schließen. Köln.
https://www.iwd.de/artikel/bund-muss-kita-luecken-schliessen-319262/ (31.08.2018).
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.
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, Opladen, 61-77.
Läpple, D. (2013): Zurück in die Stadt. In: Nachrichten der ARL 3/2013, 14-16.
Milbert, A. (2017): Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land? Bonn. = BBSR-Analysen KOMPAKT 07.
NBank (2017) (Hrsg.): Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017. Bezahlbares Wohnen für alle – Perspektiven für Niedersachen 2015–2035. Heft 23, Hannover.
Osterhage, F. (2011): Von der Stadtflucht zur Renaissance der Städte? Empirische Ergebnisse und methodische Anmerkungen zur Untersuchung der Reurbanisierungshypothese. In: Helbich, M.; Deierling, H.; Zipf, A. (Hrsg.): Theorie und quantitative Methoden in der Geographie. Kolloquiumsbeiträge, 23-31. = Heidelberger Geographische Bausteine 19, Heidelberg.
Pott, H. (2017): Sozialwohnungen werden zu einer Restgröße. Pressemeldung des vdw 10.01.2017 – Wohnungsbau reicht nicht aus – Nachholbedarf immer drängender.
https://www.vdw-online.de/presse/pressemeldungen/2017-01-10-vdw-Chef-Pott%3A-%E2%80%9E Sozialwohnungen-werden-zu-einer-Restgr%C3%B6%C3%9Fe%22%EF%BB (31.08.2018).
Priebs, A. (2013): Von der Stadt zur Stadtregion. In: Schröder, C.; Düselder, H.; Schmiechen-Ackermann, D.; Schwark, T.; Stöber, M.: Geschichte, um zu verstehen. Traditionen, Wahrnehmungsmuster, Gestaltungsperspektiven. Hannover, 453-464.
Schmitz-Veltin, A. (2015): Reurbanisierung im Kontext einer neuen Unübersichtlichkeit regionaler Entwicklungsmuster – Das Beispiel der Stadtregion Stuttgart. In: Fricke, A.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover. = Arbeitsberichte der ARL 14, 77-95.

Scholich, D.; Müller, P. (Hrsg.) (2010): Planungen für den Raum zwischen Integration und Fragmentierung. Stadt und Region als Handlungsfeld 9, Frankfurt am Main.
Siebel, W. (2016): Alle wollen in die Großstädte – ist das ein Problem? In: chrismon 06.2016, 15-18.
Siedentop, S. (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. In: Informationen zur Raumentwicklung 2008 (3/4), 193-210.
Simons, H.; Weiden. L. (2015): Schwarmstädte – eine Untersuchung zu Umfang, Ursache, Nachhaltigkeit und Folgen der neuen Wanderungsmuster in Deutschland. GdW Studie. Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hrsg.). Berlin.
Thomsen, M. (2016): Ergebnisse einer Modellrechnung zur künftigen Entwicklung der Einwohnerzahlen in Niedersachsen unter Berücksichtigung verstärkter Zuzüge aus dem Ausland. In: Statistische Monatshefte Niedersachsen 5/2016, 229-235.
Valleé, D. (Hrsg) (2012): Strategische Regionalplanung. Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL 237. Hannover.
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.
vdp – Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.) (2016): Deutsche Immobilien waren 2016 Trumpf. Immobilienpreisindex, Berlin, Q4/2016.
ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss (Hrsg.) (2017): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2017 des Rates der Immobilienweisen. Berlin.

Autor

Prof. Dr.-Ing. Dietmar Scholich (**1947*)*; Studium des Bauingenieurwesens (Dipl.-Ing.) sowie der Raum- und Umweltplanung (Dipl.-Ing.), Promotion (Dr.-Ing.); Tätigkeiten in kommunalen Planungsverwaltungen; verschiedene Lehraufträge, Honorarprofessur an der TU Bratislava; Generalsekretär der Akademie für Raumforschung und Landesplanung – Leibniz-Forum für Raumwissenschaften (ARL) i. R.; Mitglied der ARL; Vorstand des Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover (bbs) e. V.*

Martha Pohl

REURBANISIERUNG IN DEN KREISFREIEN STÄDTEN NORDWESTDEUTSCHLANDS IM SPIEGEL DER STATISTIK

Gliederung

1 Einleitung: Gebietsauswahl und Vorgehensweise
2 Einwohnerentwicklung seit 2000
3 Altersaufbau der Bevölkerung
4 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung
4.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung
4.2 Wanderungsbewegungen insgesamt und nach Alter
4.3 Wanderung nach Reichweite
4.3.1 Binnenwanderung
4.3.2 Außenwanderung und Wanderung nach Nationalität
5 Zusammenfassende Thesen
Literatur

Kurzfassung
Reurbanisierung betrifft in Nordwestdeutschland nicht alle Großstädte und diese auch nicht in gleichem Ausmaß. Deshalb ist für einen angemessenen stadtentwicklungspolitischen Umgang mit diesem Phänomen eine differenzierte statistische Bestandsaufnahme unerlässlich. In diesem Beitrag werden Umfang und Komponenten der Reurbanisierung in den 16 kreisfreien Städten Nordwestdeutschlands (inkl. Hannover) auf Basis der amtlichen Statistik untersucht.

Schlüsselwörter
Großstädte – Komponenten der Bevölkerungsentwicklung – natürliche Einwohnerentwicklung – Wanderungsmuster

Reurbanisation in towns with district status in North-West Germany as reflected in the statistics

Abstract
In North-West Germany reurbanisation does not affect all cities, and it affects different cities to differing extents. A differentiated statistical survey is therefore essential for ensuring appropriate urban development policies. In this paper the official statistics are used to investigate the extent and components of reurbanisation in 16 cities with district status in North-West Germany (incl. Hannover).

Keywords
Cities – components of population development – natural population development – migration patterns

1 Einleitung: Gebietsauswahl und Vorgehensweise

Der Begriff der Reurbanisierung ist in der Literatur nicht eindeutig definiert, zumal es sich offensichtlich um ein quantitatives wie auch qualitatives Phänomen handelt, das nicht alle Städte gleichermaßen betrifft. Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt, geographische Lage, zentralörtliche Bedeutung und Gemeindegröße sind mögliche Merkmale, die die unterschiedlichen Einwohnerentwicklungen von Städten in Nordwestdeutschland beeinflussen. Im Folgenden sollen nur quantitative Aspekte untersucht werden, da eine ausreichend differenzierte statistische Bestandsaufnahme erforderlich ist, um zu wissen, „worüber man spricht". Je differenzierter der Befund dargestellt wird, desto eher können angemessene Problemlösungen entwickelt werden. Basis der folgenden Analysen ist die amtliche Statistik, soweit sie von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder online zur Verfügung gestellt wird. Die Tabellen und Abbildungen basieren jeweils auf eigenen Abfragen sowie Datenzusammenstellungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) im Rahmen der Arbeitsgruppe Reurbanisierung im Jahr 2016.

Gebietsauswahl und Referenzzeitraum

In diesem Beitrag werden alle kreisfreien Städte in Nordwestdeutschland betrachtet – 16 inklusive der regionsangehörigen Landeshauptstadt Hannover, davon 11 Großstädte über 100.000 Einwohner.[1] Diese Städte haben zusammen rund 4,5 Mio. Einwohner, was gut einem Drittel der Bevölkerung Nordwestdeutschlands entspricht (Tabelle 1). In dieser Kategorie werden die signifikantesten Ergebnisse erwartet und hier sind die lokalen Wohnungsmärkte am angespanntesten. Als Referenzgrößen werden jeweils die Werte der vier nordwestdeutschen Bundesländer und Deutschlands herangezogen.

Betrachtet wird der Zeitraum ab 2000 bis einschließlich 2014. Zum einen lagen bei Erstellung dieser Analyse keine aktuelleren Daten für die hier relevanten Kennziffern vor, zum anderen ist im Jahr 2015 mit einer besonders starken Überlagerung der innerdeutschen[2] Einwohnerveränderung sowie mit Unsicherheiten in der Datenerfassung durch den Flüchtlingszustrom zu rechnen. Innerhalb dieses Zeitraums hat der Zensus im Jahr 2011 teilweise zu Korrekturen der Einwohnerzahlen geführt, was bei der Bildung langer Reihen beachtet werden muss. Tabelle 1 weist deshalb zwei Berechnungsweisen für die Einwohnerentwicklung der Städte aus: Zunächst werden die Zahlen für den Anfangs- und Endzeitpunkt (2000 und 2014) unmittelbar miteinander verglichen, wodurch die (meist negative) Zensuskorrektur voll durchschlägt und Einwohnerzuwächse weitgehend neutralisiert. Anschließend werden die beiden Teilzeiträume vor und nach dem Zensus getrennt betrachtet und die jeweiligen Differenzen addiert, wodurch der Zensuseffekt eliminiert wird.

---

1 Mit Göttingen hat allerdings auch eine kreisangehörige Stadt über 100.000 Einwohner, die hier deshalb nicht einbezogen ist. Hannover ist dagegen immer inkludiert, wenn im Folgenden von den kreisfreien Städten gesprochen wird.

2 Wie stark die Außenwanderung bereits den Zeitraum 2011 bis 2014 prägt, wird im Gliederungspunkt 4.3.2 untersucht.

Gebietseinheit	Bevölkerungsstand		Veränderung gesamt[1)] 2014/2000[1)]		Summe der Differenzen[2)] 2010/2000 und 2014/2011	
	31.12.2000	31.12.2014	absolut	in % von 2000	absolut	in % von 2000
Flensburg	84.281	84.694	413	0,5	6.371	7,6
Kiel	232.612	243.148	10.536	4,5	12.395	5,3
Lübeck	213.399	214.420	1.021	0,5	574	0,3
Neumünster	79.831	77.588	-2.243	-2,8	-2.614	-3,3
Hamburg	1.715.392	1.762.791	47.399	2,8	115.660	6,7
Braunschweig	245.816	248.502	2.686	1,1	7.724	3,1
Salzgitter	112.302	98.966	-13.336	-11,9	-9.530	-8,5
Wolfsburg	121.805	123.027	1.222	1,0	1.784	1,5
Hannover, Landes-hauptstadt	515.001	523.642	8.641	1,7	21.842	4,2
Delmenhorst	76.644	74.804	-1.840	-2,4	-843	-1,1
Emden	50.963	50.016	-947	-1,9	821	1,6
Oldenburg	154.832	160.907	6.075	3,9	10.542	6,8
Osnabrück	164.101	156.897	-7.204	-4,4	2.402	1,5
Wilhelmshaven	85.287	75.534	-9.753	-11,4	-5.355	-6,3
Bremen, Stadt	539.403	551.767	12.364	2,3	15.661	2,9
Bremerhaven	120.822	110.121	-10.701	-8,9	-5.474	-4,5
Summe Städte	**4.512.491**	**4.556.824**	**44.333**	**1,0**	**171.960**	**3,8**
Schleswig-Holstein	2.789.761	2.830.864	41.103	1,5	73.096	2,6
Hamburg	1.715.392	1.762.791	47.399	2,8	115.660	6,7
Niedersachsen	7.926.193	7.826.739	-99.454	-1,3	44.586	0,6
Bremen, Land	660.225	661.888	1.663	0,3	10.187	1,5
Nordwest-deutschland	**13.091.571**	**13.082.282**	**-9.289**	**-0,1**	**243.529**	**1,9**
Deutschland	**82.259.540**	**81.197.537**	**-1.062.003**	**-1,3**	**361.699**	**0,4**

1) Veränderungen einschließlich Zensuskorrekturen, Deutschland ca. 1,4 Mio. Einwohner

2) Die Addition der Veränderungen in den Teilzeiträumen 2000/10 und 2011/14 eliminiert den Zensus-effekt.

Tabelle 1: Bevölkerungsstand in den kreisfreien Städten Nordwestdeutschlands im Zeitvergleich / Quelle: LSN 2016; Statistisches Bundesamt, 2016 Stand: 14.07.2016; eigene Berechnungen

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung
Im Mittelpunkt des Interesses stehen die beiden Komponenten der Bevölkerungsentwicklung – natürliche Entwicklung und Wanderungsbewegungen, die jeweils gesondert betrachtet werden.

Ein besonderes Augenmerk wird auf die Altersstruktur der Wandernden gelegt, wofür Daten nach sechs Altersgruppen differenziert vorliegen. Die altersdifferenzierte Betrachtung ist wichtig, da verschiedene Untersuchungen (bspw. Fricke/Siedentop/Zakrzewski 2015; Landeshauptstadt Hannover 2017; Siedentop 2014) deutliche Hinweise darauf geben, dass sich die Zuzüge in die Städte nicht gleichmäßig auf alle Altersgruppen verteilen, weil sie stark ausbildungs- und arbeitsmarktgeprägt sind. Dies hat u. a. unterschiedliche Wohnungsnachfragen (z. B. bezogen auf Eigentum oder Miete, Wohnungsgrundrisse oder Lage) zur Folge. Neben der Altersstruktur wird die Geschlechtszughörigkeit der Bevölkerung betrachtet, um ggf. Sondereffekte (z. B. durch benachbarte Bundeswehrstandorte) isolieren zu können.

Die vorliegenden Gesamtwanderungszahlen umfassen neben der Binnenwanderung auch die unmittelbaren Zu- und Fortzüge über die Außengrenzen Deutschlands in die und aus den jeweiligen Gemeinden. Deshalb ist es sinnvoll, die Binnenwanderungsströme gesondert zu untersuchen und zudem die Veränderung der ausländischen Bevölkerung aufzuzeigen.

2 Einwohnerentwicklung seit 2000

Die Einwohnerentwicklung der nordwestdeutschen kreisfreien Städte zeigt zwischen 2000 und 2014 ein uneinheitliches Bild (Tabelle 1 und Abbildung 1):

> Bis 2010 hatten noch sechs der insgesamt 16 betrachteten Städte Einwohnerverluste, in zwei Städten stagnierte die Einwohnerzahl und in acht Städten gab es einen Einwohnerzuwachs. Unterschiedliche Lagegunst und wirtschaftliche Situation scheinen die Unterschiede maßgeblich zu beeinflussen. So gehören Städte mit ökonomischen Strukturproblemen wie Neumünster, Salzgitter, Delmenhorst, Wilhelmshaven und Bremerhaven auch hinsichtlich der Einwohner zu den Verlierern.

> Wegen des statistischen Strukturbruchs durch die Zensuskorrekturen 2011 wird der folgende Zeitraum zunächst separat betrachtet. Etwa zu diesem Zeitpunkt ist offensichtlich eine Wende eingetreten, die in der Folgezeit fast allen Städten einen Einwohnerzuwachs brachte. Zwischen 2011 und 2014 hat nur noch Wilhelmshaven weiterhin Einwohner verloren.

> Addiert man die Werte der absoluten Veränderungen der Einwohnerzahlen der beiden Teilzeiträume, wird der Zensuseffekt annähernd bereinigt.[3] In der Summe

3 Nach Einschätzung erfahrener Statistiker dokumentiert die Zensuskorrektur vorher (teilweise bereits in den 1990er Jahren) schon vollzogene tatsächliche Entwicklungen, insbesondere der ausländischen Einwohner. Hierfür spricht die große Streubreite des Korrekturumfangs mit einem Spitzenwert von rund –7 % für Flensburg und minimal positiven Werten in Lübeck und Neumünster.

aller 16 Städte ergibt sich dann über den Gesamtzeitraum ein Einwohnergewinn von rund 170.000 (knapp 4 %), was immerhin einer Stadt der Größe von Osnabrück entspricht. Mehr als die Hälfte dieses Zuwachses entfiel auf den kurzen Zeitraum zwischen 2011 und 2014, woran sich die Dynamik der Entwicklung zeigt. Die fünf oben namentlich genannten Städte mit Einwohnerverlusten bis 2010 konnten diese aber danach noch nicht wieder aufholen.

> Nordwestdeutschland insgesamt hat bei Eliminierung des Zensuseffektes ebenfalls Einwohner hinzugewonnen, mit rund 244.000 bzw. knapp 2 % zwar nicht in dem Ausmaß wie die kreisfreien Städte, aber mit der gleichen zeitlichen Dynamik.[4]

> Im Vergleich zu Deutschland insgesamt zeigt sich in Nordwestdeutschland eine bemerkenswert positive Entwicklung, da hier der bundesweite Einwohnerrückgang zwischen 2000 und 2010 (insgesamt um eine halbe Million Einwohner) keine Entsprechung findet.

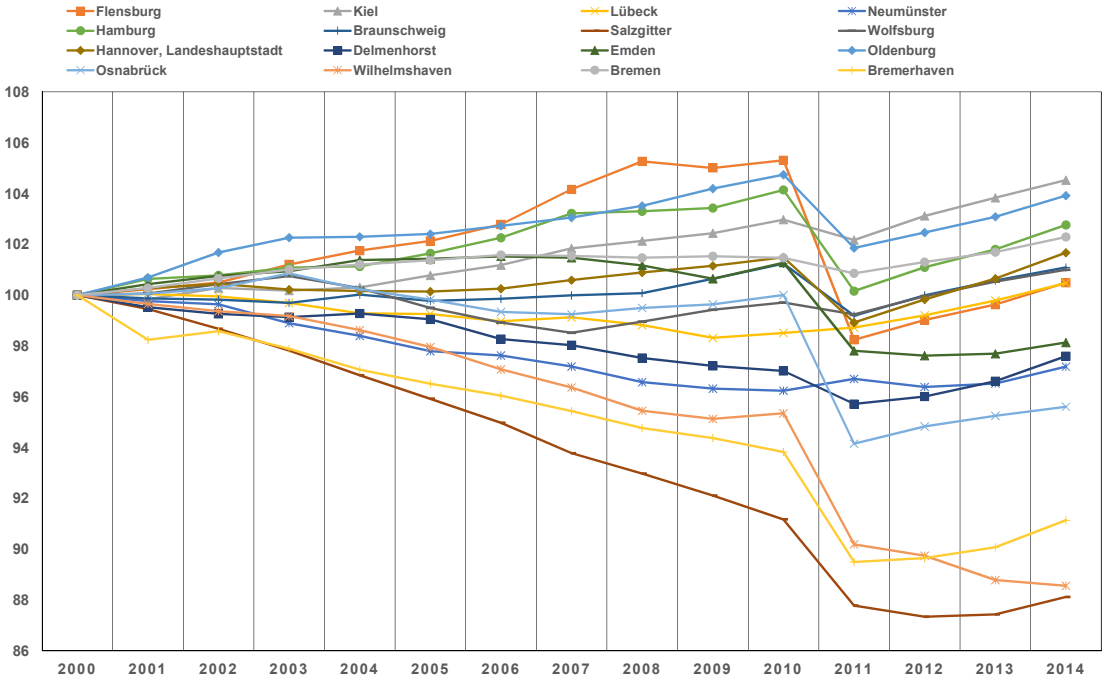


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten Nordwestdeutschlands von 2000 bis 2014. Indices auf Basis des Jahres 2000 / Quelle: LSN 2016; Statistisches Bundesamt 2016, Stand: 14.07.2016; eigene Berechnungen

4 Zu Reurbanisierungsprozessen in den Mittelzentren Nordwestdeutschlands siehe auch den Beitrag Gnest in diesem Band.

Einwohnerentwicklung nach Geschlecht
Um die Träger eines möglichen Reurbanisierungsprozesses identifizieren zu können, wird zunächst ein Blick auf die Zusammensetzung der Einwohner nach Geschlecht geworfen (Anhangtabelle A1[5]). Der Anteil der männlichen Bevölkerung variiert in den Städten zwischen 47 % (Lübeck) und 50 % (Wilhelmshaven). Er hat durchgängig in fast allen Städten (außer in Wilhelmshaven und Oldenburg) unabhängig von der jeweiligen Gesamtentwicklung zugenommen. Der Zunahme im Durchschnitt der Städte um 0,40 Prozentpunkte steht ein nordwestdeutscher Wert von nur 0,19 Prozentpunkten gegenüber; der männliche Bevölkerungsanteil bleibt hier im Jahr 2014 mit 48,06 % immer noch unter demjenigen Nordwestdeutschlands (48,99 %) und auch Deutschlands (49,06 %).

Wahrscheinlich handelt es sich überwiegend um einen Altersstruktureffekt, während die Außenwanderung einen eher geringen Einfluss hatte, denn die Wanderungsstatistik nach Nationalität und Geschlecht weist nur einen leicht überproportionalen Zuzug von Männern in die Städte aus. Unter den einzelnen Städten gibt es insbesondere in der deutschen Bevölkerung eine Reihe von „Ausreißern" im Geschlechteranteil des Wanderungssaldos sowohl nach oben als auch nach unten – die Erklärung dafür bedürfte einer gesonderten Analyse.

3 Altersaufbau der Bevölkerung

Der Altersaufbau der Bevölkerung ist in Deutschland generell von einer relativen und absoluten Zunahme der Gruppe der über 65-Jährigen gekennzeichnet, während die Zahl der Kinder (Bevölkerung unter 18 Jahren) absolut und relativ sinkt. Die Abweichungen Nordwestdeutschlands vom Bundesdurchschnitt sind in diesen Altersgruppen vergleichsweise gering.

Träger des Reurbanisierungsprozesses sind demnach die Altersgruppen der 18- bis unter 30-Jährigen, deren Zahl in fast allen Städten zunahm. Während in Nordwestdeutschland insgesamt die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen ebenfalls – im Gegensatz zum Bundestrend – einen Zuwachs zu verzeichnen hatte, war die Gruppe der 25- bis unter 30-Jährigen in Schleswig-Holstein und Niedersachsen sogar rückläufig. Dies ist als erster Hinweis auf Wanderungsbewegungen in Richtung der großen Städte zu interpretieren. Die Zunahme der über 65-Jährigen betrifft die Städte etwas weniger als Deutschland und Nordwestdeutschland bei regional unterschiedlicher Stärke der Alterskohorten. Tendenziell können hier weiterhin Abwanderungen aus den kreisfreien Städten vermutet werden (Tabelle 2 und Anhangtabelle A2[6]).

Aufgrund der durch die Zensusergebnisse erfolgten Korrekturen kann die Betrachtung der absoluten und prozentualen Veränderungen der Altersgruppen Verzerrungen enthalten. Deshalb werden in Abbildung 2 die reinen Anteilsverschiebungen (Prozentpunkte) betrachtet. Sie geben in Verbindung mit den Durchschnittswerten für Nordwestdeutschland und Deutschland Hinweise auf Wanderungsbewegungen.

5 Die Anhangtabellen sind unter https://www.arl-net.de/de/reurbanisierung-anhang abrufbar.

6 Die Anhangtabellen sind unter https://www.arl-net.de/de/reurbanisierung-anhang abrufbar.

Gebietseinheit	Veränderung 2014 gegenüber 2000 in Prozent						
	unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und mehr	Insgesamt
Flensburg	-14,9	21,6	15,4	-12,4	2,2	17,6	0,5
Kiel	-2,6	33,1	24,9	-11,5	5,5	16,2	4,5
Lübeck	-9,5	7,5	5,0	-10,0	2,4	18,3	0,5
Neumünster	-16,5	1,5	-1,9	-15,2	3,3	23,2	-2,8
Hamburg	1,8	2,8	11,0	-2,3	-1,9	15,0	2,8
Braunschweig	-5,5	11,2	20,2	-8,8	0,3	11,7	1,1
Salzgitter	-23,9	-8,4	-10,3	-27,4	-1,9	12,4	-11,9
Wolfsburg	-10,0	-4,5	33,7	-7,7	-0,8	19,2	1,0
Hannover, Landes-hauptstadt	3,0	6,4	11,1	-7,1	5,4	5,9	1,7
Delmenhorst	-17,2	8,5	-3,5	-18,5	1,8	36,5	-2,4
Emden	-15,0	16,2	8,7	-15,0	5,4	14,3	-1,9
Oldenburg	-6,0	18,4	19,1	-13,3	16,3	22,0	3,9
Osnabrück	-10,9	2,6	4,8	-15,2	3,4	4,7	-4,4
Wilhelmshaven	-27,1	3,9	9,9	-31,1	-11,8	19,1	-11,4
Bremen, kreisfreie Stadt	-5,6	15,5	18,6	-9,2	1,0	18,7	2,3
Bremerhaven	-18,1	-6,0	2,4	-22,1	-0,4	7,0	-8,9
Summe Städte	**-4,4**	**7,5**	**12,5**	**-8,2**	**0,9**	**14,7**	**1,0**
Schleswig-Holstein	-12,7	7,6	-4,4	-13,9	8,9	36,4	1,5
Hamburg	1,8	2,8	11,0	-2,3	-1,9	15,0	2,8
Niedersachsen	-16,4	3,2	-3,3	-16,6	15,0	25,2	-1,3
Bremen, Land	-8,1	11,4	15,9	-11,4	0,7	16,5	0,3
Nordwest-deutschland	**-13,2**	**4,5**	**-0,2**	**-13,8**	**10,6**	**25,7**	**-0,1**
Deutschland	**-15,4**	**-4,7**	**4,7**	**-16,5**	**14,7**	**24,8**	**-1,3**

Tabelle 2: Prozentuale Veränderung der Einwohnerzahl nach Altersgruppen / Quelle: LSN 2016; eigene Berechnungen

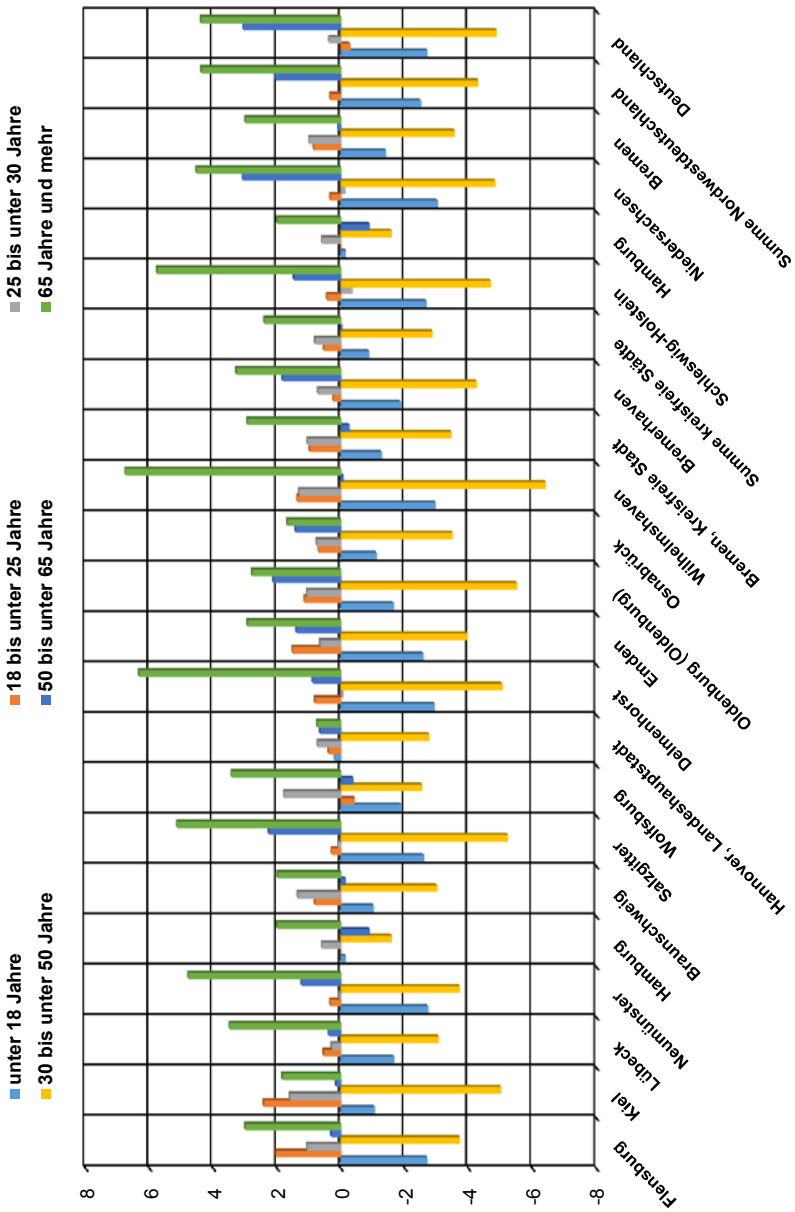


Abbildung 2: Altersstrukturveränderungen in den kreisfreien Städten Nordwestdeutschlands von 2000 bis 2014 (Prozentpunkte) / Quelle: LSN 2016; eigene Berechnungen

Abbildung 3 zeigt die aktuelle Altersstruktur der Städte im Vergleich und veranschaulicht hier beachtliche Unterschiede zwischen eher jungen (Kiel, Hannover, Emden, Osnabrück, Oldenburg) und tendenziell überalterten Städten (Salzgitter, Delmenhorst, Wilhelmshaven).

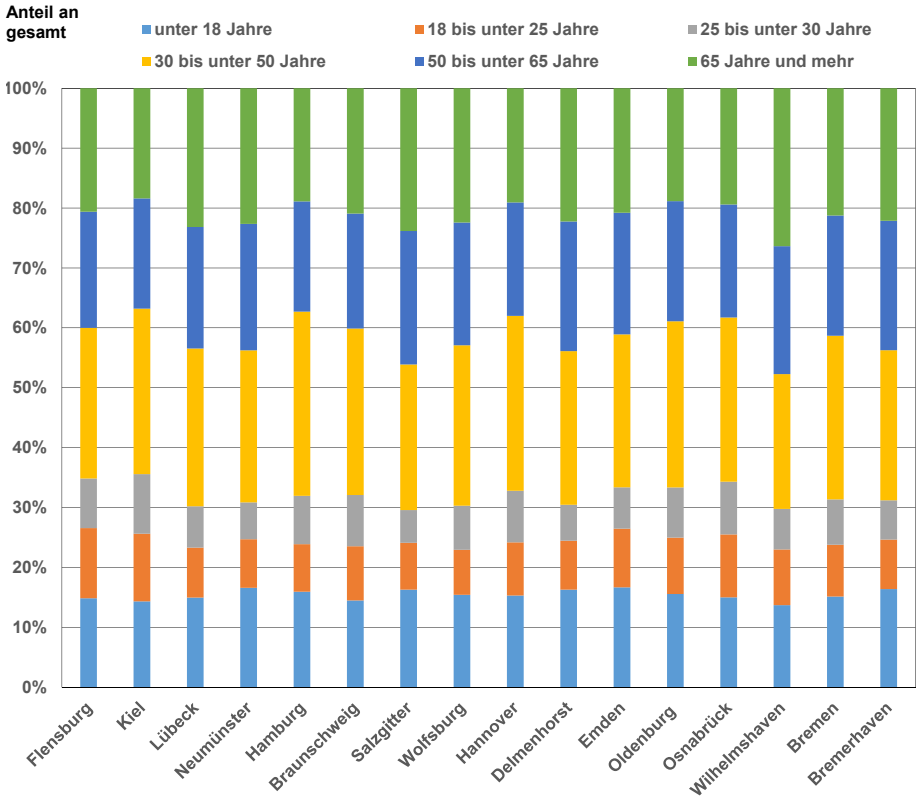


Abbildung 3: Altersstruktur der Bevölkerung der kreisfreien Städte im Jahr 2014 / Quelle: LSN 2016; eigene Berechnungen

4 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

4.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Für die kreisfreien Städte stehen jährliche Geburtenzahlen und Sterbefälle von 2000 bis 2014 zur Verfügung. Über den Gesamtzeitraum hatten alle Städte einen mehr oder weniger großen Sterbeüberschuss von insgesamt fast 100.000 Personen zu verzeichnen. In Nordwestdeutschland betrug der Sterbeüberschuss gut 400.000 Personen (Tabelle 3 und Anhangtabelle A3[7]).

Bezogen auf die Einwohnerzahlen im Jahr 2000 ist dies im Durchschnitt der Städte ein Rückgang um 2,4 %, womit die Entwicklung der Städte nicht ganz so negativ war wie in Nordwestdeutschland (–3,12 %) und in Deutschland insgesamt (–2,67 %). Als einzige der Vergleichsstädte hatte Hamburg über den Gesamtzeitraum einen Einwohnerrückgang von unter einem Prozent durch die natürliche Komponente (Sterbeüberschuss) und seit 2010 einen positiven natürlichen Saldo zu verzeichnen. In Hannover und Oldenburg war Letzteres im Jahr 2014 der Fall. Wilhelmshaven liegt mit über 8 % Einwohnerverlust aus der natürlichen Komponente am unteren Ende der Vergleichsstädte.

7 Die Anhangtabellen sind unter https://www.arl-net.de/de/reurbanisierung-anhang abrufbar.

Gebietseinheit	Einwohner-stand	Saldo natürliche Einwohnerveränderung 2000 bis 2014		Geburten gesamt je 1.000 EW in 2011
	31.12.2000	absolut	in % der EW 2000	
Flensburg	84.281	-2.761	-3,28	142,8
Kiel	232.612	-4.053	-1,74	137,7
Lübeck	213.399	-12.114	-5,68	130,3
Neumünster	79.831	-3.806	-4,77	134,6
Hamburg	1.715.392	-9.517	-0,55	146,4
Braunschweig	245.816	-9.761	-3,97	132,8
Salzgitter	112.302	-6.215	-5,53	131,9
Wolfsburg	121.805	-4.428	-3,64	124,2
Hannover, Landeshauptstadt	515.001	-8.066	-1,57	146,3
Delmenhorst	76.644	-1.676	-2,19	131,4
Emden	50.963	-2.256	-4,43	133,4
Oldenburg	154.832	-1.892	-1,22	137,6
Osnabrück	164101	-2683	-1,63	139,9
Wilhelmshaven	85287	-7051	-8,27	116,2
Bremen, Stadt	539.403	-21.192	-3,93	128,0
Bremerhaven	120.822	-6.673	-5,52	138,5
Summe Städte	**4.512.491**	**-104.144**	**-2,31**	**139,4**
Schleswig-Holstein	2.789.761	-109.318	-3,92	124,8
Hamburg	1.715.392	-9.517	-0,55	146,4
Niedersachsen	7.926.193	-261.400	-3,30	129,8
Bremen	660.225	-27.865	-4,22	129,8
Nordwestdeutschland	**13.091.571**	**-408.100**	**-3,12**	**130,9**
Deutschland	**82.259.540**	**-2.266.831**	**-2,76**	**129,9**

Tabelle 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten Nordwestdeutschlands / Quelle: LSN 2016; eigene Berechnungen

Die absolute Zahl der Geburten war in den meisten Städten tendenziell rückläufig – vor allem in der Dekade 2000 bis 2010. Nur in Hamburg, Hannover, Wolfsburg, Braunschweig, Bremen (nur 2014) und Kiel lässt sich in jüngerer Zeit ein Anstieg beobachten (Abbildung 4). Der Geburtenindex – hier als Zahl der jährlichen Geburten in Relation zum Ausgangsjahr 2000 definiert (siehe Abbildung 4) – aller Städte gemeinsam liegt durchgängig über dem Wert für Nordwestdeutschland und erreichte 2013 und 2014 mit 101 bzw. 107 Punkten wieder das Niveau des Jahres 2000, während der Wert für Nordwestdeutschland seit 2005 unter 90 Punkten blieb. Zumindest die Daten für Hamburg, Hannover, Wolfsburg, Braunschweig sowie zuletzt auch Kiel sprechen dafür, dass mehr junge Frauen in den Großstädten leben und hier auch ihre Kinder bekommen.[8] Ob damit Großstädte wieder insgesamt attraktiver für Familien werden, muss anhand der altersgruppenspezifischen Wanderungsdaten geprüft werden. Der etwas niedrigere Sterbeüberschuss in den Städten im Verhältnis zu Nordwestdeutschland kann teilweise das Resultat einer günstigeren Altersstruktur sein.

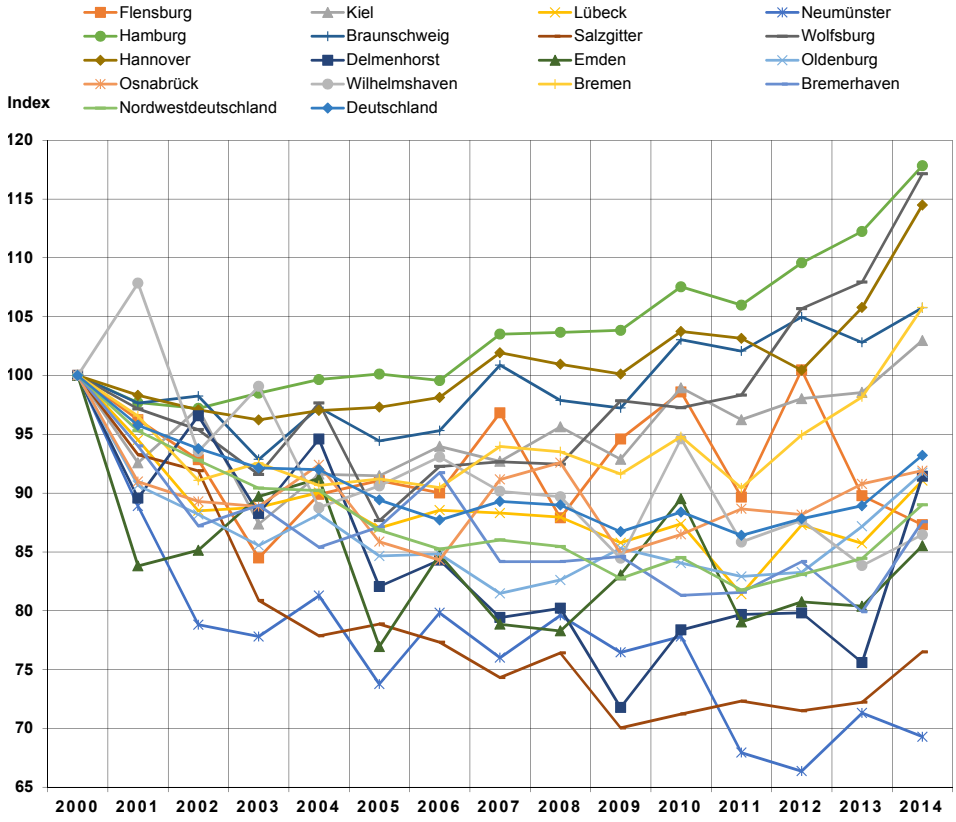


Abbildung 4: Geburtenentwicklung in den kreisfreien Städten Nordwestdeutschlands. Indices auf Basis des Jahres 2000 / Quelle: LSN 2016; eigene Berechnungen

8 Über die Geburtenzahlen je Frau, also verhaltensbedingte Veränderungen, ist damit nichts ausgesagt.

4.2 Wanderungsbewegungen insgesamt und nach Alter

Zwischen 2000 und 2014 hatte Nordwestdeutschland insgesamt eine Nettozuwanderung von rd. 700.000 Personen (Binnen- und Außenwanderung) zu verzeichnen. Dabei ergab sich ein positiver Wanderungssaldo für alle hier betrachteten Altersgruppen. Die durchschnittliche jährliche Nettozunahme hat sich im Zeitraum 2011 bis 2014 gegenüber der vorangegangenen Dekade fast verdoppelt auf annähernd 70.000 pro Jahr.

Altersgruppe	Summen 2000 bis 2010			Summen 2011 bis 2014			Saldo im Durchschnitt p.a., absolut		Saldo 2000 bis 2014	Saldo gesamt in % der EW in 2000
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	2000-2010	2011-2014		
Summe kreisfreie Städte										
unter 18 Jahre	303.731	319.544	-15.813	123.080	117.718	5.362	-1.438	1.341	-10.451	-1,4
18 bis unter 25 Jahre	725.840	448.084	277.756	303.074	191.182	111.892	25.251	27.973	389.648	106,3
25 bis unter 30 Jahre	507.494	452.281	55.213	226.895	194.419	32.476	5.019	8.119	87.689	27,2
30 bis unter 50 Jahre	803.028	884.091	-81.063	327.291	334.942	-7.651	-7.369	-1.913	-88.714	-6,3
50 bis unter 65 Jahre	152.850	177.246	-24.396	74.137	75.030	-893	-2.218	-223	-25.289	-2,9
65 Jahre und mehr	83.291	127.585	-44.294	35.379	45.817	-10.438	-4.027	-2.610	-54.732	-6,9
Insgesamt	**2.576.234**	**2.408.831**	**167.403**	**1.089.856**	**959.108**	**130.748**	**15.218**	**32.687**	**298.151**	**6,6**
Nordwestdeutschland										
unter 18 Jahre	1.474.539	1.389.356	85.183	487.704	430.514	57.190	7.744	14.298	142.373	5,7
18 bis unter 25 Jahre	1.904.959	1.725.831	179.128	753.650	694.111	59.539	16.284	14.885	238.667	24,0
25 bis unter 30 Jahre	1.399.620	1.343.687	55.933	588.216	537.738	50.478	5.085	12.620	106.411	13,3
30 bis unter 50 Jahre	2.934.460	2.869.307	65.153	1.085.593	1.003.082	82.511	5.923	20.628	147.664	3,6
50 bis unter 65 Jahre	705.754	672.692	33.062	316.960	294.927	22.033	3.006	5.508	55.095	2,2
65 Jahre und mehr	485.025	478.336	6.689	186.181	183.174	3.007	608	752	9.696	0,4
Insgesamt	**8.904.357**	**8.479.209**	**425.148**	**3.418.304**	**3.143.546**	**274.758**	**38.650**	**68.690**	**699.906**	**5,3**

Tabelle 4: Zu- und Fortzüge über Gemeindegrenzen nach Altersgruppen / Quelle: LSN; Datenlieferung des LSN an die LH Hannover; eigene Berechnungen

Ein großer Teil des jüngeren Nettowanderungsgewinns Nordwestdeutschlands entfiel auf die kreisfreien Städte, die seit 2011 rund 48 % des Zuwanderungsgewinns für sich verbuchen konnten. Aber auch in der Dekade davor war der Anteil der Städte mit 39 % Nettowanderungsgewinn schon leicht überdurchschnittlich (ihr Einwohneranteil betrug 34,5 % im Jahr 2000).

Hinsichtlich der Entwicklung in den einzelnen Altersgruppen bietet sich ein differenziertes Bild: Die größten Nettogewinne werden in den Städten durchgängig bei den 18- bis unter 25-Jährigen mit steigender Tendenz verzeichnet. Nach Norddeutschland insgesamt hat sich der Zuzug in dieser Altersgruppe allerdings verlangsamt. Ebenfalls positiv sind die Salden in beiden Vergleichszeiträumen in der Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen. In allen Altersgruppen darüber verloren die kreisfreien Städte insgesamt Einwohner, wenn auch in jüngerer Zeit in deutlich geringem Ausmaß. Bei den Kindern ist ab 2011 eine Trendumkehr hin zu einem positiven Gesamtsaldo zu beobachten (Tabelle 4 und Anhangtabelle A4[9]).

Bezieht man die Wanderungssalden auf den Einwohnerstand Ende 2000 in der jeweiligen Altersgruppe, wird der große Einfluss der Wanderungen auf die Altersstruktur der städtischen Bevölkerung deutlich. Über den gesamten 15-Jahreszeitraum sind mehr 18- bis unter 25-Jährige in die Städte gezogen, als dort ursprünglich gelebt haben. Aufgrund der Alterung der Kohorten hat dies jedoch nicht zu einer Verdoppelung der Einwohner in dieser Altersgruppe geführt (siehe auch Abschnitt 3).

Abbildung 5 zeigt die Gesamtdynamik und die Dominanz der 18- und 25-Jährigen in der Zuwanderung in die kreisfreien Städte anhand zweier Vierjahreszeiträume: Der Gesamtsaldo der kreisfreien Städte lag von 2011 bis 2014 mit rund 131.000 Zuwandernden wesentlich höher als Anfang der 2000er Jahre (+59.000). Den größten Teil davon machten junge Menschen aus. Zugleich baute sich der Negativ-Saldo in den mittleren Altersgruppen ab, was auf ein Ende der Suburbanisierung hindeuten könnte.

Im Städte-Vergleich fällt die dominierende Position von Hamburg auf. Hierhin wanderten per Saldo 223.000 oder rund zwei Drittel aller 18- bis unter 30-Jährigen, die seit 2000 nach Nordwestdeutschland kamen.

In Schleswig-Holstein bilden Kiel und mit gewissem Abstand Lübeck die attraktiven Zentren, allerdings überwiegend nur für die 18- bis 25-Jährigen. Allein aus dieser Altersgruppe hat Kiel seit 2000 per Saldo über 40.000 Einwohner hinzugewonnen. Bemerkenswert ist, dass von 2011 bis 2014 der Wanderungssaldo für Lübeck in allen Altersgruppen positiv ist.

9 Die Anhangtabellen sind unter https://www.arl-net.de/de/reurbanisierung-anhang abrufbar.

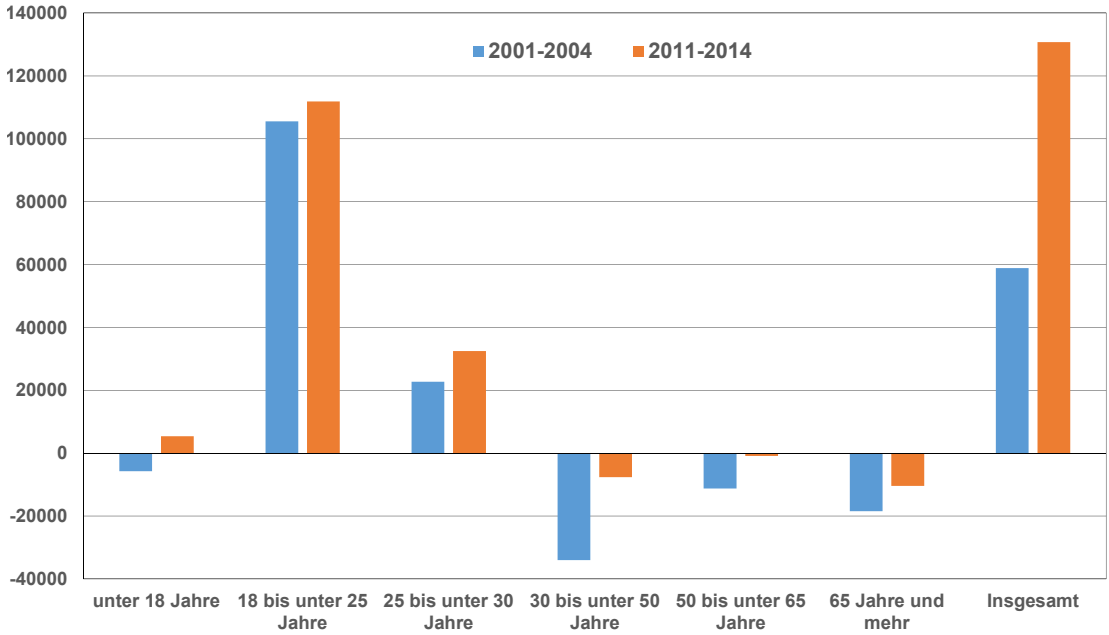


Abbildung 5: Wanderungssalden aller kreisfreien Städte Norddeutschlands nach Altersgruppen im Zeitvergleich / Quelle: LSN 2016; Datenlieferung des LSN an die LH Hannover; eigene Berechnungen

In Niedersachsen rekrutieren sich die Wanderungsgewinne vor allem in den Städten mit auch insgesamt positiver Entwicklung (Braunschweig, Oldenburg, Osnabrück, Emden) ebenfalls fast ausschließlich aus den jüngeren Altersgruppen, in einigen Städten nur aus der Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen. Dagegen ist Wolfsburg bei den Wanderungsgewinnen hinsichtlich der Altersverteilung sehr breit aufgestellt. Auch Hannover hatte in beiden Vergleichszeiträumen nur in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen (mit Schwerpunkt bei den 18- bis unter 25-Jährigen) deutliche Gewinne zu verzeichnen, in allen anderen Altersgruppen gab es abwanderungsbedingte Verluste.

4.3 Wanderung nach Reichweite

4.3.1 Binnenwanderung

Da Binnen- und Außenwanderungen ganz unterschiedlichen Motiven folgen und entsprechend unterschiedliche Muster aufweisen, soll zunächst die Binnenwanderung näher betrachtet werden. Nach Nationalität liegen Daten für die Zeit ab 2011 vor, die von besonderem Interesse ist, weil seitdem die Einwohnerzahlen der Städte besonders stark gestiegen sind (Tabelle 5 und Anhangtabelle A5[10]).

10 Die Anhangtabellen sind unter https://www.arl-net.de/de/reurbanisierung-anhang abrufbar.

Gebietseinheit	Binnenwanderung der deutschen Bevölkerung								Binnenwanderung insgesamt							
	Saldo				Summe 2011 bis 2014			Saldo je 1.000 deutsche Einwohner 2011	Saldo				Summe 2011 bis 2014			Saldo je 1.000 Einwohner gesamt 2011
	2011	2012	2013	2014	Zuzüge	Fortzüge	Saldo		2011	2012	2013	2014	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	
Flensburg	600	416	166	85	23.403	22.136	1.267	16,3	621	508	283	267	25.627	23.948	1.679	20,3
Kiel	1.279	788	30	-306	49.868	48.077	1.791	8,1	1.553	1.077	397	586	55.857	52.244	3.613	15,2
Lübeck	705	1.075	724	632	35.809	32.673	3.136	15,9	679	1.268	1.079	1.256	40.069	35.787	4.282	20,3
Neumünster	70	93	118	15	12.117	11.821	296	4,1	-942	-1.664	-2.929	-5.995	13.363	24.893	-11.530	-149,4
Hamburg	2.813	2.608	746	-2.197	210.678	206.708	3.970	2,6	3.861	3.578	2.245	-664	244.758	235.738	9.020	5,2
Braunschweig	1.472	1.357	758	211	41.419	37.621	3.798	16,8	-419	-1.146	-3.561	-7.964	46.878	59.968	-13.090	-53,7
Salzgitter	-423	-361	71	63	10.641	11.291	-650	-7,2	-405	-271	349	536	13.019	12.810	209	2,1
Wolfsburg	829	333	-221	-738	15.585	15.382	203	1,9	1.050	416	-16	-565	18.776	17.891	885	7,3
Hannover, Landeshauptstadt	947	1.206	819	123	87.372	84.277	3.095	7,0	1.247	1.631	1.120	1.252	104.907	99.657	5.250	10,3
Delmenhorst	-86	-101	43	-188	10.531	10.863	-332	-4,9	79	102	295	247	13.113	12.390	723	9,9
Emden	11	-164	-110	-120	7.730	8.113	-383	-8,0	-1	-88	3	12	8.844	8.918	-74	-1,5
Oldenburg	374	309	408	489	32.311	30.731	1.580	10,6	271	613	518	845	36.153	33.906	2.247	14,2
Osnabrück	575	500	191	-349	33.483	32.566	917	6,5	750	658	349	-59	38.085	36.387	1.698	11,0
Wilhelmshaven	170	52	-181	-145	14.941	15.045	-104	-1,4	117	42	-149	11	16.506	16.485	21	0,3
Bremen, Stadt	-79	-235	-531	-1.740	65.550	68.135	-2.585	-5,4	-248	-135	-565	-1.942	76.857	79.747	-2.890	-5,3
Bremerhaven	-422	-370	-243	-339	14.859	16.233	-1.374	-14,0	-316	-243	-70	32	17.872	18.469	-597	-5,5
Summe Städte	**8.835**	**7.506**	**2.788**	**-4.504**	**666.297**	**651.672**	**14.625**	**3,7**	**7.897**	**6.346**	**-652**	**-12.145**	**770.684**	**769.238**	**1.446**	**0,3**
Schleswig-Holstein	6.307	4.685	6.541	7.403	680.117	655.181	24.936	9,3	6.527	5.026	7.134	8.222	742.237	715.328	26.909	9,6
Hamburg	2.813	2.608	746	-2.197	210.678	206.708	3.970	2,6	3.861	3.578	2.245	-664	244.758	235.738	9.020	5,2
Niedersachsen	-2.656	2.682	3.115	4.978	1.426.193	1.418.074	8.119	1,1	-4.434	1.133	1.540	333	1.617.187	1.618.615	-1.428	-0,2
Bremen, Land	-501	-605	-774	-2.079	80.409	84.368	-3.959	-6,8	-564	-378	-635	-1.910	94.729	98.216	-3.487	-5,3
Nordwestdeutschland	**5.963**	**9.370**	**9.628**	**8.105**	**2.397.397**	**2.364.331**	**33.066**	**2,7**	**5.390**	**9.359**	**10.284**	**5.981**	**2.698.911**	**2.667.897**	**31.014**	**2,4**

Tabelle 5: Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands nach Nationalität / Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank Deutschland (RegioStat) Version 2.0. 2016; eigene Berechnungen

Generell war der Binnenwanderungssaldo der kreisfreien Städte niedriger als erwartet, wenn man Reurbaniserung vorwiegend als inländische räumliche Schwerpunktverschiebung der Bevölkerung mit entsprechend signifikanten Quantitäten versteht. In der Summe war der Saldo sogar fast ausgeglichen, wobei einer Nettozuwanderung von knapp 15.000 Deutschen (0,4 % der deutschen Einwohner der 16 Städte) eine annähernd gleich hohe Abwanderung von Ausländern in andere Gemeinden gegenüberstand. Im Zeitablauf zeigt der Wanderungssaldo der 16 Städte bei den Deutschen eine abnehmende Tendenz von rd. +9.000 im Jahr 2011 auf –4.500 in 2014.

Einzelne Städte hatten durchgängig negative Binnenwanderungssalden der Gesamtbevölkerung zu verzeichnen. Hier waren Braunschweig und Neumünster (jeweils über –10.000) die größten Verlierer, was ausschließlich auf Abwanderung der ausländischen Bevölkerung zurückzuführen war, wobei dies mit einem hohen Außenwanderungsplus korrespondiert (siehe Tabelle 6). Beide Städte sind Standorte großer Erstaufnahmeeinrichtungen.[11] Nennenswerte positive Wanderungssalden, getragen von der deutschen Bevölkerung (jeweils über 3.000) hatten Lübeck, Hamburg, Braunschweig und Hannover. Unter Einbeziehung der ausländischen Einwohner waren Hamburg (+9.000) und Hannover (+5.000) die Gewinner.

Verglichen mit den Suburbanisierungsverlusten einzelner Großstädte in den 1960er und 1970er Jahren von mehreren tausend Einwohnern pro Jahr über mehr als zwei Dekaden sind die jetzt registrierten Größenordnungen der Zuwanderung in die Städte eher marginal. Immerhin liegt der Binnenwanderungsgewinn der Städte durch Deutsche geringfügig über dem nordwestdeutschen Durchschnittswert.

Die geringen Saldenwerte unterschlagen das dahinter liegende Wanderungsvolumen von rund eineinhalb Millionen Menschen,[12] die von 2011 bis 2014 in die Städte oder aus den Städten zogen. In nur vier Jahren sind somit rd. 17 % (rd. 770.000) der Bevölkerung der kreisfreien Städte im Rahmen der Binnenwanderung „ausgetauscht“ worden. In der Dekade davor betrug dieser Wert (inkl. Außenwanderung) sogar rund 50 %.

4.3.2 Außenwanderung und Wanderung nach Nationalität

Außenwanderung und Entwicklung der ausländischen Bevölkerung sind eng aneinander gekoppelt. Die daraus folgende Veränderung in der Zusammensetzung der Bevölkerung nach Nationalität hat unterschiedlichste Anforderungen an verschiedene Bereiche der Kommunalpolitik zur Folge, die nicht unbedingt mit Reurbanisierung zu begründen sind. Tabelle 6 zeigt die Außenwanderungssalden der Städte nach Nationalität.

---

11 Ausländer kommen in der Erstaufnahmeeinrichtung an und werden dort registriert (Zuzug über die Bundesgrenze), anschließend werden sie zumeist in andere Gemeinden Niedersachsens bzw. Schleswig-Holsteins, z. T. auch in andere Bundesländer, weiterverteilt (Fortzug in eine andere Gemeinde).

12 Der Wert ist etwas überhöht durch Doppelzählung von Wanderungen zwischen den Städten. In der Dekade davor war das Gesamtvolumen (inkl. möglicher Doppelzählungen und der Außenwanderung) sogar größer als die Gesamteinwohnerzahl, was bedeutet, dass im Schnitt jeder Mensch alle zehn Jahre über eine Gemeindegrenze hinweg umzieht.

Gebietseinheit	Wanderungssaldo über Gemeindegrenzen 2011 - 2014				Anteil Außenwanderungssaldo am Gesamtsaldo	Anteil Ausländer am Außenwanderungssaldo
	Gesamt		Darunter über die Grenzen des Bundesgebietes (Außenwanderung)			
	insgesamt	darunter Ausländer	insgesamt	darunter Ausländer	%	%
Flensburg	3.212	2.082	1.533	1.670	47,7	108,9
Kiel	8.302	7.135	4.689	5.313	56,5	113,3
Lübeck	7.503	4.412	3.221	3.266	42,9	101,4
Neumünster	1.666	1.415	13.196	13.241	792,1	100,3
Hamburg	52.581	51.168	43.561	46.118	82,8	105,9
Braunschweig	8.180	4.648	21.270	21.536	260,0	101,3
Salzgitter	1.486	2.245	1.277	1.386	85,9	108,5
Wolfsburg	4.261	3.955	3.376	3.273	79,2	96,9
Hannover, Landeshauptstadt	16.030	13.473	10.780	11.318	67,2	105,0
Delmenhorst	2.082	2.416	1.359	1.361	65,3	100,1
Emden	706	1.122	780	813	110,5	104,2
Oldenburg	3.977	2.431	1.730	1.764	43,5	102,0
Osnabrück	3.998	3.301	2.300	2.520	57,5	109,6
Wilhelmshaven	341	457	320	332	93,8	103,8
Bremen, Stadt	12.906	15.886	15.796	16.191	122,4	102,5
Bremerhaven	3.517	4.830	4.114	4.053	117,0	98,5
Summe Städte	**130.748**	**120.976**	**129.302**	**134.155**	**98,9**	**103,8**
Schleswig-Holstein	67.014	44.883	40.105	42.910	59,8	107,0
Hamburg	52.581	51.168	43.561	46.118	82,8	105,9
Niedersachsen	138.740	125.318	140.168	134.865	101,0	96,2
Bremen, Land	16.423	20.716	19.910	20.244	121,2	101,7
Nordwestdeutschland	**274.758**	**242.085**	**243.744**	**244.137**	**88,7**	**100,2**
Deutschland	**1.627.365**	**1.717.395**	**1.627.365**	**1.717.395**	**100,0**	**105,5**

Tabelle 6: Wanderungssalden nach Nationalität und Reichweite von 2011 bis 2014 / Quelle: Statistische Ämter des Bundes und Länder – Version 2.0. 2016, Stand: 01.08.2016

In der Summe der Städte ergibt sich – entsprechend dem oben festgestellten nahezu neutralen Binnenwanderungssaldo – der positive Gesamtwanderungssaldo ausschließlich aus dem Außenwanderungssaldo, der auch in Nordwestdeutschland immerhin rund 90 % des Wanderungsgewinns ausmacht.[13] Zwischen den Städten gibt es allerdings erhebliche Unterschiede. So beträgt das Außenwanderungsplus in Neumünster ein Vielfaches des Gesamtsaldos, was mit den oben festgestellten erheblichen Binnenwanderungsverlusten korrespondiert. Ähnliches gilt für Braunschweig sowie Emden, Bremen und Bremerhaven, wenn auch in deutlich geringerem Ausmaß (Außenwanderung in der vorhergehenden Dekade siehe Anhangtabelle A6[14]).

Der Anteil der Ausländer am – positiven – Außenwanderungssaldo in fast allen betrachteten Gebietseinheiten beträgt über 100 %. Das bedeutet, dass die Städte ebenso wie Deutschland insgesamt deutsche Bevölkerung an das Ausland verlieren. Nur das Land Niedersachsen macht hier eine Ausnahme, ebenso wie Wolfsburg und Bremerhaven.

In der ersten Dekade des 21. Jahrhunderts gab es in den Städten eine leichte Verringerung der Zahl ausländischer Einwohner um insgesamt rd. 25.000 (–5 %) (Anhangtabelle A7[15]). In Nordwestdeutschland erreichte der Rückgang der ausländischen Einwohner nur knapp 20.000 (–2 %), was im Vergleich zu Deutschland (–1 %) aber auch ein überproportional hoher Wert ist. Dieser Rückgang war offensichtlich ausschließlich ein Effekt von Einbürgerungen[16], deren Umfang in Deutschland von 2000 bis 2010 ca. 1,4 Mio. betrug, was bedeutet, dass rechnerisch jeder fünfte der im Jahr 2000 in Deutschland lebenden Ausländer in der Folgezeit die deutsche Staatsbürgerschaft erlangt hat. Die Zahl der Einbürgerungen hat die Zuwanderung (rd. 900.000) also deutlich überkompensiert.

In den Jahren 2011 bis 2014 gab es weitere 440.000 Einbürgerungen in Deutschland; dennoch folgte ab 2011 ein Zuwachs um fast 74.000 Ausländer in den Städten, in Nordwestdeutschland um 162.000 und in Deutschland insgesamt um 1,2 Mio. (siehe Tabelle 7).[17] Dieser Zuwachs macht rund 80 % des gesamten Einwohnerzuwachses der 16 Städte bis 2014 aus. Umgekehrt bedeutet dies, dass die Städte ohne die Zuwanderung aus dem Ausland eine annähernd stagnierende Einwohnerzahl gehabt hätten. Zu einem ähnlichen Befund kommen Studien der Stadt Hannover aus den Jahren 2015 und insbesondere 2016 auf Basis eines bundesweiten Großstadtvergleichs (Landeshauptstadt Hannover 2017: 14; 55 ff.).

In den strukturschwachen Städten (Salzgitter, Delmenhorst, Emden, Wilhelmshaven, Bremen und Bremerhaven) hat der Zuzug von Ausländern die Abwanderung der deutschen Bevölkerung überkompensiert.

---

13 Innerhalb Deutschlands saldiert sich die Binnenwanderung auf null, sodass der Außenwanderungssaldo per Definition 100 % des Zuzugsgewinns ausmacht.

14 Die Anhangtabellen sind unter https://www.arl-net.de/de/reurbanisierung-anhang abrufbar.

15 Die Anhangtabellen sind unter https://www.arl-net.de/de/reurbanisierung-anhang abrufbar.

16 Hinzu kam auch eine Reduzierung der erfassten Zahl der ausländischen Einwohner durch Registerbereinigung.

17 Im Vergleich mit Tabelle 6 ist zu berücksichtigen, dass Letztere ein Jahr mehr umfasst.

Kreisfreie Städte	Einwohner am 31.12.2011		Einwohner am 31.12.2014		Zuwachs absolut	
	Insgesamt	Ausländer (-innen)	Insgesamt	Ausländer (-innen)	Insgesamt	Ausländer (-innen)
Flensburg	82.801	5.211	84.694	6.706	1.893	1.495
Kiel	237.667	17.186	243.148	21.108	5.481	3.922
Lübeck	210.679	13.425	214.420	16.264	3.741	2.839
Neumünster	77.201	4.709	77.588	5.481	387	772
Hamburg	1.718.187	218.729	1.762.791	245.186	44.604	26.457
Braunschweig	243.829	17.971	248.502	21.079	4.673	3.108
Salzgitter	98.588	8.798	98.966	10.540	378	1.742
Wolfsburg	120.889	11.635	123.027	14.419	2.138	2.784
Hannover, Landeshauptstadt	509.485	67.742	523.642	76.425	14.157	8.683
Delmenhorst	73.364	5.351	74.804	7.107	1.440	1.756
Emden	49.848	2.140	50.016	3.189	168	1.049
Oldenburg	157.706	8.807	160.907	10.701	3.201	1.894
Osnabrück	154.513	13.389	156.897	15.558	2.384	2.169
Wilhelmshaven	76.926	3.230	75.534	3.412	-1.392	182
Bremen, Stadt	544.043	63.981	551.767	75.068	7.724	11.087
Bremerhaven	108.139	9.904	110.121	13.675	1.982	3.771
Summe Städte	**4.463.865**	**472.208**	**4.556.824**	**545.918**	**92.959**	**73.710**
Schleswig-Holstein	2.802.266	120.390	2.830.864	150.544	28.598	30.154
Hamburg	1.718.187	218.729	1.762.791	245.186	44.604	26.457
Niedersachsen	7.774.253	430.543	7.826.739	521.559	52.486	91.016
Bremen	652.182	73.885	661.888	88.743	9.706	14.858
Nordwestdeutschland	**12.946.888**	**843.547**	**13.082.282**	**1.006.032**	**135.394**	**162.485**
Deutschland	**80.327.900**	**6.342.394**	**81.197.537**	**7.539.774**	**869.637**	**1.197.380**

Tabelle 7: Bevölkerungsstand nach Nationalität / Quelle: Regionaldatenbank Deutschland (RegioStat) Version 2.0. 2016; Stand: 10.07.2016; eigene Berechnungen

Es wäre zu prüfen, ob u. a. die steigenden Ausländerzahlen für die relativ höheren Geburtenzahlen ursächlich sind. Der geringfügige Männerüberschuss unter allen Zuwandernden dürfte die leichte Geschlechterverschiebung in den Städten nur marginal beeinflusst haben (s. o.).

5 Zusammenfassende Thesen

Aus den vorgestellten Daten lassen sich einige Thesen zu der Frage ableiten, ob die kreisfreien Städte in Nordwestdeutschland einen Reurbanisierungstrend – sei es durch absolute Einwohnergewinne oder zumindest durch eine relative Bevölkerungszunahme – zu verzeichnen haben:

> Wie schon eingangs vermutet, ist die Situation in den untersuchten Städten sehr unterschiedlich, sodass von einem alle anderen raumwirksamen Einflüsse überlagernden Reurbanisierungstrend in dem betrachteten Zeitraum nicht gesprochen werden kann. Allerdings gibt es einige Städte mit in jüngerer Zeit deutlichen Einwohnergewinnen: die Metropole Hamburg, die Landeshauptstädte Kiel, Hannover und Bremen sowie die Universitäts- und Verwaltungsstadt Oldenburg.

> Die positive Entwicklung einzelner, vor allem der größten Städte hebt den Gesamtwert der Städte bei den untersuchten Kennziffern über die jeweiligen Vergleichswerte von Nordwestdeutschland und Deutschland. Insgesamt kann daher in Nordwestdeutschland durchaus eine leichte Tendenz zur Einwohnerkonzentration in den großen Städten konstatiert werden.

> Die beiden Komponenten der Bevölkerungsentwicklung tragen ganz unterschiedlich zu diesem Ergebnis bei: Über den Gesamtzeitraum betrachtet haben alle Städte ebenso wie Norddeutschland und Deutschland Verluste durch die natürliche Entwicklung (Sterbeüberschuss) erfahren. Dagegen waren die Wanderungssalden in der Summe der Städte in allen betrachteten Zeiträumen positiv, was zeitweise nicht nur durch verstärkte Zuwanderung, sondern ebenfalls durch verringerte Abwanderung verursacht wurde. Erst in jüngerer Zeit sind auch die Geburtenzahlen in einigen Städten angestiegen.

> Träger dieser Entwicklung waren in der Gesamtbetrachtung ausschließlich die Altersgruppen zwischen 18 und 25 sowie, etwas schwächer, zwischen 25 und 30 Jahren, was ein Indikator für bildungs- und ausbildungsbezogene Wanderungen ist. Aufgrund der allgemeinen demografischen Entwicklung hat allerdings auch die Zahl der über 65-Jährigen in den Städten zugenommen.

> In der zeitlichen Perspektive ist auffällig, dass fast alle Städte etwa ab 2011 einen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen hatten, wobei sich diese Dynamik auch in Nordwestdeutschland und in Deutschland insgesamt zeigt. Eine differenzierte Betrachtung nach Reichweite belegt die große Dominanz der Außenwanderung bzw. des Ausländerzuzugs in die Städte seit 2011, ohne die sie eine ausgeglichene Wanderungsbilanz gehabt hätten.

Zusammenfassend stellt sich die Beantwortung der Frage nach einem quantitativ messbaren Reurbanisierungstrend also differenziert dar, allein schon wegen der strukturellen Unterschiede zwischen den betrachteten Städten. Es gibt aber einige generalisierbare Ergebnisse hinsichtlich Altersstruktur sowie Richtung und Reichweite der Wanderungen, die je nach Definition als Reurbanisierung zu bezeichnen sind. Im Ge-

samtfazit zu diesem Band heißt es dazu unter anderem, „dass nicht jede Form eines Wanderungsgewinns als Reurbanisierung im Sinne einer Trendumkehr ‚zurück in die Stadt' gedeutet werden kann. Ohne vorherige Bevölkerungsverluste durch Suburbanisierung kann es keine nachfolgende Reurbanisierung geben" (Beitrag Scholich und Bruhse, S. 345).

Ein „Wieder"-Zuzug in die Städte auf individueller Basis lässt sich allein schon aufgrund der Altersstruktur der Wandernden nicht bestätigen, dagegen zieht es offensichtlich die Kinder- und Enkelgeneration der Suburbanisierer (zurück) in die Städte. Dies kann dennoch als Reurbanisierung bezeichnet werden, weil diese junge Generation offensichtlich verstärkt ihren Lebensmittelpunkt in Städten wählt.

Tendenziell verringert hat sich der Wegzug der mittleren – suburbaniserungstypischen – Altersjahrgänge. An ihrem Wanderungsverhalten ist ebenfalls der Wechsel von Jahrzehnten der Suburbanisierung bzw. Dekonzentration der Bevölkerung hin zur Reurbanisierung (Münter/Osterhage 2018: 6) abzulesen, allerdings nicht durchgängig.

Spätestens seit 2011 wird die Einwohnerentwicklung (nicht nur) der Großstädte von Zuzügen aus dem Ausland überlagert, die nach Auffassung der Autorin nicht unter das Konzept der Reurbanisierung im Kontext von Suburbanisierung oder großräumigen siedlungsstrukturellen Entwicklungen in Deutschland fallen.

Andere Untersuchungen kommen zu ähnlichen Ergebnissen. So weist eine Studie des HWWI (Holtermann/Otto 2015: 9) für die Metropolregion Hamburg für einige Umlandkreise zwischen 2000 und 2012 einen wesentlich höheren Einwohnerzuwachs aus als für die Stadt Hamburg und betont zugleich die Bedeutung des Zuzugs aus weiter entfernten Kreisen oder dem Ausland. Auch eine aktuelle Studie des BBSR beschreibt eine bundesweite Entwicklung, wonach erstmals seit der Jahrtausendwende im Jahr 2014 der Wanderungssaldo der Inländer für die Großstädte (wieder) negativ war – dagegen wächst seit 2009 die Bevölkerung der Großstädte immer stärker durch Zuzüge aus dem Ausland (BBSR 2017).

Der Befund erklärt einerseits den in manchen Großstädten angespannten Wohnungsmarkt, vor allem im preiswerten Segment, sowie die gestiegene Nachfrage nach kleinen Wohnungen. Andererseits sind die Einwohnerzahlen selbst in den prosperierenden Städten zumindest nach Zensuskorrektur im betrachteten 14-Jahreszeitraum nicht so stark gestiegen (max.: Kiel +4,5 %, Oldenburg +3,9 %), als dass daraus der Nachfragedruck und damit auch die Preisentwicklung komplett begründet werden könnten, zumal ja auch in dieser Zeit Wohnungen neu gebaut wurden. Es erscheint also sinnvoll, andere Nachfragefaktoren ebenfalls in den Blick zu nehmen: Strukturveränderungen durch kleinere Haushalte, die selbst bei gleichbleibender Einwohnerzahl den Wohnungsbedarf erhöhen, Zweitwohnungen, (i. d. R. illegale) Umnutzung von Wohnungen zu Ferienwohnungen und (zeitweise) Leerstände bei Eigentümerwechsel (z. B. bei Erbfällen). Inwieweit hier Handlungsmöglichkeiten oder auch -erfordernisse bestehen, sollte anhand konkreter Beispiele geprüft werden.

Andere Forschungsfragen, die sich aufgrund der dargestellten Datenanalyse aufdrängen, betreffen eine weitere Differenzierung der Wanderungsbewegungen nach Reichweite, insbesondere auch der Wanderungsbewegungen zwischen großen Städten, und in diesem Zusammenhang die Bedeutung der regionalen Arbeitsmärkte als mögliche Pull-Faktoren.

Literatur

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2017): Raus aus der Großstadt. http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/binnenwanderung_grossstadt.html (13.03.2017).
Fricke, A.; Siedentop. S.; Zakrzewski, P. (Hrsg.) (2015): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen.Hannover. = Arbeitsberichte der ARL 14.
Holtermann, L.; Otto, A. H. (2015): Studie 2015: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg. = HWWI Policy Report Nr. 21.
LSN – Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Datenabfrage.
Landeshauptstadt Hannover, Der Oberbürgermeister (2017): LAGEBERICHT ZUR STADTENTWICKLUNG 2016. Hannover im deutschen Großstädtevergleich. Hannover. = Schriften zur Stadtentwicklung 128.
Münter, A.; Osterhage, F. (2018): Trend zur Reurbanisierung? Analyse der Binnenwanderung in Deutschland 2006 – 2015. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh.
Siedentop, S. (2014): Zwischen Wunsch und Wirklichkeit, Empirie der Reurbanisierung. Vortrag im Rahmen der Ringvorlesung „Renaissance der Stadt“ an der Leibniz Universität Hannover, 14.07.2014, Hannover.
Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2016): Regionalstatistischer Datenkatalog des Bundes und der Länder (RegioStat) Version 2.0. Düsseldorf.
www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Regionales/Regiostatkatalog.html (23.10.2018) sowie https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data (23.10.2018).

Autorin

Dr. Martha Pohl (**1952*), *Studium der Raumplanung in Dortmund (Dipl.-Ing.), Promotion ebenfalls in Dortmund. Seit 1978 arbeitete sie in verschiedenen Funktionen im BAW Institut für Wirtschaftsforschung (Bremen) sowie beim Senator für Wirtschaft in Bremen, zuletzt als Abteilungsleiterin. Vier Jahre war sie Geschäftsführerin bei der Handelskammer Bremen. Ihre Arbeitsschwerpunkte waren regionale und kommunale Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung.*

Holger Gnest

REURBANISIERUNG IN MITTELZENTREN? EINE ANALYSE STATISTISCHER DATEN FÜR NORDWESTDEUTSCHLAND

Gliederung

1 Einleitung
2 Einwohnerentwicklung seit 2000
3 Altersaufbau
4 Natürliche Entwicklung
5 Wanderungen
5.1 Wanderungen insgesamt
5.2 Wanderungen nach Altersgruppen
5.3 Binnenwanderung, Außenwanderung
6 Fazit
Literatur

Kurzfassung
Der Beitrag geht der Frage nach, ob Reurbanisierung nur ein Phänomen von Großstädten ist oder auch in Mittelzentren als Trend erkennbar wird. Dafür werden Daten der amtlichen Statistik zu 105 Mittelzentren in Nordwestdeutschland analysiert und die Ergebnisse mit denen der Oberzentren sowie der kleineren Gemeinden ohne raumordnerische Funktionszuweisung verglichen. Die Ergebnisse zeigen, dass ein genereller Trend zu einer Reurbanisierung für die Mittelzentren in Nordwestdeutschland nicht nachgewiesen werden kann.

Schlüsselwörter
Mittelzentren – Einwohnerentwicklung – Altersstruktur – natürliche Bevölkerungsentwicklung – Wanderungen

Reurbanisation in middle-order centres? An analysis of statistical data for north-west Germany

Abstract
The paper examines whether reurbanisation is a phenomenon only found in cities or whether it can also be recognised as a trend affecting medium-sized towns. The official statistics for 105 middle-order centres in north-west Germany were analysed and the results compared with those of high-order centres and of smaller municipalities with no officially allocated spatial-planning function. The results show that it is not possible to demonstrate a general reurbanisation trend for middle-order centres in north-west Germany.

Keywords
Mid-sized centres – urban population growth – age structure – natural population development – migration

1 Einleitung

Eine wichtige Fragestellung ist, ob Reurbanisierung nur ein Phänomen in Großstädten ist oder auch Mittelstädte betrifft. Mittelstädte – und auch Kleinstädte – sind in den letzten Jahren von Politik und Raumwissenschaften eher stiefmütterlich behandelt worden.[1] Aktuell wird ihnen jedoch in der politischen Diskussion um „Ankerstädte" und die Daseinsvorsorge in ländlichen Räumen wieder eine größere Aufmerksamkeit zuteil (Niedersächsische Staatskanzlei 2016; Bundesstiftung Baukultur/GdW 2017; WiG 2017).

Das Untersuchungsinteresse dieses Beitrags richtet sich vorwiegend auf die Mittelzentren der Raumordnung, da in ihnen aufgrund der raumordnerischen Funktionszuweisung und entsprechender Ausstattungsmerkmale urbane Qualitäten auch außerhalb von Verdichtungsräumen angeboten werden und sie daher potenziell attraktiv im Sinne des Reurbanisierungstrends sind. Daher sollen im Folgenden alle Städte in Nordwestdeutschland in die Betrachtung einbezogen werden, die mindestens den Status eines Mittelzentrums haben.

Grundlage der Auswertung sind die in Regiostat[2] verfügbaren Daten von 123 Städten und Gemeinden – 27 in Schleswig-Holstein (4 Ober- und 23 Gemeinden mit Mittelzentrum[3]), 93 in Niedersachsen (11 Ober- und 82 der 84 Mittelzentren[4]) sowie Hamburg, Bremen und Bremerhaven.

Die insgesamt 18 Oberzentren haben durchschnittlich 266.000 Einwohner (Stand 2014), wobei die Bandbreite von 69.000 (Celle) bis 1,8 Millionen (Hamburg) reicht. Die Gruppe der Oberzentren weist viele Überschneidungen mit den kreisfreien Städten auf. Allerdings beinhaltet sie auch die kreisangehörigen Städte Celle, Göttingen, Hildesheim und Lüneburg, während die kreisfreien Städte Emden und Delmenhorst als Mittelzentren nicht dazugehören.

Die 105 Mittelzentren verfügen im Schnitt über eine Einwohnerzahl von 28.500 Einwohnern. Das nach Einwohnern kleinste Mittelzentrum ist Hemmor (Landkreis Cuxhaven) mit 8.800 Einwohnern, das obere Ende bildet Norderstedt mit 76.000 Einwohnern.

---

1 Eine der wenigen Ausnahmen bildet eine Untersuchung des BBSR (2012).

2 Regionalstatistischer Datenkatalog des Bundes und der Länder.

3 Dazu gehören auch die drei Gemeinden Reinbek, Glinde und Wentorf, die ein gemeinsames Mittelzentrum bilden.

4 Für die Mittelzentren Goslar und Einbeck liegen in Regiostat aufgrund von Gebietsveränderungen in den Jahren 2013 bzw. 2014 keine durchgehenden statistischen Daten für den Betrachtungszeitraum vor.

Bei dieser Gruppe handelt es sich vornehmlich um kreisangehörige Städte und Gemeinden. Die Datenlage für eine statistische Analyse ist im Vergleich zu kreisfreien Städten schwieriger. Da eine Reihe von relevanten Merkmalen nur auf der Ebene von Samtgemeinden ausgewiesen wird, muss sich die Analyse daher teilweise auf Samtgemeinden beziehen, selbst wenn nur eine Mitgliedsgemeinde, also ein Teil der Samtgemeinde, die Funktion eines Mittelzentrums innehat. Dies betrifft nur Mittelzentren in Niedersachsen, und meist handelt es sich hier um Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern. Deshalb dürfte dies die Validität der Gesamtergebnisse kaum beeinträchtigen.

2 Einwohnerentwicklung seit 2000

Die Betrachtung der Einwohnerentwicklung liefert ein sehr heterogenes Bild, das aufgrund der Korrekturen durch den Zensus 2011 differenziert für die Zeiträume 2000 bis 2010 und 2011 bis 2014[5] dargestellt wird:

> Bis zum Jahr 2010 wuchs die Bevölkerung in den Mittelzentren nur um 0,17 %, während sie in diesem Zeitraum in den Gemeinden ohne Mittel- oder Oberzentren um 0,41 % und in den Oberzentren sogar um 1,8 % zunahm.

> Dabei ist das Verhältnis von wachsenden und schrumpfenden Mittelzentren ausgeglichen: 54 Mittelzentren mit gestiegener Bevölkerungszahl stehen 51 mit gesunkener Einwohnerzahl gegenüber.

> Die Unterschiede zwischen den Mittelzentren sind enorm: fünf Städte (Wentorf bei Hamburg, Vechta, Wildeshausen (LK Oldenburg), Zeven (LK Rotenburg/Wümme), Kaltenkirchen (Kreis Segeberg)) haben ihre Einwohnerzahl um mehr als 10 % steigern können, auf der anderen Seite haben sieben Mittelzentren, vornehmlich aus Südniedersachsen, im selben Zeitraum mehr als 8 % ihrer Einwohner verloren.

> Von Ende 2011 bis Ende 2014 stieg die Bevölkerung in den Mittelzentren um 0,86 % an (Oberzentren 2,08 %, übriger Raum in Nordwestdeutschland 0,29 %).

> Wachstumsgewinne konnten in diesem Zeitraum 69 Mittelzentren verzeichnen, wohingegen 36 Mittelzentren Einwohnerverluste hinnehmen mussten (die meisten davon gehörten auch schon in der Phase bis 2010 zu den „Verlierern"). Im Vergleich dazu sind mit Ausnahme von Wilhelmshaven alle Oberzentren gewachsen.

> Spitzenreiter bei den Mittelzentren sind Glinde (+5,7 %) und Wedel bei Hamburg (+3,7 %) sowie Bad Nenndorf in der Nähe von Hannover (+3,8), die größten Verluste mussten die südniedersächsischen Städte Duderstadt, Uslar (jeweils -2,4 %) und Osterode am Harz (-3,2 %) hinnehmen.

5 Stichtag ist jeweils der 31.12.

> Addiert man die Bevölkerungsveränderungen in beiden Zeiträumen, ergibt sich im Vergleich zu Gemeinden ohne Mittel- oder Oberzentrum nur ein geringfügig größerer Bevölkerungsanstieg. Ein genereller Trend zu einer Reurbanisierung auch in Mittelzentren lässt sich daraus nicht ableiten.

Gebiets-kategorien	**Veränderung 2014/2000**		**Veränderung 2010/2000**		**Veränderung 2014/2011**		**Summe d. Differenzen (2010/2000 und 2014/2011)***	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in % (v. 2000)
Kreisfreie Städte	44.333	0,98	79.001	1,75	92.959	2,08	171.960	3,81
Kreisangehörige Gemeinden	-33.217	-1,02	8.204	0,25	27.100	0,85	35.304	1,08
Oberzentren	38.465	0,81	80.144	1,69	95.793	2,04	175.937	3,70
Mittelzentren	-27.349	-0,91	7.061	0,23	24.266	0,82	31.327	1,04
Mittelzentren NI	-43.024	-1,77	-4.466	-0,18	14.151	0,60	9.685	0,40
Mittelzentren SH	15.675	2,67	11.527	1,96	10.115	1,70	21.642	3,68
Übriger Raum	-20.405	-0,38	20.930	0,39	15.335	0,29	36.265	0,68
Niedersachsen	-99.454	-1,25	-7.900	-0,10	52.486	0,68	44.586	0,56
Schleswig-Holstein	41.103	1,47	44.498	1,60	28.598	1,02	73.096	2,62
Nordwest-deutschland	-9.289	-0,07	108.135	0,83	135.394	1,05	243.529	1,86
Deutschland	**-1.062.003**	**-1,29**						

*Summe der Veränderungen aus den beiden Teilzeiträumen, d. h. ohne Zensuskorrektur

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2000–2014 / Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

Da die Einwohnerentwicklung in den Mittelzentren jedoch jenseits dieser Durchschnittswerte sehr uneinheitlich verlief, stellt sich die Frage nach möglichen Ursachen für die beobachteten Disparitäten.

Niedersachsen	Zeitraum 2000 bis 2014*	Zeitraum 2011 bis 2014
85 Gemeinden in Niedersachsen	0,08	0,20
75 Gemeinden unter 50.000 EW	0,19	0,24
Schleswig-Holstein		
Alle Mittelzentren (23)	-0,14	-0,01
Mittelzentren ohne Wentorf	**0,01**	**0,04**

*Summe der Veränderungen aus den beiden Teilzeiträumen, d. h. ohne Zensuskorrektur

Tabelle 2: Korrelationskoeffizienten / Quelle: Berechnung Martha Pohl

Ein erstes Differenzierungsmerkmal entsprechend der Reurbanisierungsthese könnte die Größe der jeweiligen Gemeinde sein. Hierzu wurden zunächst für die niedersächsischen[6] Mittelzentren verschiedene Korrelationsrechnungen zwischen der Einwohnerzahl am Beginn des jeweiligen Betrachtungszeitraums und der Veränderungsrate in der Folgezeit durchgeführt (Tabelle 2). Die Berechnungen umfassen den Gesamtzeitraum 2000 bis 2014 und den Teilzeitraum 2011 bis 2014 sowie eine Variante nur mit den kleineren Städten unter 50.000 Einwohnern (75), da aufgrund der Größenspannweite der betrachteten Städte Besonderheiten unter den größeren das Gesamtbild eventuell stark verzerren können. Die errechneten Korrelationskoeffizienten sind zwar positiv, aber so niedrig, dass keine statistische Signifikanz gegeben ist. Allerfalls kann man die Ergebnisse so deuten, dass im jüngeren Betrachtungszeitraum die mittelgroßen Städte tendenziell etwas stärker von Einwohnergewinnen profitiert haben als die kleineren. Entsprechende Berechnungen auf Basis der Wanderungssalden und darunter der Binnenwanderungssalden ergeben noch geringere Korrelationen.

Auch für die Mittelzentren in Schleswig-Holstein lassen sich keine belastbaren Zusammenhänge zwischen Gemeindegröße und Einwohnerentwicklung nachweisen. Für alle Mittelzentren in diesem Bundesland haben die Korrelationsergebnisse sogar ein negatives Vorzeichen, d. h. die kleineren Städte entwickeln sich tendenziell sogar besser. Dieses Ergebnis ist stark von Wentorf mit über 20 % Einwohnerzuwachs über den Gesamtzeitraum geprägt.

6 Eine Korrelationsrechnung über alle Mittelzentren in Nordwestdeutschland könnte durch regionale Besonderheiten zwischen den beiden Flächenländern überlagert werden.

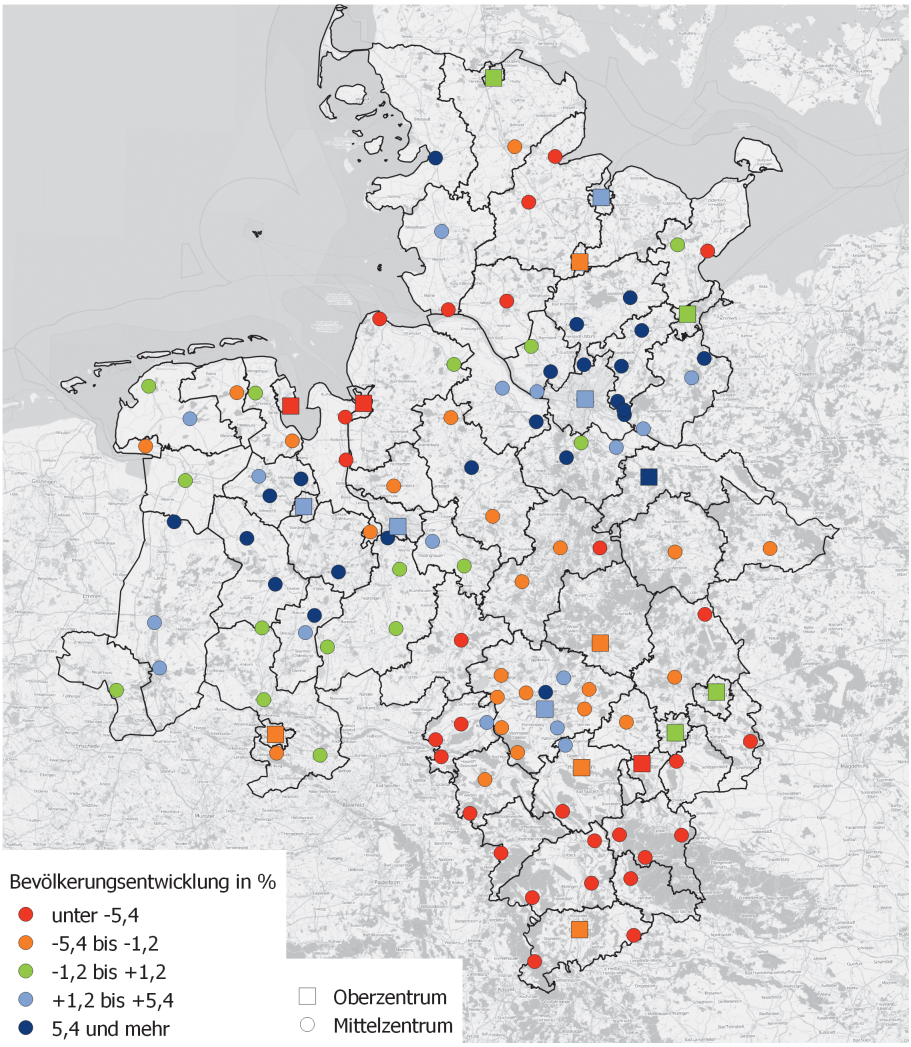


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2000–2014 in den Mittel- und Oberzentren in Nordwestdeutschland / Quelle: Eigene Darstellung; Datenquellen: Hintergrund und Grenzen © OpenStreetMap.org-Mitwirkende – veröffentlicht unter ODbL, BBSR: Zentrale Orte, RegioStat: Statistische Daten

Ein zweiter Erklärungsgrund wird in der geographischen Lage bzw. dem regionalen Umfeld der Mittelzentren vermutet. Hierzu zeigt die Karte in Abbildung 1 die Lage der Mittel- und Oberzentren in Nordwestdeutschland mit farblicher Markierung je nach Einwohnerentwicklung zwischen 2000 und 2014. Die Karte zeigt sehr deutlich eine Häufung von Mittelzentren mit rückläufiger Einwohnerzahl in den Problemregionen Südostniedersachsens und des Unterweserraums bis Friesland und ins Elbe-Weser-Dreieck hinein. Positive Entwicklungen finden sich dagegen zum einen im Umfeld der großen Städte Hamburg, Hannover und Bremen sowie zum anderen im agrar-industriell geprägten Südwesten mit den Zentren Cloppenburg, Vechta und Wildeshausen sowie um Oldenburg herum bis in das Emsland.

3 Altersaufbau

Die Mittelzentren weisen im Durchschnitt eine etwas andere Altersstruktur als die Oberzentren auf. Tabelle 3 zeigt den Anteil der jeweiligen Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2014 und dazu die Veränderung seit 2010.[7] So ist der Anteil von Kindern und Jugendlichen (der als Indikator für Familien dienen kann, da Kinder und Jugendliche üblicherweise nicht allein wohnen) in den Mittelzentren etwas höher, auch wenn sich die Werte zwischen 2010 und 2014 angeglichen haben. Die höchsten Werte von über 20 % Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung finden sich in Friesoythe, Lohne und Cloppenburg.

Altersgruppe	Oberzentren		Mittelzentren		Übriger Raum		Nordwestdeutschland	
	Anteil	seit 2010	Anteil	seit 2010	Anteil	seit 2010	Anteil	seit 2010
< 18 Jahre	15,4 %	+0,2 %	16,6 %	-0,6 %	17,4 %	-1,1 %	16,5 %	-0,5 %
18 bis < 25 Jahre	8,8 %	-0,1 %	7,7 %	-0,4 %	7,3 %	-0,2 %	7,9 %	-0,2 %
25 bis < 30 Jahre	8,0 %	+0,4 %	5,5 %	+0,2 %	4,7 %	+0,2 %	6,1 %	+0,3 %
30 bis < 50 Jahre	28,4 %	-1,7 %	25,5 %	-2,1 %	26,1 %	-2,5 %	26,8 %	-2,1 %
50 bis < 65 Jahre	19,3 %	+1,1 %	21,9 %	+2,1 %	22,8 %	+2,6 %	21,3 %	+2,0 %
≥ 65 Jahre	20,1 %	+0,1 %	22,8 %	+0,9 %	21,7 %	+0,9 %	21,3 %	+0,6 %

Tabelle 3: Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung im Jahr 2014 und Veränderung seit 2010 in Prozentpunkten / Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

Umgekehrt sieht es bei der Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen aus. In diesem Lebensabschnitt zieht es viele Menschen für die Ausbildung in die größeren Städte, was sich auch in den statistischen Daten widerspiegelt. Die Unterschiede zwischen Mittel- und Oberzentren haben sich zwischen den Jahren 2010 und 2014 weiter vergrößert, wenn auch nur um 0,3 Prozentpunkte. Gleichwohl weichen einige Mittelzentren, die Sitz einer Hochschule sind (Clausthal-Zellerfeld, Vechta, Heide), erheblich vom Mittel ab.

7 Nur für die Jahre 2010 und 2014 konnte auf statistische Daten aus dem gesamten nordwestdeutschen Raum zugegriffen werden.

Der Anteil der älteren Bevölkerung ab 65 Lebensjahren ist dagegen in den Mittelzentren größer als in den Oberzentren – und auch größer als in den übrigen Gemeinden. Im Gegensatz zu den Oberzentren, in denen der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung praktisch unverändert geblieben ist, ist in den übrigen Gemeinden in Nordwestdeutschland ein Anstieg von fast einem Prozentpunkt zu verzeichnen. Die höchsten Werte bei den Mittelzentren weisen hier die Heilbäder Bad Harburg, Bad Nenndorf und Bad Pyrmont auf, wo über 30 % der Bevölkerung dieser Altersgruppe angehören. Das könnte daran liegen, dass einige Mittelzentren aufgrund ihrer (früheren) touristischen Bedeutung auch beliebte Altersruhesitze sind (vgl. dazu Beitrag Steinführer/Kohring in diesem Band).

4 Natürliche Entwicklung

Geburten- und Sterbezahlen liegen für die Mittelzentren in Schleswig-Holstein nur ab 2008 in ausreichend aufbereiteter Form vor. Deshalb wird im Folgenden für beide Flächenländer nur der Zeitraum 2008 bis 2014 betrachtet.[8] Diese sieben Jahre dürften jedoch einen ausreichend verlässlichen Eindruck von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung geben.

Generell zeigt sich in fast allen Mittelzentren in dem Betrachtungszeitraum ein deutlicher negativer Saldo aus Geburten und Sterbefällen. Vergleicht man das Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen im Zeitraum von 2008 bis 2014 je 1.000 Einwohner zwischen Oberzentren, Mittelzentren und dem übrigen Raum, fällt auf, dass sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Oberzentren mit einem Wert von -9,2 deutlich ausgeglichener darstellt als in den Mittelzentren oder den Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung. In der Gesamtheit unterscheiden sich die Mittelzentren in Niedersachsen und Schleswig-Holstein in dieser Hinsicht kaum.

Zwischen den einzelnen Orten gibt es allerdings große Unterschiede. So weisen vier Mittelzentren im Oldenburger Münsterland – Lohne (Olb.), Cloppenburg, Vechta und Friesoythe – einen teils deutlichen Geburtenüberschuss auf. Das überrascht nicht, denn das Oldenburger Münsterland, bestehend aus den Landkreisen Cloppenburg und Vechta, ist für seine deutschlandweit ungewöhnlich hohe Geburtenrate bekannt (Fiedler/Grünheid 2018: 120). Danach folgen mit Winsen (Luhe) und Kaltenkirchen zwei Mittelzentren aus dem Hamburger Umland, die ebenfalls durch eine klar positive natürliche Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet sind.

Demgegenüber ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in einigen Mittelzentren in Südniedersachsen (Bad Gandersheim, Uslar, Bad Harzburg, Bad Pyrmont) von einem stark negativen Saldo von Geburten und Sterbefällen geprägt. In Bad Harzburg und Bad Pyrmont übersteigt die Zahl der Todesfälle die Geburten um das Dreifache. Aber auch in Mittelzentren in vielen anderen Regionen, beispielhaft seien Mölln, Neustadt in Holstein und Cuxhaven genannt, gibt es ein deutliches Missverhältnis in Bezug auf die Komponenten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

8 Die Auswertung erfolgt in Niedersachsen auf der Ebene von Samtgemeinden (vgl. Abschnitt 1).

	Geburtenüberschuss 2008 bis 2014 je 1.000 EW
Kreisfreie Städte	-9,0
Kreisangehörige Gemeinden	-23,6
Oberzentren	-9,2
Mittelzentren	-24,4
Mittelzentren NI	-24,1
Mittelzentren SH	-25,7
Übriger Raum	-23,3
Schleswig-Holstein	-23,1
Hamburg	2,0
Niedersachsen	-21,2
Bremen	-20,1
Nordwestdeutschland	-18,5
Deutschland	-16,0

Tabelle 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2008–2014 / Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

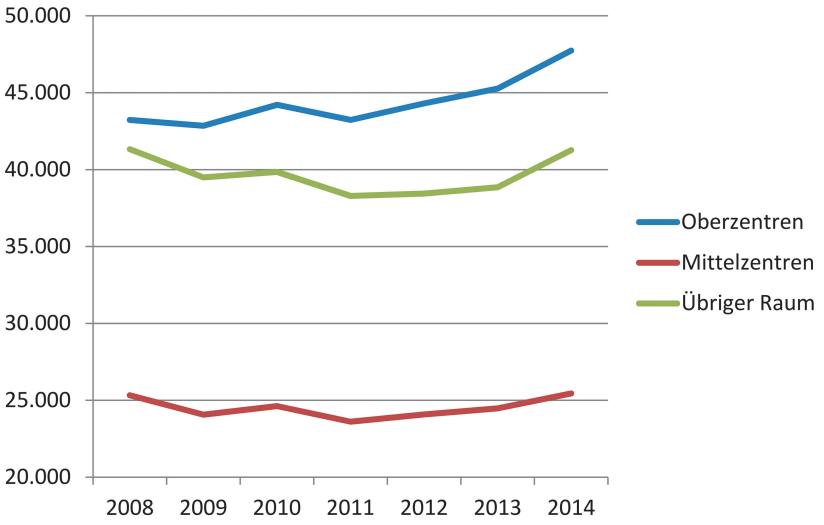


Abbildung 2: Geburtenentwicklung 2008–2014 / Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnung und Darstellung

In Orten mit starker Überalterung wird der Saldo aus Geburten und Sterbefällen vor allem durch die Entwicklung der Sterbefälle bestimmt. Daher ist auch ein Blick auf die Geburtenentwicklung allein aufschlussreich. Wenn man mit Reurbanisierung verbindet, dass vermehrt Familien in die Städte ziehen oder dort bleiben, müsste sich das auch in steigenden Geburtenzahlen zeigen.

Betrachtet man nur die Veränderungen bei den Geburten, bezogen auf 2008 als Basisjahr, wird deutlich, dass in den Oberzentren eine Zunahme zu verzeichnen ist und im Jahr 2014 zehn Prozent mehr Kinder geboren worden sind als noch 2008. In den Mittelzentren und auch in den Gemeinden, die weder Ober- noch Mittelzentrum sind, sind die Geburten v. a. in den Jahren 2009 und 2011 deutlicher zurückgegangen und danach auch weniger stark angestiegen, sodass in diesen Raumkategorien die Geburtenzahlen 2014 im Schnitt auf demselben Niveau wie 2008 liegen. Der Unterschied dürfte dadurch begründet sein, dass in den Oberzentren aufgrund des Studien- und Arbeitsplatzangebots mehr junge Frauen leben. Diese differierenden Entwicklungen korrespondieren auch mit den Veränderungen bei der Altersstruktur (vgl. Abschnitt 3).

Auch hier gibt es allerdings eine große Spreizung. In den Mittelzentren Glinde, Geesthacht und Reinbek rund um Hamburg, aber auch in Osterholz-Scharmbeck, sind die Geburten im Betrachtungszeitraum um ca. 30 % angestiegen. Umgekehrt sind sie in Sulingen, Wildeshausen und Brunsbüttel um mehr als 20 % zurückgegangen.

5 Wanderungen

5.1 Wanderungen insgesamt

Wanderungsdaten liegen für die Mittelzentren Schleswig-Holsteins ab 2002, für die Mittelzentren in Niedersachsen ab 2000 vor. Abbildung 3 verdeutlicht, wie sich die Wanderungssalden, also das Verhältnis von Zu- zu Fortzügen für die Ober- und Mittelzentren sowie die übrigen Gemeinden entwickelt haben. Die besonders niedrigen, z. T. negativen Werte für 2008 sind sicherlich auch darin begründet, dass es vor allem in den Jahren 2008 bis 2010 durch die Einführung der Steuer-ID zu Registerbereinigungen gekommen ist, d. h. nicht mehr am Ort wohnhafte Personen wurden zu dem Zeitpunkt als Fortzug registriert, auch wenn sie möglicherweise schon vor längerer Zeit die Gemeinde verlassen hatten. Daraus ergeben sich Einschränkungen in der zeitlichen Vergleichbarkeit (Statistisches Bundesamt 2017: 8). Nichtsdestotrotz wird deutlich, dass es in den Jahren 2011 bis 2014 zu verstärkten Wanderungsgewinnen gekommen ist.

Wie bei den kreisfreien Städten[9] werden für die weitere Auswertung zwei separate Analysezeiträume (vor und ab 2011)[10] gebildet. Zunächst zeigt sich auch hier, dass in den neun Jahren des ersten Zeitraums (2002 bis 2010) mit ca. 295.000 Personen nur etwas mehr Menschen nach Nordwestdeutschland zugezogen sind als in den vier Jah-

9 S. Beitrag M. Pohl in diesem Band.

10 Stichtag ist auch hier jeweils der 31.12. eines Jahres.

ren des zweiten Zeitraums von 2011 bis 2014 (ca. 275.000) (siehe Tabelle 5). Während im ersten Analysezeitraum 28 Mittel- und auch 4 Oberzentren Wanderungsverluste hinnehmen mussten, waren es im zweiten Zeitraum nur noch acht Mittelzentren.

Abbildung 3: Wanderungen 2002–2014 (Salden der Zu- und Fortzüge) / Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnung und Darstellung

Betrachtet man die Gesamtzuwanderung nach Nordwestdeutschland in diesen beiden Zeiträumen, wird deutlich, dass die Wanderungsgewinne am Ende zu knapp 50 % den Oberzentren zugutekommen, zu einem knappen Viertel den Mittelzentren und zu etwas mehr als einem Viertel den übrigen Gemeinden. Dieses Verhältnis ist in beiden Analysezeiträumen ähnlich. Verändert hat sich allerdings die Aufteilung auf die Bundesländer. Während von 2002 bis 2010 nur 39 % der Wanderungsgewinne Nordwestdeutschlands auf Niedersachsen entfielen, stieg der Anteil ab 2011 auf die Hälfte. Gemessen am Bevölkerungsanteil Niedersachsens an Nordwestdeutschland von ca. 60 % ist dieser Anteil jedoch immer noch gering.

Überproportional profitiert von Wanderungsgewinnen haben neben den Stadtstaaten auch die Zentralen Orte in Schleswig-Holstein. Tabelle 6 zeigt die Wanderungssalden der verschiedenen Gebietskategorien in Bezug auf die Zahl der Einwohner im Jahr 2011. Gemessen an der Einwohnerzahl waren die Wanderungsgewinne in den Mittelzentren in Schleswig-Holstein sogar am größten. Dies ist sicherlich auf die Mittelzentren im Hamburger Umland zurückzuführen, die einen großen Teil der schleswig-holsteinischen Mittelzentren ausmachen.

	2002 bis 2010			2011 bis 2014			Gesamt-saldo
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	
Kreisfreie Städte	2.104.300	1.967.954	136.346	1.089.856	959.108	130.748	267.094
Kreisangehörige Gemeinden	1.693.074	1.620.646	72.428	841.744	772.722	69.022	141.450
Oberzentren	2.282.699	2.141.791	140.908	1.173.045	1.037.554	135.491	276.399
Oberzentren NI	920.002	886.701	33.301	478.789	432.985	45.804	79.105
Oberzentren SH	336.988	317.995	18.993	174.667	153.984	20.683	39.676
Mittelzentren	1.514.675	1.446.809	67.866	758.555	694.276	64.279	132.145
Mittelzentren NI	1.152.426	1.108.689	43.737	582.982	538.523	44.459	88.196
Mittelzentren SH	362.249	338.120	24.129	175.573	155.753	19.820	43.949
Übriger Raum			88.181			74.988	163.169
Übriger Raum NI			37.800			48.477	86.277
Übriger Raum SH			50.381			26.511	76.892
Schleswig-Holstein	1.757.553	1.664.050	93.503	840.918	773.904	67.014	160.517
Hamburg	750.954	680.715	70.239	376.188	323.607	52.581	122.820
Niedersachsen	4.327.279	4.212.441	114.838	2.055.852	1.917.112	138.740	253.578
Bremen	274.755	256.380	18.375	143.401	126.978	16.423	34.798
Nordwestdeutschland			296.955			274.758	571.713

Tabelle 5: Wanderungen 2002–2010 und 2011–2014 / Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnung

	Saldo pro 1.000 EW pro Jahr		
	2002–2010	2011–2014	2002–2014
Kreisfreie Städte	4,2	8,1	5,1
Kreisangehörige Gemeinden	2,5	4,8	3,0
Oberzentren	3,8	7,2	4,5
Oberzentren NI	2,4	6,7	3,5
Oberzentren SH	3,9	8,5	5,0
Mittelzentren	2,9	5,4	3,4
Mittelzentren NI	2,3	4,7	2,9
Mittelzentren SH	5,1	8,4	5,7
Übriger Raum	2,1	3,5	2,4
Übriger Raum NI	1,3	3,3	1,8
Übriger Raum SH	3,9	4,1	3,7
Schleswig-Holstein	4,2	6,0	4,4
Hamburg	5,1	7,7	5,5
Niedersachsen	1,8	4,5	2,5
Bremen	3,5	6,3	4,1
Nordwestdeutschland	2,9	5,3	3,4

Tabelle 6: Wanderungssalden pro 1.000 Einwohner / Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnung

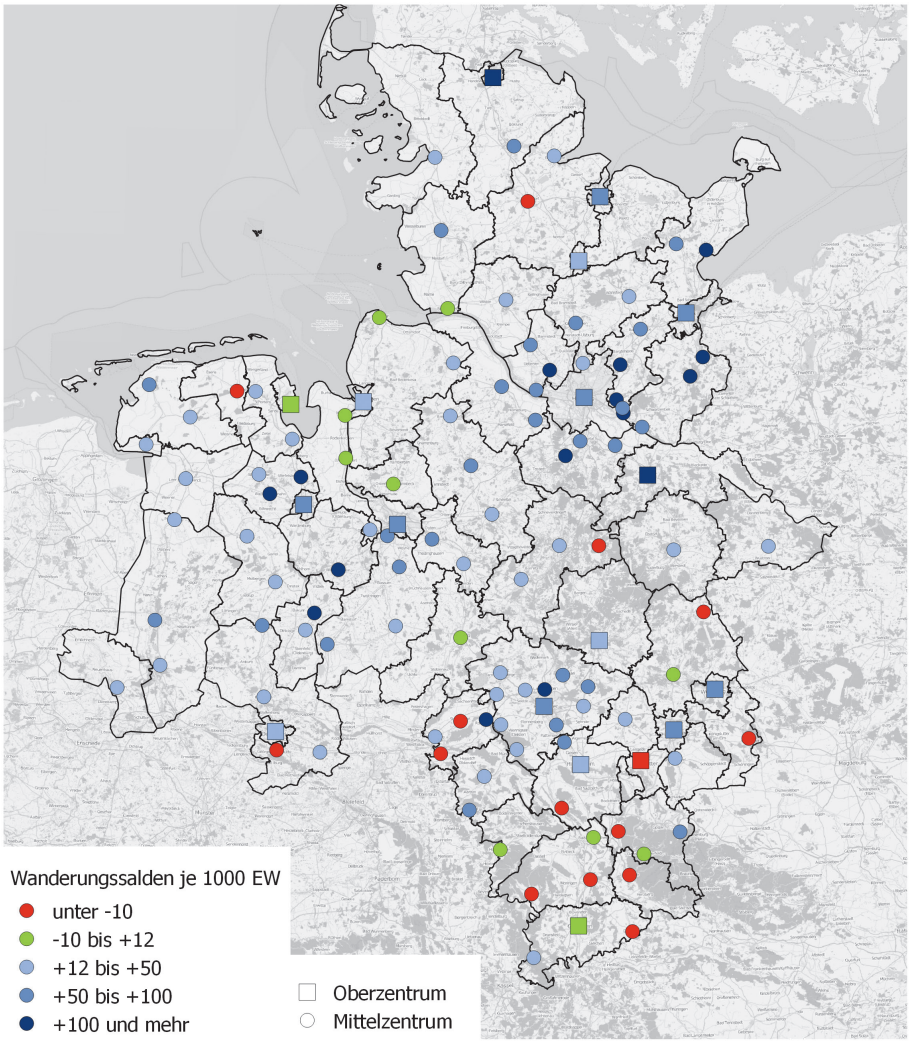


Abbildung 4: Wanderungsalden 2002–2014 der Mittel- und Oberzentren Nordwestdeutschlands / Quelle: Eigene Darstellung; Datenquellen: Hintergrund und Grenzen © OpenStreetMap.org-Mitwirken-de – veröffentlicht unter ODbL, BBSR: Zentrale Orte, RegioStat: Statistische Daten

Insgesamt ist die Bandbreite der Entwicklungen in den untersuchten Orten auch bei den Wanderungssalden relativ groß. Die höchsten Zuwanderungsgewinne pro 1.000 Einwohner weisen zum einen Mittelzentren im Umland der großen Städte Hamburg und Hannover, zum anderen aber auch Orte wie Bad Nenndorf, Wildeshausen oder Mölln auf.

Auf der anderen Seite gibt es eine ganze Reihe von Mittelzentren, die im Gesamtzeitraum von 2002 bis 2014 insgesamt Wanderungsverluste verbuchen mussten, z. B. Munster, Osterode am Harz, Seesen oder – als einziges Mittelzentrum in Schleswig-Holstein – Rendsburg.

Abbildung 4 enthält eine kartographische Darstellung der Wanderungssalden der Mittel- und Oberzentren in Nordwestdeutschland. Im Vergleich zur Karte in Abbildung 1 fällt auf, dass viele Zentrale Orte trotz stagnierender oder abnehmender Gesamtbevölkerung Wanderungsgewinne erzielen konnten. Gleichzeitig zeigt sich aber auch hier, dass Wanderungsgewinne bzw. -verluste von der Lage im Raum abhängen. Während vor allem Mittel- und Oberzentren in wirtschaftlich prosperierenden Räumen Wanderungsgewinne erzielt haben, konnten andere Mittelzentren, insbesondere in den strukturschwachen südniedersächsischen Mittelgebirgsräumen, die Fortzüge nicht durch entsprechende Zuzüge kompensieren.

5.2 Wanderungen nach Altersgruppen

Die Unterschiede zwischen Oberzentren und Mittelzentren werden auch bei der Betrachtung der altersspezifischen Wanderungen deutlich.[11] Bei Kindern und Jugendlichen haben in den Jahren 2011 bis 2014 vor allem die nicht-zentralen Orte Wanderungsgewinne erzielen können. Das zeigt, dass es Familien mit Kindern weiterhin auch in kleinere Gemeinden zieht, auch wenn die Entwicklung des Altersaufbaus (vgl. Abschnitt 3) und die Entwicklung der Geburten (vgl. Abschnitt 4) darauf hindeuten, dass diese Tendenz rückläufig ist.

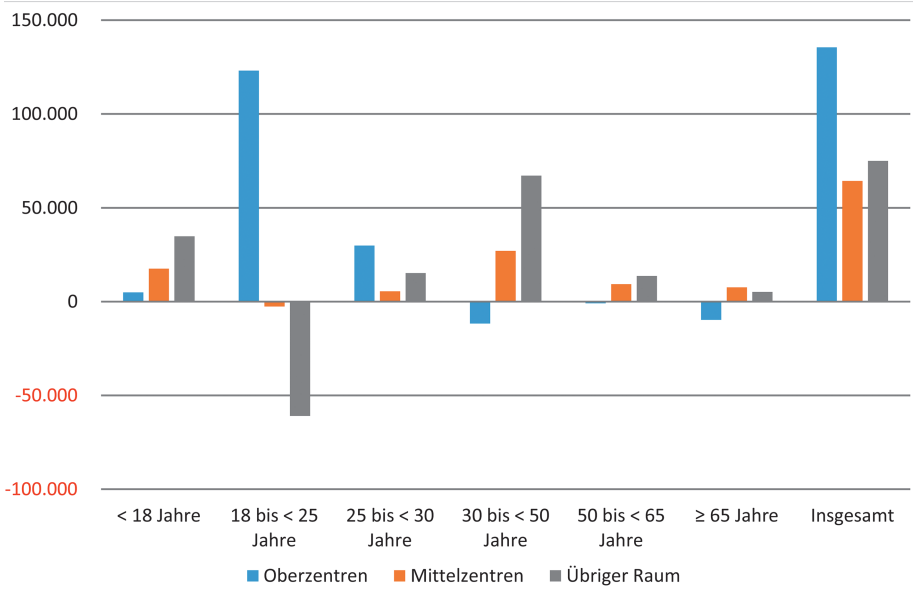


Abbildung 5: Wanderungen nach Altersgruppen und Gebietstypen 2011–2014 / Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnung und Darstellung

11 Hierfür stehen Daten der Jahre 2008 bis 2014 zur Verfügung. Aufgrund der Probleme mit den Jahrgängen (vgl. Abschnitt 5.1) 2008 bis 2010 werden nur die Jahre 2011 bis 2014 in die Auswertung einbezogen.

	< 18 Jahre	18 bis < 25 Jahre	25 bis < 30 Jahre	30 bis < 50 Jahre	50 bis < 65 Jahre	≥ 65 Jahre	Insgesamt
Oberzentren	4.879	123.120	29.832	-11.674	-931	-9.735	135.491
Oberzentren NI	168	50.949	6.331	-8.879	23	-2.788	45.804
Oberzentren SH	803	21.396	-1.680	-2.461	1.796	829	20.683
Mittelzentren	17.524	-2.654	5.451	27.061	9.315	7.582	64.279
Mittelzentren NI	13.905	-4.094	4.074	20.164	6.355	4.055	44.459
Mittelzentren SH	3.619	1.440	1.377	6.897	2.960	3.527	19.820
Übriger Raum	34.787	-60.927	15.195	67.124	13.649	5.160	74.988
Übriger Raum NI	23.814	-40.235	9.973	42.697	8.573	3.655	48.477
Übriger Raum SH	10.973	-20.692	5.222	24.427	5.076	1.505	26.511
Schleswig-Holstein	15.395	2.144	4.919	28.863	9.832	5.861	67.014
Hamburg	1.194	38.889	23.981	-1.299	-3.895	-6.289	52.581
Niedersachsen	37.887	6.620	20.378	53.982	14.951	4.922	138.740
Bremen	2.714	11.886	1.200	965	1.145	-1.487	16.423
Nordwestdeutschland	57.190	59.539	50.478	82.511	22.033	3.007	274.758

Tabelle 7: Wanderungen nach Altersgruppen 2011–2014 / Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnung

Dagegen ist bei den 18- bis unter 25-Jährigen die Sogwirkung der Oberzentren offensichtlich. In der Gruppe von 25 bis 30 Jahren sind die Unterschiede wiederum vergleichsweise gering. Im mittleren Lebensabschnitt (30 bis unter 50 Jahre) kehrt sich der Trend um und die Mittelzentren, vor allem aber nicht-zentrale Orte können Wanderungsgewinne verbuchen. Bei den Mittelzentren sind das z. B. Norderstedt, Buchholz i. d. Nordheide, Delmenhorst, Langenhagen und viele weitere Städte im Umfeld der Großstädte Hamburg, Bremen und Hannover, die wiederum in dieser Altersklasse Bevölkerung verloren haben. Das belegt eine weiterhin anhaltende oder möglicherweise sogar wieder zunehmende Suburbanisierung, die sicher auch Ausdruck der zunehmend angespannten Lage auf den Wohnungsmärkten in den Großstädten ist.

Die einzige Altersgruppe, in der die Mittelzentren im Vergleich zu den Oberzentren und den übrigen Orten überdurchschnittliche Wanderungsgewinne erzielen können, ist die Gruppe der über 65-Jährigen. Dies korrespondiert mit dem überproportionalen Bevölkerungsanteil dieser Altersgruppe in den Mittelzentren (vgl. Abschnitt 3).

5.3 Binnenwanderung, Außenwanderung

Bei der statistischen Betrachtung der kreisfreien Städte[12] hat sich gezeigt, dass die Wanderungsgewinne in erster Linie auf Außenwanderungsgewinne, also auf Zuzug aus dem Ausland zurückzuführen sind. Insofern stellt sich die Frage, ob für die Mittelzentren eine vergleichbare Tendenz festzustellen ist.

Nach Herkunftsort differenzierte Wanderungszahlen wurden vom Landesamt für Statistik Niedersachsen aufbereitet[13] und liegen daher nur für dieses Bundesland vor. Im Ergebnis zeigt sich eine starke Abweichung der niedersächsischen Mittelzentren vom Landesdurchschnitt (vgl. Tabelle 8).

	Saldo Wanderungen insgesamt			**Saldo Außenwanderungen**			**Verhältnis Außenwanderungen zu Wanderungen insgesamt (Saldo insgesamt=100)**		
	2000-2010	2011-2014	gesamt	2000-2010	2011-2014	gesamt	2000-2010	2011-2014	gesamt
Niedersachsen	185.235	138.740	321.975	530.512	140.168	670.680	290	101	208
Nds. Mittelzentren	59.000	41.496	100.496	42.161	4.535	46.696	71	11	46

Tabelle 8: Außenwanderungen 2000–2014 / Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Berechnungen

Die Wanderungsgewinne für Niedersachsen insgesamt basieren ausschließlich auf Außenwanderungsgewinnen, welche die Binnenwanderungsverluste (hier die Verluste gegenüber anderen Bundesländern) sogar deutlich überkompensieren. Insgesamt sind im Zeitraum von 2000 bis 2014 670.000 Personen mehr von außerhalb des Bundesgebiets nach Niedersachsen gezogen als Einwohner Niedersachsens aus dem Bundesgebiet fortgezogen sind.

Davon hat es im Saldo allerdings nur 7 %, nämlich 47.000 Personen, in die niedersächsischen Mittelzentren gezogen. Diese haben ihre Wanderungsgewinne von 2000 bis 2014 auch nur zu 46 % der Außenwanderung zu verdanken – mit sinkender Tendenz.

Gerade bei den Mittelzentren im Umland insbesondere von Hamburg und Hannover (Langenhagen, Laatzen, Winsen, Buchholz i. d. N., Bad Zwischenahn) fällt in der Auswertung auf, dass ihre Wanderungsgewinne zum überwiegenden Teil auf die Binnenwanderung zurückzuführen sind. Das spricht dafür, dass auch immer noch/wieder eine starke Suburbanisierung zu verzeichnen ist.

12 S. Beitrag M. Pohl in diesem Band.

13 Die Daten liegen auf Ebene der Samtgemeinden vor und umfassen aus technischen Gründen nicht Emden, Delmenhorst und Quakenbrück.

6 Fazit

Ein genereller Trend zu einer Reurbanisierung kann für die Mittelzentren in Nordwestdeutschland nicht nachgewiesen werden. Die Mittelzentren, die sich in den letzten Jahren hinsichtlich Einwohnerzahl oder Wanderungsgewinnen überdurchschnittlich entwickeln konnten, liegen v. a. in prosperierenden Regionen.[14] Dazu zählt das Umland der Großstädte Hamburg, Bremen und Hannover, in dem die Mittelzentren von einem „Überschwapp-Effekt" und einer Suburbanisierung profitieren. Dazu zählen aber auch Regionen wie das Oldenburger Münsterland, für das noch analysiert werden müsste, ob die Mittelzentren nur mit dem allgemeinen Entwicklungstrend in der Region gewachsen sind oder wirklich Konzentrationsprozesse stattgefunden haben. Das Gleiche gilt umgekehrt auch für Mittelzentren in strukturschwachen Regionen, die möglicherweise nicht gewachsen sind, aber vielleicht relativ gesehen eine bessere Entwicklung als ihr Umland genommen haben. Grundsätzlich lassen die analysierten Daten aber den Schluss zu, dass sich die Mittelzentren in ihrer Gesamtheit hinsichtlich der betrachteten statistischen Kennzahlen nicht besser entwickelt haben als Gemeinden, die weder Mittel- noch Oberzentrum sind.

Eine Einschätzung, ob einzelne Mittelzentren eine Entwicklung genommen haben, die als Reurbanisierung verstanden werden kann, erfordert Fallstudien, in denen die Entwicklung der betreffenden Stadt im Zeitverlauf und im Vergleich mit dem jeweiligen Umland differenziert betrachtet wird.

Literatur

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2012): Klein- und Mittelstädte in Deutschland – eine Bestandsaufnahme. Bonn.
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, 32-49. = Arbeitsberichte der ARL 14.
Bundesstiftung Baukultur; GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2017): Deutschland braucht Ankerstädte! Pressemitteilung vom 14.11.2017. https://www.bundesstiftung-baukultur.de/presse/deutschland-braucht-ankerstaedte (27.09.2018).
Fiedler, C.; Grünheid, E. (2018): Fakten zur Bevölkerungsentwicklung in Deutschland. In: Der Landkreis 88 (3), 119-121.
Niedersächsische Staatskanzlei (2016): Empfehlungen des Zukunftsforums Niedersachsen. Starke Städte und lebendige Dörfer in den ländlichen Räumen. http://www.stk.niedersachsen.de/download/111945/Handlungsempfehlungen_des_Zukunftsforums_Starke_Staedte_-_lebendige_Doerfer_im_laendlichen_Raum_2016.pdf (17.12.2018).
Statistisches Bundesamt (2017): Qualitätsbericht Wanderungen 2015. Wiesbaden.
WiG – Wissenschaftliche Gesellschaft zum Studium Niedersachsens e.V. (Hrsg.) (2017): Klein- und Mittelstädte. Hannover. = Neues Archiv für Niedersachsen 2/2017.

14 Zu ähnlichen Ergebnissen kommen Brachat-Schwarz/Schmidt (2015) für Baden-Württemberg.

Autor

Holger Gnest (*1973), *Studium der Landschafts- und Freiraumplanung (Dipl.-Ing.), berufliche Tätigkeiten am Institut für Umweltplanung der Leibniz Universität Hannover, beim Landkreis Holzminden als Leiter der Stabsstelle Strategische Planung/Regionalentwicklung sowie in der Geschäftsstelle der Metropolregion Hamburg als stellvertretender Leiter. Seit 2015 Referatsteilleiter im Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Referat Raumordnung und Landesplanung.*

Lothar Eichhorn

QUANTITATIVE MESSUNG DER REURBANISIERUNG – QUELLEN, BEGRIFFE UND ERGEBNISSE DER WANDERUNGSSTATISTIK

Kurzfassung
Wird auf Basis der Wanderungsstatistik das Phänomen der Reurbanisierung betrachtet, ist vor allem die Überlagerung der nationalen Binnenwanderung durch die Zuzüge aus dem Ausland zu beachten, um Fehlschlüsse zu vermeiden. Ganz „rein" lässt sich mit Mitteln der Wanderungsstatistik das Phänomen der Reurbanisierung nicht isolieren. Durch Konzentration der Betrachtung auf Salden, auf Herkunft und Nationalität der Zuwandernden findet aber zumindest eine Annäherung statt.

Schlüsselwörter
Migration – Wanderungssaldo – Wanderungen über Gemeinde- und Bundesgrenze – internationale Migration

Quantitative measures of reurbanisation – sources, terms and results of migration statistics

Abstract
If migration statistics are used to examine the phenomenon of reurbanisation it is necessary to consider the superimposition of relocations from abroad on national internal migration in order to avoid drawing misleading conclusions. It is not possible to completely isolate the phenomenon of reurbanisation using migration statistics. However, by focusing on net migration figures and on the origin and nationality of migrants a more accurate view of the situation can be gained.

Keywords
Migration – net migration – migration across municipal and state borders – international migration

Was ist Reurbanisierung? In der einschlägigen Literatur hat dieser Begriff verschiedene, zum Teil auch normativ geprägte Inhalte. Versucht man ihn quantitativ zu erfassen, kommt man zu einer pragmatischen Definition: Reurbanisierung liegt dann vor, wenn Städte aufgrund von Zuwanderungen Einwohner hinzugewinnen (vgl. Beitrag Scholich in diesem Band).

Unbedingt erforderlich ist daher der Zugriff auf Daten der amtlichen Wanderungsstatistik (vgl. Beiträge M. Pohl und Gnest in diesem Band). Allerdings bildet die Wanderungsstatistik das reale Geschehen zwar einerseits sehr umfassend ab, hat aber andererseits auch zahlreiche Besonderheiten, die bei der Interpretation ihrer Ergebnisse zu

beachten sind. Dies gilt umso mehr, als das regionale Wanderungsgeschehen von verschiedenen Einflussgrößen, auch aus dem internationalen Raum, beeinflusst wird und es nicht immer möglich ist, diese verschiedenen Faktoren mit statistischen Mitteln sauber voneinander zu trennen.

Die Wanderungsstatistik basiert auf den Angaben der Meldebehörden, die bei jedem Umzug über die Gemeindegrenze Alter, Geschlecht, Nationalität und Herkunftsort bzw. -land erfassen. Innergemeindliche Umzüge werden von der amtlichen Statistik nicht erfasst; oft liegen hier allerdings kommunalstatistische Auswertungen vor. Leider liefert die Wanderungsstatistik auch keine Informationen darüber, ob die Zuwanderer aus dem Ausland aus städtisch oder ländlich geprägten Räumen stammen, obwohl dies für die Wahl ihres Zielortes von großer Bedeutung sein dürfte. Zu unterscheiden ist zwischen der Nationalität der Zu- und Fortziehenden einerseits und dem Herkunftsort oder -land andererseits. So kann ein Nichtdeutscher aus dem Ausland in eine Stadt, z. B. Hamburg, ziehen. Er kann aber auch aus einer anderen Gemeinde in der Bundesrepublik zuziehen. Bei den Zuwanderungen aus dem Ausland ist Folgendes von ebenso großer Bedeutung: Ein afghanischer Zuwanderer kann direkt aus Afghanistan nach Hamburg kommen, kann aber auch z. B. aus Pakistan einreisen. Entsprechend liegen verschiedene Auswertungen nach Nationalität und Herkunfts- bzw. Zielland vor.

Die Gesamtzahl der Wanderungen ist definitorisch davon abhängig, welche administrative Grenze überschritten wurde (vgl. Tabelle 1): Die größte Zahl, nämlich gut 6,4 Mio. Wanderungsfälle in 2015, ergibt sich, wenn man die Wanderungen (jeweils Zuzüge) über Gemeindegrenzen in Deutschland insgesamt betrachtet. Lässt man die Wanderungen innerhalb der Landkreise außer Betracht, ergeben sich nur noch ca. 5,3 Mio. Wanderungen über die Kreisgrenze. Über Ländergrenzen hinweg gab es 2015 rund 3,3 Mio. Wanderungen, und über die Grenze des Bundesgebiets waren es gut 2,1 Millionen. Der Saldo (= Zahl der Zuzüge minus Zahl der Fortzüge) dieser vier verschiedenen Betrachtungsebenen bleibt immer gleich bei gut 1,1 Mio. Personen bundesweit. Die Wanderungen über die Bundesgrenze sind eine Teilmenge der Wanderungen über die Ländergrenzen und diese wiederum eine Teilmenge der Wanderungen über Kreisgrenzen. Welche Betrachtungsebene die jeweils sinnvolle ist, hängt von der Art der Fragestellung ab.

In den Tabellen 1, 2 und 4 ist neben der Zu- und Abwanderung auch der Saldo nachgewiesen. Der Saldo drückt im Ergebnis die Netto-Zuwanderung in eine bestimmte Region aus; dabei ist es durchaus möglich, dass bestimmte Personen im selben Jahr zu- und wieder fortziehen. Das gilt oft z. B. für landwirtschaftliche Saisonarbeitskräfte.

Die zeitliche Entwicklung eines Jahrzehnts von 2006 bis 2015 spiegelt sich in Tabelle 2 wider; zugleich werden in dieser Tabelle zwei Einschränkungen bezüglich der Aussagekraft der Wanderungsstatistik sichtbar. Zum einen endet die Zeitreihe im Jahr 2015; bei Abfassung dieses Beitrags im Dezember 2017 lagen noch keine Daten für das Jahr 2016 vor. Die starke Zuwanderung des Jahres 2015 mit mehr als 2,1 Mio. Zugewanderten und einem Positiv-Saldo von gut 1,1 Mio. Personen, welcher in der Tabelle sichtbar wird, hatte die Meldebehörden überfordert. Für das Berichtsjahr 2015 muss auch fest-

gehalten werden, dass die Angaben nicht in der sonst gewohnten Zuverlässigkeit und Genauigkeit vorliegen. Es kam zu unterlassenen Meldungen, Mehrfachanmeldungen und Falschanmeldungen in großer Zahl; die erforderlichen Korrekturen sowie bestimmte Änderungen in der Technik des Meldeverfahrens führten dazu, dass Ende 2017 noch keine Daten für 2016 vorlagen.

Merkmal	Deutsche	Nicht-deutsche	Zusammen
	über Gemeindegrenzen insgesamt		
Zuzüge	3.295.741	3.127.574	6.423.315
Fortzüge	3.313.301	1.970.612	5.283.913
Saldo	-17.560	1.156.962	1.139.402
	darunter:		
	über Kreisgrenzen		
Zuzüge	2.348.334	2.918.579	5.266.913
Fortzüge	2.365.894	1.761.617	4.127.511
Saldo	-17.560	1.156.962	1.139.402
	über Ländergrenzen		
Zuzüge	1.020.658	2.242.365	3.263.023
Fortzüge	1.038.218	1.085.403	2.123.621
Saldo	-17.560	1.156.962	1.139.402
	aus dem/in das Ausland		
Zuzüge	120.713	2.016.241	2.136.954
Fortzüge	138.273	859.279	997.552
Saldo	-17.560	1.156.962	1.139.402

Tabelle 1: Wanderungen in Deutschland 2015 nach überschrittener Grenze und Staatsangehörigkeit / Quelle: Statistisches Bundesamt[1]*, Wanderungen 2015, (= Fachserie 1, Reihe 3)*[2]

1 Es wurden die bei Redaktionsschluss aktuellsten Daten (2015) herangezogen. Die dargestellte Problematik und Begrifflichkeit der Wanderungsstatistik (Unterscheidung von Strömen und Salden sowie genaue Definition der „überschrittenen Grenze" als Grundlage des jeweils dargestellten Wanderungsgeschehens) wird für das Berichtsjahr 2015 noch deutlicher als für andere Jahre.

2 Abrufbar unter https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/Wanderungen/Wanderungen.html (19.12.2018).

Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
2006	661.855	639.064	22.791
2007	680.766	636.854	43.912
2008	682.146	737.889	-55.743
2009	721.014	733.796	-12.782
2010	798.282	670.605	127.677
2011	958.299	678.969	279.330
2012	1.080.936	711.991	368.945
2013	1.226.493	797.886	428.607
2014	1.464.724	914.241	550.483
2015	2.136.954	997.552	1.139.402

Tabelle 2: Wanderungen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Ausland 2006 bis 2015 / Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungen 2015 (= Fachserie 1, Reihe 3)[3]

Eine zweite Irregularität ist in der Zeitreihe für die Jahre 2008 und 2009, z. T. auch 2010 sichtbar: Die den Wanderungsdaten zugrunde liegenden Meldungen der Meldebehörden enthalten zahlreiche Melderegisterbereinigungen, die infolge der Einführung der persönlichen Steuer-Identifikationsnummer von den Meldebehörden durchgeführt wurden. Die Kommunen gingen bei diesen Bereinigungen nicht einheitlich vor. Die Zahl der Fortzüge in das Ausland ist für diese Jahre überhöht, und demzufolge fallen auch die Salden dieser Jahre – 2008 und 2009 sind sie sogar negativ – zu niedrig aus. Dabei ist davon auszugehen, dass die Bereinigungen in diesen drei Jahren tatsächliche Fortzüge, die zum Teil schon Jahre früher stattfanden, statistisch nachvollzogen.

Dennoch sind der Zeitreihe wertvolle Informationen entnehmbar: Sichtbar wird die starke Zunahme des Zuzugs ab dem Jahr 2011 und die sehr starke Steigerung in 2015. Von 2011 bis 2013 lag der Hauptgrund für den erhöhten Zuzug in der Arbeitsmigration aus Südost- und Osteuropa. 2014 und 2015 kamen dann starke Flüchtlingsbewegungen, vor allem aus Syrien und dem Irak, hinzu.

Die Tabelle 3 bricht für das Jahr 2015 diese Daten für die vier Länder Hamburg, Bremen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein herunter, und zwar in der Differenzierung nach Deutschen/Nichtdeutschen sowie Herkunfts- bzw. Zielland der Wanderung. Unter anderem ist der Tabelle zu entnehmen, dass aus Niedersachsen als einzigem der vier Länder mehr Nichtdeutsche in andere Bundesländer fortziehen als von dort zuziehen. Das liegt unter anderem an der für ganz Deutschland zentralen Funktion des

3 Abrufbar unter https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/Wanderungen/Wanderungen.html (19.12.2018).

Grenzdurchgangslagers Friedland im Landkreis Göttingen: Dort ankommende Zuzügler aus dem Ausland werden zunächst in Friedland angemeldet und dann bundesweit „weiterverteilt“, sodass z. B. ein Flüchtling aus Syrien, der von Friedland nach Hamburg vermittelt wurde, in der dortigen Statistik als Zuzug aus Niedersachsen erscheint.

Land	**Deutsche**					
	Zuzüge			Fortzüge		
	insgesamt	über die Grenzen Deutschlands	aus einem anderen Bundesland	insgesamt	über die Grenzen Deutschlands	in ein anderes Bundesland
Bremen	17.441	1.074	16.367	20.833	1.116	19.717
Hamburg	54.706	3.748	50.958	54.369	4.316	50.053
Niedersachsen	117.852	13.242	104.610	107.874	9.108	98.766
Schleswig-Holstein	57.361	3.673	53.688	50.861	3.963	46.898

Land	**Nichtdeutsche**					
	Zuzüge			Fortzüge		
	insgesamt	über die Grenzen Deutschlands	aus einem anderen Bundesland	insgesamt	über die Grenzen Deutschlands	in ein anderes Bundesland
Bremen	24.480	20.465	4.015	10.623	6.776	3.847
Hamburg	55.364	44.425	10.939	35.703	26.441	9.262
Niedersachsen	214.868	193.408	21.460	101.499	77.943	23.556
Schleswig-Holstein	54.300	45.706	8.594	23.456	15.413	8.043

Tabelle 3: Wanderungen über die Ländergrenzen nach Bremen, Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein 2015 nach Nationalität / Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Ämter der Länder

Herkunftsstaat/ Kontinent	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
Afghanistan	8.320	81	8.239
Albanien	5.502	1.137	4.365
Bosnien und Herzegowina	1.332	931	401
Bulgarien	7.793	3.816	3.977
Frankreich	970	847	123
Griechenland	1.994	915	1.079
Irak	10.845	226	10.619
Iran	2.017	187	1.830
Italien	3.885	2.040	1.845
Kasachstan	2.121	99	2.022
Kroatien	2.022	871	1.151
Libanon	1.540	263	1.277
Mazedonien	2.099	824	1.275
Montenegro	4.248	1.346	2.902
Niederlande	1.921	1.615	306
Österreich	817	793	24
Pakistan	1.752	103	1.649
Polen	32.001	22.535	9.466
Portugal	822	734	88
Rumänien	21.612	14.396	7.216
Russische Föderation	4.467	965	3.502
Schweiz	700	1.078	-378
Serbien	3.798	2.648	1.150
Slowakische Republik	885	642	243
Spanien	2.452	1.623	829
Syrien	32.777	315	32.462

Herkunftsstaat/ Kontinent	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
Tschechische Republik	595	399	196
Türkei	2.884	1.644	1.240
Ukraine	1.595	317	1.278
Ungarn	3.797	2.997	800
Vereinigtes Königreich	1.329	1.497	-168
Europäische Union	87.118	58.568	28.550
Europa	118.056	71.404	46.652
Afrika	12.926	2.438	10.488
Amerika	4.489	3.859	630
Asien	67.279	5.817	61.462
Australien und Ozeanien	514	531	-17
insgesamt	**206.650**	**87.051**	**119.599**

Tabelle 4: Niedersachsens Auslandwanderungen 2015 nach ausgewählten Herkunftsstaaten und Kontinenten / Quelle: Eigene Darstellung nach Landesamt für Statistik Niedersachsen, LSN-Online

Tabelle 4 stellt die Struktur der Auslandszuwanderung 2015 nach Kontinenten, wichtigen Herkunftsländern sowie der Europäischen Union insgesamt exemplarisch für Niedersachsen dar. Die Farben der Kontinente in der Tabelle entsprechen ihren Farben in der Olympiaflagge. Erkennbar ist zum einen die starke Arbeitsmigration aus Ost-, Süd- und Südosteuropa. Treibende Kräfte dieser Migration sind vor allem das starke Verdienstgefälle zwischen Deutschland und den Staaten Ost- und Südosteuropas, hohe Armutsquoten vor allem in Rumänien und Bulgarien sowie schließlich die hohe Arbeitslosigkeit in einigen südeuropäischen Staaten (vgl. Eichhorn/Eichhorn 2015). Zum anderen sind Syrien, der Irak und Afghanistan als Hauptzuzugsländer deutlich erkennbar. In diese Staaten gab es auch kaum Fortzüge, was bei den EU-Staaten ganz anders ist: Nach Polen, Rumänien und Bulgarien, also in EU-Mitgliedsstaaten mit vielen Arbeitsmigranten, gibt es viele Fortzüge, die allerdings im Saldo hinter dem Zuzug weit zurückbleiben.

Bei den Untersuchungen, die auf Basis der Wanderungsstatistik das Phänomen der Reurbanisierung betrachten, sind vor allem die Überlagerungen der nationalen Binnenwanderung durch die Zuzüge aus dem Ausland durch Arbeitsmigration und Flüchtlingsbewegungen zu beachten. Ganz „rein" lässt sich mit Mitteln der Wanderungsstatistik das Phänomen nicht isolieren. Durch Konzentration der Betrachtung auf Salden, auf Herkunft und Nationalität der Zuwandernden findet aber zumindest eine Annäherung statt.

Öffentlich verfügbare Datenquellen für die amtliche Wanderungsstatistik sind vor allem

> LSN Online (www.statistik.niedersachsen.de), eine Regionaldatenbank mit langen Zeitreihen für Niedersachsen und seine Gemeinden in tiefer fachlicher Gliederung;

> Regionaldatenbank Deutschland (www.statistik-portal.de), eine bundesweite Datenbank mit den wichtigsten Eckdaten u. a. des Wanderungsgeschehens vor allem für kreisfreie Städte und Landkreise;

> „Wanderungen 2015" (Fachserie 1, Reihe 3 des Statistischen Bundesamtes; www.destatis.de) mit Zeitreihen auf Bundes- und Länderebene sowie methodischen Erläuterungen.

Literatur

Eichhorn, T.; Eichhorn, L. (2015): Bestimmungsfaktoren der Zuwanderung von Menschen im Erwerbsalter aus der EU nach Niedersachsen. In: Statistische Monatshefte Niedersachsen 69 (7), 379-392.

Autor

Lothar Eichhorn (**1953*), *Prof., Studium der Germanistik und Sozialwissenschaften in Hannover, Abteilungsleiter im Landesamt für Statistik Niedersachsen bis 31.12.2018, Honorarprofessor an der Leibniz Universität Hannover, Vorsitzender des Ausschusses Regionalstatistik der Deutschen Statistischen Gesellschaft.*

Thomas Pohl

REURBANISIERUNG AM BEISPIEL HAMBURGS. BEFUNDE UND ERKLÄRUNGSANSÄTZE

Gliederung

1 Hinführung zum Thema
2 Räumliche und gesellschaftliche Strukturen
2.1 Phasen der Sub- und Reburbanisierung in Hamburg
2.2 Anmerkungen zur zugrunde liegenden Raumabgrenzung
2.3 Demografische Ursachen
2.4 Ökonomischer Wandel und Reurbanisierung
2.5 Sozialer Wandel und Reurbanisierung
3 Lebenslauf und Wohnstandortwahl
3.1 Reurbanisierung als Rückwanderung suburbaner Haushalte?
3.2 Reurbanisierung als unterbliebene Suburbanisierung?
3.3 Pluralisierung der Wohnpräferenzmuster
4 Synopse und Schlussbetrachtung
Literatur

Kurzfassung
Am Beispiel Hamburgs werden der Verlauf der Suburbanisierung sowie der gegenwärtig zu beobachtende Reurbanisierungsprozess analysiert. Ziel des Beitrags ist es, zu einem möglichst umfassenden Verständnis der Rahmenbedingungen zu gelangen, die die demografischen Veränderungen in der Kernstadt sowie im suburbanen Umland beeinflussen. Hierzu ist neben der Betrachtung der räumlichen und gesellschaftlichen Strukturen (Makroebene) die Analyse der Veränderung von Wohnpräferenzen (Mikroebene) von Bedeutung. Um dem gesellschaftlichen Wandel Rechnung zu tragen, der eine „Renaissance des städtischen Wohnens" nahelegt, bedarf es planerischer sowie wohnungsbaupolitischer Anstrengungen, um urban orientierte Haushalte nicht zur Suburbanisierung zu zwingen.

Schlüsselwörter
Raumstrukturen – Demografischer Wandel – Sozialer Wandel – Wohnpräferenzen – Hamburg

Reurbanisation: the example of Hamburg. Findings and possible explanations.

Abstract
The example of Hamburg is used to analyse the course of suburbanisation and the current process of reurbanisation. The aim of the paper is to achieve as comprehensive an understanding as possible of the parameters that influence demographic changes in the inner city and in the surrounding suburban area. In addition to examina-

tion of the spatial and social structures (macro level), it is also necessary to analyse changes in residential preferences (micro level). To respond to the societal transformation suggestive of a 'renaissance of urban living', efforts are required in both planning and housing policy to avoid forcing urban households to suburbanise.

Keywords
Spatial structures – demographic change – social change – residential preferences – Hamburg

1 Hinführung zum Thema

Unter den deutschen Großstädten gilt Hamburg als Prototyp einer Stadt in der Reurbanisierungsphase, nicht zuletzt da in der Kernstadt seit nunmehr drei Dekaden ein (wenngleich moderates) Bevölkerungswachstum zu beobachten ist. Diese Entwicklung wird zuweilen als Ablösung der Suburbanisierungsphase gedeutet, die insbesondere zwischen Anfang der 1960er bis zur Mitte der 1980er Jahre zu einem deutlichen Bevölkerungsrückgang in der Kernstadt und auch einem großen flächenhaften Wachstum der Wohnareale in den Hamburger Umlandkreisen führte.

Indes ist der Reurbanisierungsprozess vielschichtiger, als dies die Verengung des Begriffs auf die Rekonzentration von Wohnbevölkerung in der Kernstadt suggerieren mag. So beziehen etwa Brake/Herfert (2012) den Terminus nicht allein auf bevölkerungsstatistische Aspekte, sondern definieren „Reurbanisierung" umfassender als eine Phase der Stadtentwicklung, die „mit dauerhafter Wirkung zu einer neuerlichen Bedeutungszunahme von Städten durch eine belebende Nutzung ihrer zentralen Gebiete beiträgt" (ebd.: 14 f.). Ungeachtet der Frage, anhand welcher Indikatoren diese „Bedeutungszunahme" oder die Nutzung erfasst und quantifiziert werden kann, beschreibt der Reurbanisierungsdiskurs einen Bruch – oder wenigstens eine Ergänzung – des suburbanen Paradigmas und damit eine Trendänderung der räumlichen Entwicklung der Stadt. Dieses breitere Begriffsverständnis lässt erkennen, dass „Reurbanisierung" als mehrdimensionales Phänomen zu verstehen ist, das über die bloße Diagnose quantitativer demografischer Veränderungen hinausweist. Zudem ist eine rein quantifizierende Perspektive auf Reurbanisierung auch in theoretisch-konzeptioneller Hinsicht unbefriedigend, da paradigmatische Brüche immer auch die Frage nach Ursachen bzw. Erklärungen aufwerfen.

Synopsen des vielschichtigen Verständnisses von „Reurbanisierung" wurden bereits verschiedentlich vorgenommen (s. Brake/Urbanczyk 2012; Engler 2014) und bilden auch einen Ausgangspunkt für den vorliegenden Beitrag. Ergänzend zu diesen bereits vorgenommenen Begriffsdiskussionen soll es im Folgenden darum gehen, Reurbanisierung ausgehend von zwei unterschiedlichen methodologischen Blickwinkeln (Struktur- und Handlungsebene) zu betrachten. Ziel ist es, zu einem umfassenderen Verständnis von Rahmenbedingungen zu gelangen, die die in Hamburg (und anderen Agglomerationen) aktuell stattfindenden demografischen Prozesse in räumlicher Hinsicht bedingen. Reurbanisierung wird im Folgenden im Sinne einer „Bedeutungszunahme der zentralen Gebiete" aus zwei unterschiedlichen Perspektiven beleuchtet, die sich in der gegenwärtigen Debatte wiederfinden:

> Reurbanisierung als neuerlicher demografischer Gewinn der Stadt gegenüber dem Umland (Strukturebene) – Abschnitt 2

> Reurbanisierung als Veränderung der Wohnpräferenzmuster von Individuen bzw. Haushalten (Handlungsebene) – Abschnitt 3

Die Betrachtung gesellschaftlicher und räumlicher Strukturen in Abschnitt 2 bildet die Makroperspektive ab. Die empirischen Befunde zur Sub- bzw. Reurbanisierung in Hamburg werden auf dieser Analyseebene durch gesellschaftliche Phänomene (insb. den ökonomischen und den gesellschaftlichen Wandel) erklärt. Auf der Mikroebene (Abschnitt 3) werden Veränderungen der Alltagsorganisation und die Ausdifferenzierung von Wohnpräferenzen der handelnden Akteure sowie die damit verbundenen Wohnstandortentscheidungen im zeitlichen Verlauf diskutiert.

Der Fokus der Analysen liegt auf der Sub- bzw. Reurbanisierung der Wohnfunktion. Die Verlagerung von Gewerbestandorten etwa kann in diesem Beitrag nicht diskutiert werden. Auch werden Ansätze, die Reurbanisierung diskursiv als „Renaissance der Stadt" im Sinne neuerlichen Bedeutungsgewinns städtischer Qualitäten oder gar einer programmatischen Wiederbelebung der Innenstädte durch stadtpolitische Steuerung verstehen (s. Brake/Urbanczyk 2012: 46), im Beitrag nur am Rande im Rahmen der Synthese (Abschnitt 4) betrachtet.

2 Räumliche und gesellschaftliche Strukturen

In der populärsten Form wird Reurbanisierung mit dem Bevölkerungswachstum der Kernstadt verbunden, wobei das Präfix „Re-" vermittelt, dass eine frühere Entwicklung neuerlich wiedergekehrt ist, nachdem sie zwischenzeitlich durch eine andere Entwicklung – gemeint sind hier die mit der Suburbanisierung verbundenen Bevölkerungsverluste – unterbrochen bzw. abgelöst wurde. Damit wird die Suburbanisierung als der Reurbanisierung notwendigerweise vorausgehende Phase verstanden: Ohne vorherigen Bevölkerungsrückgang durch die Suburbanisierung kann es keine anschließende Reurbanisierung geben.

Dieses Verständnis von Stadtentwicklung in aufeinanderfolgenden Phasen (Urbanisierung – Suburbanisierung – Reurbanisierung) bildet sich im als „klassisch" zu bezeichnenden Phasenmodell von van den Berg (1982) ab, wobei dieser – wohl um die Verlaufskurven zu einem zirkulären Modell vervollständigen zu können – zwischen der Sub- und der Reurbanisierungsphase eine als „Desurbanisierung" bezeichnete Periode einfügt, die sich durch eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung sowohl in der Kernstadt als auch im Umlandring ausdrückt. Zentraler Indikator für dieses Verständnis von Sub- und Reurbanisierung als Phasen ist die Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt sowie im von der Kernstadt administrativ abgegrenzten suburbanen Umland.

Heute lässt sich für etliche deutsche Großstädte, insbesondere in ökonomisch prosperierenden Regionen, eine absolute Zunahme der Einwohnerzahl in den Kernstädten erkennen (bspw. Milbert 2017). Angelehnt an das Modell von van den Berg (1982) lassen sich auch für Städte mit einer rückläufigen Einwohnerzahl Reurbanisierungs-

prozesse feststellen, nämlich dann, wenn der Bevölkerungsrückgang im Umland stärker ist als in der Kernstadt. In diesem Fall kann von „relativer Reurbanisierung“ gesprochen werden. Als Annäherung an die Beurteilung von Re- bzw. Suburbanisierung einer Stadt bietet das Modell von van den Berg (1982) somit einen geeigneten Ausgangspunkt.

2.1 Phasen der Sub- und Reburbanisierung in Hamburg

Selbst in Hamburg als „prototypischer Reurbanisierungsstadt“ wurde das Bevölkerungsmaximum der Stadt mit 1,86 Mio. Einwohnern Mitte der 1960er Jahre (also vor Beginn der Suburbanisierungsphase) bis heute nicht wieder erreicht. Für das Jahr 2016 weist das Statistische Bundesamt in Hamburg eine Einwohnerzahl von 1,81 Mio. aus. In den an Hamburg angrenzenden Landkreisen Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg, Harburg und Stade[1] wohnten 2016 insgesamt 1,47 Mio. Menschen (Statistisches Bundesamt 2018).

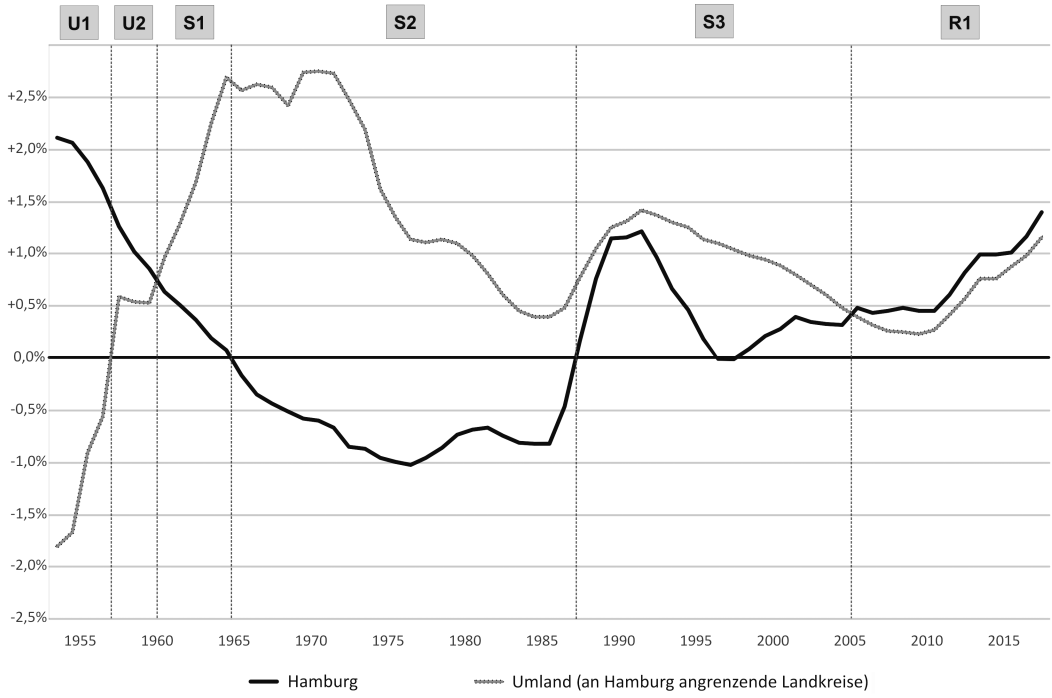


Abbildung 1: Jährliche Veränderungsraten der Wohnbevölkerung in Hamburg und Umland / Quelle: Eigener Entwurf. Datenquelle: Statistisches Bundesamt 2017. Werte zur Glättung der Darstellung über fünf Jahre gemittelt

1 Im Folgenden werden diese sechs an die Kernstadt angrenzenden Landkreise verkürzt als „Umlandkreise“ bezeichnet.

In Abbildung 1 ist die jährliche Wachstumsrate Hamburgs im Vergleich zum Umland (angrenzende Landkreise) dargestellt. Diese Perspektive nimmt das Modell von van den Berg (1982) auf, ohne jedoch den Anspruch zu verfolgen, die theoretisch entwickelten Stadtentwicklungsphasen empirisch zu reproduzieren. Vielmehr können aus der Empirie Erkenntnisse über die demografischen „Wendepunkte" der räumlichen Bevölkerungsstrukturen im Großraum Hamburg abgeleitet werden.

Die mit U1 und U2 bezeichneten Abschnitte lassen sich als „Urbanisierungsphase" interpretieren, wobei die starke Kriegszerstörung einen Bevölkerungstiefstand von schätzungsweise einer Million Einwohner im Jahr 1945 verursacht hatte. Mit dem Wiederaufbau der Stadt ging dann ein neuerliches starkes abermaliges Bevölkerungswachstum Hamburgs einher. In der Phase U1 bis Mitte der 1950er Jahre ist im Umland Hamburgs eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu erkennen. Dies lässt vermuten, dass die Kernstadt vorwiegend durch Zuwanderung aus dem Umland wächst, was den Urbanisierungsprozess klassischerweise kennzeichnet. In der kurzen Phase U2 ist schließlich auch die Bevölkerungsentwicklung der Umlandkreise positiv. Dabei übersteigt die Wachstumsrate der Kernstadt die Wachstumsrate des Umlandes.

Ab Anfang der 1960er Jahre kann dann vom Beginn der eigentlichen Suburbanisierungsphase in Hamburg gesprochen werden, da die Einwohnerentwicklung des Umlandes stärker ausgeprägt ist als der Bevölkerungszuwachs der Kernstadt (S1). Zwischen 1965 und 1987 verliert die Kernstadt jährlich an Einwohnern, wobei die Umlandkreise insbesondere zwischen 1962 und 1973 mit einer Wachstumsrate von durchschnittlich 2,6 % pro Jahr einen enormen Suburbanisierungsschub erfahren.[2] Eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt, verbunden mit einem stetigen Bevölkerungswachstum im Umland, entspricht dem Alltagsverständnis von Suburbanisierung. Die zentrale Phase S2 wird im Folgenden auch als „Hauptära der Suburbanisierung" in Hamburg bezeichnet.

1987 begann dann eine Phase der neuerlichen Bevölkerungszunahme in der Kernstadt. Bis 2005 jedoch lagen jedoch die Wachstumsraten des Umlandes jeweils über dem anteiligen Hamburger Einwohnerzuwachs, sodass diese Phase modelltheoretisch der Suburbanisierung zugerechnet werden kann (S3), da das Umland noch immer stärker wächst als die Kernstadt. Ab Mitte der 2000er Jahre kann dann vom Beginn der eigentlichen Reurbanisierungsphase in Hamburg gesprochen werden, die Kernstadt wächst stärker als das Umland. In dieser in Abbildung 1 mit „R1" bezeichneten Phase ist jedoch auch eine parallele Entwicklung von der Kernstadt und – auf niedrigerem Niveau – dem Umland augenfällig. Das Wachstum der Kernstadt scheint somit nicht auf Kosten des Umlandes zu erfolgen. Vielmehr entwickelt sich parallel zur Kernstadt auch die Einwohnerzahl der angrenzenden Umlandkreise insgesamt positiv. Versteht man Re- bzw. Suburbanisierung nicht anlehnend an van den Berg als diskrete Phasen der Siedlungsentwicklung, sondern lediglich als absolutes Bevölkerungswachstum der betrachteten Raumeinheiten „Stadt" und „Umland", so kann seit einer guten Dekade ein Nebeneinander von Re- und Suburbanisierung in Hamburg konstatiert werden, wobei die Reurbanisierung gegenwärtig stärker ausgeprägt ist als die Suburbanisierung. Dieser Befund deutet auf ein flächenhaftes Wachstum Hamburgs hin, was – bei

2 Eine Wachstumsrate von 2,6 % bedeutet eine Bevölkerungsverdopplung in 28 Jahren.

einer Konzentration auf funktional gut ausgestattete und in unmittelbarer Nachbarschaft der Kernstadt liegende Mittelstädte wie Ahrensburg, Norderstedt oder Pinneberg – auch als „dezentrale Konzentration“ und als Reurbanisierung im Sinne einer Flächenexpansion der Stadt als baulichem Körper angesprochen werden kann (Daneke 2013: 111 ff.).

Auf Basis der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung ist (mit Ausnahme des Landkreises Stade) im Hamburger Umland bis 2030 nicht mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen (Variante W1). Ob das Wachstum Hamburgs, das auf Basis der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung für 2030 in der Variante W1 eine Einwohnerzahl von 1,84 Mio. prognostiziert, dauerhaft über dem Wachstum des Umlandes liegen wird, ist nicht zuletzt auch von politisch-planerischen Entscheidungen (etwa beim Wohnungsbau) abhängig.

Anders als das Modell von van den Berg (1982) nahelegt, kann für Hamburg eine eindeutige „Desurbanisierungsphase“ nicht festgestellt werden. Zwar ging die Gesamtbevölkerung der Kernstadt einschließlich der angrenzenden Umlandkreise von 2,81 Mio. Einwohnern im Jahr 1981 auf 2,77 Mio. Einwohner im Jahr 1987 zurück. Dies ist jedoch allein auf den starken Bevölkerungsrückgang in der Kernstadt zurückzuführen, während sich die Einwohnerzahl in den Umlandkreisen insgesamt immer noch leicht positiv entwickelte. Ob diese Phase Anfang der 1980er Jahre als „relative Desurbanisierung“ zu bezeichnen ist, ist allenfalls von modelltheoretischem Interesse. Weiterhin ist zu erkennen, dass das seit 1987 zu beobachtende neuerliche Bevölkerungswachstum in Hamburg schubweise verläuft: Auf Jahre mit stärkerem Bevölkerungswachstum folgen auch immer wieder „Plateauphasen“ wie etwa Mitte der 1990er Jahre, in denen das Bevölkerungswachstum nur sehr moderat ausfällt. Für die Jahre 1997 und 1998 ist sogar ein leichter Bevölkerungsrückgang um ca. 8.000 Einwohner festzustellen, bevor die Kernstadt ab 1999 wieder an Einwohner gewinnt.

2.2 Anmerkungen zur zugrunde liegenden Raumabgrenzung

Die vergleichende Betrachtung der Bevölkerungsdynamik in Kernstadt und Umland – sowohl in der hier erfolgten Form als auch im Modell von van den Berg (1982) – mag modelltheoretisch naheliegen, indes sind mit der vorgenommenen Empirie zwei methodologische Probleme verbunden: Zum Ersten bedarf es einer Grenzziehung zwischen dem Stadtkern und dem Umlandring, um auf Basis der unterschiedlichen Bevölkerungsdynamik dieser vorab definierten räumlichen Einheiten zwischen Sub- und Reurbanisierung unterscheiden zu können. In aller Regel dürfte die administrative Stadtgrenze die für quantitative Untersuchungen naheliegende Grenze sein, zumal so auf Basis der Kommunalstatistik relativ einfach Aussagen getroffen werden können. Ob diese administrative Abgrenzung jedoch im Sinne einer Unterscheidung von Kernstadt und suburbanem Raum immer ideal geeignet ist, kann bezweifelt werden.

Gerade im Fall Hamburgs, dessen administrative Grenzen im Rahmen des 1937 verabschiedeten „Groß-Hamburg-Gesetzes“ aufgrund des Gebietstausches Hamburger Exklaven mit Preußen eher weiträumig gezogen wurden und auch heute noch große Areale umfassen, die weder funktional noch auf Basis der Bevölkerungsdichte als „ur-

ban“ gelten können (etwa im Südosten der Stadt in den eher rural anmutenden Vier- und Marschlanden), ist die administrative Grenze nur bedingt geeignet, um auch für wissenschaftliche Zwecke zwischen „Kern“ und „Umland“ zu unterscheiden. Jüngere Studien zur Reurbanisierung in Hamburg berücksichtigen dieses Problemfeld zwar (z. B. Engler 2014), erhöhen damit aber auch deutlich die Komplexität des methodischen Zugriffs, da zunächst „innerstädtische Raumtypen“ von einem eher suburban geprägten „Innenstadtrand“ abgegrenzt werden müssen (Matthes 2016: 116 ff.). Für vergleichende Studien zur Reurbanisierung in Deutschland insgesamt (etwa Milbert 2017) werden allerdings in der Regel die administrativen Gemeindeabgrenzungen als räumliche Betrachtungsebene gewählt, wohl nicht zuletzt aus forschungspragmatischen Gründen.

Zum Zweiten ist nicht nur die Grenzziehung zwischen Kernstadt und Umland aus modelltheoretischer Sicht problematisch, sondern auch die damit einhergehende Regionalisierung, die eine hinreichende Homogenität innerhalb des Umlandes unterstellt. Schmitz-Veltin (2011: 156) weist darauf hin, dass „weder alle Quartiere innerhalb der administrativen Stadtgrenze als urban, noch alle Standorte in den Umlandkreisen als suburban charakterisiert werden“ können. So lassen sich etwa in den kreisangehörigen Klein- und Mittelstädten im Umland von Metropolen oftmals demografische Entwicklungen beobachten, die von der Dynamik des Kreises insgesamt abweichen oder diesem zuwiderlaufen. Durch die Homogenisierung dieser Entwicklungen bei der Betrachtung des „Umlandes“ von Metropolen als amorphes Raumgebilde entgehen aber dem Gesamttrend gegenläufige Tendenzen, die – bei Wahl einer anderen Raumabgrenzung bzw. eines anderen Betrachtungsmaßstabs – zu einer ggf. unterschiedlichen Bewertung der Entwicklung führen kann.[3]

Ähnliches betrifft auch die Entwicklung innerhalb der Kernstadt, selbst bei wachsenden Städten in der Reurbanisierungsphase. So können sich beispielsweise in Gentrificationgebieten der hohen Attraktivität zum Trotz Bevölkerungsrückgänge einstellen, deren Ursache in der Änderung der Sozialstruktur der Bewohner zu sehen ist: Aufgrund der höheren Kapitalverfügbarkeit neu zuziehender Haushalte in urbane „Szeneviertel“ fragen tendenziell kleinere Haushalte größeren Wohnraum pro Kopf nach (Pohl/Wischmann 2014). Gerade in diesen innerstädtischen Altbauquartieren sehen allerdings einige Autoren den Motor für Reurbanisierungsprozesse (z. B. Häußermann/Siebel 1995: 17 f.; Herfert 2007: 447), während andererseits Gentrification auch als Folge der Reurbanisierung interpretiert werden kann (Helbrecht 1996).[4] Ungeachtet einer eingehenden Klärung des kausalen Verhältnisses von Reurbanisierung zur Gentrification wird an dieser Stelle deutlich, dass die Entwicklung sehr lokaler Bevölkerungskonzentrationen in ihrer Bedeutung für Reurbanisierungsprozesse zumindest zu diskutieren ist.

Diese beiden methodologischen Einwände lassen erkennen, dass weniger das Ausmaß an Reurbanisierung in einzelnen Städten oder der genaue Startzeitpunkt einer beginnenden Reurbanisierungsphase für die Entwicklung eines Verständnisses dieses Phä-

3 Zum Themenfeld Reurbanisierung in Klein- und Mittelstädten im Hamburger Umland s. den Beitrag von Matthes in diesem Band.

4 Zum Verhältnis von Gentrification und Reurbanisierung s. auch Brake/Urbanczyk (2012: 41 f.).

nomens von Bedeutung ist, da der genaue Startpunkt sowie die Veränderungsraten maßgeblich durch die Regionalisierung (Grenzziehung) von „Kernstadt“ und „Umland“ bedingt sind. Vielmehr bietet die grundlegende Feststellung „einer neuerlichen Bedeutungszunahme von Städten durch eine belebende Nutzung ihrer zentralen Gebiete“ (Brake/Herfert 2012: 14 f.) Anlass, die strukturellen Veränderungen der Gesellschaft in den Blick zu nehmen, die diese demografische Verschiebung verursachen. Engler (2014: 13 f.) nennt in Anlehnung an Spiekermann (1992) vier Ursachenkomplexe für Reurbanisierung: (1.) Wirtschaftlicher Strukturwandel, (2.) gesellschaftliche bzw. demografische Veränderungen, (3.) Aufwertung des innerstädtischen Wohnungsangebotes und (4.) politische Revitalisierungsstrategien. Auf die ersten beiden genannten Ursachen wird im Folgenden detailliert eingegangen, wobei die demografischen und die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen getrennt diskutiert werden.

Die von Engler (2014) benannte Aufwertung des innerstädtischen Wohnungsangebotes ist jedoch eher als Marktreaktion auf eine veränderte Wohnraumnachfrage zu deuten und sollte somit nicht primär als Ursache, sondern eher als Folge der Reurbanisierung verstanden werden, wenngleich sich zwischen Wohnraumangebot und Wohnraumnachfrage ohne Zweifel Wechselwirkungen aufzeigen lassen. Die politischen Revitalisierungsstrategien (gemeint sind wohl vor allem Stadtmarketing sowie die städtische Eventisierungspolitik), die eine Änderung des herrschenden Diskurses über „urbanes Wohnen“ begleiten, können im Rahmen des vorliegenden Beitrags nicht detailliert betrachtet werden. Im Folgenden werden somit die auf der Strukturebene benannten Rahmenbedingungen, die die Reurbanisierung begleiten, in drei Argumentationsstränge untergliedert, die am Beispiel Hamburgs illustriert werden können: Demografische Ursachen (2.3), Veränderung ökonomischer Rahmenbedingungen (2.4) sowie der soziale Wandel (2.5).

2.3 Demografische Ursachen

Die demografische Entwicklung Hamburgs ist – nach zwei Dekaden des Bevölkerungsrückgangs – seit Mitte der 1980er Jahre positiv. Als verursachend für diese „Trendwende“ kann vor allem die mit der „Öffnung des Eisernen Vorhangs“ verbundene Immigration von Menschen aus Polen und Rumänien, ab 1988 dann verstärkt auch aus der Sowjetunion und ihrer Nachfolgestaaten erachtet werden. Diese Migrationsbewegung war – wie auch die Zuwanderung aus Ostdeutschland nach 1990 – vorwiegend auf die Kernstädte gerichtet, so auch im Falle Hamburgs. In Hamburg reagierte der Senat auf die gestiegene Wohnungsnachfrage mit der Erschließung neuer Wohnstadtteile wie Neu-Allermöhe, das in gartenstadtähnlichem Grundriss zwar innerhalb des Stadtgebietes, aber dennoch in vergleichsweise peripherer Lage entwickelt wurde. Aufgrund der geringen funktionalen Mischung und der dominanten Wohnfunktion weisen peripher gelegene Stadtteile wie Neu-Allermöhe aber einen eher suburban anmutenden Gesamtcharakter auf, wenngleich neben Reihenhäusern der Anteil an Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau vergleichsweise hoch ist.

Parallel zum Einwohnergewinn der Kernstadt in einer eigentlich suburbanen Wohnlage, die in einem bedeutenden Umfang durch Immigration (bzw. im Falle der Wiedervereinigung durch Binnenmigrationsbewegungen) verursacht wurde, ist seit Ende der

1990er Jahre auch eine rückläufige Suburbanisierung zu beobachten, was auf das demografische Echo der „Babyboomer-Generation" zurückgeführt werden kann: Da Suburbanisierung in ganz wesentlichem Maße von jungen Familien in der Expansionsphase getragen wird (Herlyn 1990), stellt sich eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Suburbia zu dem Zeitpunkt ein, an dem die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre ihre eigene Familiengründung abgeschlossen haben. Um ein Sprachbild von Häußermann (2009) abzuwandeln: Der Suburbanisierung geht zwar nicht unmittelbar das Personal aus, zumal viele der „Babyboomer-Generation" in den 1990er Jahren noch im reproduktiven Alter sind, aber alleine schon aufgrund der demografischen Entwicklung insgesamt ist ein rückläufiger Bevölkerungszuwachs im suburbanen Raum wenig überraschend.

Mit dem Eintritt vergleichsweise geburtenschwacher Jahrgänge in die Familienexpansionsphase liegt seit 2005 die Wachstumsrate des suburbanen Umlandes unterhalb der Wachstumsrate der Kernstadt (s. Abbildung 1). Hinzu kommt, dass die Generation derjenigen, die in der Hauptära der Suburbanisierung (1962–1973) aus der Stadt herausgezogen sind, ein Alter erreicht, in dem die Mortalitätsrate zunimmt, was die Bevölkerungsentwicklung in den Umlandkreisen zusätzlich dämpft.

Für das Bevölkerungswachstum Hamburgs in den vergangenen Jahren ist die Zuwanderung aus dem Ausland – wie schon zu Beginn der 1990er Jahre – wieder von besonderer Bedeutung. Während das Bevölkerungswachstum deutscher Großstädte von 2004–2010 im Wesentlichen auf Binnen- und nur in geringem Maße auf Außenwanderungen zurückzuführen ist (Gans 2015: 21), beläuft sich die Zuwanderung aus dem Ausland im Jahr 2015 auf ca. 48.000 Zuzüge bei 31.000 Fortzügen ins Ausland. Auch die gegenwärtig zu beobachtenden Migrationsbewegungen im Kontext von Flucht und Vertreibung sind aufgrund bereits bestehender Migrationsnetzwerke schwerpunktmäßig auf die großen westdeutschen Kernstädte gerichtet (Akademie für Raumforschung und Landesplanung 2016). Das Wanderungsvolumen durch Binnenmigration ist zwar größer als das Wanderungsvolumen internationaler Migration (62.000 Zuzüge aus anderen Bundesländern nach Hamburg bei 59.000 Fortzügen aus Hamburg in andere Bundesländer im Jahr 2015), per Saldo aber weniger bedeutsam für den Einwohnerzuwachs Hamburgs (Statistisches Jahrbuch Hamburg 2016/2017: 35). Im Jahr 2015 hat Hamburg mit Ausnahme von Schleswig-Holstein mit allen anderen Bundesländern ein positives oder zumindest nahezu ausgeglichenes Wanderungssaldo. Das negative Wanderungssaldo mit Schleswig-Holstein ist durch die parallel zum Reurbanisierungstrend immer noch bestehende Suburbanisierung zu erklären.

2.4 Ökonomischer Wandel und Reurbanisierung

Dämpfend auf die Suburbanisierung dürften indes die jüngeren ökonomischen Entwicklungen wirken, und zwar in gesellschaftlicher sowie in funktionsräumlicher Hinsicht: Dem Trend der Wohnsuburbanisierung folgte seinerzeit auch die Suburbanisierung von Produktionsstandorten. Seit mindestens einer Dekade ist zu beobachten, dass urbane Standorte für die Produktion – bemerkenswerterweise nicht ausschließlich für wissensintensive Dienstleistungen, sondern durchaus auch für Manufakturen etc. – wieder an Bedeutung gewinnen (Eickelpasch/Behrend 2017). Zeitgleich ist ein

Rückbau wohlfahrtsstaatlicher Absicherungssysteme sowie ein Verlust von Normalarbeitsverhältnissen zu verzeichnen, was nicht ohne Folgen für die Planbarkeit beruflicher Karrieren bleibt – und damit auch Konsequenzen hinsichtlich der Entscheidung für oder gegen ein Eigenheim hat. Folge der Transformation der ökonomischen Rahmenbedingungen sowie der Deregulierung des Arbeitsmarktes ist die Erosion der klassischen Mittelschichten (Hradil 2013; Aehnelt/Goebel/Gorning et al. 2009). Mit dem Schrumpfen der mittleren Einkommensgruppen einerseits sowie der Flexibilisierung des Arbeitsmarktes mit höheren räumlichen Mobilitätsanforderungen an viele Arbeitnehmergruppen andererseits ist die berufliche Zukunft – und mit ihr die langfristige Planbarkeit des Wohnstandortes – heute nur noch für einen kleineren Teil der Bevölkerung möglich als noch vor einer Generation.

Die sinkende Planbarkeit der Erwerbsbiografie sowie die insgesamt unsicherer werdenden Einkommenserwartungen betreffen vor allem die untere und die mittlere Mittelschicht, die mit dem Kauf von Wohnimmobilien im Umland lange Zeit die Wohnsuburbanisierung maßgeblich befördert hat. So „gründete sich der Erfolg des suburbanen Eigenheims in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts stark auf einer vergleichsweise hohen ökonomischen Sicherheit, von der speziell die Mittelschichtshaushalte durch Normalarbeitsverhältnisse und wohlfahrtsstaatliche Absicherungen profitieren konnten“ (Menzl 2017: 118). In Phasen sinkender Planbarkeit von Karrierewegen dürfte die Bereitschaft, sich für ein Eigenheim zu verschulden, geringer ausgeprägt sein als zur Hauptära der Suburbanisierung (S2).

Weiterhin kann vermutet werden, dass suburbane Wohnstandorte mittelfristig aufgrund sinkender komparativer Kostenvorteile des Umlandes gegenüber der Kernstadt an Attraktivität verlieren könnten: Steigende Wohnnebenkosten wirken sich bei größeren Wohnflächen überproportional auf die Gesamtkosten aus. Insbesondere verteuert die zu erwartende Entwicklung der Energiekosten zukünftig das Wohnen im suburbanen Raum (vgl. Growe/Munter 2010: 56). Auszugehen ist weiterhin von deutlich steigenden Mobilitätskosten (Würdemann/Held 2009). Wenngleich viele Suburbaniten die Mobilitätskostensteigerung bis dato kaum in ihre Wanderungsentscheidung einbezogen haben, ist ein Umdenken angesichts der zukünftig zu erwartenden Preisentwicklung wahrscheinlich (Adam/Driessen/Münter et al. 2008).

Als Voraussetzung für die flächenhafte Erschließung des Umlandes der Städte – und damit für die Suburbanisierung – kann die Massenautomobilisierung angesehen werden. Wehmeier/Koch (2010) zeigen, dass der private PKW in den relativ stark verdichteten Kreisen Suburbias einen ebenso hohen Anteil am Modal Split hat wie in den ländlichen Kreisen. Für Haushalte ohne eigenen PKW ist ein suburbaner Wohnstandort offenkundig deutlich unattraktiver, da der suburbane Lebensstil eine hohe Bereitschaft zur Mobilität erfordert.

2.5 Sozialer Wandel und Reurbanisierung

Neben den benannten demografischen sowie ökonomischen Veränderungen ist zum Dritten dem sozialen Wandel eine Erklärungskraft für den Trend zur verstärkten Wohnraumnachfrage in der Kernstadt beizumessen. Offenkundig ist die suburbane Lebensweise eng verbunden mit dem traditionell-bürgerlichen Muster geschlechtsspezifischer Arbeitsteilung, das die Rolle des Mannes als Alleinverdiener und die Rolle der Frau als Hauptträgerin der Familienarbeit begreift. Wie aktionsräumliche Studien zeigen, wird ohne ein derart arbeitsteiliges Modell die Alltagsorganisation suburbaner Familienhaushalte deutlich erschwert (Pohl 2010b).

Mit der zunehmenden weiblichen Erwerbsbeteiligung gerät aber die lange gültige Hegemonie des „Male Breadwinner"-Systems unter Druck: Das der Frau zugeschriebene Rollenbild der klassischen bürgerlichen Kleinfamilie legte mit der Geburt des ersten Kindes das Ausscheiden aus dem Erwerbsprozess (oder wenigstens eine drastische Reduktion der Erwerbsarbeit auf einen „Zuverdienst" zum Familieneinkommen) und die Konzentration auf die häusliche Reproduktionsarbeit nahe. Insbesondere in den letzten beiden Dekaden ist aber eine Ausdifferenzierung der Arbeitsteilungsprozesse in Familienhaushalten festzustellen, die sich etwa in der gestiegenen Erwerbsbeteiligung von Frauen ausdrückt. Diese Pluralisierung der normbasierten Geschlechterkultur einerseits sowie der institutionelle Wandel des städtischen Arbeitsmarktes und die hiermit verbundene Reflexion der Geschlechterordnung andererseits weisen auf eine Neubewertung des kulturellen Geschlechter-Arrangements hin (Pfau-Effinger 2000: 68 ff.; Häußermann et al. 2008: 370 ff.).

Befördert wird dieser Wandel der geschlechtsspezifischen Arbeitsteilung in Familienhaushalten durch den Prozess der Entgrenzung bzw. Subjektivierung von Erwerbsarbeit im Zuge einer nun stärker intrinsischen Arbeitsmotivation im Segment der insbesondere in Großstädten konzentrierten wissensintensiven Dienstleistungen (Pohl 2009). Mit einer steigenden Bedeutung von Erwerbsarbeit in der Wissensgesellschaft für die Identitätskonstruktion scheint eine geschlechtsspezifische Arbeitsteilung nach dem Vorbild der bürgerlichen Kleinfamilie kaum mehr vereinbar zu sein: „Das Modell des suburbanen Wohnens basierte in der Vergangenheit stets auf der festen Rollenverteilung zwischen den Geschlechtern (‚male breadwinner/female housewife or homemaker'); es stellt sich die Frage, ob es in Zukunft auch andere Rollenbilder ermöglicht bzw. anzieht" (Menzl 2017: 118). Der fortschreitende Wandel von der Industrie- zur Wissensgesellschaft beschleunigt so die beschriebene Neugestaltung geschlechterkultureller Familienmodelle.

Diese neuen Muster geschlechtsspezifischer Arbeitsteilung sowie die entstandardisierten Arbeitszeiten in einer steigenden Zahl beruflicher Tätigkeiten sind nur schwer mit der raum-zeitlichen Alltagsorganisationsweise kompatibel, die Suburbia von ihren Bewohnern abverlangt. „Je stärker die Haushalte mit den Anforderungen der flexibilisierten Arbeitswelt konfrontiert sind und je stärker die erwerbsbezogenen Ambitionen der Frau sind, desto schwieriger wird es ihnen fallen, in Suburbia funktionierende Alltagsarrangements zu bilden" (Menzl 2017: 126). Danielzyk/Dittrich-Wesbuer/Oostendorp et al. (2012: 29) zeigen im Rahmen einer Studie zur Wohnstandortwahl von Familienhaushalten, dass die Präferenz für integrierte Wohnlagen – insbesondere für

die Nähe zum Arbeitsort – zunimmt, je höher die Erwerbsbeteiligung der Frau ist: „Mit der stärkeren Erwerbsbeteiligung von Frauen und den dadurch entstehenden Zeitrestriktionen kommt Fragen der Erreichbarkeit offenbar ein höheres Gewicht in der Standortwahl zu“ (ebd.: 31). Somit ist anzunehmen, dass in der gegenwärtig zu beobachtenden Reurbanisierung auch eine qualitative Neubewertung funktional integrierter Wohnstandorte durch einen nennenswerten Teil der Haushalte in der Expansionsphase zum Ausdruck kommt, wenngleich Familienhaushalte noch immer die Hauptträger der Wohnsuburbanisierung darstellen.

3 Lebenslauf und Wohnstandortwahl

Wie im vorherigen Abschnitt ausgeführt, werden Suburbanisierungsprozesse maßgeblich von jungen Familien in der Expansionsphase getragen, wobei die Bedeutung der Wohnstandortwahl von Familienhaushalten für die gegenwärtige Reurbanisierung in diesem Kapitel diskutiert werden soll. Das Hauptargument dabei ist, dass die Suburbanisierung von Familienhaushalten zwar nicht abbrechen wird, die Verweildauer junger Familien in der Kernstadt sich aber in der Tendenz zumindest verlängert, was zum Reurbanisierungsprozess beiträgt, indem der lebenslaufspezifische Zyklus von urbanem bzw. suburbanem Wohnstandort eine zeitliche Ausdehnung erfährt.

Während die Hauptmotivation für interregionale Wanderungen in der Annahme eines neuen Arbeits- oder Ausbildungsplatzes zu sehen ist, lassen sich intraregionale Wanderungen (etwa die Suburbanisierung) auf Änderungen des Lebensabschnitts und den damit verbundenen Wunsch nach einer familiengerechteren Wohnung bzw. Eigentumsbildung beziehen (Föbker/Leister/Temme et al. 2007: 200 ff.; West/Gans/Schmitz-Veltin et al. 2008: 392 ff.). Für die Kernstädte gilt, dass ihr Bevölkerungszuwachs im Wesentlichen durch die Zahl der zuziehenden jungen Erwachsenen in der Ausbildungs- bzw. Berufsfindungsphase gespeist wird. Hier ist Hamburg keine Ausnahme (Schuhoff/Hußing 2008; Matthes 2016: 160). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Fertilität) spielt hingegen nur eine untergeordnete Rolle für das Wachstum von Städten.

Der Bevölkerungsaustausch der Stadt mit ihrem Umland ist somit in hohem Maße altersgruppenspezifisch. Während Hamburg in der Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen ein positives Wanderungssaldo aufweist, übersteigt in den übrigen Altersgruppen die Zahl der Abwanderungen die der Zuzüge. Hauptzielgebiete der Abwanderung aus der Stadt sind dabei die angrenzenden, suburban geprägten Kreise. Dieses lebensabschnittsspezifische Wanderungsmuster entspricht den aus anderen Großstädten Deutschlands bekannten empirischen Befunden (Sturm/Meyer 2008).

Obgleich heute wie bereits gezeigt das Wachstum der Kernstadt Hamburg das Wachstum der Umlandkreise übertrifft, ist die Suburbanisierung in Hamburg bis dato noch nicht zum Erliegen gekommen. Parallel zur Suburbanisierung junger Familien vollzieht sich eine kontinuierliche „Verjüngung“ der Kernstadt durch den Zuzug von Personen in der Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen. Zumeist erfolgt die räumliche Mobilität in diesem Lebensabschnitt wohl aufgrund der Entscheidung, eine Ausbildung oder ein Studium zu beginnen bzw. im Anschluss an eine Ausbildung in einen Beruf einzustei-

gen. Oftmals werden in den ersten Jahren der Orientierung auf dem Arbeitsmarkt verschiedene berufliche Positionen durchlaufen. Die Wohnstandortverlagerung in dieser Lebensphase ist vor allem auf die größeren Städte ausgerichtet, in denen sich vielfältigere Ausbildungs- und Berufseinstiegsmöglichkeiten eröffnen als in peripheren Regionen. Auch die demografische Entwicklung Hamburgs kann als lebensphasenspezifischer Kreislauf aus Zu- und Abwanderung beschrieben werden.

3.1 Reurbanisierung als Rückwanderung suburbaner Haushalte?

Die Diagnose der Wohnstandortwahl in Abhängigkeit vom Lebenslauf lässt erkennen, dass zur Erfassung – insbesondere aber zur Erklärung – von Re- bzw. Suburbanisierung die Handlungsebene von Bedeutung ist. Die kumulierten Wohnstandortentscheidungen der Haushalte sind konstitutiv für das Verständnis von „Urbanisierung", die im Sinn einer sozialgeschichtlichen Phase oft mit „Landflucht" assoziiert wird. Gleiches gilt für die Suburbanisierung, die terminologisch mit einer Randwanderung vormals städtischer Bevölkerung in Verbindung gebracht wird. So wird – zumindest in modellhafter Annahme – die Suburbanisierung von *Suburbaniten* aktiv verursacht: Individuen (bzw. Haushalte), die ihren Wohnsitz aus der Kernstadt hinaus ins Umland der Stadt verlagern, sind klassischerweise die Träger des Prozesses, der als Suburbanisierung bezeichnet wird.

Interessanterweise findet sich diese Handlungsebene bei Beschreibungen des Reurbanisierungsprozesses nicht in jedem Fall wieder: Als auslösendes Phänomen der Reurbanisierung wird nicht notwendigerweise auf eine *Rück*wanderung ehemals ins suburbane Umland gewanderter Haushalte Bezug genommen. Auch aus Perspektive des Modells von van den Berg (1982), das auf die demografische Entwicklung vorab definierter Raumkategorien gerichtet ist, ist die Herkunft der Träger von Sub- oder Reurbanisierungsprozessen bedeutungslos.

Im jüngsten Bericht des BBSR zur Frage „Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land?" wird das Verständnis von Reurbanisierung angelehnt an Herfert/Osterhage (2012) „um relative Bedeutungszuwächse erweitert" (Milbert 2017: 3), womit die angesprochenen Bevölkerungsaustauschprozesse zwischen Kernstadt und Umland gemeint sind: „Wenn [1.] die Kernstadt absolut wächst, [2.] sich relativ günstiger entwickelt als das Umland *oder* [3.] *Wanderungsgewinne gegenüber dem Umland verzeichnet*, dann handelt es sich um Reurbanisierung" (ebd.: 3, Hervorhebungen Pohl).

Während die absolute bzw. relative Entwicklung der Kernstadt auf den (erweiterten) Reurbanisierungsbegriff von van den Berg (1982) verweist, ist das drittgenannte Begriffsverständnis (Wanderungsgewinne gegenüber dem Umland) auf die Veränderung der Wohnpräferenzen der Stadtbewohner gerichtet. Zwar ist nicht gesagt, dass es in jedem Fall ehemalige Suburbaniten sind, die in die Kernstadt zurückwandern, aber der Ort der Abwanderung eines Haushaltes (vor dem Zuzug in die Kernstadt) scheint für die Diagnose eines Reurbanisierungsprozesses dem oben zitierten dritten Aspekt des Definitionsansatzes zufolge von Bedeutung zu sein. Da im Falle Hamburgs die Wanderungsgewinne der Kernstadt maßgeblich auf Zuwanderer in der Ausbil-

dungs- und Berufsfindungsphase (18–30 Jahre) zurückzuführen sind, dürften die wenigsten dieser „Re-Urbaniten“ zuvor selbst als suburbanisierende Haushalte in Erscheinung getreten sein. Vermutlich handelt es sich eher um die Kinder- oder gar Enkelgeneration ehemaliger „Suburbaniten“.

Zumindest fallweise ist jedoch auch die Rückwanderung von Suburbaniten in die Kernstädte von Personen in der postfamilialen Phase belegt (Sandfuchs 2009; Zimmermann 2005). Für die Altersgruppe der „jungen Alten“ scheint aber – so überhaupt im Rentenalter der Wohnsitz verlagert wird – ein Umzug in landschaftlich bevorzugte Gegenden wie das Alpenvorland oder Küstenregionen der häufigere Fall zu sein (Friedrich 2008: 192), was eher als Wunsch nach Exurbanisierung denn als Reurbanisierungstrend der suburbanen Bevölkerung in der postfamilialen Phase zu deuten ist.

3.2 Reurbanisierung als unterbliebene Suburbanisierung?

In Abschnitt 2.1 wurde gezeigt, dass die Einwohnerzahl Hamburgs seit 1987 (Phase S3) wächst und die Wachstumsrate der Kernstadt seit 2005 die Wachstumsrate des Umlandes übertrifft (Phase R1). Die Analyse des aktuellen Wanderungssaldos von Hamburg mit den Umlandkreisen lässt erkennen, dass auch heute noch mehr Menschen ihren Wohnstandort von Hamburg in die angrenzenden Umlandkreise verlagern als umgekehrt. Hamburg hat zwischen 2009 und 2015 per Saldo jährlich zwischen 5.500 und 8.000 Einwohner an die angrenzenden Umlandkreise verloren. Wie Abbildung 2 verdeutlicht, ist die Wohnmobilität mit den direkt angrenzenden Umlandkreisen auch absolut am größten. Zwischen 2009 und 2015 zogen jährlich zwischen 39.500 (2010) und 42.900 (2015) Personen von Hamburg in die angrenzenden Umlandkreise bzw. umgekehrt von diesen in die Kernstadt. Die Wanderungen mit weiter entfernten Landkreisen in der Metropolregion spielen hingegen nur eine untergeordnete Rolle.

Die positive Bevölkerungsentwicklung Hamburgs ist somit nicht primär auf reurbanisierende (also in die Kernstadt zurückziehende suburbane) Haushalte zurückzuführen, sondern wird in bedeutendem Maße von Haushalten bestimmt, von denen unter Zugrundelegung einer fordistischen Normalbiografie, wie sie zur Zeit der Phase S2 für die Mittelschicht üblich war, eigentlich eine Wohnstandortverlagerung ins suburbane Umland zu erwarten wäre. Aus handlungstheoretischer Perspektive kann Reurbanisierung somit zumindest teilweise als unterbliebene Suburbanisierung verstanden werden. Das Wohnpräferenzmuster von Haushalten in der Expansionsphase hat eine Ausdifferenzierung erfahren, und ein Verbleib in urbanen Wohnlagen ist zu einer Alternative zum „Eigenheim im Grünen“ geworden. Das suburban geprägte Wohnpräferenzmuster hat somit seinen hegemonialen Charakter verloren.

Dies drückt sich etwa in einer veränderten Altersgruppenzusammensetzung in der Kernstadt aus: Stellte im Jahr 1970 die Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen in Hamburg 21 % der Stadtbevölkerung (377.000 Einwohner insgesamt), so stieg ihr Anteil im Jahr 2005 auf 26 % (448.000).[5] Seit 2005 ist die Zahl der Einwohner Hamburgs in

5 Vgl. Statistisches Jahrbuch unter www.hamburg.de/contentblob/1005676/data/statistisches-jahrbuch-hamburg.pdf (06.09.2018).

dieser Altersklasse aufgrund der demografischen Entwicklung insgesamt zwar wieder rückläufig. Für den Beginn der Reurbanisierungsphase R1 ist aber die Entscheidung zur Nicht-Verlagerung des Wohnstandortes ins suburbane Umland während des biografischen Abschnitts der Familiengründungsphase von zentraler Bedeutung. Zur Hauptära der Suburbanisierung wäre insbesondere für Mittelschichthaushalte in der Expansionsphase das Verbleiben in einer Stadtwohnung nur in Ausnahmefällen eine Alternative zum „Eigenheim im Grünen" gewesen, denn das Ideal vom suburbanen Wohnen war insbesondere für Familien handlungsleitend, sobald die ökonomischen Lebensumstände dies zuließen. Zu berücksichtigen ist, dass zur Hauptära der Suburbanisierung die zum Eigenheimerwerb nötigen Rahmenbedingungen günstig waren – sie lassen sich mit den Schlagworten Vollbeschäftigung, Normalarbeitsverhältnisse mit planbaren Karrierewegen und Lebensläufen sowie ausgeprägte geschlechtsspezifische Arbeitsteilung in Familienhaushalten umreißen (s. Abschnitt 2.4). Erkauft wurde (und wird) die Eigentumsbildung sowie die Gunst des flächenextensiven Wohnens in aller Regel durch die Bereitschaft, einen im Vergleich zu urbanen Wohnlagen recht mobilitätsaufwendigen Lebensstil zu akzeptieren (s. Abschnitt 2.5).

Abbildung 2: Stadt-Umland-Wanderung Hamburgs 2015 / Quelle: Eigener Entwurf. Datenquelle: Raumbeobachtungssystem Metropolregion Hamburg / Statistische Landsämter 2017

3.3 Pluralisierung der Wohnpräferenzmuster

Wie gezeigt wurde, lässt sich die Suburbanisierung auf Änderungen des Lebensabschnitts und den damit verbundenen Wunsch nach einer größeren Wohnung sowie nach Eigentumsbildung beziehen. Dabei ist insbesondere in Deutschland das „Eigenheim im Grünen" als Wohnideal besonders stark diskursiv verankert (Staub 2017). Ausgehend vom Bild der Normalbiografie folgt auf den Lebensabschnitt der Ausbildungs- und Berufseinstiegsphase die Familiengründungsphase, wobei ein Wohnstandort im suburbanen Raum erstrebenswert erscheint, da die Verkehrsbelastung geringer ist und mehr Freiflächen als in innenstadtnahen Wohnlagen zur Verfügung stehen. Mit einer Meta-Analyse von 24 Studien zum Umzugsverhalten weisen Bleck/Wagner (2006) nach, dass die „größte Gruppe in der Suburbanisierung [...] Familien (zumeist verheiratete Paare mit oder ohne Kinder) [stellen], deren Haushaltsvorstand zwischen 30 und 44 Jahren alt ist" (ebd.: 107). Im Kontext dieses Umzugs erfolgt oftmals eine Veränderung der Wohnsituation (Wohnung → Haus), in vielen Fällen zugleich die Veränderung von Mietwohnverhältnis zum Eigentum (Adam/Driessen/Münter et al. 2008).

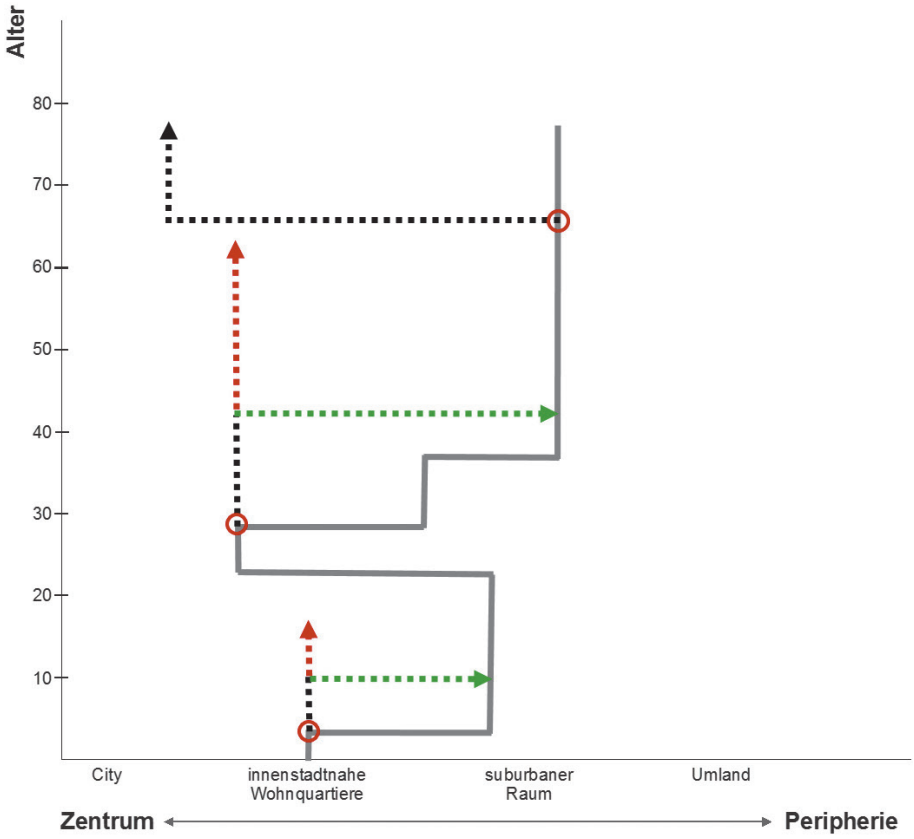


Abbildung 3: Veränderung des Wohnstandortes im Lebenslauf / Quelle: Eigener Entwurf

In Anlehnung an die Zeitgeographie lassen sich Wohnstandortverlagerungen als Zeitpfad bzw. „lifepath“ in Abhängigkeit vom Lebensalter – bzw. vom jeweiligen Lebensabschnitt – explorieren (Hägerstrand 1970). In dieser Darstellungsweise wird der Raum auf eine Dimension reduziert (hier mit Zentrum vs. Peripherie bezeichnet, s. Abbildung 3). Die vertikale Achse erfasst das Alter von Individuen und steht damit in Zusammenhang zur Entwicklungsphase von Haushalten, wenngleich bedingt durch Prozesse des sozialen Wandels – etwa die Verlängerung der postadoleszenten Phase – eine biografische Ausdifferenzierung der Lebensphasen anzunehmen ist. Anhand dieser heuristischen Darstellungsweise lassen sich Zusammenhänge von Biografie und Wohnlage (sowie ihre Dynamik in der gegenwärtigen Reurbanisierungsphase) gut illustrieren.

In Abbildung 3 ist das idealtypische Wanderungsmuster im Lebenslauf einer „fordistischen Normalbiografie“ im grau gefärbten Zeitpfad dargestellt. Augenfällig ist die für die Hauptphase der Suburbanisierung in den 1960er und 1970er Jahren kennzeichnende, aber verglichen zur heutigen Situation kürzere Wohndauer in einer innenstadtnahen Wohnlage. Bereits mit Ende 20 wird die innenstadtnahe Wohnlage in Richtung Stadtrand verlassen (etwa aufgrund einer mit der Heirat einhergehenden ersten gemeinsamen Wohnung eines jungen Paarhaushaltes). Spätestens bei Einschulung des ersten oder bei Geburt des zweiten Kindes erfolgt ein weiterer Wohnstandortwechsel im Zuge eines Immobilienkaufs, der in einer relativ periphereren Wohnlage erfolgt als der vorherige Wohnstandort.

Reurbanisierung (verstanden als Zunahme des Anteils der in der Kernstadt lebenden Bevölkerung) ist – unter Rückgriff auf die Handlungsebene – als Folge der Veränderung des Zeitpfads der hier skizzierten fordistischen Normalbiografie zu interpretieren. Dabei kommen zur Erklärung von Reurbanisierung auf der Mikroebene prinzipiell zwei mögliche Veränderungen in Betracht, die eine Verschiebung des Anteils der in der Kernstadt lebenden Bevölkerung im Verhältnis zur suburbanen Bevölkerung verursachen können:

1 Die Rückwanderung suburbaner Haushalte in die Kernstadt, etwa Ältere oder aber Geschiedene bzw. getrennt Lebende – in Abbildung 3 markiert durch die schwarz dargestellte Rückwanderung in der postfamiliären Lebensphase.

2 Das Ausbleiben der – oder zumindest die biografisch später erfolgende – Suburbanisierung von Haushalten in der Expansionsphase – in Abbildung 3 markiert durch den längeren Verbleib junger Haushalte (mit oder ohne Kinder) in urbanen Wohnlagen.

Während es sich bei der erstgenannten Gruppe um „echte“ Reurbaniten (Rück-Wanderung ehemaliger Suburbaniten in die Stadt) handelt, ist die zweite Gruppe zwar als ein Träger des (raumstrukturellen) Reurbanisierungsprozesses, jedoch im engeren Sinne nicht als „Re-Urbaniten“ zu bezeichnen, da sie ja nicht zuvor als Suburbaniten in Erscheinung getreten sind. Die Analyse des altersgruppenspezifischen Wanderungsverhaltens weist darauf hin, dass es zwar in die Kernstadt zurückwandernde Re-Urbaniten (im engeren Wortsinne) gibt, als Hauptverursacher der Bevölkerungszunahme der Städte aber die Berufsfindungs- und Bildungsmigration junger Erwachsener zu

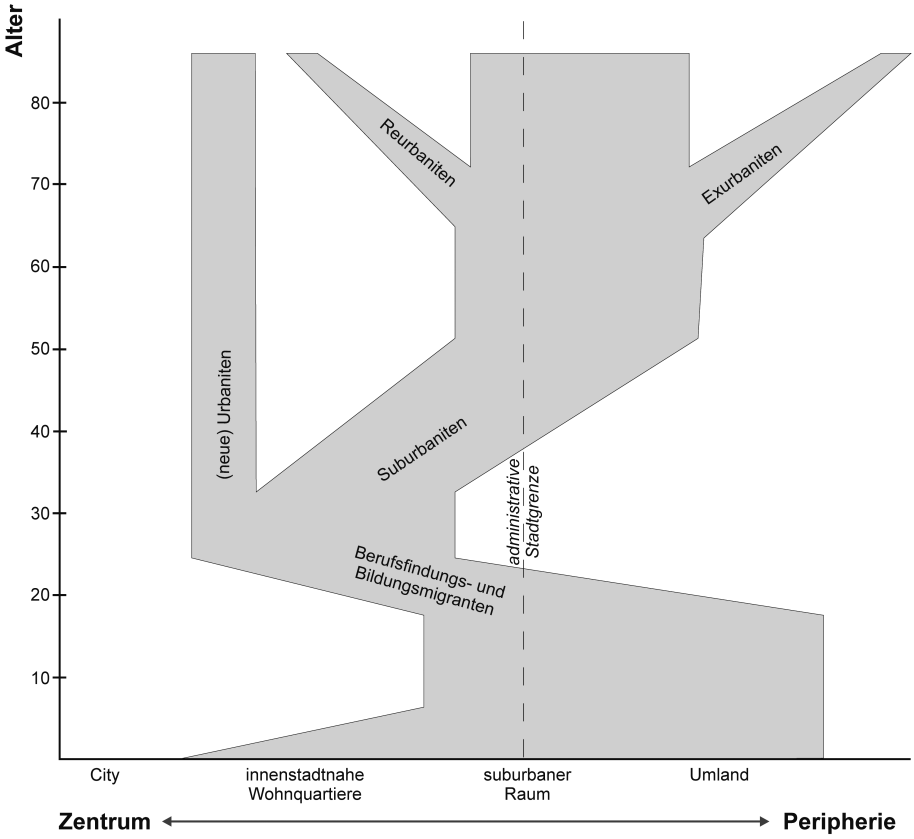


Abbildung 4: Zeitprisma idealtypischer Biografien / Quelle: Eigener Entwurf

Rückwanderungen von Suburbaniten in die Stadtzentren im Sinne einer „Re-Urbanisierung" im engeren Wortsinne bleiben – einzelnen empirischen Befunden, die eine höhere Umzugsbereitschaft der heutigen 50- bis 65-Jährigen erkennen, lassen zum Trotz (Glasze/Graze 2007) – bislang noch eher die Ausnahme. Anstelle des Terminus „Reurbanisierung", der das Phänomen zumindest aus der Perspektive der handelnden Individuen oftmals nicht treffend beschreibt (im Unterschied zur Suburbanisierung), lassen sich Personen, die sich auch in der Familiengründungsphase für eine innerstädtische Wohnlage entscheiden, treffender als „neue Urbaniten" denn als „Reurbaniten" bezeichnen.

Vom heuristischen Zeitpfad kann auf ein Zeitprisma (Abbildung 4) abstrahiert werden, das versucht, die als ideal verstandenen Wohnstandorte in Abhängigkeit zum Lebenslauf zu setzen und so Sub- und Reurbanisierungsphasen zu erklären (Pohl 2010a). Seit Beginn der Suburbanisierung sind vor allem zwei Veränderungen des Wohnstandortes im Lebenslauf konstitutiv: die Wohnstandortveränderung(en) während der Ausbildungs- und Berufseinstiegsphase sowie die Suburbanisierung von Haushalten in der Expansionsphase. Die Flexibilisierung dieser „wohnlagenspezifischen Normalbiografie" ist als Motor der Reurbanisierung zu verstehen, wobei dem

Verbleib in innenstadtnahen Wohnlagen (also der ausbleibenden Suburbanisierung) ein größerer Stellenwert beizumessen ist als der Rückwanderung postfamiliärer suburbaner Haushalte.

4 Synopse und Schlussbetrachtung

Am Beispiel Hamburgs wurde die Entwicklung von Sub- und Reurbanisierung ausgehend von demografischen Strukturveränderungen in Kernstadt und Umland sowie hinsichtlich des Wandels der Rahmenbedingungen für die Wohnstandortentscheidungen der Haushalte diskutiert (Abschnitt 2). Dabei lassen sich auf der Makroebene verschiedene Phasen erkennen. Besonders prägend für die Raumentwicklung Hamburgs einschließlich der Umlandkreise war die Hochphase der Suburbanisierung zwischen Anfang der 1960er Jahre bis Mitte der 1980er Jahre, die mit einer deutlichen Schrumpfung der Kernstadt einherging. Seitdem ist wieder eine Bevölkerungszunahme in der Kernstadt zu verzeichnen. Seit 2005 übertrifft das Bevölkerungswachstum Hamburgs das Bevölkerungswachstum der angrenzenden Umlandkreise (s. Abschnitt 2.1).

Bei der Bewertung dieser empirischen Befunde ist jedoch einschränkend zu berücksichtigen, dass die administrative Grenze zwischen Kernstadt und Umland nicht zwischen verschiedenen funktionsräumlichen Einheiten verläuft: Die bauliche Struktur etwa in der Nähe der westlichen Stadtgrenze ist beiderseits durch Wohngebiete geprägt, die oftmals zur Hauptära der Suburbanisierung entwickelt wurden. Ferner ist eine interne Homogenität der kontrastiert betrachteten Raumeinheiten „Kernstadt“ und „Umland“ nicht gegeben. Für die vorliegende Betrachtung ist diese starke Vereinfachung jedoch akzeptabel (s. Abschnitt 2.2).

Für den relativen Bedeutungsverlust des suburbanen Paradigmas sind drei Ursachenkomplexe zu erkennen: erstens der demografische Wandel, der in den 1990er und 2000er Jahren eine insgesamt rückläufige Zahl von Personen erkennen lässt, die suburbane Wohnstandorte nachfragen (s. Abschnitt 2.3). Zweitens führt der ökonomische Wandel zu einer Flexibilisierung des Arbeitsmarktes und zu unsicher werdenden Erwerbsbiografien in weiten Teilen der Mittelschicht, sodass Immobilienkäufe für eine geringer werdende Zahl von Haushalten möglich sind (s. Abschnitt 2.4). Drittens wird mit dem sozialen Wandel das Rollenbild des männlichen Alleinverdieners infrage gestellt. Für Doppelverdienerhaushalte sind jedoch suburbane Wohnstandorte vergleichsweise unattraktiv (s. Abschnitt 2.5). Weiterhin ist neben der Ausdifferenzierung von Lebensstilen auch die ethnische Pluralisierung für die Stadtgesellschaft im 21. Jahrhundert kennzeichnend. Ob der suburbane Diskurs, verstanden als Großerzählung vom „gesunden Familienleben im Eigenheim am Stadtrand“ auch in einer ethnisch und (wohn-)kulturell diversifizierteren Gesellschaft einen hegemonialen Stellenwert behaupten wird, ist gegenwärtig noch unklar und somit als Forschungslücke anzusehen.

Die Betrachtung von Wohnbiografien (Mikroebene, Abschnitt 3) lässt erkennen, dass das neuerliche Bevölkerungswachstum der Kernstadt nicht durch rückwandernde Haushalte aus dem suburbanen Umland getragen wird, zumal das Wanderungssaldo Hamburgs mit den Umlandkreisen noch immer negativ ist (Abschnitt 3.1). Indes ist die

Altersgruppe der Personen in der Familienexpansionsphase (30–45 Jahre), die gegenwärtig in der Kernstadt leben, absolut betrachtet größer als zur Hauptära der Suburbanisierung. Unter Berücksichtigung der demografischen Rahmenbedingungen – der Anteil der 30- bis 45-Jährigen in den frühen 1970er Jahren war aufgrund des Geburtenausfalls während des Zweiten Weltkrieges insgesamt niedriger– kann dies auch als Hinweis auf den Verlust des hegemonialen Charakters des suburbanen Paradigmas gedeutet werden (Abschnitt 3.2). So ist die massive Suburbanisierung in den 1960er und 1970er Jahren auch als Folge des seit Generationen etablierten antiurbanen Diskurses und der Großstadtkritik zu verstehen, die dem „Wohnen im Grünen" erst zu seiner Konjunktur als familiärem Wohnideal verhelfen konnten. Ob der Wunsch nach einem Eigenheim unter den heutigen Rahmenbedingungen einer auch ethnisch-kulturell pluraleren Stadtgesellschaft auf eine ähnlich hohe Zustimmung trifft, ist zumindest fraglich. Die Ablösung des antiurbanen Diskurses ist zusätzlich auch auf erfolgreiche Bemühungen der Stadtpolitik zurückzuführen, die Kernstadt wieder für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen attraktiv zu machen. Neben langjährigem Stadtmarketing ist hier zusätzlich die im Vergleich zu den 1970er Jahren verbesserte Umweltqualität in hochverdichteten urbanen Arealen anzuführen, die urbane Wohnlagen gegenwärtig wieder attraktiver erscheinen lässt.

Die derzeitige Reurbanisierung in Hamburg lässt sich somit vor allem als rückläufige Neigung zur Suburbanisierung von Haushalten in der Phase der Familienexpansion deuten. Entscheidend ist aber der kombinatorische Effekt aus a) der kontinuierlichen Zuwanderung jüngerer Personen in die Kernstadt und b) einer weniger ausgeprägten Präferenz, aus der Stadt zugunsten eines Eigenheims im suburbanen Raum wegziehen zu wollen (Abschnitt 3.3). Die durch den ökonomischen und sozialen Wandel wirksamen strukturellen Rahmenbedingungen dürften die Neigung, die Stadt in Richtung Suburbia zu verlassen, dämpfen. Die im Vergleich zum suburbanen Raum hohen Gelegenheitsdichten in der Stadt und die hiermit einhergehende Verkehrssparsamkeit mögen hingegen positiv auf die Ausbildung eines Wohnpräferenzmusters für urbane Wohnlagen wirken. Reurbanisierung ist somit nicht nur als „Renaissance der Stadt", sondern vor allem auch als „Renaissance nahräumlicher Erreichbarkeit" (Matthes 2016: 20) zu deuten.

Da eine fortschreitende Suburbanisierung in ökologischer Hinsicht das weniger nachhaltige Wohnmodell darstellt, ist planerisch einer weniger flächenexpansiven Innenentwicklung in der Kernstadt der Vorzug einzuräumen. Um den gegenwärtigen Reurbanisierungstrend zu stabilisieren, bedarf es jedoch weiterer stadtpolitischer Anstrengungen hinsichtlich der Entwicklung von entsprechendem Wohnraum in attraktiven urbanen Lagen zu einem angemessenen Preis. Nicht zuletzt das zur Reurbanisierung in Hamburg parallele Bevölkerungswachstum in den Umlandkreisen lässt – neben dem anteilig rückläufigen, aber insbesondere in Teilen der Mittelschicht noch immer prominenten Suburbanisierungswunsch – bestehende Verdrängungseffekte aus der Kernstadt aufgrund eines unzureichenden Wohnungsangebotes in zentralen Lagen vermuten.

Literatur

Adam, B.; Driessen, K.; Münter, A. (2008): Wie Städte dem Umland Paroli bieten können. Forschungsergebnisse zu Wanderungsmotiven, Standortentscheidungen und Mobilitätsverhalten. How cities may defy their surrounding area. In: Raumforschung und Raumordnung 66 (5), 398-414.
Aehnelt, R.; Goebel, J.; Gorning, M.; Häußermann, H. (2009): Soziale Ungleichheit und sozialräumliche Strukturen in deutschen Städten. In: IzR – Informationen zur Raumentwicklung (6), 405-413.
Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Leibniz-Forum für Raumwissenschaften (2016): Migration und Raumentwicklung. Hannover. = Positionspapier der ARL 105.
Bleck, M.; Wagner, M. (2006): Stadt-Umland-Wanderung in Nordrhein-Westfalen. Eine Meta-Analyse. In: Raumforschung und Raumordnung 64 (2), 104-115.
Brake, K.; Herfert, G. (2012): Auf dem Weg zu einer Reubanisierung? In: Springer VS: Reurbanisierung: Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 12-19.
Brake, K.; Urbanczyk, R. (2012): Reubanisierung. Strukturierung einer begrifflichen Vielfalt. In: Springer VS: Reurbanisierung: Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 34-51.
Daneke, C. (2013): Modellierung von Stadtentwicklungsprozessen am Fallbeispiel Hamburg. Unter Berücksichtigung stadtklimatologischer Aspekte. Zugl.: Univ. Hamburg, FB Geowiss., Dissertation, 2013. Selbstverl. der Geograph. Ges.; Mitteilungen der Geographischen Gesellschaft in Hamburg, 105. Hamburg, Stuttgart.
Danielzyk, R.; Dittrich-Wesbuer, A.; Oostendorp, R.; Osterhage, F. (2012): Wohnstandortentscheidungen von Familien mit Kindern: Trendverschiebungen im Zuge der Spätmoderne. In: Weixlbaumer, N. (Hrsg.): Abhandlungen zur Geographie und Regionalforschung 16, 9-34.
Eickelpasch, A.; Behrend, R. (2017): Industrie in Großstädten: Klein, aber fein. In: DIW Wochenbericht 32/33, 639-651.
Engler, P. (2014): Reurbanisierung und Wohnwünsche. Die Bedeutung städtischer Strukturen für die Bevölkerung in der Stadtregion Hamburg. Zugl.: Univ. Bayreuth, Dissertation, 2013. Lit: Schriften des Arbeitskreises Stadtzukünfte der Deutschen Gesellschaft für Geographie, 13. Berlin.
Föbker, S.; Leister, N.; Temme, D.; Wiegandt, C.-C. (2007): Zuzug, Fortzug, Umzug – die Stadtregion Bonn in Bewegung. Moving in, moving out, moving – the city region Bonn on the move. In: Raumforschung und Raumordnung 65 (3), 195-212.
Friedrich, K. (2008): Binnenwanderungen älterer Menschen. Chancen für Regionen im demographischen Wandel? In: IzR – Informationen zur Raumentwicklung (3/4), 185-192.
Gans, P. (2015): Reurbanisierungstypen in Deutschland. Wissensökonomie und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (2004–2010). In: ARL: Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover, 11-31.
http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-3977021 (06.09.2018).
Glasze, G.; Graze, P. (2007): Raus aus Suburbia, rein in die Stadt? Studie zur zukünftigen Wohnmobilität von Suburbaniten der Generation 50+. In: Raumforschung und Raumordnung 65 (5), 467-473.
Growe, A.; Münter, A. (2010): Die Renaissance der großen Städte. In: Geographische Rundschau 62 (11), 54-59.
Hägerstrand, T. (1970): What about people in regional science? In: European congress: papers 1970 (24), 7-21.
Häußermann, H. (2009): Der Suburbanisierung geht das Personal aus. Eine stadtsoziologische Zwischenbilanz. In: Stadtbauwelt 181 (12), 52-57.
Häußermann, H.; Läpple, D.; Siebel, W. (2008): Stadtpolitik. (Nachdr.). Frankfurt am Main.
http://www.socialnet.de/rezensionen/isbn.php?isbn=978-3-518-12512-0 (06.09.2018).
Häußermann, H.; Siebel, W. (1995): Neue Urbanität. Erstausg., (5. Aufl.). Frankfurt am Main.
Helbrecht, I. (1996): Die Wiederkehr der Innenstädte. Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum in der Gentrification. In: Geographische Zeitschrift 84 (1), 1-15.
Herfert, G. (2007): Regionale Polarisierung der demographischen Entwicklung in Ostdeutschland. Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse? Regional polarisation of demographic development in East Germany. In: Raumforschung und Raumordnung 65 (5), 435-455.
Herfert, G.; Osterhage, F. (2012): Wohnen in der Stadt. Gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz. In: Springer VS: Reurbanisierung: Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 86-112.
Herlyn, U. (1990): Leben in der Stadt. Lebens- und Familienphasen in städtischen Räumen. Opladen.
Hradil, S. (2013): Sozialer Wandel. Gesellschaftliche Entwicklungstrends. In: Springer VS: Handwörterbuch zur Gesellschaft Deutschlands. Wiesbaden, 788-802.
http://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-531-18929-1_54 (06.09.2018).

Matthes, G. (2016): Reurbanisierung und Verkehr. readbox unipress in der readbox publishing GmbH. Münster.
Menzl, M. (2017): Das Eigenheim im Grünen. Kontinuität und Wandel eines Sehnsuchtsortes. In: Zfk – Zeitschrift für Kulturwissenschaften (1), 116-131.
Milbert, A. (Hrsg.) (2017): Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land? BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: BBSR-Analysen kompakt, 2017 (7). Bonn.
Pfau-Effinger, B. (2000): Kultur und Frauenerwerbstätigkeit in Europa. Theorie und Empirie des internationalen Vergleichs. Zugl.: Univ. Bremen, veränd. Habil.-Schr., 1997. Opladen.
Pohl, T. (2009): Entgrenzte Stadt. Räumliche Fragmentierung und zeitliche Flexibilisierung in der Spätmoderne. Zugl.: Univ. Hamburg, FB Geowissenschaften, Dissertation, 2008, u. d. T.: Pohl, T.: Raumzeitliche Organisation der spätmodernen Stadt. Transcript-Verl. Bielefeld.
http://www.socialnet.de/rezensionen/isbn.php?isbn=978-3-8376-1118-2 (06.09.2018).
Pohl, T. (2010a): 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.
Pohl, T. (2010b): Reurbanisierung als Trend? Folgen des Wandels der raumzeitlichen Alltagsorganisation in Familienhaushalten. In: Zeiten und Räume der Stadt: Theorie und Praxis. Opladen, 45-64.
Pohl, T.; Wischmann, K. (2014): Wohnungsmarktdynamik und stadtpolitische Konflikte in Hamburg. Ein Beitrag zur Gentrificationforschung. In: Europa regional: Zeitschrift des Leibniz-Instituts für Länderkunde 19 (2), 41-55.
Sandfuchs, K. (2009): Wohnen in der Stadt. Bewohnerstrukturen, Nachbarschaften und Motive der Wohnstandortwahl in innenstadtnahen Neubaugebieten Hannovers. Zugl.: Univ. Kiel, Dissertation, 2008, u. d. T.: Sandfuchs, K.: Wohnen in der Stadt. Kieler geographische Schriften, Bd. 120. Kiel.
Schmitz-Veltin, A. (2011): Gesellschaft im demographischen Wandel. Univ. Mannheim, Dissertation, 2009.
http://madoc.bib.uni-mannheim.de/madoc/volltexte/2011/3161 (06.09.2018).
Schuhoff, K.; Hußing, U. (2008): Regionale Unterschiede im demografischen Wandel zwischen Hamburg und Flensburg. In: Sozialwissenschaften und Berufspraxis 31, 2/08, 302-315.
Spiekermann, K. (1992): Reurbanisierung der Bevölkerung? In: RaumPlanung 59, 215-226.
Statistisches Bundesamt (2018): Destatis / Genesis Online Datenbank.
https://www-genesis.destatis.de (06.09.2018).
Statistisches Jahrbuch Hamburg (2016/2017).
www.hamburg.de/contentblob/1005676/data/statistisches-jahrbuch-hamburg.pdf (06.09.2018).
Staub, A. (2017): Von Stunde Null bis Tempo 100. Das Einfamilienhaus und die „Amerikanisierung" westdeutscher Wohnideale in der Nachkriegszeit. In: ZfK – Zeitschrift für Kulturwissenschaften (1), 72-95.
Sturm, G.; Meyer, K. (2008): „Hin und her" oder „hin und weg". Zur Ausdifferenzierung großstädtischer Wohnsuburbanisierung. In: IzR – Informationen zur Raumentwicklung (3/4), 229-243.
van den Berg, L. (1982): Urban Europe. A study of growth and decline.
Wehmeier, T.; Koch, A. (2010): Mobilitätschancen und Verkehrsverhalten in nachfrageschwachen ländlichen Räumen. In: IzR – Informationen zur Raumentwicklung (7), 457-465.
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 Bevölkerungswissenschaft: Demographie 33 (3/4), 381-408.
Würdemann, G.; Held, M. (2009): Das hochwertige Gut Mobilität und die kostbare Ressource Öl. Perspektiven der postfossilen Mobilität. In: IzR – Informationen zur Raumentwicklung (12), 751-764.
Zimmermann, N. (2005): Umzugsverhalten und Wohnstandortpräferenzen älterer Menschen beim Übergang in die nachelterliche Lebensphase. Eine empirische Untersuchung auf der Mikroebene am Beispiel der Eltern von Studierenden der Universität Hamburg. Univ. Hamburg, Diplomarbeit. Hamburg.

Autor

Dr. Thomas Pohl (**1973*) *ist Akademischer Rat am Institut für Geographie der Universität Hamburg. Nach seiner Dissertation zur Stadtentwicklung in Hamburg beschäftigte er sich mit Prozessen der sozialräumlichen Differenzierung in Großstädten. Weitere Arbeitsfelder sind Bevölkerungsentwicklung und die Folgen des demografischen Wandels, Zeitgeographie und Aktionsraumforschung, Monitoringverfahren und quantitative Methoden.*

Ingrid Breckner

PRÄFERENZMUSTER STÄDTISCHEN WOHNENS IN HAMBURG: HINTERGRÜNDE UND ENTSCHEIDUNGSPROZESSE

Gliederung

1 Städtisches Wohnen und Reurbanisierung: Zum Konzept des Beitrags
1.1 Relevante Kriterien städtischer Wohnstandortentscheidungen
1.2 Städtisches Wohnen im Spiegel qualitativer Daten
2 Beziehungen zwischen Wohn- und Arbeitsstandorten
2.1 Städtische Vielfalt von Erwerbsmöglichkeiten
2.2 Vereinbarkeit von Beruf und Familie
2.3 Urbane Freiheitsgrade vor, während und nach dem Erwerbsleben: Selbstbestimmung in der Nutzung von Räumen, Kontakten und Infrastruktur
3 Städtisches Wohnen und Mobilität
3.1 Mobilitätsanforderungen und Mobilitätsinfrastruktur
3.2 Mobilitätspraktiken
4 Zum Umgang mit urbanen Zumutungen
4.1 Wohnkosten
4.2 Lärm und Geruch
4.3 Zugang zu Stadtnatur
5 Städtisches Wohnen und Reurbanisierung: Schlussfolgerungen
Literatur

Kurzfassung
Auf der Basis einer Sekundärauswertung qualitativer Studien zu stadtregionalen Wanderungsprozessen in der Metropolregion Hamburg seit 1998 fokussiert dieser Beitrag Motive, Prozesse und Rahmenbedingungen städtischen Wohnens. Sie manifestieren sich in vergleichenden Bewertungen städtischen und suburbanen Wohnens sowie in Hintergründen der Präferenzen für urbane Wohnstandorte. Diese Informationen ergänzen das Spektrum möglicher Erklärungen für Reurbanisierung um Aspekte des sozialen Handelns von Wohnenden.

Schlüsselwörter
Kriterien städtischer Wohnstandortentscheidungen – Rahmenbedingungen städtischen Wohnens – städtische Wohnqualität als Magnet für Reurbanisierung

Patterns of urban living preferences in Hamburg: background and decision-making processes

Abstract

On the basis of a secondary analysis of qualitative investigations of urban regional migration processes in the Metropolitan Region of Hamburg since 1998, this paper focuses on the motives, processes and parameters of urban living. These manifest themselves in comparative evaluations of urban and suburban living, and also in the backgrounds of preferences for urban residential locations. This information extends the spectrum of possible explanations for reurbanisation with factors related to the social behaviour of residents.

Keywords
Urban residential location decision-making criteria – parameters for urban living – urban quality of life as a magnet for reurbanisation

1 Städtisches Wohnen und Reurbanisierung: Zum Konzept des Beitrags

Wissenschaftliche und gesellschaftliche Diskurse zum Bedeutungszuwachs städtischer Wohnstandorte fokussieren Phänomene von Reurbanisierung unter Bezugnahme auf demografische, wirtschaftliche, politische und/oder sozio-kulturelle Manifestationen auf unterschiedlichen räumlichen Maßstabsebenen (vgl. Läpple 2004; Matthiesen 2004; Porter/Shaw 2009; Brake/Herfert 2012; Fricke/Siedentopp/Zakrzewski 2015 oder Körner-Blätgen/Sturm 2016a/b). Spezifischere thematische Ausrichtungen finden sich in Arbeiten zu Reurbanisierung und Mobilität (vgl. Matthes 2016) oder in immobilienwirtschaftlichen Veröffentlichungen, die Entwicklungen auf Wohnungsmärkten auch im Spiegel des Reurbanisierungsdiskurses analysieren (vgl. bulwiengesa 2017 oder ZIA 2017). Diese Arbeiten liefern u. a. Hinweise zu einer Evidenz des Reurbanisierungstrends. Wie lange er anhalten wird, ist unter Immobilienfachleuten umstritten: Der Rat der Immobilienweisen stellt in seinem Gutachten fest, dass sich „die Zuwanderung aus Deutschland durch das Schwarmverhalten junger Menschen auf der Suche nach einem lebendigen Umfeld“ in Berlin und München erkennbar und in Hamburg möglicherweise „deutlich abschwächt“ (ZIA 2017: 249). Demgegenüber geht bulwiengesa (2017: 1) „von einer weiterhin hohen Dynamik der Kernstädte in Agglomerationsräumen und verstädterten Räumen“ aus: „Durch ökonomisch stabile Strukturen, Erwerbsmöglichkeiten, hohe Urbanität bzw. vielfältige Freizeit- und Kulturmöglichkeiten sowie [aufgrund, I. B.] einer gut ausgebauten Infrastruktur ziehen sie nationale und internationale Bewohner an. Die Wanderung hin zu starken Wirtschaftsräumen bleibt auch in Zukunft der zentrale Grund für die Dynamik dieser Regionen“ (ebd.). Auch die Untersuchungen von Körner-Blätgen/Sturm (2016a/b) konstatierten eine nachweisbare Attraktivität von Großstädten v. a. für junge Menschen sowie junge und ältere Frauen. Ihre Befunde zeigen außerdem, dass die Zahl der privaten Haushalte in Großstädten schneller steigt als die Zahl der Einwohner, wodurch die Wohnungsnachfrage zusätzlich zur Zuwanderung angeheizt wird. Welche Zusammenhänge sich hinter diesen deskriptiven Daten verbergen und wie das komplexe Geschehen der in-

dividuellen und kollektiven Wahl von städtischen Wohnstandorten in welchen Zeitphasen und Räumen zu erklären ist, stellt jedoch nach wie vor eine wissenschaftliche und politische Herausforderung dar.

Im Wissen um Schwierigkeiten einer befriedigenden Erklärung der Wechselwirkungen verschiedener Einflussfaktoren auf Reurbanisierungsphänomene versucht dieser Beitrag Bewertungen städtischer Wohnstandorte in Hamburg durch abgewanderte und zugezogene Haushaltstypen zu rekonstruieren. Dies erfolgt mit dem Ziel, Deutungsmuster und relevante Kriterien städtischen Wohnens unter Berücksichtigung unterschiedlicher Lebensphasen und kontextueller Rahmungen zu verstehen, um den Stellenwert des Wohnens in Reurbanisierungsprozessen in Verbindung mit anderen Einflussfaktoren zu konkretisieren.

Im Anschluss an die konzeptionellen und methodischen Erläuterungen in diesem einleitenden Kapitel richtet sich das analytische Blickfeld in den Folgekapiteln auf Präferenzmuster städtischen Wohnens bei abgewanderten und zugezogenen Haushalten sowie deren Prägung durch

> Beziehungen zwischen Wohn- und Arbeitsstandorten,

> städtisches Wohnen und Mobilität sowie

> den Umgang mit urbanen Zumutungen.

In jedem dieser Abschnitte werden Querverbindungen zwischen unterschiedlichen Alltagspraktiken herausgearbeitet. Dadurch soll verdeutlicht werden, dass einzelne Zusammenhänge allein weder die Komplexität städtischer Wohnstandortscheidungen noch deren jeweilige, möglicherweise nur temporäre Auswirkung auf Reurbanisierungsphänomene angemessen abzubilden vermögen. Abschließend werden die Befunde im Hinblick auf Zusammenhänge zwischen städtischem Wohnen und Reurbanisierung interpretiert.

1.1 Relevante Kriterien städtischer Wohnstandortentscheidungen

Entscheidungen für oder gegen städtisches Wohnen erfolgen nach den ausgewerteten Befunden zu stadtregionalen Wanderungsprozessen stets in Verbindung mit beruflichen Konstellationen, Mobilitätserfahrungen und -anforderungen sowie Alltagspraktiken in mehr oder minder befriedigenden städtischen Wirklichkeiten. Welche Relevanz unterschiedliche Haushalte diesen Rahmenbedingungen jeweils zuschreiben und welche Arrangements sich im urbanen Alltag daraus für welche Zeiträume herausbilden, erweist sich keineswegs als einheitlich. Städtisches Wohnen präsentiert sich empirisch als eine vielschichtige Landschaft von Kompromissen, die einzelne Personen für sich selbst und mehrere Mitglieder eines Haushaltes miteinander und mit ihrem sozialen Umfeld schließen müssen. Ambivalenzen und Widersprüche prägen solche Kompromisse ebenso wie Wissensbestände und Erfahrungshintergründe sowie räumliche gesellschaftliche Wirklichkeiten in bestimmten geschichtlichen Zeitfens-

tern. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, städtisches Wohnen in einem ersten Schritt fallanalytisch mit einem qualitativen, verstehenden Zugang zu erschließen, um danach typologische Figurationen städtischen Wohnens und ihre möglichen Auswirkungen auf Reurbanisierungsprozesse herauszuarbeiten.

Auf der Grundlage vorliegender Fallanalysen aus unterschiedlichen Untersuchungen (vgl. Abschnitt 1.2) konzentriert sich dieser Beitrag auf die Identifikation der thematischen Varianz, mit der die Relevanz von Berufstätigkeit, Mobilität, Versorgungs- und Freizeitpraktiken und städtischen Lebensbedingungen für oder gegen städtisches Wohnen in bestimmten Zeitabschnitten begründet wird. Städtisches Wohnen sowie Entscheidungen für einen Verzicht auf dessen Vorteile erweisen sich dabei weder als statische noch als kontinuierliche, sondern als mehr oder weniger dynamische Phänomene mit unterschiedlichen sozialen und räumlichen Bezügen. Die angestrebte Erschließung von Typologien städtischer Präferenzmuster und deren Entstehungsgeschichte erfolgt in der Annahme, dass sie die Beurteilung von Reurbanisierungstrends um Einflüsse des sozialen Handelns auf Entwicklungsprozesse städtischer Zuwanderung und deren Konjunkturen auf dem Markt von Wohnimmobilien ergänzen können.

1.2 Städtisches Wohnen im Spiegel qualitativer Daten

Als Datengrundlage stehen für diesen Beitrag qualitative Explorationen städtischen Wohnens aus unterschiedlichen selbst durchgeführten Forschungsprojekten[1] sowie aus einer sekundäranalytischen Auswertung einer jüngst durchgeführten qualitativen Befragung im Rahmen einer Dissertation zu „Reurbanisierung und Verkehr" zur Verfügung (vgl. Matthes 2016). Auch wenn das städtische Wohnen nicht im direkten Fokus der Untersuchungen stand, wurden in allen qualitativen Primärerhebungen Motive für städtisches Wohnen bzw. für dessen Ablehnung erhoben. Dieses empirische Material wurde für den vorliegenden Beitrag mit der Perspektive auf Konnotationen zu Reurbanisierungsphänomenen erneut ausgewertet.

In der ersten Hamburger Suburbanisierungsstudie im Jahr 1997 wurden ins Umland abgewanderte und vergleichbare in Hamburg verbliebene Haushalte nach ihren Wanderungs- bzw. Bleibemotiven befragt (vgl. Breckner/González/Menzl 1998). Die zweite – als Vergleich der stadtstaatlich geprägten Regionen Hamburg und Berlin angelegte und im Zeitraum 2004 – 2006 durchgeführte – Untersuchung fokussierte die Wechselwirkung von Wohnsuburbanisierung mit Entwicklungen der Arbeitsmärkte und der kommunalen Finanzen in ausgewählten Umlandgemeinden (vgl. Menzl 2007; Wixforth 2009). Aus Gründen der räumlichen Vergleichbarkeit werden aus dieser Studie nur die Ergebnisse der befragten Haushalte aus dem Hamburger Untersuchungsgebiet verwendet. In der Hamburger HafenCity lag der Schwerpunkt der Untersuchung auf der Ermittlung von Zuzugsmotiven und Alltagserfahrungen der Menschen, die in den ersten beiden Bauabschnitten in den neuen Stadtteil gezogen sind. Hierbei

1 Dies sind Befunde aus Studien zu Suburbanisierungsmotiven in der Metropolregion Hamburg sowie in Berlin-Brandenburg (vgl. Breckner/González/Menzl 1998; Breckner 2006; Menzl 2007) sowie aus einer qualitativen Befragung von Haushalten, die in Wohnungen der ersten beiden Bauabschnitte in die Hamburger HafenCity zugezogen sind (vgl. Menzl/González/Breckner et al. 2011).

handelt es sich zweifellos um einen besonderen Fall eines zentral gelegenen Stadtgebietes, das durch die Transformation ehemaliger Hafenflächen für eine zunächst privilegierte Wohnnutzung in Eigentum und freifinanzierter oder genossenschaftlicher Miete erschlossen wurde. Im Kontext von Reurbanisierung zeigt dieser Fall, dass solche städtischen Wohnstandorte auch von Haushalten aus urbanen Randbereichen und aus suburbanen Räumen nachgefragt werden. Die befragten Haushaltstypen decken hinsichtlich Alter, Einkommen, Größe und Mobilitätspraxis ein breiteres Spektrum ab, als in medialen Diskursen vorschnell angenommen (vgl. Menzl/González/Breckner et al. 2011: 38 ff.). Zu den Studien, an denen die Autorin jeweils beteiligt war, liegen Transkripte qualitativer Interviews vor, die für diesen Beitrag unter dem Aspekt der Reurbanisierung erneut ausgewertet wurden. Die Sekundärauswertung der im Jahr 2013 mit problemzentrierten Interviews erhobenen Befunde von Gesa Matthes (2016: 188 ff.) basiert auf deren Darstellung in Kapitel 5 der Dissertation.

Die unterschiedlichen Erhebungszeiträume des für diesen Beitrag ausgewerteten empirischen Materials sind zwar nicht vergleichbar, da sich die Rahmenbedingungen des Wohnens sowohl im Hamburger Kern als auch im Umland durchaus verändert haben. Eine Betrachtung empirischer Befunde aus unterschiedlichen Untersuchungszeiträumen bietet aber die Chance, Veränderungen der relevanten Kriterien für städtisches Wohnen in unterschiedlichen Haushaltstypen ins Blickfeld zu nehmen und deren mögliche Auswirkungen auf Reurbanisierungstrends in unterschiedlichen raumzeitlichen Kontexten zu hinterfragen. Da das empirische Material ausschließlich in Hamburg und dessen suburbanem Umland erhoben wurde, besteht kein Anspruch auf eine allgemeine Geltung für andere urbane und suburbane Räume der Bundesrepublik. Die ausgewählten, teilweise von den Befragten zugespitzt formulierten kontrastierenden Aussagen zeigen lediglich, in welcher Spannweite sich Ambivalenzen für Wohnstandortentscheidungen bewegen und dass auch aus der Stadt abgewanderte Haushalte in anderen Lebensphasen zu ‚Reurbanisierern' werden können.

2 Beziehungen zwischen Wohn- und Arbeitsstandorten

Wohn- und Arbeitsstandorte werden von berufstätigen Menschen stets in Beziehung gesetzt, weil sie die größere oder geringere Entfernung zum Arbeitsort im Alltag überwinden müssen. Städte sind insofern für diesen Personenkreis attraktiv, als sie ein breiteres Spektrum und somit eine größere Auswahl von Erwerbsmöglichkeiten bieten. Die bessere Ausstattung von Städten mit Infrastruktur für Alltags- und Gesundheitsversorgung, Bildung und Mobilität erleichtert die Vereinbarkeit von Beruf und Familie und erweitert Möglichkeiten für Freizeitpraktiken. Aber auch Personen, die noch nicht oder nicht mehr im regulären Erwerbsleben stehen, bieten Städte Gelegenheiten zur Aufbesserung ihrer finanziellen Grundlagen aus Taschengeld, wohlfahrtsstaatlichen Transferleistungen oder Altersbezügen und Zugang zu einem vielfältigeren sozialen, politischen und kulturellen Alltagsleben. Welche Bedeutungen Befragte aus den unterschiedlichen Untersuchungen diesen Aspekten zumessen und wie Letztere mit ihrer Wohnstandortentscheidung in Verbindung stehen, wird im Folgenden anhand des vorliegenden empirischen Materials diskutiert.

2.1 Städtische Vielfalt von Erwerbsmöglichkeiten

Die Befunde aus beiden Hamburger Suburbanisierungsstudien verweisen auf eine unterschiedliche Relevanz des vielfältigen städtischen Arbeitsmarktes. Die Mehrheit der Befragten ist im Zuge der Familiengründung mehr oder weniger freiwillig ins Hamburger Umland umgezogen: Manche erfüllten sich damit den Wunsch der Eigentumsbildung und erhofften sich bessere räumliche Bedingungen der Kindererziehung, andere wären gerne in der Stadt geblieben, wenn sie eine passende und bezahlbare Wohnung gefunden hätten. Eine systematische Auseinandersetzung mit Arbeitsmöglichkeiten im Umland fand nur bei wenigen Befragten statt. Männer behielten als ‚Ernährer' der Familie mehrheitlich ihren Arbeitsplatz in der Großstadt oder suchten einen neuen im verstädterten Umland. Dafür nahmen sie entsprechende Pendelwege, meist mit dem privaten Pkw, in Kauf. Frauen mit Kindern, die ihre Berufstätigkeit nicht aufgeben wollten oder konnten, waren durch erziehungsbedingte Ortsbindung auf Arbeitsgelegenheiten und Kinderbetreuung am suburbanen Wohnort angewiesen oder mussten sich ebenfalls auf das Pendeln zwischen Wohnung und Arbeitsstätte einlassen (vgl. ausführlicher Abschnitt 2.2). Männer, die ihre Berufstätigkeit mit dem Umzug ins Umland dorthin verlagert hatten, begründeten dies mit erhöhtem Platzbedarf für ihre selbstständige Tätigkeit oder mit dem Umzug ihres Unternehmens, weil in der Stadt notwendige Entwicklungsmöglichkeiten fehlten. Diesbezüglich wurde deutlich, dass mit Wohnsuburbanisierung auch eine Umlandwanderung von Unternehmen einhergehen kann. Letztere hat – wenn auch zeitlich versetzt – zu einer funktionalen Mischung von Umlandgemeinden und längerfristig zur Herausbildung von städtischen Kernen im Umland beigetragen (vgl. Beitrag Matthes in diesem Band).

Die nach Haushaltstyp, Geschlecht und Qualifikation unterschiedlichen Beziehungen zwischen Wohn- und Arbeitsstandorten spiegeln sich auch in Daten zu Pendlern in der Stadtregion Hamburg. Zum Zeitpunkt der zweiten Suburbanisierungsstudie pendelten deutlich mehr Menschen aus dem Umland nach Hamburg ein (vgl. Abbildung 1).

Dieser Trend hat sich nach einer Studie des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) aus dem Jahr 2013 kaum verändert: „Die Zahl der Einpendler mit Wohnsitz außerhalb und Arbeitsplatz innerhalb Hamburgs stieg von 237.100 im Jahr 1989 auf 321.202 im Jahr 2012 an – ein Zuwachs von mehr als 35 %. Bei den Auspendlern fiel der Anstieg mit einer Verdoppelung von 50.200 auf 102.349 noch stärker aus. Insgesamt ergab sich in 2012 ein Pendlersaldo von 218.853 Personen. Diese Entwicklung ist auf eine zunehmende Suburbanisierung der Bevölkerung und von Betrieben (Arbeitsplätzen) sowie auf die günstige Beschäftigungsentwicklung und die Anziehungskraft der Stadt Hamburg zurückzuführen" (Holtermann/Otto/Schulze 2013: 14).

In den Interviews mit Neusiedlern in der Hamburger HafenCity zeichnet sich ein genau konträrer Trend ab: Von den insgesamt 20 befragten Haushalten und zehn beteiligten Haushalten an einer Gruppendiskussion haben vorher die Hälfte am Hamburger Stadtrand oder im Hamburger Umland gewohnt. Den meisten von ihnen war innerstädtisches Wohnen jedoch aus der Kindheit oder durch Ausbildungszeiten vertraut. Mit dem Umzug bezweckten sie v. a. eine Reduzierung der Wegezeiten zu den meist inner-

städtisch gelegenen Arbeitsplätzen. Die andere Hälfte der Haushalte ist bewusst innerstädtisch umgezogen oder aus deutschen bzw. ausländischen Städten zugewandert. Letztere kannten Hamburg meist aus früheren Arbeitserfahrungen und wünschten sich deshalb, hier auch mal zu wohnen. Ein lange in der Schifffahrtsbranche tätiger Gesprächspartner, der aus dem Ausland mit Frau und Hund in die HafenCity zugezogen ist, begründet seine Entscheidung wie folgt mit lokalen Vorkenntnissen:

„(...) ich habe das ja überlegt, wo wird was gebaut (...). (...) übrigens ist mein Büro, in dem ich viele Jahrzehnte gearbeitet habe, bei zwei unterschiedlichen Firmengruppen (...) hier (...) in Richtung Hopfenmarkt, 240 Meter, ich kenne also diese Gegend hier und die Stadt wie meine Westentasche (...) und ich habe mich auch immer wohl gefühlt hier.“ (HC/B9 2007:8)[2]

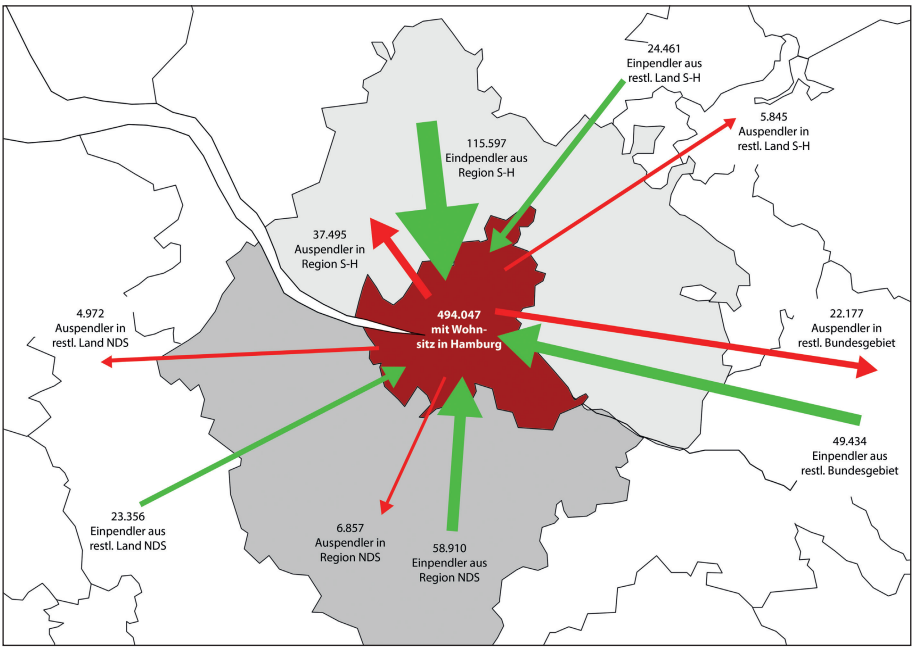


Abbildung 1: Pendlerbeziehungen in der Region Hamburg im Jahr 2002 / Quelle: TUHH – DFG-Projekt Suburbanisierung im 21. Jahrhundert

Bei einer großen Mehrheit des insgesamt ausgeprägt stadtaffinen Personenkreises spielte die Verkürzung von Arbeitswegen oder die Verbesserung der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes zu Fuß, mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Fahrrad sowie im Falle entfernterer Arbeitsplätze mittels Pkw, Bahn oder Flugzeug eine zentrale Rolle für die Umzugsentscheidung. Wenn ein Umzug nach oder in Hamburg nicht realisierbar gewesen wäre, konnten sich die meisten dieser Befragten nur eine andere Stadt in der Bundesrepublik oder im Ausland vorstellen. Nur einer der befragten Haus-

2 Die kursiv gesetzten Zitate stammen aus unveröffentlichten Interview-Transkripten.

halte konnte sich im Falle von Nachwuchs vorstellen, ins Umland zu ziehen; die Wohnung in der HafenCity würde aber mit der Perspektive einer späteren Rückzugsoption und der werthaltigen Kapitalanlage behalten und vermietet werden.

2.2 Vereinbarkeit von Beruf und Familie

Der Zugang zu Berufstätigkeit erwies sich vor allem für Frauen, die mit ihren Familien ins Umland umgezogen sind, als überraschende Herausforderung. Insbesondere weiblichen Befragten mit einer qualifizierten Berufsausbildung und Berufserfahrung schwebte selten das Bild der hausfraulichen ‚grünen Witwe' vor. Sie mussten jedoch häufig feststellen, dass Plätze für Kinderbetreuung am Wohnort nicht ausreichten und politisch Verantwortliche diesem Zustand aus finanziellen Gründen auch nicht abhelfen wollten. Kita-Plätze wurden mancherorts nur mit dem Nachweis einer Berufstätigkeit vergeben. Fehlten qualifikationsentsprechende Arbeitsplätze vor Ort, nahmen befragte Mütter auch Tätigkeiten unterhalb ihres Qualifikationsniveaus an – zum Beispiel an der Kasse eines Supermarktes – um berufliche Aktivität nachzuweisen und so die Voraussetzung für einen Betreuungsplatz zu erfüllen. Sobald die Kinderbetreuung gesichert war, wurde gekündigt und ein passender Arbeitsplatz auch im weiteren Umfeld des Wohnortes oder in Hamburg gesucht. Eine Gesprächspartnerin, die ihre Berufstätigkeit nach dem Umzug ins Umland aufgegeben und temporär am neuen Wohnort geputzt hat, betonte die Unterschiede eines weiblichen beruflichen Engagements nach vorliegender Qualifikation wie folgt:

„Ich hab' da 'ne Bekannte (...), die ist Ärztin. Ja was glaubst du denn, wenn die jetzt zehn Jahre draußen wär' aus ihrem Beruf, das geht gar nicht. (...) Oder meine Schwägerin, die ist Apothekerin. Ich denk', da musst du einfach im Job bleiben. Wenn du auf irgendwas studiert hast, dann musst du einfach im Job bleiben und das versteh' ich dann auch. Aber ich mit meinem Bürokrams muss das nicht." (*S 1 2004:23*)

Befragte alleinerziehende Frauen, die einen Umzug ins Umland zur Reduzierung von Wohnkosten in Erwägung gezogen hatten, lehnten dies nach gründlicher Recherche vehement ab, weil sie auf ihre städtischen Netzwerke und planbare kürzere Arbeitswege angewiesen seien.

Männliche Befragte an suburbanen Wohnstandorten machten sich in den meisten Fällen über die Vereinbarkeit von längeren Berufswegen mit Familienpflichten weniger Gedanken. Sie folgten dem Modell einer traditionellen Arbeitsteilung zwischen den Geschlechtern, das Erziehungspflichten weitgehend den Frauen zuweist und eine längere Abwesenheit in der Familie durch die ‚Ernährerrolle' rechtfertigt. Zu Konflikten führte dieses Modell vorwiegend in Familien mit höherqualifizierten Frauen: Sie fühlten sich nach einiger Zeit durch eine zeitlich eingeschränkte oder unterqualifizierte Berufstätigkeit unterfordert und unzufrieden und erkannten, dass sie im Falle einer Trennung oder im Alter benachteiligt sind. Solche Frauen haderten mit dem Umzug ins Umland spätestens, nachdem die Kinder über das ‚Glück im Handtuchgarten' und die ‚Wiese hinter dem Haus' hinausgewachsen waren. Dieses Gefühl verstärkte sich mit steigendem Interesse der Kinder für städtische Angebote, wodurch vor allem Mütter

als Mama-Taxi für Hol- und Bringdienste gefordert wurden. Solche Erfahrungen provozierten Fragen nach dem Sinn des eigenen Lebens und weckten erneut das Interesse an der Stadt. In suburban lebenden Haushalten vertraten einige Frauen die Auffassung, dass sie das Eigenheim längst gegen städtisches Wohnen eingetauscht hätten, wenn der Verkaufserlös die Preisdifferenzen zwischen Umland und Kernstadt kompensiert hätte.

Befragte Bewohnerhaushalte in der HafenCity haben die medial verbreitete Vermutung, dass man dort aus Sicherheitsgründen nur schwer mit Kindern wohnen könne, öfters widerlegt. Sowohl teure Eigentumswohnungen als auch günstigere Mietwohnungen von Genossenschaften und Baugemeinschaften wurden von Familien mit Kindern bezogen. Sie schätzten den Zeitgewinn durch kürzere Arbeitswege oder die Möglichkeit, sich beruflich neu zu positionieren. Attraktiv seien kurze Wege für kleine Einkäufe im Wohnumfeld, die auch Kinder schon früh selbstständig erledigen könnten. Anfangs noch fehlende Spiel- und Bildungsmöglichkeiten wurden unter Beteiligung engagierter Eltern früher erstellt als geplant. Die Mehrheit der noch berufstätigen Haushalte in der HafenCity hatte die Umzugsentscheidung in der Lebensphase getroffen, in der Kinder – falls vorhanden – bereits selbstständig, einige jedoch auch in Hamburg innerstädtisch wohnten. So entstand durch den zentralen Wohnstandort die Möglichkeit, in Kontakt zu den in Hamburg lebenden Kindern und später ggf. zu Enkelkindern zu bleiben. Einige Befragte begründeten den Immobilienerwerb in der HafenCity auch damit, dass die Kinder an der Erbschaft einer Immobilie im Umland nicht interessiert seien.

2.3 Urbane Freiheitsgrade vor, während und nach dem Erwerbsleben: Selbstbestimmung in der Nutzung von Räumen, Kontakten und Infrastruktur

Alle befragten Haushalte, die sich für einen innerstädtischen Wohnstandort entschieden hatten, betonten, dass dies mit höheren Freiheitsgraden in der Nutzung von unterschiedlichen privaten und öffentlichen Räumen, beruflichen und sozialen Kontakten sowie der Infrastruktur für Mobilität, Bildung, Kultur, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten verknüpft sei. In besonderem Maße betonten dies Gesprächspartner, die

> mehr Auswahlmöglichkeiten für die Bildung ihrer Kinder wünschten,

> neben der Berufstätigkeit noch vielfältige soziale, kulturelle, politische und sportliche Interessen verfolgten oder

> sich gegen Ende des Berufslebens auf eine interessante Gestaltung einer aktiven Altersphase vorbereiteten.

Ein Befragter aus der HafenCity mit Berufserfahrung im maritimen Gewerbe im In- und Ausland schilderte die Attraktionen des für die Altersphase gewählten innerstädtischen Standortes wie folgt:

„Das natürlich eine Location am Wasser spannend ist und schön ist, das ist so. Ich bin ja auch Wassersportler und sehe mir das gern an und die Schiffe finde ich faszinierend. Hier ist das Kreuzfahrtterminal, wenn ein Schiff hier raus oder rein fährt, das macht mir Freude (...). *Es ist also eine spannende Unterhaltung.* (...) *Ich bin begeistert von dem, was ich jeden Tag sehe* (...). *Ich weiß also heute zum Beispiel, warum die Kräne manchmal im Wind sind, warum am Wochenende die Bremsen rausgenommen werden* (...). (...) *wenn der Wind quer kommt, mit hoher Windgeschwindigkeit* (...) *sind die gefährdet* (...).“ (*HC/B 9 2007:7*)

Hervorgehoben wurde von mehreren innerstädtisch lebenden Befragten auch die Möglichkeit, spontan nach der Arbeit noch etwas zu unternehmen – Freunde zu treffen, ins Kino zu gehen oder die vielfältige Gastronomie zu genießen. Bei langen Anfahrtswegen aus dem Umland würde man sich nach einem Arbeitstag kaum mehr dazu entschließen.

Eine Befragte, die aus dem Umland in die HafenCity umgezogen ist, betonte ebenfalls infrastrukturelle Defizite im Umland, die das städtische Angebot so attraktiv machen:

„Früher sind wir oft nach Hamburg gefahren, auch um einzukaufen, also nicht Lebensmittel, aber Musikgeschichten oder das alles. Weil da draußen bekommt man nichts. Da hat man nicht die Auswahl.“ (*HC/BK2 2007:18*)

Dieselbe Gesprächspartnerin, die mit ihrem Mann und dem fünfjährigen Sohn zusammenlebt, stellte auch die Bedeutung des privaten Gartens für Kinder infrage:

„(...) *mittlerweile habe ich mich selbst überzeugt, dass Kinder sich oft treffen, nachmittags auch Sachen unternehmen und nicht da immer im eigenen Garten ... – da vereinsamt man auch manchmal.“* (*HC/BK2 2007:17*)

Erfahrungen mit einem Garten und damit verbundenen Verpflichtungen hatten die Entscheidung für innerstädtisches Wohnen bei mehreren Bewohnern der HafenCity verstärkt: Sie waren froh, die Abhängigkeit, die ein eigener Garten mit sich bringt, los zu sein und sich nicht mehr darum kümmern zu müssen.

Der intensivere Zugang zu Grünräumen im Umland wird zwar häufig als Suburbanisierungsgrund genannt, dennoch stellten mehrere Befragte mit Umlanderfahrung fest, dass sie die Naturpotenziale in ihrem Umfeld längst nicht so häufig nutzen wie erwartet. Zudem würden Naturqualitäten auch in suburbanen Räumen durch bauliche Verdichtung zunehmend vermindert. Gartenarbeit belaste zeitlich und finanziell und Gartengestaltung unter den kritischen Blicken von Nachbarn sei außerdem nicht immer eine Freude – all dies erkenne man aber meist erst nach der Erfüllung des Wohntraums ‚im Grünen‘.

Vorteile städtischer Wohnstandorte im Hinblick auf Wahlmöglichkeiten spiegeln sich auch in Ausführungen von Umlandbewohnern, die ihren Ort z. B. als „Schlafstadt“ bezeichneten, in der sich kaum jemand engagiere, weil alle an der nahe gelegenen Großstadt orientiert blieben. Politisches Engagement für bessere Kinderbetreuung, gegen

geschlossene Schwimmbäder oder fehlende Angebote in Schulen würden schnell als städtisches Anspruchsdenken in Misskredit gebracht und zur Polarisierung zwischen der ‚einheimischen' und ‚zugezogenen' Bevölkerung genutzt. Es fehle „die Öffentlichkeit als Ganzes", gemeint ist zivilgesellschaftliches Engagement oder auch eine vielfältige Presse, mit Journalisten, die Probleme recherchierten und öffentlich machten, wodurch es leichter sei, Veränderungen durchzusetzen.

Eingeschränkt sei an suburbanen Wohnstandorten nicht zuletzt das Eingehen von neuen Freundschaftsbeziehungen, da man sich mit den Menschen begnügen müsse, mit denen man im Alltag in Kontakt komme. Mehrere Befragte berichteten, dass ihnen deshalb die Aufrechterhaltung des städtischen Freundeskreises sehr wichtig sei. Man treffe sich ‚draußen' bei schönem Wetter, fahre aber auch in die Stadt und verbinde das mit kulturellen Aktivitäten, Arztbesuchen, speziellen Einkäufen und der Erledigung von Bankgeschäften, da Banken ihr Filialnetz im Umland zunehmend ausdünnen würden. Vor diesem Hintergrund resümiert ein Befragter, der suburbanes Wohnen aus Jugendzeiten kennt, dann zur Ausbildung in die Stadt zog und mit der Familiengründung in die Suburbia zurückkehrte:

„Wenn wir die Möglichkeit hätten, in Hamburg zu wohnen, mit'n bisschen Grün und dem kulturellen Angebot, würden wir das sofort machen. Und ich bin mit meiner Frau auch einig drüber: In dem Moment (...) *wo die Kinder auf eigenen Füßen stehen, dann ist 'ne Stadtwohnung unser Wunsch oder Traum.* (...) *Es ist nicht nur* (...) *die Spießigkeit, die einen da 'raus treibt. Sondern das sind ganz faktisch wirtschaftliche Zwänge."* (*S 2 2004:18*)

Dieses Zitat verdeutlicht, dass eine Abwanderung aus der Stadt vorwiegend durch hohe Wohnkosten und nicht zwangsläufig durch eine Präferenz für einen suburbanen Lebensstil motiviert ist. Solche Haushalte können in Lebensphasen mit geringeren finanziellen Verpflichtungen (z.B. für die Unterbringung und Ausbildung der Kinder) zu ‚Reurbanisierern' werden.

3 Städtisches Wohnen und Mobilität

Mobilität spielt bei der Entscheidung für städtische Wohnstandorte aus unterschiedlichen Gründen eine zentrale Rolle. Zum einen sind es berufliche und private Mobilitätsanforderungen, die sich mit einer vielfältigen Mobilitätsinfrastruktur in dicht besiedelten städtischen Räumen bequemer und familienverträglicher bewältigen lassen. Daraus ergeben sich je spezifische Mobilitätspraktiken, die ihrerseits Lebensbedingungen an innerstädtischen und peripheren Wohnstandorten beeinflussen.

3.1 Mobilitätsanforderungen und Mobilitätsinfrastruktur

Präferenzen für städtisches Wohnen erwiesen sich bei einigen Befragten als Folge wirtschaftlicher Globalisierung, die eine multilokale Berufspraxis und/oder häufigere Wechsel von Arbeitsplätzen erfordert. Dieser Wandel vollzieht sich längst nicht mehr allein in einem regionalen Maßstab, sondern zunehmend auf nationaler und internati-

onaler Ebene. Gesprächspartner in der Hamburger HafenCity hatten vielfach bereits in anderen Städten der Bundesrepublik oder im Ausland gearbeitet oder berichteten von beruflichen Einsatzorten auf unterschiedlichen Kontinenten, die wöchentlich wechseln oder temporär in längeren Zeiträumen innerhalb des Jahres zu bewältigen sind. Für letzteren Personenkreis sind kurze Wege zum Flughafen und eine verlässliche Kommunikationsinfrastruktur von höchster Relevanz. Berufstätige, die vorwiegend in einem regionalen Umfeld mobil sein müssen, schätzen die Zentralität der Großstadt und die damit gegebene leichtere Erreichbarkeit ihrer Einsatzorte über Autobahnen oder mit dem öffentlichen Regionalverkehr.

Bei den durch hohe berufliche Mobilitätsanforderungen herausgeforderten Gruppen entstehen spezifische Mobilitätsanforderungen im Privatleben. Sie unterscheiden sich in Abhängigkeit von der Haushaltsstruktur und den u.a. durch ein mobiles Berufsleben geprägten sozialen Netzwerken. Familienhaushalte mit Kindern müssen berufliche Mobilitätsanforderungen so handhaben, dass der Nachwuchs nicht darunter leidet. Dies erfordert Planbarkeit der Mobilität, präzise Absprachen zwischen Eltern sowie mit den jeweiligen Arbeitgebern und eine verlässliche, zeitlich flexible sowie gut erreichbare Infrastruktur für die Betreuung von Kindern und Jugendlichen. Lassen sich diese Voraussetzungen an einem städtischen Wohnstandort nicht befriedigend erfüllen, steht die Alternative eines multilokalen Wohnens im Raum. Ein befragter Haushalt in der HafenCity hatte sich zunächst dafür entschieden, die Mutter mit den Kindern im Umland einer süddeutschen Stadtregion wohnen zu lassen und die Wohnung im Hamburger Zentrum unter der Woche vom Vater als Dienstwohnung zu nutzen sowie manchmal an Wochenenden für gemeinsame Familienfreizeit. Die angereisten Kinder entdeckten jedoch bald Attraktionen der Großstadt und entwickelten das Interesse, gänzlich dorthin umzuziehen. Ein anderer befragter Familienhaushalt mit größeren Kindern lebt ebenfalls multilokal, wobei der Vater etwa sechs Monate des Jahres in Hamburg in einer seiner zwei Wohnungen in der HafenCity verbringt und sich in den anderen Monaten am Familienwohnsitz im ländlichen Ausland aufhält. Die zweite Wohnung in der HafenCity ist vermietet und als Investition für die Kinder gedacht.

Überdurchschnittlich beruflich mobile Single- oder Zweipersonenhaushalte benannten die Herausforderung, ihre sozialen Netzwerke am aktuellen und an früheren Wohnorten zu pflegen sowie ihre Freizeit vor Ort oder anderswo kulturell und gesundheitlich befriedigend zu gestalten. So wie sie zu beruflichen Terminen in andere Städte oder Länder fliegen, reisen sie auch in ihrer Freizeit zu wichtigen Freunden oder an für sie attraktive Freizeitorte. Ähnliche private Mobilitätsanforderungen erwähnten auch Befragte aus der HafenCity, die aus dem Erwerbsleben ausgeschieden sind, jedoch auf eine hoch mobile Berufspraxis zurückblicken. Auch ihre wichtigen sozialen Netzwerke befinden sich verstreut in der Bundesrepublik oder im Ausland und werden so lange gepflegt, so lange dies körperlich und finanziell möglich ist. Gleichzeitig konzentriert sich dieser Personenkreis aber auch auf die Pflege familiärer und freundschaftlicher sozialer Beziehungen im großstädtischen Nahbereich, weil realistisch erkannt wird, dass dieser Kontext mit steigendem Alter an Bedeutung gewinnt.

Mit eher geringen beruflichen Mobilitätsanforderungen leben in der HafenCity all diejenigen Befragten, die ihre Wege zu einem räumlich stabilen Arbeitsplatz innerhalb der Region oder der Stadt durch den Umzug verkürzt oder ihre berufliche Selbstständ-

digkeit in die Wohnung verlegt haben. Sie nutzen vorwiegend die städtische bzw. regionale Mobilitätsinfrastruktur bzw. kompensieren berufliche Mobilität – soweit möglich – mittels Kommunikationsinfrastruktur. Private Mobilitätsanforderungen ergeben sich bei diesen beruflich weniger mobilen Haushalten, wenn weiter entfernte Freunde und Verwandte besucht oder Freizeitaktivitäten außerhalb des großstädtischen Wohnortes ausgeübt werden.

3.2 Mobilitätspraktiken

Die Mobilitätspraktiken, die sich in der Großstadt aus unterschiedlichen beruflichen und privaten Anforderungen sowie infrastrukturellen Möglichkeiten ergeben, weisen bei fast allen Befragten in der HafenCity erkennbare biografische und alltagskulturelle Prägungen auf. So kam z. B. für zwei Haushalte generell nur ein innerstädtischer Wohnstandort infrage, weil sie weder über Führerscheine noch über einen Pkw verfügten. Sie wohnten immer schon in Städten und entwickelten dadurch eine Affinität für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und Kompetenz für dessen Nutzung. Außerdem nutzten sie selbstverständlich Fahrräder und erschlossen sich nähere Ziele zu Fuß. Andere befragte Haushalte hatten sich entschieden, aufgrund des städtischen Wohnstandortes und dessen Nähe zum Arbeitsplatz den Pkw-Besitz zu reduzieren oder ganz darauf zu verzichten. Auch sie substituierten das Autofahren mit der Nutzung des Fahrrades und des ÖPNV und gingen öfter zu Fuß, als sie es an ihren peripheren Wohnstandorten je getan hatten. Sie freuten sich darüber, dass durch den Umzug ins Stadtzentrum nicht nur viel Zeit, sondern auch merkliche Kosten eingespart werden.

Einige Haushalte, die aus dem Umland oder vom Stadtrand in die HafenCity zugezogen sind, betonten in den Interviews mehrfach die Bedeutung des im Wohnhaus verfügbaren Parkplatzes. Bei ihnen entwickelte sich infolge der begrenzten Mobilitätsinfrastruktur am früheren Wohnort bei gleichzeitig bestehenden beruflichen wie privaten Mobilitätsanforderungen eine Präferenz für den bequemeren motorisierten Individualverkehr (MIV), dessen Verzicht sie sich auch bei einem innerstädtischen Wohnstandort zunächst nicht vorstellen konnten. Bei einigen dieser Personen setzte nach der Erfahrung räumlicher Nähe vieler für sie wichtiger Orte der Lernprozess ein, dass der ÖPNV, das Fahrrad oder die Bewegung zu Fuß in vielen Fällen bequemer oder sogar schneller ist, da kein Zeitverlust im Stau entsteht und die Suche nach Parkplätzen mit entsprechenden Kosten entfällt. Dennoch bleiben einige der befragten Haushalte auch in der HafenCity MIV-affin, weil die Nutzung des Pkw mehr Flexibilität und Privatheit bietet und/oder als Element sozialer Distinktion unverzichtbar erscheint. Solche Befragte ärgerten sich über die reduzierten Parkflächen im öffentlichen Raum und deren Kosten bzw. beklagten sich darüber, dass sie für ihre ebenfalls MIV-affinen Besucher so schwer erreichbar seien.

Besondere biografische und alltagskulturelle Prägungen der Mobilitätspraxis konnten bei befragten Haushalten in der HafenCity festgestellt werden, die über mehrere Wohnsitze verfügten. Dieses multilokale Wohnen (Hilti 2013) entwickelte sich zum einen bei ländlich oder kleinstädtisch sozialisierten Haushalten. Sie fühlten sich immer

noch an familiäre Immobilienerbschaften und Freizeitimmobilien oder tradierte Freizeitpraktiken (wie z. B. ihr standortabhängiges Segeln an der Nordsee) gebunden und investierten in ein städtisches Objekt, weil ihre Kinder, denen sie auch etwas ‚Akzeptables' vererben wollten, eher urbane Wohnpräferenzen haben. Aufgrund des Wohnens an unterschiedlichen Orten sind solche Haushalte in der HafenCity nur temporär präsent und befürchteten Kritik von Nachbarn, weil sie im Falle von Abwesenheit nicht zur sozialen Kontrolle im Wohnumfeld beitragen. Um sich vermuteten kritischen Fragen und Anmerkungen nicht aussetzen zu müssen, hielten sie sich in der Kontaktaufnahme zu ihren städtischen Nachbarn zurück. Damit schlossen sie sich aber auch aus den existierenden vielfältigen realen und virtuellen sozialen Netzwerken aus und nahmen deshalb deutlich weniger Attraktionen ihres städtischen Wohnstandortes in Anspruch als andere.

Befragte mit eher städtisch geprägten Wohnbiographien und außergewöhnlichen beruflichen Mobilitätsanforderungen praktizierten multilokales Wohnen hingegen ganz anders: Sie definierten den Wohnstandort in der HafenCity als „Hauptwohnsitz" und versuchten, sich trotz temporärer Abwesenheit mit Nachbarn zu vernetzen und im Stadtteil zu engagieren. Diese lokale Praxis widerspricht der Annahme, dass multilokale Haushalte anonymer wohnen als solche mit einer dauerhaften Anwesenheit am Wohnort. Stadtaffine Multilokale wissen offenbar, wie notwendig es bei einem mobilen Lebensstil ist, sich jeweils auch lokal zu verorten und entwickeln im Prozess länger anhaltender Multilokalität die dafür notwendigen Kompetenzen. Bei steigenden gesellschaftlichen Mobilitätsanforderungen verändert sich allmählich die traditionelle Vorstellung von Sesshaftigkeit. So entstehen auch mehr und mehr Haushalte, die Erfahrungen eines mobilen Lebensstils teilen und sich gegenseitig unterstützen können. Dies ist eher an städtischen Wohnstandorten der Fall, weil sich dort mehr Menschen mit einer komplexen beruflichen und privaten Mobilitätspraxis konzentrieren.

4 Zum Umgang mit urbanen Zumutungen

Städtisches Wohnen ist selbst dann, wenn sich dafür eine Präferenz herausgebildet hat, durchaus auch mit alltäglichen Zumutungen z. B. in Form von steigenden Wohnkosten, Lärm, Luftbelastung oder heterogenen Nachbarschaften verknüpft. Städter nehmen sie wahr und lernen im Idealfall, Konzentrationen solcher Zumutungen zu vermeiden bzw. sie gegenüber Vorteilen des städtischen Wohnens abzuwägen. Gelingt eine solche Balance nicht, ist ein Rückzug von städtischen Wohnstandorten vorprogrammiert und dann aus der jeweiligen Erfahrungsperspektive nur folgerichtig. Unerträgliche Zumutungen städtischen Wohnens werden für Reurbanisierung insofern relevant, als sie diese längerfristig infrage stellen und erneut einen gesellschaftlichen Trend der Suburbanisierung einleiten können. Vor diesem Hintergrund ist Stadtpolitik gut beraten, wenn sie neben Anstrengungen für attraktive Ausbildungs- und Arbeitsplätze auch die Quantität und Qualität sowie die Kosten des städtischen Wohnens im Blickfeld behält, um Risiken einer Abwanderung erwünschter und notwendiger Bevölkerungsgruppen und Fachkräfte zu vermeiden.

4.1 Wohnkosten

Höhere städtische Wohnkosten[3] – sei es für Miet- und Eigentumswohnungen oder unterschiedliche Haustypen – werden in vielen der ausgewerteten Interviews angesprochen. In der ersten Suburbanisierungsstudie wurde der Typus des Preisoptimierers herausgearbeitet, der ins Umland zieht, weil er dort sogar im Eigentum günstiger wohnen kann als in der Stadt (vgl. Breckner/González/Menzl 1998). Bei diesem Personenkreis zeigte sich eine dominante Präferenz für freistehende Einfamilienhäuser, die aber in einigen Fällen aus Kostengründen nicht umsetzbar war. Als Kompromiss wurde dann ein Reihenhaus erworben, in dem sich einige mit dem Wohneigentum verknüpfte Erwartungen nur begrenzt einlösen ließen. Dieser Traum vom Wohneigentum blieb bei vielen Befragten – auch bei zunehmenden Überlegungen, wieder zurück in die Stadt zu ziehen – erhalten, u. a. weil in der Stadt für den Verkaufswert der suburbanen Immobilie keine entsprechende Wohnqualität zu verwirklichen war.

Rückwanderer aus dem Umland müssen – das wurde in der zweiten Suburbanisierungsstudie und in der HafenCity-Befragung deutlich – häufig ihren Wohnflächenverbrauch reduzieren, wenn sie an zentralen städtischen Standorten wohnen wollen (vgl. Menzl/González/Breckner et al. 2011). Einige Befragte, die vom Stadtrand oder aus dem Ausland in die HafenCity zugezogen waren, hatten vorher ihr Einfamilienhaus verkauft und suchten sich angemessenes Eigentum im Geschosswohnungsbau. Andere Befragte hatten gemietete Häuser oder Wohnungen am Stadtrand oder im Umland gekündigt und genau überlegt, wie sie die höheren Mieten oder den Eigentumserwerb in der HafenCity finanzieren können. Zu den Wohnkosten rechneten solche Befragte auch regulär anfallende Mobilitätskosten; sie kompensierten die höheren Wohnkosten in der HafenCity u. a. mit einer Reduzierung von Pkw-Besitz oder sogar einem Verzicht darauf und verringerten die Entfernungen zu alltäglich relevanten Orten der Arbeit und Reproduktion durch den Umzug. So eingesparte Kosten und z. T. deutlich verkleinerte Wohnflächen ermöglichten das teurere Wohnen in der HafenCity.

4.2 Lärm und Geruch

Städtisches Wohnen ist nicht nur teurer, sondern an vielen Orten auch lauter, beschäftigt den sensiblen Geruchssinn und beeinflusst die Qualität der Atemluft. Die Ölmühle am Südrand der HafenCity reizt z. B. Geruchsnerven ebenso wie entweichende Luft aus Lüftungsanlagen von Gaststätten. Hinzu kommen Geruchs- und Feinstaubemissionen der vielfach noch mit Schweröl betriebenen Schiffe. Als Lärm empfinden einige Städter auch Kindergärten oder Schulen mit Freiräumen in der Nachbarschaft, deren Toleranz inzwischen gerichtlich angeordnet ist. Lärmwahrnehmungen beziehen sich zudem auf Geräusche aus benachbartem Gewerbe, auf unterschiedliche Fahrzeuge, die sich in Straßen eines Wohnquartiers Gehör verschaffen, auf Basketball spielende Menschen und Skater vor Wohnhäusern oder auf Besucherströme in Freizeitlaune.

3 Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Erhebungszeitraum der hier verwendeten Daten weitgehend noch vor den Preissprüngen auf metropolitanen Wohnungsmärkten infolge der Finanzkrise aus dem Jahr 2008 lag. Heute würde sich das hohe Niveau städtischer Wohnkosten vermutlich deutlicher auf Wohnstandortentscheidungen auswirken.

Solche Empfindlichkeiten gegenüber städtischen „Zumutungen“ wurden in den Interviews in der HafenCity thematisiert und erforderten kluge Aushandlungsprozesse, um städtische Geräusch- und Geruchslandschaften für neu Zugezogene als ‚urbane Normalität‘ erträglich zu gestalten. Dies ist nicht in allen Fällen gelungen. Die HafenCity verzeichnete durchaus auch Abwanderungen derjenigen, die sich in ihren Präferenzen für städtisches Wohnen getäuscht hatten. Ihre geringe Zahl schmälerte jedoch keineswegs die Attraktivität des innerstädtischen Wohnstandortes, wenn man die steigenden Preise der Immobilien seit dem Erstbezug, den geringen Leerstand und die niedrige Fluktuation zum Maßstab nimmt.

Lärm- und Geruchsbelastungen wurden auch als Umzugsgrund an suburbane Wohnstandorte benannt. Solche städtischen Zumutungen werden aber offenbar von der Priorität der Bildung von Wohneigentum überlagert. Einige Befragte an suburbanen Wohnstandorten stellten jedoch fest, dass ein ruhiges Wohnumfeld jenseits verdichteter Städte aufgrund der zunehmenden Verkehrsdichte keineswegs selbstverständlich und allenfalls in suburbanen Randlagen zu erwarten sei.

4.3 Zugang zu Stadtnatur

Suburbanes Wohnen wird in öffentlichen Diskursen vielfach mit einem unmittelbareren Zugang zu Natur konnotiert. In der Realität präsentieren sich suburbane Wohnstandorte jedoch – je näher sie an Kernstädten liegen – weitgehend selbst als verstädtert. Das ‚Grün‘ hinter dem Haus ist dann weiter weg als erwartet oder wird – wie in Kernstädten – auf Balkonen, in Vorgärten, kleinen Gartenparzellen am Haus oder auf Grabeländern[4] gepflegt. In der HafenCity wurden Wasserflächen in Ermangelung von weitläufigen Grünräumen zur Stadtnatur erklärt und werden von städtisch sozialisierten Bewohnerhaushalten auch als solche akzeptiert. Mehrere Befragte in der HafenCity waren – wie bereits erwähnt – froh darüber, sich von privat zu pflegender Stadtnatur entlastet zu haben und genossen angesichts beschränkter Zeitbudgets die unterschiedlichen städtischen Freiräume in Parks, Kleingärten, Schwimmbädern zu Fuß oder mit dem Fahrrad auf urbanen Freizeitwegen.

Erst neuerdings entflammt – angeregt durch ein anstehendes Bürgervotum – erneut der Konflikt zwischen dem Erhalt der Stadtnatur und ihrer befürchteten Gefährdung durch den zur Bewältigung von Zuwanderung erforderlichen Wohnungsbau. Letzterer wird deshalb möglichst verdichtet geplant, um Grünflächen u. a. aus ökologischen Gründen in erforderlicher Qualität zu erhalten. Ob diese Maßnahmen überzeugen, wird die Zukunft zeigen. Gelingt diese Gratwanderung nicht, können qualitative und quantitative Einschränkungen der Wahrnehmung und Nutzung von Stadtnatur erneute Abwanderungsprozesse aus städtischen Verdichtungsräumen auslösen und so dem Trend der Reurbanisierung entgegenwirken.

4 Gemeint sind Gartenflächen, die saisonal von einzelnen Haushalten oder Gruppen angemietet werden (vgl. Waeselmann 2018).

5 Städtisches Wohnen und Reurbanisierung: Schlussfolgerungen

In den Präferenzmustern für städtisches Wohnen wird deutlich, dass urbane Funktionsmischung und ein qualitativ differenziertes Wohnungsangebot nicht nur Möglichkeiten bietet, Arbeitswege mit geringen Zeitverlusten zurückzulegen oder multilokale Arbeitsorte schnell zu erreichen. Auch die Vereinbarkeit von Familie mit Kindern und weiblicher Berufstätigkeit ist in der Stadt aufgrund einer breiten Variation von Kinderbetreuungs- und Ausbildungsangeboten leichter zu bewältigen. Hinzu kommen die einfachere Pflege eines breiter gefächerten sozialen Netzwerks sowie der Zugang zu hochwertiger gesundheitlicher, kulinarischer und kultureller Infrastruktur.

Die suburbane Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten hat sich durch die dem Wohnen folgende Suburbanisierung von Gewerbe zwar abgeschwächt, ermöglicht aber vor allem höherqualifizierten Bevölkerungsgruppen nicht immer eine adäquate Beschäftigung. Konzentrieren sich qualifizierte Erwerbsmöglichkeiten in Kernstädten, erhält das Wohnen im Umland für stadtaffine Haushalte den Status einer temporären ‚second-best'-Option, so lange Lebensbedingungen mit Kindern in der Stadt aufgrund von Wohnkosten, Lärm, Gestank und unzureichendem Grün als belastend empfunden werden.

Die genannten Aspekte können – in Verbindung mit finanziellen Handlungsspielräumen und biografischen Vorerfahrungen – Entscheidungen für eine Rückkehr an städtische Wohnstandorte oder für einen Verbleib in der Stadt begünstigen. Genießt städtisches Wohnen zudem ein höheres Sozialprestige, kann regionale Stadtwanderung – zusammen mit nationaler und internationaler Zuwanderung – Reurbanisierungstrends auslösen bzw. verstärken.

Die untersuchten Befunde zeigen, dass Entscheidungen für städtisches Wohnen im Kontext einer Entwicklungsdynamik von Präferenzmustern in Abhängigkeit von Haushaltsstrukturen und ihrer Veränderung sowie von objektiven Rahmenbedingungen stattfinden.

Abbildung 2 verdeutlicht, dass die Entscheidung für das Leben in Städten wie in suburbanen oder ländlichen Räumen wesentlich von sich verändernden haushaltsspezifischen Alltagsarrangements beeinflusst wird (vgl. Menzl 2007). Mehr oder weniger dauerhafte Alltagsarrangements sind jeweils Ergebnisse sich wiederholender Abwägungen zwischen subjektiv beeinflussbaren Lebensentwürfen, Fähigkeiten und Ressourcen sowie objektiven Alltagsanforderungen und ortsspezifischen Möglichkeiten. In Einpersonenhaushalten sind Alltagsarrangements leichter zu komponieren, weil eine Rücksichtnahme auf Bedürfnisse anderer Haushaltsmitglieder entfällt. Einsame Entscheidungen tragen jedoch auch das Risiko, die Komplexität wirkmächtiger Einflüsse zu unterschätzen oder Einzelaspekte einseitig zu betonen, woraus häufigere Wohnstandortwechsel resultieren können. Intensiv durchdachte Abwägungen zeigen sich in den untersuchten Befunden bei berufstätigen Paaren mit kompatiblen Interessen, Personen im Ruhestand sowie bei Haushalten mit Kindern. Insbesondere Letztere müssen unterschiedliche generationelle Ansprüche berücksichtigen und riskieren haushaltsinterne Konflikte, wenn getroffene Wohnstandortentscheidungen nicht für alle Beteiligten akzeptable Perspektiven bieten.

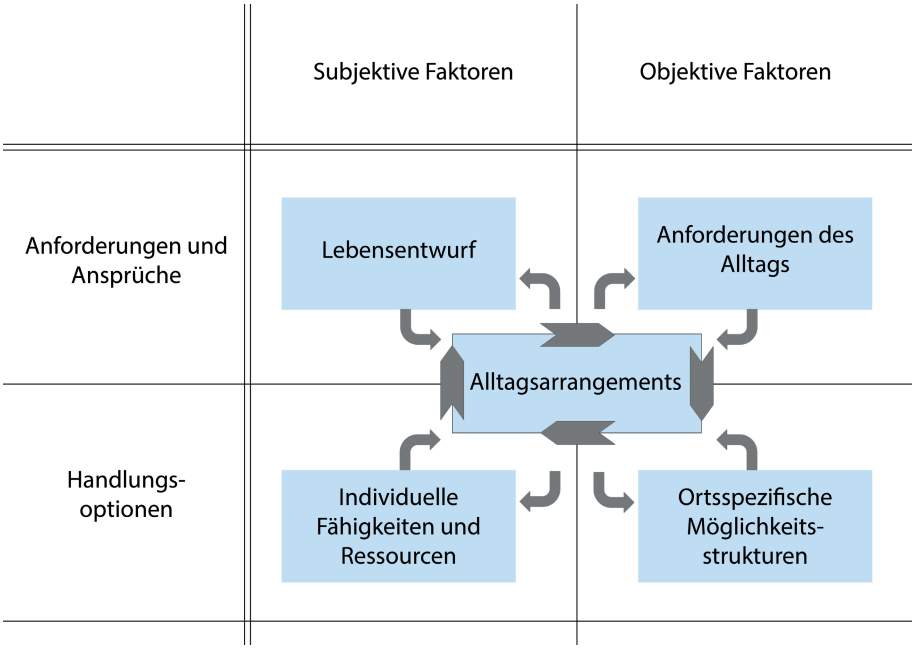


Abbildung 2: Entwicklung von Wohnstandortpräferenzen aus Alltagsarrangements / Quelle: TUHH – DFG-Projekt Suburbanisierung im 21. Jahrhundert, eigene Darstellung

Bei familiären Trennungen sind es häufig die Männer, die zuerst in die Stadt ziehen, wenn sie dort arbeiten. An suburbanen Wohnstandorten konzentrieren sich dann alleinerziehende Mütter mit niedrigen Einkommen, gegebenenfalls sogar mit Bedarf an wohlfahrtsstaatlichen Transferzahlungen. Reduziertes Steueraufkommen und steigende Sozialkosten schlagen sich in eingeschränkten finanziellen Handlungsspielräumen der Gemeinden nieder, die ihnen kaum ermöglichen, die Bedürfnisse v. a. der zugezogenen städtischen Bevölkerung nach komplexer Infrastrukturversorgung zu befriedigen. Befragte alleinerziehende Mütter, die in der Stadt wohnen, betonten ihre Präferenz für die gewählte Standortentscheidung, da sie ihre erforderlichen komplexen Alltagsarrangements in der Stadt leichter verwirklichen könnten.

Inwiefern Haushalte mit höherer Flexibilität in Entscheidungen über Alltagsarrangements wesentliche Träger von Reurbanisierungsprozessen sind und welche Folgen ein gegebenenfalls nachweisbares sozialstrukturelles Bias für Herkunfts- und Zielorte hätte, wäre eine vertiefend zu bearbeitende Forschungsfrage. Interessant bleibt auch die Frage nach den Zeitstrukturen, die die Dauer und Dynamik von Alltagsarrangements und damit verbundene Veränderungen von Wohnstandortpräferenzen präziser erklären könnten. Nicht zuletzt wäre genauer zu untersuchen, inwiefern Haushalte mit welchem Migrationshintergrund welche städtischen Wohnstandorte warum bevorzugen und inwiefern sie damit zu Reurbanisierung und zur Vielfalt von Stadtgesellschaften beitragen (vgl. Breckner 2014).

Literatur

Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.) (2012): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden.
Breckner, I. (2014): Fluchtort Stadt: Flüchtlinge und Asylsuchende in urbanen Lebenswelten. In: Gag, M.; Voges, F. (Hrsg.): Inklusion auf Raten. Zur Teilhabe von Flüchtlingen an Ausbildung und Arbeit. Münster/New York, 80-91.
Breckner, I. (2006): Die Produktion suburbaner Räume und die Rolle räumlicher Planung. In: Selle, K. (Hrsg.): Praxis der Stadt und Regionalentwicklung. Dortmund, 438-449. = Planung neu denken 2.
Breckner, I.; González, T.; Menzl, M. (1998): Auswirkungen der Umlandwanderung auf den Hamburger Wohnungsmarkt. Hamburg.
bulwiengesa (2017): bulwiengesa entgegnet empirica: Kein Absturz. http://www.bulwiengesa.de/de/im-blickpunkt/bulwiengesa-entgegnet-empirica-kein-absturz_ (27.09.2018).
Fricke, A.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (Hrsg.) (2015): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover. = Arbeitsberichte der ARL 14.
Hilti, N. (2013): Lebenswelten multilokal Wohnender. Eine Betrachtung des Spannungsfeldes von Bewegung und Verankerung. Wiesbaden.
Holtermann, L.; Otto, A.; Schulze, S. (2013): Pendeln in Hamburg. = HWWI Policy Paper 83. http://www.hwwi.org/uploads/tx_wilpubdb/HWWI-Policy_Paper_83.pdf (27.09.2018).
Körner-Blätgen, N.; Sturm, G. (2016a): Wandel demographischer Strukturen in deutschen Großstädten. Bonn. = BBSR-Analysen KOMPAKT 04/2016.
Körner-Blätgen, N.; Sturm, G. (2016b): Generationenmischung – oder: Wer wohnt wo in deutschen Großstädten? Bonn. = BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2016.
Läpple, D. (2004): Thesen zur Renaissance der Städte in der Wissensgesellschaft. In: Gestring, N.; Glasauer, H.; Hannemann, C.; Petrowsky, W.; Pohlan, J. (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2003. Opladen, 61-77.
Matthes, G. (2016): Reurbanisierung und Verkehr. Münster. = Harburger Berichte zur Verkehrsplanung und Logistik 17.
Matthiesen, U. (Hrsg.) (2004): Stadtregion und Wissen. Wiesbaden.
Menzl, M.; González, T.; Breckner, I.; Vogelsang, S. (2011): Wohnen in der HafenCity – Zuzugsmotive, Alltagserfahrungen, nachbarschaftliche Aktivitäten. Hamburg. = Materialien zur HafenCity Hamburg 1.
Menzl, M. (2007): Leben in Suburbia: Raumstrukturen und Alltagspraktiken am Rand von Hamburg. Frankfurt am Main / New York.
Porter, L.; Shaw, K. (Eds.) (2009): Whose Urban Renaissance? An international comparison of urban regeneration strategies. London.
Waeselmann, H. (2018): Entstehung und Weiterentwicklung von Mietergärten aus der Perspektive von Wohnungsunternehmen. Dissertation an der HafenCity Universität Hamburg.
Wixforth, J. (2009): Kommunalfinanzen in Suburbia: Das Beispiel der Regionen Hamburg und Berlin. Wiesbaden.
ZIA – Zentraler Immobilienausschuss e. V. (Hrsg.) (2017): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft des Rates der Immobilienweisen. Berlin, 248-270. http://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/PDF/Fruehjahrsgutachten2017_lowres.pdf (27.09.2018).

Autorin

Prof. Dr. Ingrid Breckner *(*1954), Arbeitsgebiet Stadt- und Regionalsoziologie an der HafenCity Universität Hamburg, mit Lehr- und Forschungsschwerpunkten in nationaler und internationaler sozialer Stadtentwicklung sowie in der Methodologie der Stadtforschung.*

Gesa Matthes, Thomas Pohl

FERNWANDERUNGEN UND INNERSTÄDTISCHE UMZÜGE ALS MOTOREN DER REURBANISIERUNG IN HAMBURG

Gliederung

1 Hinführung zum Thema
2 Muster der Zu- und Abwanderung in der Wohnungsmarktregion
3 Methodisches Vorgehen
4 Typisierung Hamburger Stadtteile nach Zuwanderungsmustern
5 Bedeutung für den Reurbanisierungsprozess
Literatur

Kurzfassung
Die vorliegende Analyse beschäftigt sich mit innerstädtischen Umzügen und überregionalen Zuwanderungen in Hamburg zwischen den Jahren 2006 und 2010. Ziel ist es, die Rolle, die unterschiedliche Teilgebiete der Stadt im stadtregionalen Reurbanisierungsprozess einnehmen, besser zu verstehen. Es wird herausgearbeitet, welche Stadtteile von innerstädtischen Zuzüglern und überregionalen Zuwanderern bevorzugt und welche seltener gewählt werden. Ausgehend von ähnlichen Zuzugs- und Zuwanderungsmustern wird eine Stadtteiltypisierung vorgenommen. Im Ergebnis kann gezeigt werden, dass sozioökonomisch benachteiligte Stadtteile mit verhältnismäßig hoher Einwohner- und Nahversorgungsdichte und niedrigem Mietniveau als „Auffangbecken" für Fernwanderer fungieren. Entgegen den Erwartungen sind aber die dichtesten und funktional am besten ausgestatteten Stadtteile ebenfalls besonders häufig Ziel von Fernwanderern, zugleich aber auch von innerstädtischen Zuzüglern. Diese Stadtteile nehmen trotz ihrer hohen Dichte besonders viel Bevölkerung auf und wachsen stark.

Schlüsselwörter
Umzugsverhalten – Fernwanderung – Wohnungsmarkt – Wohnpräferenzen – Segregation

Long-distance migrations and relocations within the city as drivers of reurbanisation in Hamburg

Abstract
This analysis is concerned with relocations within the urban area and supra-regional migrations to Hamburg between 2006 and 2010. The aim is to improve understanding of the role played by the various sub-areas of the city in the reurbanisation process. The urban districts that are most popular with people relocating within the city and those migrating from other regions are identified, as are those that are less often selected. Based on similar relocation and migration patterns, a typology of urban dis-

tricts is developed. The results show that socio-economically disadvantaged urban districts with comparatively high densities of population and local retail and comparatively low rents act as collecting points for long-distance migrants. Contrary to expectations however, the most densely populated urban districts with the best facilities are often the objective of long-distance migrants too, and also of people relocating within the urban area. Despite their high population densities, these urban districts accommodate a particularly large population and have a high rate of growth.

Keywords
Relocation behaviour –long-distance migration – housing market – residential preferences – segregation

1 Hinführung zum Thema

Als Träger der gegenwärtig zu beobachtenden Reurbanisierung ist in erster Linie die räumlich zunehmend hochmobile Altersgruppe der jungen Erwachsenen in der Ausbildungs- und Berufsfindungsphase anzusehen, die ihren Wohnstandort in Regionen mit einem entsprechenden Arbeits- sowie (Aus-)Bildungsangebot verlagert und auch in späteren Lebensphasen zunehmend städtisch wohnen bleibt (vgl. Beiträge Scholich und Pohl in diesem Band). Insbesondere in den prosperierenden Städten wie Hamburg treffen die zumeist jüngeren Zuwanderer allerdings einen angespannten Wohnungsmarkt an – insbesondere im Segment der preisgünstigen Wohnungen (FHH 2014).

Angesichts dieses Angebotsmarktes vor allem in den zentral gelegenen Stadtteilen kann angenommen werden, dass bei einer Fernwanderung nach Hamburg (etwa zur Aufnahme einer Ausbildung oder einer neuen beruflichen Tätigkeit) hinsichtlich der individuellen Wohnpräferenzen, wie etwa der kleinräumigen Lage des Wohnstandortes in der Stadt, zunächst Kompromisse eingegangen werden müssen. Erst später wird gegebenenfalls eine andere Wohnung bezogen, die hinsichtlich Ausstattung der Wohnung, Lage und Mietpreis den Präferenzen besser gerecht wird. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit von Wohnraum, den jeweiligen Wohnpräferenzen sowie der spezifischen Kapitalverfügbarkeit trägt dieses innerstädtische Umzugsverhalten zur Herausbildung des vorliegenden Segregationsmusters bei. Gerade in den letzten Jahren wird diese Segregation verstärkt problematisiert, was sich etwa in lauter werdender Kritik an Gentrifizierung oder auch in sozialraumplanerischen Steuerungsversuchen äußert.

Typischerweise werden lokale Wohnstandortwechsel im weiteren Lebenslauf dann in Betracht gezogen, wenn sich die Lebenssituation ändert (etwa im Falle einer Familiengründung). Gegenwärtig ist eine Ausdifferenzierung der Wohnpräferenzmuster durch die Pluralisierung von Lebensstilen und „-entwürfen“ anzunehmen. Phänomene wie die Gentrifizierung zentrumsnaher Altbauquartiere lassen erkennen, dass urbane Standorte auch für situierte Nachfragegruppen der Mittelschicht als interessante Wohnstandorte infrage kommen und damit eine Alternative zum „Eigenheim im Grünen“ darstellen können (vgl. Menzl 2017).

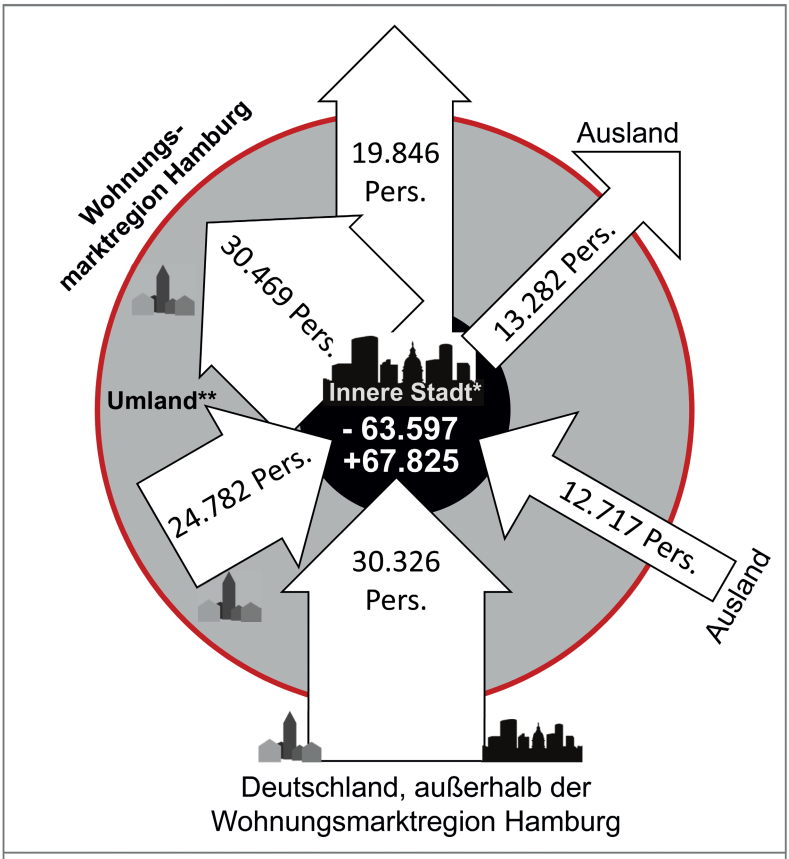
Im Folgenden soll mit der Analyse des innerstädtischen Umzugs- und überregionalen Zuwanderungsverhaltens in Hamburg gezeigt werden, dass verschiedene Teilgebiete der Stadt unterschiedliche Rollen im Reurbanisierungsprozess einnehmen. Die Bezeichnungen *Um-* und *Zuzüge* werden dabei für Wohnstandortverlagerungen zwischen Stadtteilen verwendet, während *Fern-* oder *Zuwanderungen* ausschließlich Wohnstandortverlagerungen mit überregionalem Herkunftsort bezeichnen (Abgrenzung der Räume vgl. Abschnitt 3). Entsprechend heißen betroffene Personen *Zuzügler* bzw. *Zuwanderer*. Es zeigt sich, dass einige Stadtteile bei innerstädtischen Umzügen bevorzugt, andere eher gemieden werden. Überregionale Zuwanderungen sind hingegen oft auf andere Teilgebiete der Stadt konzentriert. Überprüft werden soll, ob Stadtteile mit einem ähnlichen Zuwanderungs- und Zuzugsmuster (die also hauptsächlich für neue Bewohner überregionaler oder lokaler, d. h. innerstädtischer Herkunft attraktiv sind) Gemeinsamkeiten hinsichtlich Merkmalen wie Lage, funktionaler Ausstattung oder sozialer Struktur aufweisen. Mit dieser Analyse soll eine tiefere Einsicht in den Ablauf von Reurbanisierungsprozessen eröffnet werden. Als forschungsleitende Hypothese nehmen wir an, dass die innerstädtische Mobilität auf begehrte „Szenequartiere" gerichtet ist, während funktionsärmere und sozioökonomisch benachteiligte Stadtteile verstärkt als „Auffangbecken" für neue Nachfrager auf dem angespannten städtischen Wohnungsmarkt – also Fernwanderer – fungieren.

2 Muster der Zu- und Abwanderung in der Wohnungsmarktregion

Die Einwohnerentwicklung Hamburgs zeigt seit 1998 ein kontinuierliches Wachstum und ist laut Melderegister bis zum Zensus 2011 um ca. 100.000 Einwohner von 1,7 Mio. auf knapp 1,8 Mio. gestiegen. Wenngleich die tatsächliche Bevölkerungszahl Hamburgs mit der Zensusbereinigung zunächst leicht nach unten korrigiert werden musste, hat sich die Bevölkerungsentwicklung der Stadt weiterhin positiv entwickelt, sodass heute (Stand 31.12.2016) ca. 1,81 Mio. Menschen in Hamburg leben (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018a). Die Entwicklung der vergangenen beiden Dekaden spricht für eine hohe Attraktivität der Kernstadt für Zuwanderer, vor allem aus entfernteren Regionen Deutschlands. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Wanderungssaldo Hamburgs mit den Umlandkreisen negativ ist, also aus dem unmittelbaren Umland weniger Menschen nach Hamburg ziehen als umgekehrt von der Kernstadt in den suburbanen Raum (vgl. Abbildung 1, vgl. auch Beitrag T. Pohl in diesem Band). Zudem ist in den letzten Jahren eine Intensivierung der internationalen Migration zu beobachten, die auf die Kernstadt gerichtet ist. Infolgedessen ist der Anteil der Hamburger Bevölkerung mit Migrationshintergrund zwischen 2010 von ca. 30% (515.000 Personen) auf ca. 34% (630.000 Personen) im Jahr 2016 gestiegen (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018b).

Der Wohnungsbau in Hamburg hat mit dieser Bevölkerungsentwicklung nicht Schritt gehalten: Wurden zwischen 1994 und 2000 ca. 6.000 neue Wohneinheiten jährlich errichtet, lag die Zahl der Baufertigstellungen in den Jahren 2002 – 2010 lediglich zwischen 3.000 und 4.000 Wohneinheiten pro Jahr (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2011). Die Anzahl der Wohnungen ist seit 1990 in den randlich gelegenen Stadtteilen Hamburgs deutlich stärker gewachsen als in der Inneren Stadt.

Als Folge dieser Diskrepanz ist heute ein erheblicher Druck insbesondere auf dem Wohnungsmarktsegment der preisgünstigen Mietwohnungen zu erkennen, sodass Zuwanderer auf einen angespannten Wohnungsmarkt treffen.



*dichte, funktionsgemischte und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Stadtteile, hier fällt es leicht, im Alltag ohne eigenen Pkw zurechtzukommen
** Stadtrand und Umland-Raumtypen

Abbildung 1: Mittlere Zahl der Wanderer je Jahr 2006 – 2010 / Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Landesamt für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, Sonderabfrage aus dem Jahr 2012, eigene Aufbereitung und Abbildung. Zum Raumbezug vgl. Matthes/Gertz 2014. Der Betrachtungszeitraum ergibt sich aus der Datenlage sowie der methodischen Erwägung, ein von Einzeljahresschwankungen unbeeinflusstes Bild zu zeichnen

Stärker noch als das Bevölkerungswachstum der Stadt beeinflusst die Veränderung der Haushaltsstrukturen die Wohnungsnachfrage. Da Haushalte – und nicht Individuen – die nachfragende Einheit am Wohnungsmarkt sind, wird die Lage auf dem Wohnungsmarkt durch diesen Wandel zusätzlich verschärft. So ist über die vergangenen beiden Dekaden ein Trend zu kleineren Haushalten zu erkennen. Lebten 1999 noch

durchschnittlich 1,86 Personen in einem Haushalt, sank die durchschnittliche Haushaltsgröße auf einen Tiefstand von 1,79 Personen im Jahr 2012. Seitdem ist wieder eine leichte Zunahme der Zahl der Personen pro Haushalt zu beobachten (1,81 im Jahr 2016). Der Anteil an Einpersonenhaushalten hat seit 1999 von 47,9% auf 54,4% im Jahr 2016 kontinuierlich zugenommen. Einer Bevölkerungszunahme von ca. 8% zwischen 1999 und 2016 steht im gleichen Zeitraum folglich ein Wachstum der Zahl der Haushalte um 11,5% gegenüber.

Gerade die Zuwanderer aus entfernteren Regionen, die quantitativ für das Bevölkerungswachstum der Stadt von größerer Bedeutung sind als die innerregionalen Zuwanderer aus dem Umland (vgl. Abbildung 1), sind bei einem Umzug nach Hamburg mit verschiedenen Herausforderungen konfrontiert: Erstens treffen sie – wie in der Einleitung bereits erwähnt – einen angespannten Mietwohnungsmarkt an. Zweitens besteht die Herausforderung, eine von Größe, Lage, Ausstattung und Miethöhe passende Wohnung unter einem gewissen Zeitdruck zu finden, denn mit Beginn der neuen beruflichen Tätigkeit oder mit Aufnahme einer Ausbildung sollte idealerweise eine Unterkunft gefunden und bezogen worden sein, damit aufwändige Übergangslösungen wie Zwischenmietverhältnisse oder gar teure Hotelaufenthalte vermieden werden. Drittens fehlt den Zuwanderern aus entfernteren Regionen im Gegensatz zu den innerregionalen Zuwanderern oder innerstädtischen Umzüglern in aller Regel zunächst noch das Wissen um die für ihre Wohnansprüche passenden (bzw. begehrenswerten) Wohnlagen; dieses Wissen bildet sich erst mit zunehmender Ortskenntnis aus.

Die Zielorte der Fernwanderungen nach Hamburg sind somit im Vergleich zu lokalen Wanderungen relativ gesehen weniger als Folge der Optimierung des Wohnstandortes zu verstehen, sondern sind in stärkerem Maße als Ergebnis des jeweils aktuellen Angebotes freier Wohnungen zu interpretieren, die unter der gegebenen individuellen Kapitalausstattung des wohnungssuchenden Haushaltes infrage kommen. Anders gesagt: Fernwanderungen erfordern eine höhere Kompromissbereitschaft hinsichtlich der Verwirklichung der eigenen Wohnpräferenzen. Innerstädtische Umzüge können – im Unterschied zu Fernwanderungen – zumindest anteilig als Optimierung des Wohnstandortes in Hinblick auf die eigenen Wohnpräferenzen gedeutet werden. Die Wohnlage, die Wohnkosten sowie die Größe und/oder Ausstattung der Wohnung können besser mit den eigenen Ansprüchen und Möglichkeiten abgeglichen werden, wenn der Druck, möglichst zeitnah eine Wohnung am neuen Standort zu finden, weniger groß ist. Auch bildet sich seitens der Wohnungssuchenden mit zunehmender Aufenthaltsdauer in der Stadt eine bessere Übersicht über den lokalen Wohnungsmarkt aus.

Angestrebte Wohnideale sind abhängig vom Lebensstil, aber auch von der jeweiligen Lebenslage und den damit verbundenen Wohnansprüchen der Haushalte (vgl. Lee 1966: 50 für sozioökonomische Faktoren, Rossi 1980 für Lebensphasen, für Lebensstile Short 1978 und Klee 2001). Infrage kommende Wohnstandorte werden bei der Wohnungssuche nicht nur in Hinblick auf die aktionsräumliche Erreichbarkeit relevanter Gelegenheiten wie Arbeitsort, Freunde und Verwandte, Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- oder Bildungseinrichtungen etc. beurteilt, sondern – eine entsprechende regionale Ortskenntnis des wohnungssuchenden Haushaltes vorausgesetzt – auch in sozialräumlicher Hinsicht bewertet (Danielzyk/Dittrich-Wesbuer/Oosten-

dorp et al. 2012). Gerade unter den Rahmenbedingungen einer zunehmenden sozialen Segregation in Großstädten wie Hamburg sind verschiedene Wohnstandorte zum einen mit unterschiedlichem Prestige verbunden, zum anderen mit Blick auf die erwünschte Sozialintegration verschieden zweckmäßig: So dürften zum Beispiel für Alleinerziehende Wohnlagen mit einem hohen Anteil an anderen Alleinerziehenden attraktiver sein, während der alleinstehende Nachtschwärmer vermutlich Wohnlagen mit großer funktionaler Vielfalt und einem entsprechenden Gastronomieangebot bevorzugt. Für den wohnungssuchenden Haushalt stellt sich die Großstadt somit als komplex hierarchisierter Raum dar. Die Differenzierung der Mietpreise bildet nur einen Aspekt dieser Hierarchisierung ab.

Aus diesem Grund beziehen wir in der Analyse das Wanderungs- und Umzugsverhalten auf sozialräumliche Differenzierungsmuster und konzentrieren uns auf Zielorte innerstädtischer Umzüge in Kontrastierung zu Zielorten von Fernwanderungen. Dabei stellt sich die Frage, welche Gebiete bei innerstädtischen Umzügen in Hamburg bevorzugt bzw. welche eher gemieden werden. Geprüft werden soll, ob von den statushohen Gebieten eine höhere Attraktivität ausgeht, sodass diese häufiger Zielorte innerstädtischer Wohnstandortverlagerungen sind als Quartiere mit niedrigerem sozialen Status. Weiterhin soll geprüft werden, ob ein Schwerpunkt innerstädtischer Mobilität auf besonders begehrte „Szenequartiere“ gerichtet ist oder ob umgekehrt die dort stattfindende Gentrifizierung zu einem Bevölkerungsverlust in Aufwertungsgebieten führt, da die neuen ökonomisch durchsetzungsstärkeren Bewohnergruppen größere Wohnflächen pro Person in Anspruch nehmen.

Im Folgenden betrachten wir zunächst die grundlegenden Muster des innerstädtischen Umzugsverhaltens im Vergleich zu den Zielorten der Zuwanderung von außen (verstanden als Fernwanderung von außerhalb der Wohnungsmarktregion Hamburg). In Abschnitt 4 erfolgt die Analyse der funktions- und sozialräumlichen Charakteristika der Stadtteile, die überzufällig häufig Zielorte innerstädtischer Umzüge sind. Abschließend diskutieren wir die Ergebnisse in Hinblick auf die eingangs formulierten Forschungsfragen (Abschnitt 5).

3 Methodisches Vorgehen

Die Analyse der innerstädtischen Stadtteile Hamburgs soll einen Überblick darüber geben, wie attraktiv ein Stadtteil als Wohnort für innerstädtische Zuzügler im Vergleich zu überregionalen Zuwanderern ist. Bei dieser Betrachtung gliedert sich der Untersuchungsraum „Region Hamburg“ in drei Bereiche:

> Innerstädtische Stadtteile Hamburgs bilden den Raumtyp „Innere Stadt“.[1]

1 Hierbei wird eine eigene Raumtypisierung auf Stadtteil- und Gemeindebasis verwendet, der ein verkehrsplanerisches Verständnis von Stadt zugrunde liegt (vgl. Matthes/Gertz 2014): innerstädtische Stadtteile (bei Matthes/Gertz 2014: Innenstadt und Innenstadtrand) sind (bevölkerungs-)dichte, hinsichtlich Arbeitsplätzen und Nahversorgung funktionsgemischte und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Stadtteile. Dort fällt es leicht, im Alltag ohne eigenen Pkw zurechtzukommen. Abgegrenzt werden hiervon u. a. die Raumtypen „Stadtrand“, „Umlandzentrum“ und Raumtypen im Umland, die nach den genannten Kriterien weniger städtisch sind.

> Die Räume außerhalb der Inneren Stadt und innerhalb der Grenze der BBSR-Wohnungsmarktregion[2] Hamburg werden hier als „Umland“ bezeichnet.

> Die Räume außerhalb der BBSR-Wohnungsmarktregion Hamburg sind die Bezugsräume von Fernwanderungen.

Bei der hier durchgeführten Analyse der Wohnstandortveränderungen wird das Umland als Quell- oder Zielort von Wanderungen als „Pufferzone“ zwischen innerstädtischen Umzügen und überregionalen Wanderungen ausgeblendet. So können Umzüge als Wohnstandortveränderung innerhalb der Inneren Stadt eindeutig von Zuwanderungen von außerhalb der Grenze der Wohnungsmarktregion in die Innere Stadt unterschieden werden (Abbildung 2).

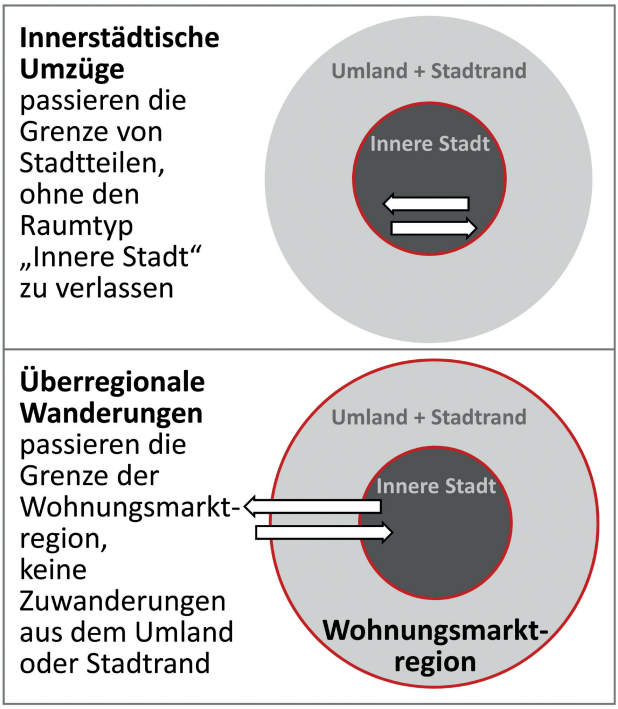


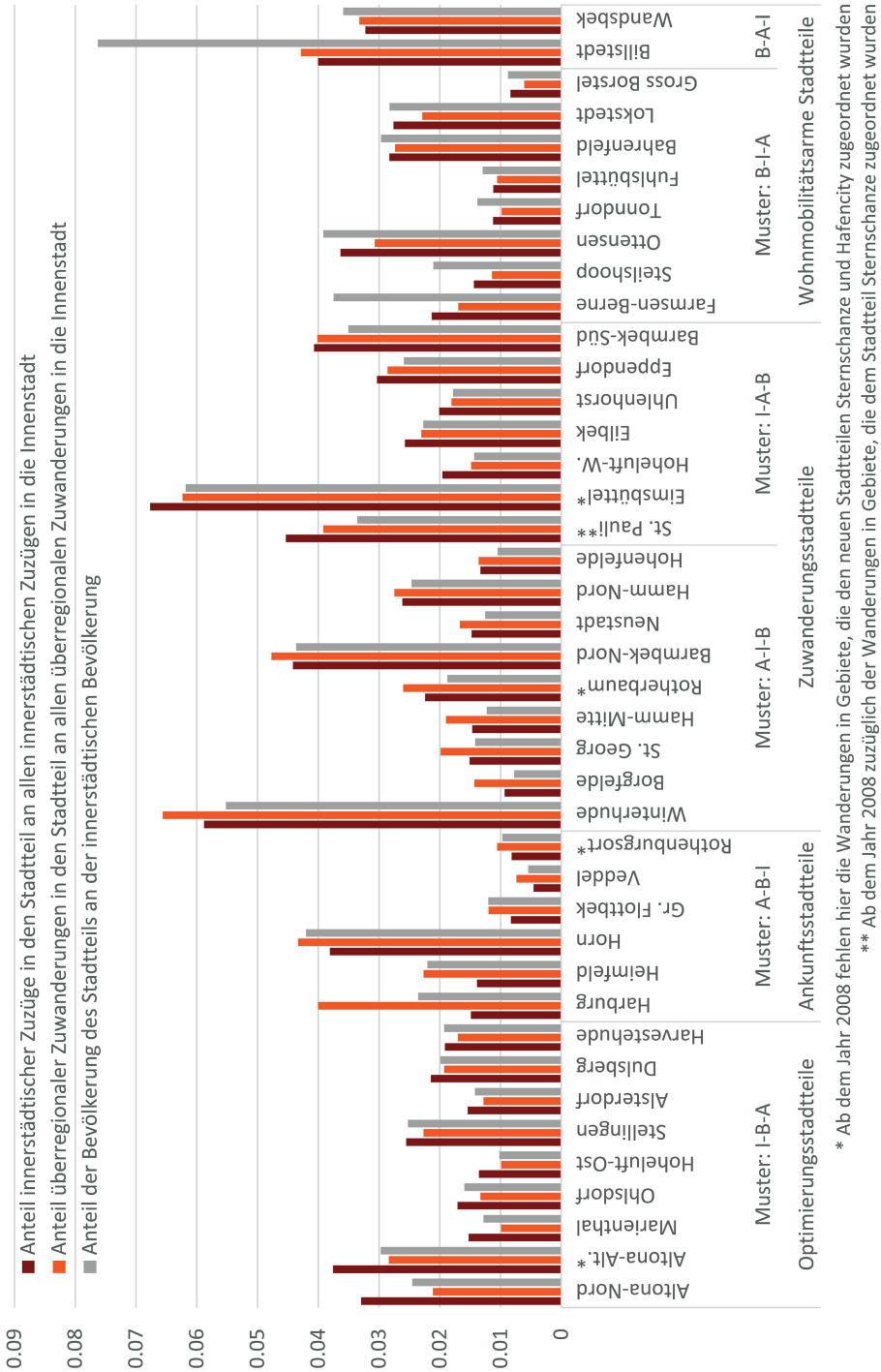
Abbildung 2: Unterscheidung von innerstädtischen Umzügen und überregionalen Zuwanderungen / Quelle: Eigene Darstellung, basierend auf Raumtypen von Matthes/Gertz 2014

2 Wohnungsmarktregionen repräsentieren Räume, „innerhalb derer Kernstadt- oder Kerngebiet-orientierte Haushalte ihren Wohnort suchen und finden“ (Schürt/Sigismund 2007: 2).

Die Attraktivität von Stadtteilen für innerstädtische Zuzügler oder überregionale Zuwanderer wird in dieser Analyse aufgrund der Datenlage allein danach beurteilt, wie häufig ein Stadtteil von der einen Gruppe im Vergleich zur anderen Gruppe tatsächlich als Wohnort gewählt wird. Die Zahlen zeigen also, wie viele Personen pro Jahr sich für einen Wohnort im betreffenden Stadtteil entschieden und ihn damit ggf. alternativen Optionen vorgezogen haben. Diese Definition von Attraktivität blendet aus, ob die überproportionale Wahlhäufigkeit einer „attraktiven" Raumausstattung der jeweiligen Stadtteile geschuldet ist oder gänzlich andere Ursachen hat; wie etwa die übergroße Verfügbarkeit freien Wohnraums oder besonders günstige („attraktive") Wohnkosten. Selbstredend können auch Stadtteile eine attraktive Raumausstattung aufweisen, die nur selten als neuer Wohnstandort von Zuwanderern gewählt werden, etwa weil es dort kaum angebotene Immobilien auf dem Wohnungsmarkt gibt. Um die einzelnen Kennwerte für die Stadtteile unter Berücksichtigung des sehr unterschiedlichen innerstädtischen und überregionalen Wanderungsvolumens der einzelnen Stadtteile und der sehr unterschiedlichen Stadtteilgröße vergleichen zu können, wird in der folgenden Übersicht jeweils der Anteil eines Stadtteils an einer Wanderungsgruppe zu der Gesamtzahl an Personen dieser Gruppe bzw. der Bevölkerung im Stadtteil in Beziehung gesetzt. Im Einzelnen wurden ausgewertet:

Anteil Zuwanderungen von außen	$= \frac{\text{Zuwanderungen (von außen nach Stadtteil)}}{\text{Zuwanderungen (von außen nach Innenstadt insg.)}}$	Dargestellt in Abb. 3
Anteil innerstädtischer Zuzüge	$= \frac{\text{Zuzüge(aus Innenstadt nach Stadtteil)}}{\text{Zuzüge(aus Innenstadt nach Innenstadt)}}$	
Anteil der Bevölkerung	$= \frac{\text{Bevölkerung Stadtteil}}{\text{Bevölkerung Innenstadt}}$	
Zuzugs- bzw. Zuwanderungsrate	$= \frac{\text{Zuwanderungen bzw.Zuzüge (Stadtteil)}}{\text{Bevölkerung (Stadtteil)}}$	
Differenz zw. Zuwanderungen u. Zuzügen	= Anteil innerstädtischer Zuzüge – Anteil Zuwanderungen von außen	

Tabelle 1: Kennzahlen zur Beurteilung der Attraktivität von Stadtteilen für Zuzügler und Zuwanderer / Quelle: Eigene Darstellung



* Ab dem Jahr 2008 fehlen hier die Wanderungen in Gebiete, die den neuen Stadtteilen Sternschanze und Hafencity zugeordnet wurden
** Ab dem Jahr 2008 zuzüglich der Wanderungen in Gebiete, die dem Stadtteil Sternschanze zugeordnet wurden

Abbildung 3: Anteile der Zuzüge, Zuwanderungen und der Bevölkerung eines Stadtteils am jeweiligen Gesamtwert der Inneren Stadt, Mittelwert für die Jahre 2006 – 2010 / Quelle: Statistik Nord, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Sonderabfrage aus dem Jahr 2012, eigene Aufbereitung und Abbildung. Zum Raumbezug vgl. Matthes/Gertz (2014)

Die Ausprägungen der ersten drei Kennzahlen sind in Abbildung 3 für die Jahre 2006–2010 dargestellt. In diesem Zeitraum lässt sich für die Innere Stadt Hamburgs eine Reurbanisierung im Sinne einer Bevölkerungskonzentration nachweisen (vgl. Matthes 2016: 145), außerdem umfasst er die jüngsten verfügbaren Wanderungsdaten.[3] Die über fünf Jahre gemittelten Werte erlauben es, von Einzeljahresschwankungen unbeeinflusste Aussagen zu treffen. Wären alle Stadtteile für die verschiedenen Wanderungsgruppen gleichermaßen attraktiv und am Markt verfügbar, müsste der Anteil an Zuzüglern bzw. Zuwanderern jeweils der Größe des Stadtteils, hier gemessen als Anteil der im Stadtteil lebenden Bevölkerung an der innerstädtischen Bevölkerung insgesamt (grau), entsprechen. Die Abbildung zeigt ein gegenteiliges Bild: Mal wandern besonders viele Zuwanderer von außen zu, mal gibt es im Verhältnis zur Größe des Stadtteils besonders wenige Personen, die sich überhaupt für den betreffenden Stadtteil entscheiden. Sortiert man die Stadtteile danach, wie sich diese Anteile von Zuwanderern von außen [A], innerstädtischen Zuzüglern [I] und Bevölkerung [B] zueinander verhalten, ergeben sich sechs Muster, die in Abbildung 3 benannt sind. Diese werden im Folgenden auf vier Haupttypen verdichtet.

4 Typisierung Hamburger Stadtteile nach Zuwanderungsmustern

Im Folgenden soll geprüft werden, ob es funktions- sowie sozialräumliche Gemeinsamkeiten der Stadteile gibt, die ein ähnliches Zuwanderungs- und Zuzugsmuster aufweisen (im Folgenden *Zuwanderungsmuster* genannt). Gemeinsame strukturelle Eigenschaften könnten einen Hinweis auf Ursachen für die Ausprägung eines bestimmten Zuwanderungsmusters geben.

Verglichen wurden jeweils die Mittelwerte (Median), die Spannweite und die Streuung der Eigenschaftsausprägungen relevanter Indikatorvariablen der Stadtteile (Nahversorgungsqualität, Arbeitsplatzdichte, Entfernung zur City, Fahrzeit zur City mit öffentlichen Verkehrsmitteln, aber auch soziodemografische Merkmale wie Siedlungsdichte, Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund und mit Transferleistungsbezug). Da die Typisierung ausschließlich auf Basis der Zuwanderungsmuster der Stadtteile in Relation zu deren Bevölkerungszahl erfolgt, kann als Nullhypothese angenommen werden, dass sich die Stadtteile hinsichtlich der untersuchten räumlich-funktionalen sowie sozialstrukturellen Merkmale nicht voneinander unterscheiden.

Abbildung 4 zeigt die räumliche Verteilung der im vorigen Abschnitt typisierten Stadtteile nach den ihnen jeweils eigenen Zuwanderungsmustern (Abbildung 3) und widerlegt damit bereits die Nullhypothese: Schon anhand der Karte lassen sich Unterschiede hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Stadtteiltypen erkennen. Die Stadtteile in den zentralsten, innenstadtnahen Lagen sind sowohl für Zuwanderer von außen als auch für innerstädtische Wohnstandortverlagerungen gleichermaßen attraktiv. An diesen als „Zuwanderungsstadtteile“ bezeichneten Typus schließen sich die „Optimierungsstadtteile“, die vor allem von innerstädtischen Zuzüglern gewählt werden, halb-

3 Es handelt sich um einen Datensatz, der in der Dissertation von Matthes (2016) verwendet wurde und dort ausführlich beschrieben ist.

kreisförmig von Westen über den Norden bis zum Nordosten hin an. Die „Ankunftsstadtteile“, in denen die Fernwanderung gegenüber lokalen Umzügen überwiegt, erstrecken sich bis auf eine Ausnahme vom Süden bis zum Osten. Die „Wohnmobilitätsarmen Stadtteile“ bilden die Übergangszone zur Äußeren Stadt, die in unserer Analyse als „Pufferzone“ fungiert und nicht eigens betrachtet wird. Weitere Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Stadtteiltypen jenseits ihrer Lage werden im Folgenden ausgeführt. Eine Übersicht der hierfür verwendeten Kennzahlen gibt Tabelle 2.

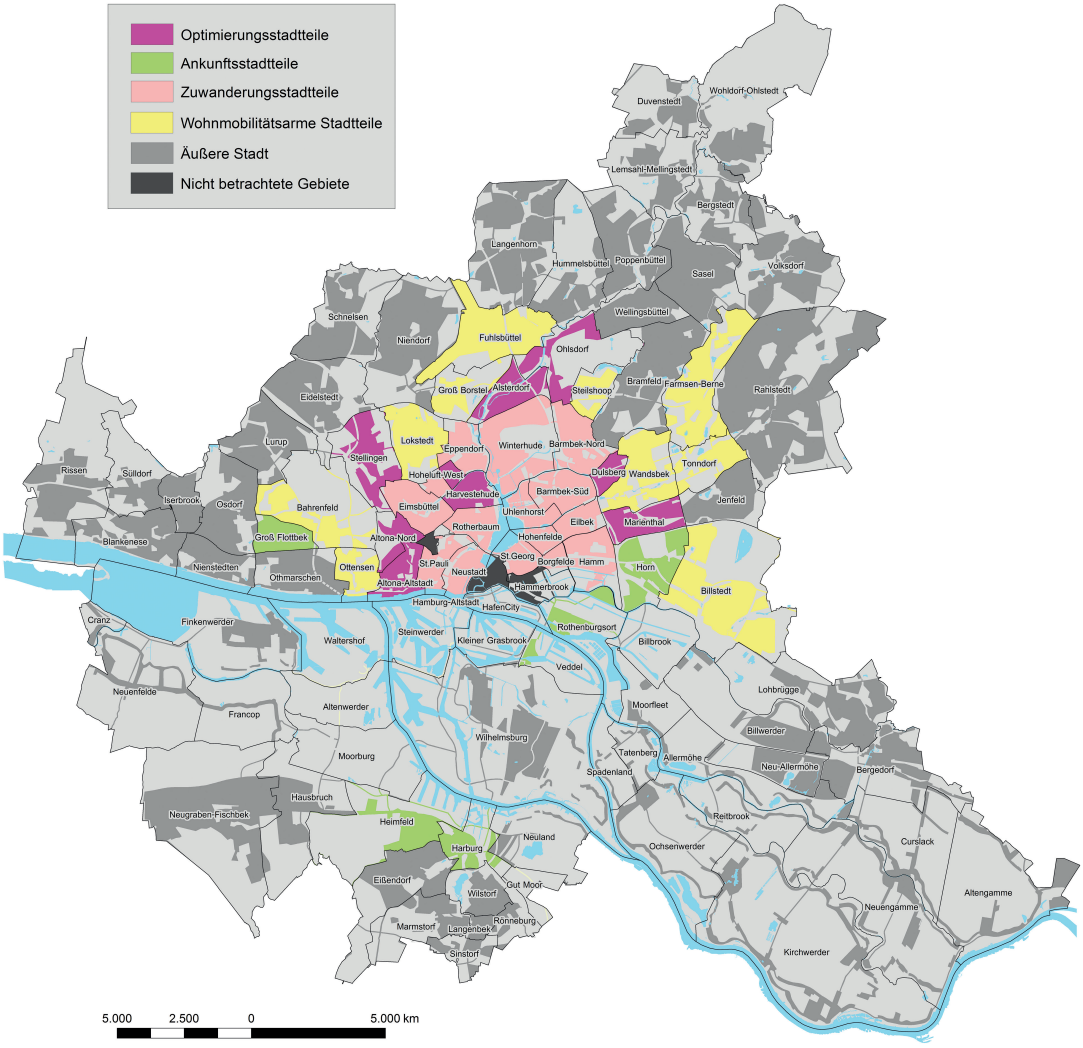


Abbildung 4: Typisierung Hamburger Stadtteile / Quelle: Eigener Entwurf

	Optimiererungs-stadtteile, N = 9			Ankunfts-stadtteile, N = 6			Zuwanderungs-stadtteile, N =15			Wohnmobilitäts-arme Stadtteile, N = 10			Zum Vergleich: äußere Stadt		
Perzentil:	25	**50**	75	25	**50**	75	25	**50**	75	25	**50**	75	25	**50**	75
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund	21.7	**24.4**	36.1	35.7	**49.8**	58.5	21.9	**28.1**	35.9	24.6	**28.8**	36.6	16.5	**26.5**	36.5
Anteil der Einpersonenhaushalte	55.5	**59.2**	64.0	52.5	**57.9**	59.8	65.8	**68.0**	69.6	46.1	**54.2**	60.0	38.3	**44.7**	48.1
Personen je Haushalt	1.6	**1.7**	1.8	1.7	**1.8**	1.9	1.5	**1.5**	1.5	1.7	**1.8**	2.0	1.9	**2.0**	2.1
Arbeitslosenanteil (Dez 2014)	4.0	**4.7**	7.2	5.3	**8.4**	9.7	3.5	**4.9**	5.7	4.8	**5.5**	6.8	2.4	**5.2**	6.3
Anteil der Leistungsempfänger/-innen nach SGB II (Dez 2014)	3.9	**6.0**	13.0	8.9	**17.6**	22.5	3.5	**6.7**	8.8	6.7	**9.0**	13.3	2.5	**9.0**	11.8
Durchschnittliches Einkommen je Steuerpflichtigen in EUR (2010)	27272	**33000**	51526	17890	**19645**	41506	25615	**34493**	48915	25559	**30828**	37006	28588	**34856**	54598
Wohnfläche je Einwohner/-in in m² (2014)	34.5	**39.8**	46.0	29.2	**31.1**	38.8	36.7	**38.4**	41.8	35.3	**38.2**	40.2	37.0	**40.5**	47.4
Einwohner je ha Siedlungsfläche (2000*)	86	**134**	256	98	**161**	210	177	**194**	223	73	**104**	118	38	**63**	78
Anteil Siedlungsfläche in fußläufiger Entfernung zu einem Supermarkt in % (2011*)	48	**63**	74	52	**72**	79	61	**77**	89	38	**49**	62	19	**32**	45
Arbeitsplätze je ha Siedlungs- und Gewerbefläche (2012*)	18	**23**	80	12	**25**	32	53	**72**	104	12	**22**	28	6	**10**	14
Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in % (2000)	1.3	**5.1**	20.3	2.6	**6**	13.5	1.2	**1.8**	2.6	13.5	**18.7**	26.1	28.5	**40.5**	56.5
Straßenkilometer zum Zentrum (Jungfernstieg / Hauptbahnhof) (2012*)	3	**6**	6.4	4.4	**6.9**	15.4	1.8	**3.4**	3.9	6.4	**8.1**	9.6	10.6	**14.2**	17.8

*Ausführliche Angaben zur Datenbasis: Matthes/Gertz (2014) und Matthes (2016: 371 ff.), Stadtteildatenbank Hamburg (o. J.)

Tabelle 2: Lage- und Streuungsmaße ausgewählter Indikatoren der Stadtteiltypen / Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistik Nord. Datenbasis soweit nicht anders angegeben: Stand 31.12.2015, Siedlungsfläche Stand 2006

4.1 Typ 1: Optimierungsstadtteile (Zuwanderungsmuster I-B-A)

Für neun der untersuchten Stadtteile Hamburgs konnte, gemessen an ihrer Einwohnerzahl, ein starker Zuzug aus anderen innerstädtischen Stadtteilen bei zugleich unterdurchschnittlicher Zuwanderung aus entfernteren Regionen festgestellt werden. In Anlehnung an die eingangs erfolgten Überlegungen werden Stadtteile mit diesem Zuwanderungsmuster als „Optimierungsstadtteile" bezeichnet, denn Wohnstandortverlagerungen in die betreffenden Stadtteile erfolgen zu einem überwiegenden Teil in Form lokaler Umzüge. Deshalb kann angenommen werden, dass die Wahl eines Wohnstandortes in diesen Stadtteilen besonders häufig das Ergebnis einer individuellen Optimierung der Wohnsituation ist – und somit deutlich seltener aufgrund einer durch externe Faktoren, wie die Aufnahme einer neuen beruflichen Tätigkeit, „erzwungenen" Fernwanderung erfolgt. Es ist also anzunehmen, dass die Eigenschaften der Optimierungsstadtteile von innerstädtischen Zuzüglern als „attraktiv" wahrgenommen werden und deshalb für die Wahl als Wohnstandort relevant waren.

Die Stadtteile mit diesem Zuwanderungsmuster lassen sich in Abhängigkeit von ihrer infrastrukturellen Ausstattung in zwei Subtypen unterschieden: Die Stadtteile Marienthal, Ohlsdorf, Stellingen und Alsterdorf haben eine für innerstädtische Stadtteile geringe Siedlungsdichte (Median: 80 Einwohner/ha)[4], Arbeitsplatzdichte und ein mäßiges Nahversorgungsangebot. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist vergleichsweise hoch (20%). Sie liegen größtenteils an der Grenze zu den äußeren Stadtteilen Hamburgs und fordern von ihren Bewohnern eine – in Relation zu den zentrumsnahen Stadtteilen – vergleichsweise hohe Bereitschaft zur Mobilität, da die verkehrliche Anbindung und die lokale infrastrukturelle Ausstattung relativ gesehen schlechter sind. Die Stadtteile Altona-Nord, Altona-Altstadt, Hoheluft-Ost, Dulsberg und Harvestehude hingegen ähneln in ihrer funktionsräumlichen Ausstattung sowie der verkehrlichen Anbindung eher den Stadtteilen, die für Zuwanderungen und Zuzüge generell attraktiv sind und in Stadtteiltyp 3 beschrieben werden. Im Vergleich zu diesen sind sie besonders dicht besiedelt (Median: 256 Einwohner/ha), weisen eine noch höhere Arbeitsplatzdichte und einen besonders geringen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern auf.

Auch sozialstrukturell weisen die als „Optimierungsstadtteile" typisierten Stadtteile eine Heterogenität auf, die vom sozioökonomisch tendenziell als benachteiligt geltenden Dulsberg bis zum Oberschichtstadtteil Harvestehude reicht. Dulsberg dürfte als Stadtteil mit einem sehr hohen Anteil an Genossenschaftsbauten indes eine Ausnahme dieses Strukturtyps darstellen: Der Zuzug in diesen Stadtteil setzt in aller Regel eine bereits zuvor bestehende Mitgliedschaft in einer Wohnungsbaugenossenschaft voraus. In einem anderen der Optimierungsstadtteile ist eine Bevölkerungsabnahme zu beobachten: So hat Altona-Altstadt 2,2% seiner Einwohner zwischen den Jahren 2000 und 2007 verloren.[5] Ursache hierfür könnte der eingangs vermutete Prozess sein, dass neue einkommensstärkere Bewohnergruppen größere Wohnflächen pro Person in Anspruch nehmen. In schwächerer Form ist dies auch im Zuwanderungsstadtteil Neustadt (Typ 3) zu beobachten.

---

4 Die Angaben beziehen sich auf die für Tabelle 2 angeführten Quellen.

5 Die Werte bis 2010 sind nicht vergleichbar, weil hier eine Gebietsstandsänderung stattgefunden hat. Daten: Statistikamt Nord, eigene Auswertung einer Sonderabfrage aus dem Jahr 2012.

Die angenommene individuelle „Optimierung“ bei einem Umzug in diese Stadteile folgt also je nach Subtyp fast gegensätzlichen Kriterien. Die strukturellen Unterschiede zeigen, dass diese Wohnstandortoptimierung sich nicht zwingend in einer „besseren“ Wohnlage im Sinne einer funktional vielfältigeren nahräumlichen Ausstattung, einer besseren Verkehrsanbindung oder gar einer statushöheren Nachbarschaft ausdrücken muss. Ebenso könnte ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis im Sinne günstigerer Mieten oder ein umfangreicheres Angebot an größeren bzw. familiengerechteren Wohnungen dieses Wanderungsverhalten verursachen. Es ist auch möglich, dass die Qualität dieser etwas abseits der bekannten Szenequartiere gelegenen Stadtteile erst nach einer eingehenderen Ortskenntnis wahrgenommen wird (z. B. „in der Nähe der Schanze aber ruhiger gelegen“).

Ungeachtet dessen deutet ein Mittelwertvergleich mit den anderen ausgewiesenen Typen darauf hin, dass für viele in diese Stadtteile zuziehende Haushalte auch eine Optimierung des sozialräumlichen Umfelds gegeben sein könnte. Von allen betrachteten Typen ist bei den „Optimierungsstadtteilen“ die Arbeitslosenquote mit einem Medianwert von 4,7 % sowie der Anteil an Leistungsempfängern/-empfängerinnen nach SGB II mit einem Median von 6,0 % am geringsten (s. Tabelle 2). Auch der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund ist niedriger als in den übrigen Stadtteiltypen. Das durchschnittliche Einkommen ist mit 35.000 Euro ebenfalls höher als in allen anderen ausgewiesenen Typen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner ist mit einem Medianwert von fast 40 m² auch größer als in allen anderen innerstädtischen Stadtteiltypen, was gleichsam auch als Wohnungsoptimierung verstanden werden könnte. Zu berücksichtigen ist allerdings die große sozialräumliche Heterogenität der Stadtteile des „Optimierungstyps“, die von Wohngebieten der Oberschicht (Teile von Harvestehude) bis zu Quartieren mit kumulierten sozialen Problemlagen (wie etwa Dulsberg) reicht. Die gewählte Typisierung als „Optimierungsstadtteile“ lässt somit offen, ob es sich um eine Optimierung der Wohnlage oder aber eine Optimierung der Wohnkosten handelt, die zum innerstädtischen Umzug bewogen hat.

Zwar mögen die “Optimierungsstadtteile“ nur eine untergeordnete Bedeutung für den Zuwanderungsprozess Hamburgs einnehmen, da neu Zuwandernde vergleichsweise selten dort ihre erste Bleibe finden. Indem diese Stadtteile jedoch relativ zentrumsnahes Wohnen ermöglichen, tragen sie zum Reurbanisierungsprozess insofern bei, als dass Haushalte, die bereits eine Wohnung in der Inneren Stadt gefunden haben, in diese Gebiete umziehen und somit weiterhin in einem städtischen Wohnumfeld verbleiben, anstatt in den suburbanen Raum abzuwandern.

Entgegen der zweiten eingangs formulierten Leithypothese sind im Strukturtyp der „Optimierungsstadtteile“ nicht die begehrten „Szenestadtteile“ erfasst. Vielmehr handelt es sich mehrheitlich um Stadtteile, die über die Grenzen Hamburgs hinaus wohl weit weniger bekannt sind, als dies bei den typischen „Szenequartieren“ mit hoher gastronomischer Angebotsdichte, wie St. Pauli, Ottensen, Winterhude, Eimsbüttel oder St. Georg, der Fall sein dürfte.[6] Betrachtet man jedoch die räumliche Verteilung der Optimierungsstadtteile – häufig in Nachbarlage zu Szenequartieren – so

6 Diese finden sich in Stadtteiltyp 3, s. Abschnitt 4.3.

drängt sich die Vermutung auf, dass sich die besonders nachgefragten Quartiere an ihren Rändern in Nachbarstadtteile ausbreiten und dort möglicherweise ähnliche Raum- und Sozialstrukturen entstehen lassen.

4.2 Typ 2: Ankunftsstadtteile (Zuwanderungsmuster A-B-I)

Die insgesamt sechs Hamburger Stadtteile mit verhältnismäßig großem Anteil an überregionaler Zuwanderung, aber wenigen innerstädtischen Zuzügen werden im Strukturtyp 2 der „Ankunftsstadtteile" zusammengefasst. Da der Anteil der Zuzügler aus anderen innerstädtischen Stadtteilen Hamburgs geringer ist, als aufgrund der Einwohnerzahl der betreffenden Stadtteile zu erwarten wäre, finden sich in diesem Strukturtyp die Stadtteile wieder, die offenkundig von ortskundigen Umzugswilligen häufiger gemieden werden. Damit bildet der Strukturtyp der „Ankunftsstadtteile" das Gegenstück zum zuvor diskutierten Typus der „Optimierungsstadtteile".

Die Stadtteile dieses Wanderungsmusters weisen – mit Ausnahme von Groß Flottbek – eine recht hohe Einwohner- und Nahversorgungsdichte auf (s. Tabelle 2), liegen den Versorgungskernen der Hamburger City oder dem Bezirkszentrum Harburg recht nahe (s. Abbildung 4) und haben gleichzeitig ein Mietniveau, dass sonst eher in Stadtteilen des Stadtrands zu finden ist (Pohl/Wischmann 2014). Es gibt in der überwiegenden Zahl zugehöriger Stadtteile eine ähnlich geringe Arbeitsplatzdichte wie in dem für Zuwanderungen unterdurchschnittlich häufig gewählten wohnmobilitätsarmen Stadtteiltyp 4. Eine Sonderstellung nimmt hierbei der Stadtteil Harburg ein, in dem eine hohe Arbeitsplatzkonzentration zu finden ist.

Unter den Ankunftsstadtteilen sind sozialstrukturell benachteiligte Quartiere überrepräsentiert. Die Arbeitslosenrate liegt mit einem Medianwert von 8,4% höher als in allen übrigen Strukturtypen, gleiches trifft auf den Anteil der Transferleistungsbezieher zu (Median 17,6%). Die durchschnittlichen Einkommen der Steuerpflichtigen liegen im Median bei knapp 20.000 Euro. Bei einem mittleren Einkommen über alle Stadtteile Hamburgs, das bei 33.000 Euro (Median) liegt, wird somit nur ein Niveau von 60% erreicht. Auch der Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund ist mit einem Median von nahezu 50% sehr hoch, wobei dies zumindest teilweise eine Folge des Umstandes ist, dass es sich ja um die Hauptzielgebiete von Fernwanderungen handelt und der Anteil an Zuwanderungen aus dem Ausland an den Fernwanderungen in diesen Stadtteilen mit bis zu 47% besonders hoch ist (Tautologie). Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner ist im Mittel deutlich niedriger als in den übrigen Stadtteiltypen (s. Tabelle 2). Insgesamt ist die Bevölkerung hier zwischen den Jahren 2000 und 2010 um 7,4% besonders stark gewachsen.

4.3 Typ 3: Zuwanderungsstadtteile (Zuwanderungsmuster A-I-B und I-A-B)

Die zentrumsnahen Stadtteile mit der höchsten Siedlungsdichte (Median: 194 Einwohner/ha), der höchsten Arbeitsplatzdichte und dem besten Nahversorgungsangebot sind für Zuwanderer von außerhalb der Wohnungsmarktregion Hamburg wie auch für innerstädtische Zuzügler gleichermaßen attraktiv. Zuzüge in diese Gebiete erfolgen sowohl aus anderen Stadtteilen der Inneren Stadt als auch in Form von Fernwanderungen bezogen auf ihre Einwohnerzahl besonders häufig. Sie nehmen zusammen je 47 % der überregionalen Zuwanderungen und innerstädtischen Umzüge auf, obwohl diese Stadtteile nur 41 % der innerstädtischen Bevölkerung stellen. Das ist bemerkenswert, weil von diesen baulich bereits hochverdichteten, häufig gründerzeitlich bebauten Stadtteilen nicht unbedingt zu erwarten ist, dass sie besonders viel zusätzliche Bevölkerung aufnehmen können – zumal eine Fluktuation den Zuzug offensichtlich nicht ausgleicht: die Stadtteile dieses Typs sind zwischen den Jahren 2000 und 2010 um 5,4% stark gewachsen.

Die Zentrumserreichbarkeit der Zuwanderungsstadtteile ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit individuellen Verkehrsmitteln vergleichsweise gut, wobei der Subtypus AIB räumlich etwas näher zum Stadtzentrum liegt als der Subtypus I-A-B. Generell ist der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in diesem Stadtteiltyp sehr gering (Median bei 1,8%).

Im Vergleich zu den vorgenannten Stadtteilen des Typs 2 erfordert ein Zuzug bzw. eine Zuwanderung in die zentrumsnahen und funktional gemischten Quartiere die Akzeptanz höherer Wohnkosten. Wie Untersuchungen zur Mietpreisentwicklung in Hamburg zeigen, sind insbesondere die Stadtteile, die sich im Typ 3 wiederfinden, zugleich die Gebiete mit den höchsten Mietpreissteigerungen bei einem überdurchschnittlichen Mietniveau (Pohl/Wischmann 2014). Dies spiegelt sich auch in der Sozialstruktur der im Typ 3 erfassten Stadtteile (s. Tabelle 2). Das durchschnittliche Einkommen liegt im Median nur wenig unter dem der „Optimierungsstadtteile“ (Typ 1). Auch ist der Anteil der Arbeitslosen sowie der Transferleistungsbezieher unterdurchschnittlich, was als Indiz für Verdrängungsprozesse in den vergangenen Jahren – etwa in früheren „Arbeiterstadtteilen“ wie St. Pauli oder Barmbek – gedeutet werden kann. Eine denkbare Bevölkerungsabnahme möglicherweise infolge eines erhöhten Wohnflächenkonsums der neuen Bewohner ist jedoch nur in Neustadt ansatzweise zu beobachten (Bevölkerungsabnahme zwischen den Jahren 2000 und 2010 um 0,6%).[7]

Insbesondere kleine Haushalte finden in den Zuwanderungsstadtteilen ihr Zuhause: Der Anteil an Einpersonenhaushalten liegt bei 68%; die durchschnittliche Zahl an Personen pro Haushalt bei 1,5 und damit niedriger als in allen anderen Typen (Medianwerte der 15 Stadtteile dieses Stadtteiltyps). Wegen der begrenzten Neubaumöglichkeiten ist jedoch zu vermuten, dass kleine Wohnungen zunehmend mit mehr Personen besetzt werden oder mehrere Haushalte in einer Wohnung unterkommen (Wohngemeinschaft).

7 Daten: Statistikamt Nord, eigene Auswertung einer Sonderabfrage aus dem Jahr 2012.

4.4 Typ 4: Wohnmobilitätsarme Stadtteile (Zuwanderungsmuster B-I-A und B-A-I)

Bei diesem letzten betrachteten Typ handelt es sich um die Stadtteile, die zwar aufgrund der funktionalen und verkehrlichen Erschließung noch zur Inneren Stadt zu rechnen sind, jedoch vergleichsweise weit vom Zentrum Hamburgs entfernt liegen, teilweise in der Nähe eines der Bezirkszentren Altona, Osterstraße/Hoheluft, Eppendorf/Winterhude, Fuhlsbüttlerstraße oder Wandsbek (s. Abbildung 4). Damit einher geht auch eine verglichen zu den anderen drei Stadtteiltypen geringe Siedlungsdichte (Median: 104 Einwohner/ha) sowie eine geringere Arbeitsplatzdichte und ein eher mäßiges lokales Nahversorgungsangebot. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist hier vergleichsweise hoch (18,7 %). Die Erreichbarkeit des Stadtzentrums ist verglichen mit den übrigen betrachteten Typen eher schlecht (s. Tabelle 2).

Die Wohnmobilitätsarmen Stadtteile treten sowohl als Zuzugs- als auch als Zuwanderungs-Stadtteil unterproportional häufig in Erscheinung, was sich darin zeigt, dass der Anteil der sesshaften Wohnbevölkerung Hamburgs, die in diesen Stadtteilen lebt, höher ist als der Anteil der Zuwanderungs- bzw. Zuzugsfälle in diesen Stadtteilen (gemessen an allen Zuwanderungs- bzw. Zuzugsfällen in Hamburg). Hierbei sind lokale Unterschiede des Wohnungsmarktes zwischen den in die Analyse eingehenden Stadtteilen der Inneren Stadt zu berücksichtigen, die zu einer unterschiedlichen Mobilitätsrate beitragen. Zu nennen ist hier etwa die unterschiedliche Eigentumsquote sowie der unterschiedliche Anteil an Genossenschaftswohnungen. In beiden Wohnformen ist die Wohndauer im Durchschnitt höher als im frei finanzierten Mietwohnungsbau, sodass die Mobilitätskennziffer (Umzugsfälle) unterschiedlich ausgeprägt ist.

Die Stadtteile des Typs 4 vermitteln somit in gewisser Hinsicht raumstrukturell zwischen den Stadtteilen der Inneren Stadt mit hohen Zuzugs- sowie Zuwanderungsanteilen und bereits suburban anmutenden Stadtteilen der Äußeren Stadt, die in stärkerem Maße durch Wohneigentum geprägt und in weiten Teilen der Bebauung monofunktional auf das Wohnen ausgerichtet sind. Eine interessante Ausnahme bildet diesbezüglich der gründerzeitliche Stadtteil Ottensen, der infrastrukturell eher den Zuwanderungsstadtteilen bzw. einigen Optimierungsstadtteilen ähnelt und aufgrund der hohen Dichte des Gastronomieangebotes sogar zu den „Szenequartieren“ gezählt werden kann. Hier sind die Anteile der Zuwanderungen und Zuzüge gemessen an der Bevölkerung des Stadtteils unterdurchschnittlich, trotzdem wächst die Bevölkerung stärker als in vielen Zuwanderungsstadtteilen. Insofern gilt für einige der Wohnmobilitätsarmen Stadtteile (neben Ottensen auch Bahrenfeld, Lokstedt und Tonndorf), dass sie zwar einen verhältnismäßig geringen Anteil der Zuwanderungen und Zuzüge aufnehmen, diesen Anteil jedoch offenbar dauerhaft behalten, oder aber dass die Fertilitätsrate in diesen Stadtteilen erhöht ist.

5 Bedeutung für den Reurbanisierungsprozess

Mit unserer Analyse der Zuwanderungsmuster bzw. innerstädtischen Umzüge haben wir gezeigt, dass sich die Stadtteile der Inneren Stadt in Hinblick auf ihre Attraktivität für Fern- bzw. Nahwanderungen unterscheiden und dass diesbezüglich Zusammenhänge mit der Raumstruktur erkennbar sind. So üben die besonders dichten, zentral gelegenen und funktionsgemischten Stadtteile Hamburgs trotz eines höheren Mietniveaus und kleinerer Pro-Kopf-Wohnflächen die größte Attraktivität auf Zuwanderer und innerstädtische Umzügler aus, auch wenn sie nicht zu den bekannten Szene-Stadtteilen gehören. Diese Stadtteile sind Ziel von fast der Hälfte aller überregionalen Zuwanderungen und innerstädtischen Umzüge, obwohl sie nur gut 40% der innerstädtischen Bevölkerung beherbergen. Bemerkenswert ist, dass es gerade die baulich bereits hochverdichteten Stadtteile sind, die besonders viele Zuwanderer aus anderen Regionen und zugleich Zuzügler aus anderen innenstadtnahen Stadtteilen aufnehmen und offenbar nur zu einem geringen Teil wieder abgeben, denn in der betrachteten Dekade ist ein besonders starkes Bevölkerungswachstum der Stadtteile dieses Typs (3) erkennbar.

Neben den Stadtteilen des Typs 3, die für alle Zuziehenden (gleich ob lokal oder fernwandernd) attraktiv sind, nehmen auch einige zentrumsnahe, aber hinsichtlich des sozialen Status oftmals als „benachteiligt“ geltende Stadtteile die Funktion von „Ankunftsstadtteilen“ für Fernwanderer ein (Typ 2). Für lokale Wohnstandortverlagerungen innerhalb Hamburgs spielen diese Stadtteile nur eine untergeordnete Rolle. Die Ankunftsstadtteile haben somit eine besondere Bedeutung für den Reurbanisierungsprozess: Insbesondere überregional neu zuwandernde Haushalte mit geringerem Einkommen – und folglich auch einem geringeren Budget für Wohnkosten – finden in diesen Arealen ihr neues (erstes) Zuhause in Hamburg. Man kann dieses Muster auch so interpretieren: Ist ein Wohnort in den Zuwanderungsstadtteilen nicht bezahlbar, weichen Zuwanderer eher auf günstigere Räume mit ähnlicher Funktionsmischung und hohem Migrantenanteil aus, als weiter außenliegende, monofunktionalere Stadtteile zu wählen.

Nicht minder bedeutsam für die zu beobachtende Reurbanisierung sind die als „Optimierungsstadtteile“ bezeichneten Quartiere des Stadtteiltyps 1. Auf diesen Typus sind vorwiegend lokale Umzüge gerichtet. Sie stehen damit – gemeinsam mit den für alle Zuwanderungsgruppen attraktiven Stadtteilen des Typs 3 – auch in Konkurrenz zu alternativen Wohnstandorten, etwa im suburbanen Umland. Etliche „Optimierungsstadtteile“ weisen gegenüber den Stadtteilen der Typen 2 und 3 gemessen an den untersuchten Strukturindikatoren einen höheren sozialen Status auf. Die hiervon abweichenden „Optimierungsstadtteile“ Dulsberg und Altona dürften vor allem aufgrund ihrer zentralen Lage und guten infrastrukturellen Ausstattung für die Optimierung von Wohnlagen geeignet sein, weniger aufgrund eines mit einem Zuzug in diese Stadtteile einhergehenden höheren Wohnprestiges. Betrachtet man die räumliche Verteilung der Optimierungsstadtteile, so drängt sich die Vermutung auf, dass es hier einen Zusammenhang mit den Szenestadtteilen gibt, weil sich die Eigenschaften der besonders nachgefragten Räume an ihren Rändern in Nachbarstadtteile ausbreiten. Interessant wäre es zu prüfen, ob die bauliche Entwicklung bzw. die kleinräumige Bevölkerungsentwicklung in den Optimierungsstadtteilen dieser Vermutung entspricht.

Die eingangs formulierten Annahmen treffen indes nur teilweise zu: Zwar nehmen unterschiedliche Stadtteile in Hinblick auf den Reurbanisierungsprozess verschiedene Rollen ein. Entgegen der zweiten formulierten Hypothese jedoch finden sich die „Szenequartiere" nicht unter den Optimierungsstadtteilen, sondern im für Zuziehende aller Distanzgruppen attraktiven Stadtteiltyp 3 und im Falle Ottensen sogar bei den Wohnmobilitätsarmen Stadtteilen (Typ 4). Der Bevölkerungsaustausch in Hamburger Stadtteilen, die mit Gentrifizierungsprozessen assoziiert werden (s. Pohl/Wischmann 2014), ist also gleichermaßen Ergebnis lokaler Umzüge wie von Fernwanderungen.

Ungeachtet dessen spiegeln sich in den herausgearbeiteten Wanderungsmustern die gegenwärtig ablaufenden Prozesse der sozialen Segregation in der Stadt: Indem gerade die sozial benachteiligten Stadtteile von innerstädtisch Umziehenden seltener gewählt werden, macht die überregionale Zuwanderung den Großteil der neuen Einwohner aus. Dabei ist in Hamburg in den letzten Jahren die internationale Migration von zunehmender Bedeutung. Da ein nennenswerter Anteil der Fernwanderung aus dem Ausland auf die sozial benachteiligten Wohnquartiere entfällt, ist zukünftig auch eine zunehmende Kongruenz der sozialen mit der ethnischen Segregation zu erwarten.[8]

Mit der vorgenommenen Analyse konnten wir nur einen groben Einblick in die komplexen Wanderungsmuster in Hamburg geben, die den gegenwärtigen Bedeutungsgewinn des urbanen Wohnens kennzeichnen und begleiten. Ein weitergehendes Verständnis der Wohnstandortwahl der Haushalte setzt – über Befragungen zu Umzugsmotiven hinaus – auch einen größeren Betrachtungsmaßstab voraus, da einige der betrachteten Stadtteile intern eine beachtliche Heterogenität aufweisen. Auch wäre interessant, ob in der vorliegenden Analyse nicht betrachtete Stadtteile wie etwa Wilhelmsburg – wo in den vergangenen Jahren mit der Internationalen Bauausstellung beachtliche Anstrengungen unternommen wurden, einen Aufwertungsprozess zu initiieren – ihre Bedeutung für innerstädtische Wanderungen verändert haben. Weiterhin wäre eine Analyse von Abwanderungen interessant, um auch den Wandel der parallel zur Reurbanisierung in Hamburg ablaufenden Suburbanisierung besser zu verstehen.

Literatur

FHH – Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2014): Wohnsituation der Niedrigeinkommensbezieher in Hamburg. Bearbeitung. https://www.hamburg.de/contentblob/4370200/2b2e40fa00ed7a0d54e38c53132c2d55/data/d-gutachten-niedrigeinkommen-langf.pdf (23.10.2018).

Danielzyk, R.; Dittrich-Wesbuer, A.; Oostendorp, R.; Osterhage, F. (2012): Wohnstandortentscheidungen von Familien mit Kindern: Trendverschiebungen im Zuge der Spätmoderne. In: Weixlbaumer, N. (Hrsg.): Anthologie Sozialgeographie. Wien, 9-3. = Abhandlungen zur Geographie und Regionalforschung, Band 16.

Friedrichs, J.; Triemer, S. (2008): Gespaltene Städte? Soziale und ethnische Segregation in deutschen Großstädten. Wiesbaden.

Klee, A. (2001): Der Raumbezug von Lebensstilen in der Stadt. Ein Diskurs über eine schwierige Beziehung mit empirischen Befunden aus der Stadt Nürnberg. Passau. = Münchener Geographische Hefte 83.

8 Zur rückläufigen ethnischen Segregation von 1990 bis Mitte der 2000er Jahre s. Friedrichs/Triemer (2008).

Lee, E. (1966): A theory of migration. In: Population Association of America: Demography 3 (1). Pennsylvania, 47-57.
Matthes, G.; Gertz, C. (2014): Raumtypen für Fragestellungen der handlungstheoretisch orientierten Personenverkehrsforschung. Hamburg. = ECTL Working Paper 45.
Matthes, G. (2016): Reurbanisierung und Verkehr. Hamburg. = Harburger Berichte zur Verkehrsplanung und Logistik 17.
Menzl, M. (2017): Das Eigenheim im Grünen. Kontinuität und Wandel eines Sehnsuchtsortes. In: Zeitschrift für Kulturwissenschaften 1, 117-131.
Pohl, T.; Wischmann, K. (2014): Wohnungsmarktdynamik und stadtpolitische Konflikte in Hamburg: Ein Beitrag zur Gentrificationforschung. In: Europa regional 19.2011 (2014) 2, 41-55.
Rossi, P. (1980): Why families move. In: Sage Publications, London.
Short, J. R. (1978): Residential mobility. In: Progress in Human Geography (3), 419-447.
Schürt, A.; Sigismund, M. (2007): Bundesweite Abgrenzung von Wohnungsmarktregionen. Bonn = BBR-Arbeitspapier.
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/Methoden Materialien/Womaregionen/01_Veroeffentlichungen.html;jsessionid=96B7E7D48277555C0741DB2DB 7CA189C.live11292?nn=446450 (23.10.2018).
Stadtteildatenbank Hamburg (o.J.): Hamburger Stadtteil-Profile und interaktive Karten.
https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/regionalstatistik-datenbanken-und-karten/hamburger-stadtteil-profile-und-interaktive-karten/ (23.10.2018).
Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2011): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2010.
https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_j10_H.pdf (23.10.2018).
Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2018a): Bevölkerungsentwicklung in Hamburg 2016. Statistische Berichte. Kennziffer: A I 1 - j 16 HH.
https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/bevoelkerung/A_I_1_j_H/A_I_1_j16_HH.pdf (23.10.2018).
Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2018b): Stadtteilprofile Berichtsjahr 2016.
https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Datenbanken_und_Karten/Stadtteilprofile/StadtteilprofileBerichtsjahr2016.xlsx (23.10.2018).

Autoren

Dr.-Ing. Gesa Matthes (**1981*) *studierte Stadtplanung an der HafenCity Universität Hamburg und der Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, bevor sie wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Verkehrsplanung und Logistik der Technischen Universität Hamburg wurde. Sie forscht im Bereich „Raumstruktur und Verkehrshandeln". Für ihre Promotion zum Thema „Reurbanisierung und Verkehr" erhielt sie den Werner-Ernst-Preis 2016. Derzeit koordiniert sie die BMBF-Innovationsgruppe UrbanRural SOLUTIONS.*

Dr. Thomas Pohl (**1973*) *ist Akademischer Rat am Institut für Geographie der Universität Hamburg. Nach seiner Dissertation zur Stadtentwicklung in Hamburg beschäftigte er sich mit Prozessen der sozialräumlichen Differenzierung in Großstädten. Weitere Arbeitsfelder sind Bevölkerungsentwicklung und die Folgen des demografischen Wandels, Zeitgeographie und Aktionsraumforschung, Monitoringverfahren und quantitative Methoden.*

Gesa Matthes

REURBANISIERUNG IM UMLAND DER GROSSSTADT?

Gliederung

1 Einleitung
2 Messkonzepte für Reurbanisierung
3 Reurbanisierung in Umlandzentren
3.1 Reurbanisierung als wachsende Stadt
3.2 Reurbanisierung als günstigere Entwicklung gegenüber dem Umland
3.3 Reurbanisierung als Wanderungsgewinn aus dem eigenen Umland
4 Schlussfolgerungen und offene Fragen
Literatur

Kurzfassung
Der vorliegende Beitrag untersucht acht Zentren des Umlandes der Stadtregion Hamburg als städtische Raumstrukturen, in denen sich eine Reurbanisierung gegenüber dem flächenhaften Umland abspielen kann. Basierend auf kleinräumigen Bevölkerungs- und Wanderungsdaten der amtlichen Statistik werden die bevölkerungsstrukturellen Veränderungsprozesse mit drei in der Reurbanisierungsforschung üblichen Messkonzepten empirisch untersucht. Ziel ist es, die ablaufenden Prozesse besser zu verstehen, um ihre planerische Begleitung in den Zentren zu ermöglichen. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass es eine Reurbanisierung im Sinne eines Bevölkerungsgewinns der Mittelzentren aus dem eigenen Umland sowie im Sinne eines Bevölkerungskonzentrationsprozesses gibt und dass Veränderungen bei allen Altersklassen – nicht nur bei den Berufseinsteigern – für die Ausprägung der festgestellten Reurbanisierung eine Rolle spielen.

Schlüsselwörter
Region – Mittelzentrum – Hamburg – Stadtumland – Wanderung – Bevölkerungswachstum – regionale Bevölkerungsentwicklung

Reurbanisation in the environs of the city?

Abstract
This paper investigates eight centres in the environs of the urban region of Hamburg as urban spatial structures in which reurbanisation can occur, in contrast to the more rural surroundings. Based on small-scale population and migration data drawn from the official statistics, processes of change affecting the population structure are empirically investigated using three measuring concepts commonly applied in reurbanisation research. The aim is to improve understanding of the processes at work and thus to facilitate the relevant planning processes in the centres concerned. It is possible to demonstrate the existence of reurbanisation – understood as middle-order cen-

tres gaining population from their own environs and as a process of population concentration – and it can be seen that changes in all age groups (not only among job starters) play a role in the reurbanisation.

Keywords
Region – middle-order centre – Hamburg – urban environs – migration – population growth – regional population trend

1 Einleitung

In den letzten Jahren waren raumstrukturelle Veränderungsprozesse der Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegung in mehreren deutschen Großstadtregionen zu beobachten. Anhand unterschiedlicher Messkonzepte wurde ein Bedeutungsgewinn der Großstädte für das Wohnen quantifiziert (vgl. z.B. Osterhage 2011: 27 f.; BBSR 2011). Diese Prozesse werden im Allgemeinen als Reurbanisierung diskutiert. Eine kleinräumige Untersuchung der Stadtregion Hamburg belegt, dass ein messbarer Reurbanisierungsprozess im Sinne einer Bevölkerungskonzentration in städtischen Raumstrukturen nicht ausschließlich in den nahe dem Stadtzentrum gelegenen, sehr städtisch geprägten Stadtteilen beobachtet werden kann. Eine Bevölkerungskonzentration gegenüber ländlicheren Räumen ist – weniger ausgeprägt – auch in weniger zentrumsnah gelegenen Strukturen erkennbar, die aber innerstädtische Eigenschaften wie Funktionsmischung, gute fußläufige Erreichbarkeit und recht hohe Siedlungsdichte aufweisen (vgl. Matthes 2016: 144 ff.). Diese Umlandzentren (als städtische Raumstrukturen) weisen um das Jahr 2010 positive Wanderungssalden mit weniger städtisch geprägten Gemeinden der Region auf, die zehn Jahre zuvor noch nicht erkennbar waren (vgl. ebd. 155 f.). Hier deutet sich an, dass Zentren im Umland einer Großstadt eine Zwischenposition im Prozess stadtregionaler Reurbanisierung innehaben, allerdings wird dieser Beobachtung in der erwähnten Untersuchung nicht differenziert nachgegangen. Umlandzentren können einige der besonders nachgefragten Wohnstandortvorteile gegenüber dem flächenhaften Umland bieten, die auch die innere Großstadt aufweist (z.B. fußläufige Erreichbarkeit wichtiger Funktionen). Gleichzeitig ist anzunehmen, dass einige der Wohnstandortnachteile städtischen Wohnens nicht oder in geringerem Maße auftreten. Eine Analyse der Umlandzentren bedeutet, dass – ähnlich wie im Beitrag von Steinführer in diesem Band – der Blick vom großstädtischen Maßstab abgewandt und der Bedeutungsgewinn des Städtischen auf den letzten Stufen der Wanderungskaskade im Umland einer Stadtregion untersucht wird.

Es stellen sich die folgenden Fragen:

> Inwieweit ist Reurbanisierung als Bedeutungsgewinn der städtischen Wohnstandorte in Umlandzentren der Stadtregion gegenüber weniger städtischen Wohnstandorten ausgeprägt?

> Was unterscheidet diese Reurbanisierung auf geringerer Zentralitätsstufe von der Reurbanisierung auf stadtregionaler Ebene?

> Welche Messkonzepte sind für die Identifizierung von Reurbanisierung in Umlandzentren geeignet?

Ein Verständnis der Prozesse ist von Interesse für ihre planerische Begleitung in den Zentren selbst. Gleichzeitig kann es auch für die stadtregionale Planung relevant sein, denn möglicherweise nehmen Umlandzentren eine Entlastungsfunktion der von starkem Bevölkerungswachstum geprägten Großstadt ein. Ziel des Artikels ist es, Reurbanisierungsprozesse innerhalb des Umlands der Stadtregion Hamburg anhand einer differenzierten empirischen Grundlage zu beschreiben und einzuordnen.

Der vorliegende Artikel basiert auf den Daten und der Methodik, die in der Dissertation der Autorin „Reurbanisierung und Verkehr" (Matthes 2016) verwendet wurden bzw. entwickelt wurde. Der verkehrswissenschaftliche Hintergrund beeinflusst insbesondere die Definition von „Stadt" bzw. „städtisch", die im Abschnitt 3 erläutert wird.

2 Messkonzepte für Reurbanisierung

Reurbanisierung wird in der aktuellen wissenschaftlichen Debatte und auch in dieser Veröffentlichung unterschiedlich definiert.[1] Das gilt auch, wenn allein die quantitativ-analytische Dimension des Begriffs verwendet wird (vgl. Glatter/Siedhoff 2008: 292 ff.; Osterhage 2011: 31). Bei Arbeiten, die auf dieser Dimension des Begriffs aufbauen, sind drei Messkonzepte für Reurbanisierung besonders häufig anzutreffen (Osterhage 2011: 24):

1 Wachsende Stadt

2 Günstigere Entwicklung der Stadt

3 Wanderungsgewinne der Stadt

Nach dem Messkonzept „Wachsende Stadt" wird Reurbanisierung an der Bevölkerungsentwicklung einer Stadt festgemacht: Die Stadt gewinnt (wieder) Einwohner. Dabei ergibt sich das Bevölkerungswachstum aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus Wanderungsgewinnen.

Das Messkonzept „Günstigere Entwicklung der Stadt" ist besonders hervorzuheben, denn es greift das Phasenmodell urbaner Entwicklung von van den Berg/Drewett/Klaassen et al. (1982) auf, das in der quantitativ-analytischen Diskussion um Reurbanisierung einen besonderen Stellenwert einnimmt (Abb. 1). Das Phasenmodell benennt den steigenden Bevölkerungsanteil der Kernstädte an der Bevölkerung der zugehörigen Stadtregion – also einen Konzentrationsprozess – als zentrales Kriterium für eine Reurbanisierung (vgl. van den Berg/Drewett/Klaassen et al. 1982: 36). Der Konzentrationsprozess entsteht dadurch, dass die Bevölkerungszahl der Kernstadt im Gegensatz zum Umland steigt (absolute Konzentration, Phase 8 in Abb. 1) oder stärker steigt bzw. schwächer sinkt als die Bevölkerungszahl im Umland (relative Konzentrati-

1 Vgl. Scholich in diesem Band.

on, Phase 7, vgl. van den Berg/Drewett/Klaassen et al. 1982: 36, 38, 83). Konzentrationsprozesse können sowohl in schrumpfenden als auch in wachsenden Regionen auftreten. Sie sind von (absoluten oder relativen) Dekonzentrationsprozessen der Phasen Desurbanisierung und Suburbanisierung abgrenzbar, die allerdings ebenfalls unter Schrumpfungs- und Wachstumsbedingungen stattfinden können.

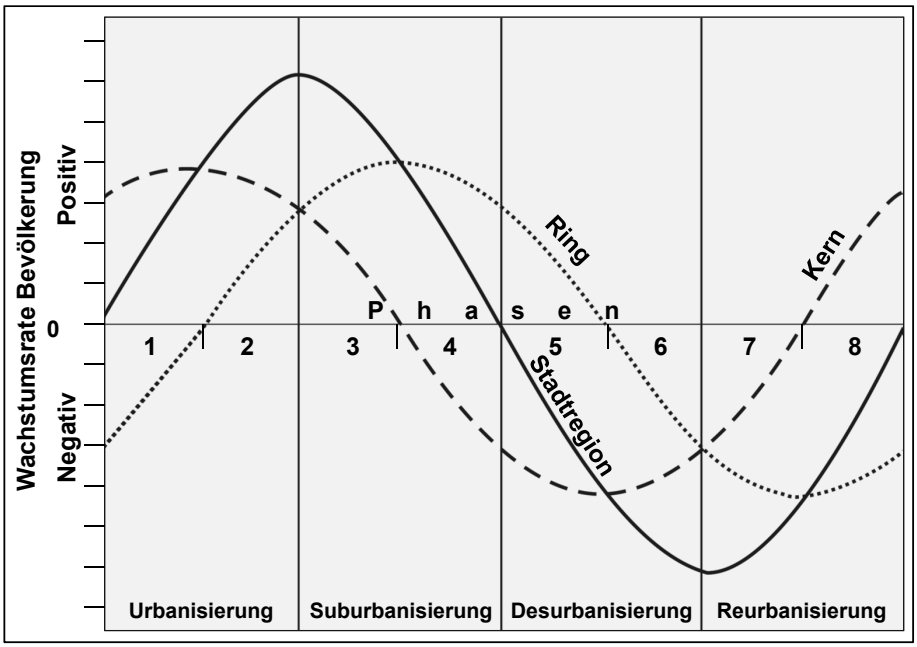


Abbildung 1: Phasenmodell von van den Berg/Drewett/Klaassen et al.: Bevölkerungswachstum von Stadt, Umland und Stadtregion in verschiedenen Stadien der urbanen Entwicklung / Quelle: van den Berg/Drewett/Klaassen et al. 1982: 36, 38, nach Matthes 2016: 93

Im Messkonzept „Wanderungsgewinne der Stadt" werden positive Wanderungssalden der Stadt als zentrales Kriterium für Reurbanisierung bewertet. Häufig wird dabei der Gesamtsaldo einer Stadt herangezogen. Es ist jedoch möglich, Wanderungsgewinne nach Wanderungsquell- und Zielorten zu differenzieren und beispielsweise Wanderungsgewinne aus Fernwanderungen unabhängig von innerregionalen Stadt-Umland-Wanderungen zu betrachten und Salden einzelner Altersklassen zu untersuchen. Dennoch bildet der Wanderungssaldo nur einen Ausschnitt der Wanderungsprozesse ab. Er zeigt an, ob eine Wanderungsbeziehung asymmetrisch ist, bzw. ob ein Raum „Gewinner" oder „Verlierer" einer asymmetrischen Beziehung ist und welche Bedeutung Wanderungen (z. B. einer Altersklasse) für die Bevölkerungsentwicklung eines Raumes haben. Die Prozesse können besser verstanden werden, wenn die sich hinter den Salden verbergenden Prozesse, also die Entwicklung der Zu- und Fortzugszahlen, in die Betrachtung einbezogen und ausdifferenzierte Salden betrachtet werden. Besonders bei einer Analyse von kleineren Zentren innerhalb einer Stadtregion mit dominantem Zentrum (wie im vorliegenden Beitrag) ist es notwendig, die

Wanderungsgewinne aus dem eigenen Umland von Wanderungsgewinnen aus dem dominanten Zentrum zu unterscheiden. Nur im ersten Fall lassen sich gemessene Wanderungsgewinne als „Bedeutungsgewinn des Städtischen" (gegenüber ländlicheren Räumen) interpretieren. Im zweiten Fall wären Wanderungsgewinne eines kleinen Zentrums eher ein Bedeutungsverlust des Großstädtischen.

3 Reurbanisierung in Umlandzentren

Im Fokus dieses Beitrags stehen diejenigen Gemeinden der „Wohnungsmarktregion Hamburg" (vgl. Schürt/Sigismund 2007), die vergleichsweise städtisch sind und sich in dieser Eigenschaft von ihrer unmittelbaren Umgebung abgrenzen. Sie sollen als empirisch-analytische Raumkategorie nachfolgend als Umlandzentren bezeichnet werden, um eine Verwechslung mit den politisch-planerisch festgelegten Mittelzentren zu vermeiden; besonders die unmittelbar an Hamburg angrenzenden Mittelzentren, wie z. B. Norderstedt, zählen in der vorliegenden Analyse nicht zu den untersuchten Umlandzentren.

Die hier verwendete innerregionale Abgrenzung von Räumen ist in Abbildung 2 dargestellt. Sie basiert auf einer Raumtypisierung, die für eine Analyse der großstadtbezogenen Reurbanisierung aus verkehrswissenschaftlichem Blickwinkel entwickelt wurde (vgl. Matthes/Gertz 2014; Matthes 2016).[2] Die verwendeten Raumtypen können von „sehr städtisch" (Innere Stadt bzw. innerstädtische Stadtteile Hamburgs) bis „nicht städtisch" (Umland/Fläche) geordnet werden. „Sehr städtisch" sind dabei dichte, funktionsgemischte und gut an den öffentlichen Verkehr angebundene Stadtteile Hamburgs, die es ihren Bewohnern ermöglichen, ihren Alltag weitgehend mit umweltverträglichen Verkehrsmitteln (Fuß, Rad, Bus, Bahn) zu bewältigen und nur zu einem geringen Teil den motorisierten Individualverkehr (Pkw) zu nutzen. In Räumen der Kategorie „nicht städtisch" ist eine Bewältigung des Alltags ohne eigenen Pkw dagegen nur in Ausnahmefällen möglich.

Aufgrund der Datenlage werden die acht in Abbildung 2 rot dargestellten Umlandzentren in die fokussierte Untersuchung einbezogen.[3] Neben diesen Umlandzentren ist das hellgrau dargestellte, flächenhafte Umland von besonderem Interesse sowie die schwarz dargestellten innerstädtischen Stadtteile Hamburgs. Alle anderen Raumtypen werden zwar separat untersucht, in den folgenden Abbildungen jedoch nicht ausgewiesen. Den Berechnungen liegen Bevölkerungs- und Wanderungsdaten des Statistikamts Nord sowie des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) auf Stadtteil- und Gemeindeebene zugrunde.[4]

---

2 Einige Raumtypen wurden gegenüber der zitierten Raumtypisierung mit Rücksicht auf das hier verfolgte, auf Umlandzentren bezogene Erkenntnisinteresse zusammengefasst, der Untersuchungsraum wurde auf die dargestellten Außengrenzen erweitert.

3 Die an der Außengrenze des Untersuchungsraumes liegenden Zentren (z. B. Elmshorn) werden nicht näher betrachtet, weil bei ihnen das eigene Umland mit den vorliegenden Daten nur unzureichend abgebildet werden könnte. Eine möglichst vollständige Abbildung des Umlands in einem 15-km-Radius um den Mittelpunkt des Umlandzentrums war Auswahlkriterium.

4 Ausführliche Dokumentation der Daten: Matthes 2016: 136 f., für die vorliegende Veröffentlichung wurden die Zeitreihen verlängert.

Im Folgenden wird Reurbanisierung in den Umlandzentren anhand der eingangs vorgestellten Messkonzepte untersucht.

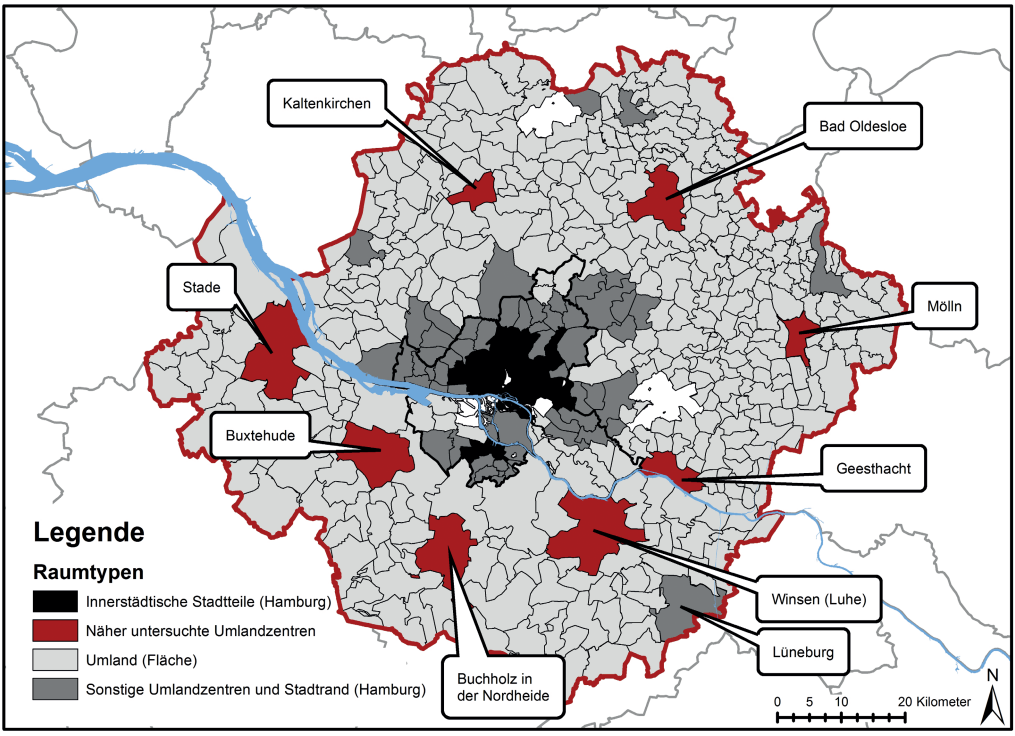


Abbildung 2: Raumtypen des Untersuchungsraumes: Einteilung des Untersuchungsraumes in städtische und weniger städtische Stadtteile und Gemeinden / Quelle: Eigene Darstellung, basiert auf Matthes/ Gertz 2014: 64; Grundlage Gebiete: Geo-Basis-DE/BKG: 2009

3.1 Reurbanisierung als wachsende Stadt

Nach dem Messkonzept „Wachsende Stadt“ liegt Reurbanisierung vor, wenn eine Stadt (wieder) Einwohner gewinnt. Abbildung 3 zeigt, dass im Untersuchungszeitraum in allen acht Umlandzentren, also bereits Anfang der 1990er Jahre, ein Wachstumstrend zu beobachten ist, der zwischen den Jahren 2010 und 2011 durch den Zensus-Effekt nur scheinbar unterbrochen wird. Somit ist nach diesem Messkonzept eine Reurbanisierung gegeben. Das gemessene Bevölkerungswachstum der Umlandzentren könnte jedoch das Resultat von Zuwanderungen aus den innerstädtischen Stadtteilen Hamburgs sein. In diesem Fall gäbe es eine Wanderungsbewegung von sehr städtischen Räumen in die weniger städtischen Umlandzentren, die nicht das Definitionskriterium von Reurbanisierung als Bedeutungsgewinn des Städtischen für das Wohnen erfüllt. Insofern ist es schwierig, aus dem Bevölkerungswachstum eines Umlandzentrums eine Aussage hinsichtlich der (neuen) Bedeutung städtischen Wohnens

abzuleiten. Auch wenn das Bevölkerungswachstum für die Stadtentwicklung relevante Informationen liefert, eignet sich diese Kennzahl im Falle von Umlandzentren somit nur bedingt für die Messung von Reurbanisierung.

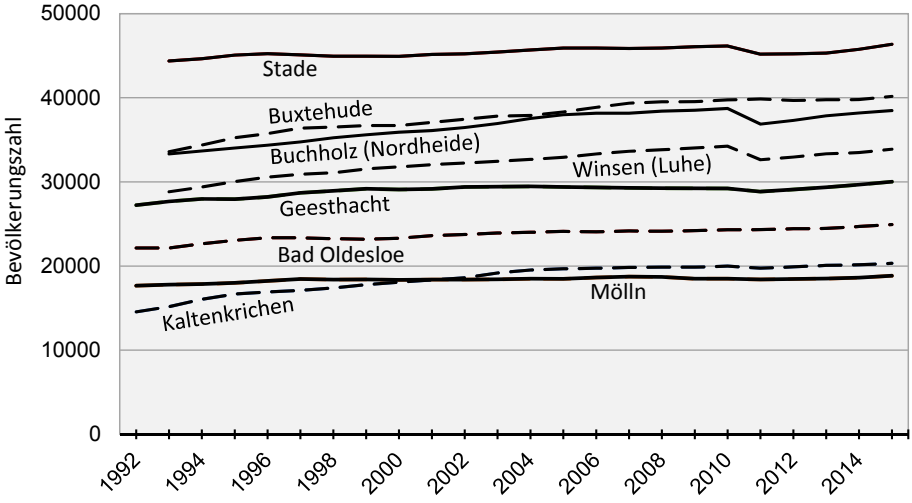


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in den untersuchten Umlandzentren / Quelle: Eigene Aufbereitung, Daten: Statistikamt Nord und Landesamt für Statistik Niedersachsen, Sonderabfrage aus dem Jahr 2012, eigene Aufbereitung und Abbildung

3.2 Reurbanisierung als günstigere Entwicklung gegenüber dem Umland

Das Messkonzept „Günstigere Entwicklung der Stadt" misst Reurbanisierung mithilfe eines Vergleichs der Bevölkerungswachstumsraten[5], um Konzentrationsprozesse im Sinne der Definition von van den Berg/Drewett/Klaassen et al. (1982, vgl. Abbildung 1) zu identifizieren. Im Gegensatz zum Messkonzept „Wachsende Stadt" wird das Stadtwachstum hier regional eingebettet betrachtet. Überregionale Zuwanderungen oder Zuwanderungen aus der inneren Stadt Hamburgs sind jedoch auch hier nicht separat ausgewiesen. Deshalb sind die Bevölkerungswachstumsraten der inneren Stadt als Vergleichsgröße zur Einschätzung des stadtregionalen Rahmens einzubeziehen. Eine stadtregionale Reurbanisierung ist nach diesem Messkonzept gegeben, wenn die Bevölkerungswachstumsrate der innerstädtischen Stadtteile Hamburgs als Regionszentrum größer ist als diejenige der Umlandzentren. Bei einer Reurbanisierung innerhalb des Umlands ist die Wachstumsrate der Umlandzentren des Betrachtungsraumes wiederum größer als diejenige im flächenhaften Umland desselben Raumes.

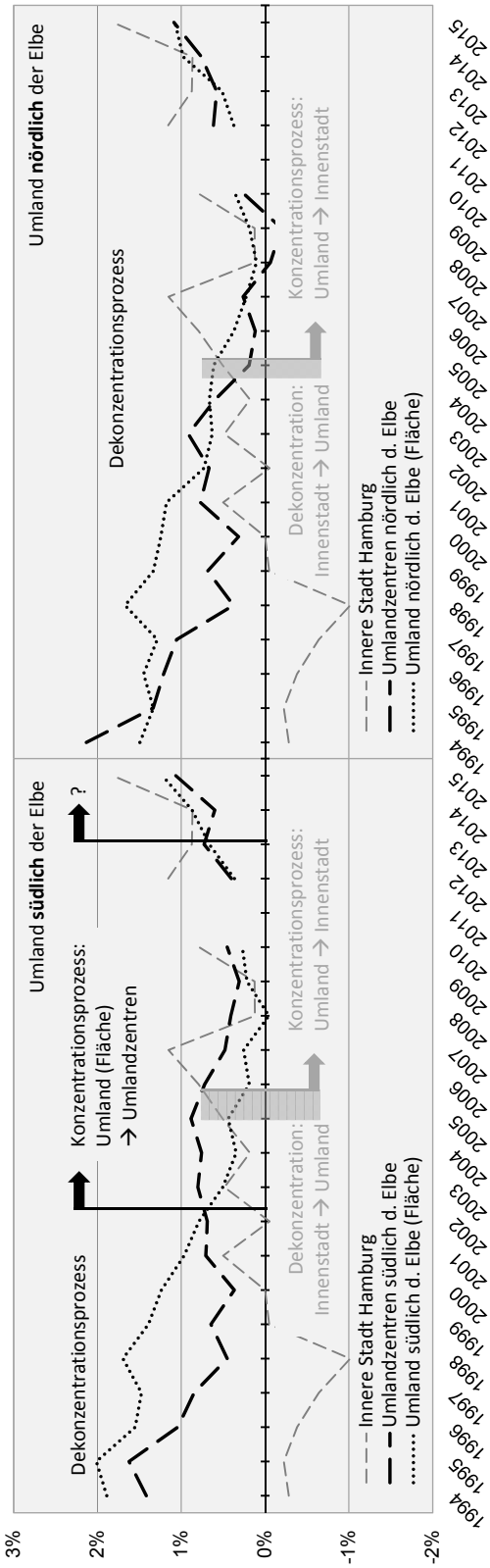
Die Auswertung erfolgt aus pragmatischen Gründen nicht für jedes Umlandzentrum separat. Einzig Abbildung 4 differenziert nach einem Lagekriterium – nördlich und südlich der Elbe. Die Differenzierung wurde gewählt, um die Heterogenität der Zentren

5 Bevölkerungswachstumsrate = $(Bev_t_1 - Bev_t_0) / Bev_t_0$.

zumindest ansatzweise darzustellen, auch wenn diese Differenzierung nicht für alle Auswertungsschritte durchgehalten werden konnte. Generell ziehen sich erkennbare Unterschiede der Entwicklungen der Zentren nördlich und südlich der Elbe durch mehrere der folgenden Auswertungsschritte. Ursache für die Unterschiede ist vermutlich ein vor dem Untersuchungszeitraum liegender, zeitversetzt erfolgter Suburbanisierungsprozess, bzw. eine daraus resultierende unterschiedliche Suburbanisierungsintensität in den letzten 25 Jahren des 20. Jahrhunderts sowie die ungleichgewichtige Bevölkerungsverteilung der Stadtregion (mit deutlichem Schwerpunkt nördlich der Elbe): In diesem Zeitraum lagen die Zielorte von mehr als zwei Dritteln der aus Hamburg fortziehenden Personen in Schleswig-Holstein, das niedersächsische Umland verzeichnete nur halb so viele Wanderungsgewinne, zugleich aber ein stärkeres relatives Bevölkerungswachstum als das schleswig-holsteinische Umland (vgl. Breckner/Gonzáles, Menzl 1998: 24 f.).

Abbildung 4 zeigt die Bevölkerungswachstumsraten der verschiedenen Raumtypen im Vergleich, getrennt nach ihrer Lage nördlich oder südlich der Elbe. Südlich der Elbe fand zwischen den Jahren 2003 und 2013 ein Prozess relativer Konzentration (Reurbanisierung) zugunsten der Umlandzentren statt, der einen deutlich erkennbaren Prozess absoluter Dekonzentration (Suburbanisierung) Ende der 1990er Jahre ablöste. Das ist in Abbildung 4 daran erkennbar, dass die Bevölkerungszahl zu Beginn des Untersuchungszeitraumes im flächenhaften Umland zunächst deutlich größere Wachstumsraten aufweist als die städtischeren Raumtypen. Zwischen den Jahren 2002 und 2003 schneiden sich jedoch die Linien der Bevölkerungswachstumsraten. Seitdem wächst die Bevölkerung in den vier Umlandzentren südlich der Elbe zusammengenommen stärker als im flächenhaften Umland südlich der Elbe. Dieser Entwicklungsverlauf entspricht dem Übergang in die Phase „Reurbanisierung“, wie ihn van den Berg/Drewett/Klaassen et al. (1982) beschreiben (Abbildung 1). Nach 2013 fällt die Bevölkerungswachstumsrate der südlichen Umlandzentren allerdings wieder leicht unter die Rate des flächenhaften Umlands, sodass möglicherweise die 10-jährige Konzentrationsphase am Ende des Untersuchungszeitraumes nicht nur unterbrochen, sondern bereits wieder beendet ist. Im nördlichen Umland ist dagegen keine neu einsetzende Konzentrationsphase in Bezug auf die Umlandzentren erkennbar, wohl aber ein sich im Zeitverlauf deutlich abschwächender Dekonzentrationsprozess. Interessanterweise mündet diese (auch südlich der Elbe zu beobachtende) Entwicklung zwar nicht in einen Konzentrationsprozess vom flächenhaften Umland zu den Umlandzentren, wohl aber in einen Konzentrationsprozess in Bezug auf die innerstädtischen Stadtteile Hamburgs; hier ist das Bevölkerungswachstum seit Mitte der 2000er Jahre und auch noch am Ende des Untersuchungszeitraumes stärker als in allen Umland-Raumtypen (Abbildung 4).

Die Differenzierung der Bevölkerungswachstumsraten nach Altersklassen (Abbildung 5) zeigt erwartungsgemäß sehr unterschiedliche Entwicklungsverläufe. Seit Beginn der Diskussion um Reurbanisierung wird älteren Menschen Bedeutung als Reurbanisierungsträger zugemessen. Hier werden die Älteren in der – recht weit gefassten – Altersklasse „Über 60 Jahre“ aufgeführt. Es ist erkennbar, dass es sowohl in Bezug auf die innerstädtischen Stadtteile Hamburgs als auch auf die Umlandzentren im gesamten Untersuchungszeitraum einen Dekonzentrationsprozess gibt. Dieser schwächt sich aber im Zeitverlauf deutlich ab und ist innerhalb des Umlands zeitweise kaum



noch zu erkennen. Allerdings sind bei einzelnen Umlandzentren deutlich von dieser aggregierten Darstellung abweichende Entwicklungen zu beobachten (ohne Abb.ildung): So wächst die Zahl der über 60-Jährigen fast im gesamten Untersuchungszeitraum in Kaltenkirchen, Buchholz und Buxtehude und seit 2006 auch in Winsen stärker als im flächenhaften Umland und in den anderen untersuchten Umlandzentren. Hier gibt es also einen Prozess relativer Konzentration dieser Altersklasse, die aber (zumindest in den drei erstgenannten Zentren) nicht als neue Phase bezeichnet werden kann, weil sie im gesamten Untersuchungszeitraum zu beobachten ist.

Bei den 45- bis 59-Jährigen sind bis zum Jahr 2006 nur sehr geringe Unterschiede des Bevölkerungswachstums in den Umlandzentren und dem flächenhaften Umland erkennbar. Dabei ist allerdings anzumerken, dass sich die Werte von Konzentrationsprozessen nördlich der Elbe und Dekonzentrationsprozessen südlich der Elbe in der Summe gegenseitig ausgleichen (ohne Abbildung). Gegen Ende des Untersuchungsraumes ist in dieser Altersgruppe im gesamten Umland

Abbildung 4: Bevölkerungswachstumsraten: untersuchte Umlandzentren und das flächenhafte Umland im Vergleich / Quelle: Eigene Aufbereitung, Daten: Statistikamt Nord und Landesamt für Statistik Niedersachsen, Sonderabfrage aus dem Jahr 2012, eigene Aufbereitung und Abbildung; die Bevölkerungswachstumsrate für 2011 wird wegen des Zensus-Bruchs nicht berechnet

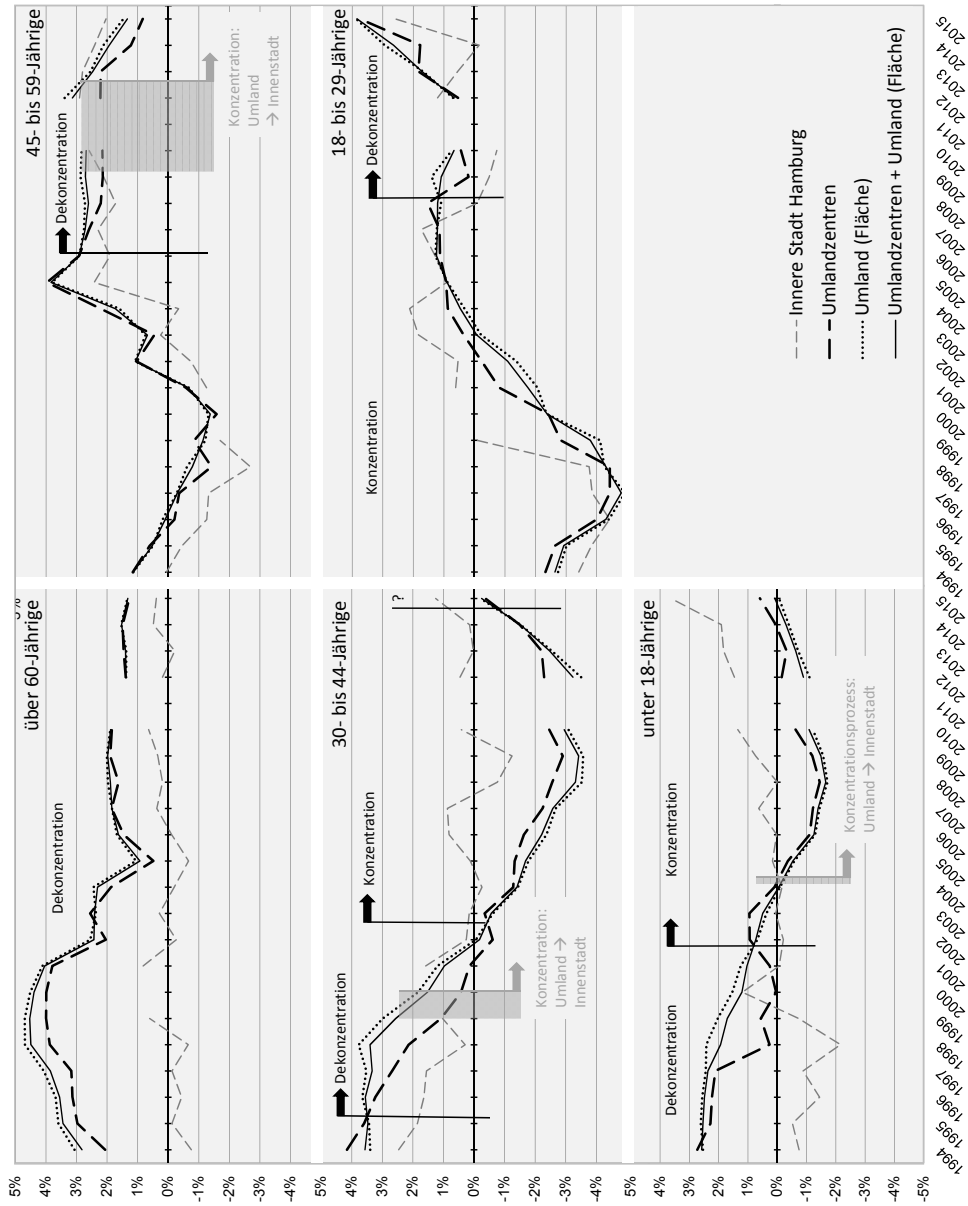


Abbildung 5: Bevölkerungswachstumsraten verschiedener Altersklassen: untersuchte Umlandzentren und das flächenhafte Umland im Vergleich / Quelle: Eigene Aufbereitung, Daten: Statistikamt Nord und Landesamt für Statistik Niedersachsen, Sonderabfrage aus dem Jahr 2012, eigene Aufbereitung und Abbildung; die Bevölkerungswachstumsrate für 2011 wird wegen des Zensus-Bruchs nicht berechnet

dann ein neu einsetzender Dekonzentrationsprozess zulasten der Umlandzentren erkennbar. Abweichend davon setzt in dieser Altersklasse in den letzten Untersuchungsjahren ein Konzentrationsprozess zugunsten der innerstädtischen Stadtteile Hamburgs ein. Somit sind die Entwicklungen in Bezug auf das Regionszentrum und

diejenigen in Bezug auf die Umlandzentren am Ende des Untersuchungszeitraumes entgegengesetzt: Es gibt einen stadtregionalen Konzentrationsprozess der 45- bis 59-Jährigen (Reurbanisierung) zugunsten der Großstadt und einen Dekonzentrationsprozess (Suburbanisierung) innerhalb des Umlands zulasten der Umlandzentren. Diese Altersgruppe entscheidet sich offenbar zwischen den Extremen: Wenn städtisch, dann großstädtisch, sonst lieber ländlich wohnen.

Die Bevölkerungszahl der „Familienaltersklassen" (unter 18- und 30- bis 44-Jährige) geht seit Anfang der 2000er Jahre im Umland zurück (negative Wachstumsraten). Fast gleichzeitig setzt ein absoluter Konzentrationsprozess zugunsten der innerstädtischen Stadtteile Hamburgs ein, der einen starken Dekonzentrationsprozess unter Wachstumsbedingungen am Ende der 1990er Jahre ablöst. In Bezug auf das Umland und die Umlandzentren sind ebenfalls neu einsetzende Konzentrationsprozesse zu erkennen. Sie sind jedoch nicht annähernd so stark ausgeprägt wie der stadtregionale Konzentrationsprozess zugunsten der innerstädtischen Stadtteile Hamburgs. Auch gibt es deutliche Unterschiede bei den einzelnen Umlandzentren: So setzt bei den Kindern (unter 18-Jährige) in drei von vier Umlandzentren südlich der Elbe bereits seit dem Jahr 2001 ein Konzentrationsprozess ein, nördlich der Elbe erst in den letzten Jahren des Untersuchungszeitraumes. In diesen Altersgruppen ist insgesamt am deutlichsten eine Reurbanisierung in Form einer (relativen) Bevölkerungskonzentration dieser Altersklassen sowohl in den Umlandzentren als auch in den sehr städtischen Räumen Hamburgs festzustellen.

Die Entwicklung der 18- bis 29-Jährigen (Ausbildungs- und Berufseinsteiger) ist weit weniger eindeutig. Insgesamt wächst die Bevölkerungszahl dieser Altersklasse in der Region am Ende des Untersuchungszeitraums (positive Wachstumsraten). In Bezug auf die Stadtregion (innerstädtische Stadtteile Hamburgs – Umland) ist ein Wechsel von einem Konzentrationsprozess zu einem Dekonzentrationsprozess erkennbar, der ansatzweise auch innerhalb des Umlands seine Entsprechung hat. Das heißt, gerade in dieser, nach den Erkenntnissen der Wanderungsforschung für das städtische Wohnen typischen Altersklasse wird die Reurbanisierungsphase abgelöst.

Nach dem Messkonzept „günstigere Entwicklung gegenüber dem Umland" sind innerhalb des Umlands verschiedene Phasenwechsel der räumlich differenzierten Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Sie entsprechen weitgehend dem Bild, das sich auf stadtregionaler Ebene bietet (vgl. Matthes 2016: 136 ff.), sind aber weniger deutlich ausgeprägt. Der Übergang von einer Phase der Sub- bzw. Desurbanisierung zur Reurbanisierung ist ausschließlich bei den Familienaltersklassen zu erkennen. Das ist bemerkenswert, denn in der Diskussion um Ursachen für eine Reurbanisierung wird immer wieder die These formuliert, dass bestimmte gesellschaftliche Entwicklungen dazu führen, dass das Wohnen in städtischen Strukturen für diese Bevölkerungsgruppen bzw. Altersklassen in besonderem Maße attraktiver wird (vgl. z. B. Häußermann 2009: 55 ff.). Somit passen hier das empirische Bild und die theoretische Erklärung zusammen. In einzelnen Umlandzentren sind allerdings von diesem Bild abweichende Prozesse festzustellen. Das ist zunächst nicht verwunderlich, da es sich ja um eigene Städte mit eigener Geschichte, Lage und Stadtpolitik handelt. Den Ursachen für diese Unterschiede kann allerdings im Rahmen der vorliegenden Überblicksanalyse nicht weiter nachgegangen werden.

3.3 Reurbanisierung als Wanderungsgewinn aus dem eigenen Umland

Eine Reurbanisierung im Sinne des Messkonzepts „Wanderungsgewinn der Stadt“ liegt vor, wenn die betrachtete Stadt einen positiven Wanderungssaldo aufweist. Im Falle der Umlandzentren müssen diese Wanderungsgewinne aus dem eigenen Umland bzw. aus dem weniger städtischen Raum generiert werden, andernfalls wäre das Kriterium „Bedeutungsgewinn des Städtischen“ nicht erfüllt. Auf diese Weise wird ausgeschlossen, dass ein als Reurbanisierung bezeichneter Bevölkerungszuwachs die Folge überregionaler Wanderungen oder Wanderungen aus den innerstädtischen Stadtteilen Hamburgs ist (s. o.). Eine nach Alter differenzierte Betrachtung, eine Untersuchung der Entwicklung der Salden sowie die Aufschlüsselung von Zu- und Fortzügen sind für ein besseres Verständnis der sich hinter den Salden verbergenden Prozesse aufschlussreich.

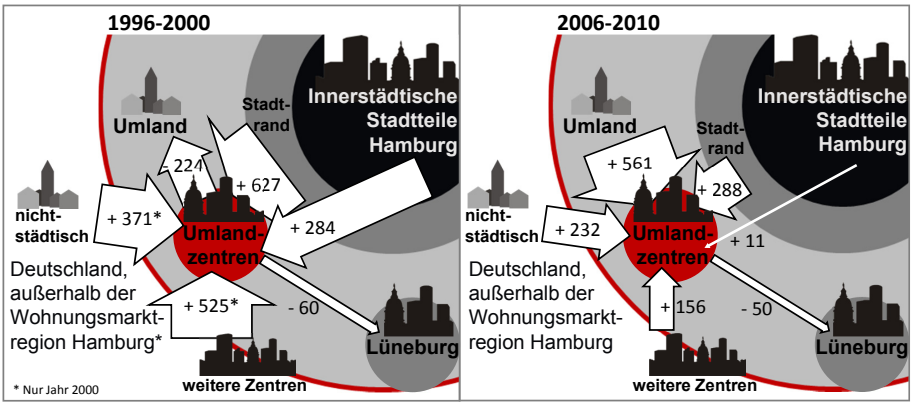


Abbildung 6: Jahresmittelwert ausgewählter Wanderungssalden der Umlandzentren im Vergleich / Quelle: Eigene Aufbereitung, Daten: Statistikamt Nord und Landesamt für Statistik Niedersachsen, Sonderabfrage aus dem Jahr 2012, eigene Aufbereitung und Abbildung; ohne Wanderungsbeziehungen zum Ausland und zu nicht-klassifizierten Raumtypen

In Abbildung 6 sind die Wanderungssalden der wichtigsten Wanderungsbeziehungen der acht untersuchten Umlandzentren für zwei Zeiträume gegenübergestellt. Es ist deutlich zu erkennen, dass sich die Verteilung der Wanderungsgewinne und Verluste zu einem neuen Muster verändert hat. So ist im Zeitraum 1996–2000 die bekannte Kaskade der Suburbanisierung entlang der Zentrale-Orte-Hierarchie zu erkennen; die Umlandzentren gewinnen Einwohner aus der Großstadt und geben ihrerseits Einwohner an das Umland ab. Eine Dekade später gewinnen die Umlandzentren mehr Einwohner aus dem weniger städtischen Umland der Wohnungsmarktregion als aus den städtischen Raumtypen und weiteren Zentren zusammen. Wanderungsgewinne aus den innerstädtischen Stadtteilen gibt es fast nicht mehr.

Der ausgeglichene Saldo mit den innerstädtischen Stadtteilen Hamburgs in der zweiten Hälfte des Analysezeitraums bedeutet nicht etwa, dass weniger Personen zwischen diesen Raumtypen wandern. Vielmehr liegt das Wanderungsvolumen zwischen diesen beiden Raumtypen im Untersuchungszeitraum recht konstant bei etwa 2.600 Personen jährlich. Außerdem verlieren die Umlandzentren noch immer Berufseinsteiger (18- bis 29-Jährige) an die innerstädtischen Stadtteile Hamburgs und gewinnen Einwohner der Familienaltersklassen (unter 18-Jährige, 30- bis 44-Jährige). Dass der Gesamtsaldo am Ende des Untersuchungszeitraumes dennoch ausgeglichen ist, ergibt sich aus einer kontinuierlichen Veränderung der Zu- und Fortzugszahlen:

> Abgenommen hat die Zahl der aus Hamburg in die Umlandzentren wandernden Kinder, der 45- bis 59-Jährigen und der über 60-Jährigen.

> Zugenommen hat gleichzeitig die Zahl der aus den Umlandzentren in die innerstädtischen Stadtteile – also in entgegengesetzter Richtung – wandernden Berufseinsteiger (18- bis 29-Jährige), der 45- bis 59-Jährigen und der über 60-Jährigen.

Interessant ist ein dieser Entwicklung (Veränderungen in Richtung eines ausgeglichenen Saldos) gegenläufiger Trend: So ist auch die Zahl der Berufseinsteiger (18- bis 29-Jährige), die aus der hamburgischen Innenstadt in die Umlandzentren wandern, zwischen den Jahren 2000 und 2010 um 40%, also sehr stark, gewachsen (ohne jedoch die Zahl der Wanderungen in entgegengesetzter Richtung zu übersteigen). Diese Wanderungsrichtung (von den innerstädtischen Stadtteilen gesehen stadtauswärts) ist für die Altersklasse der Berufseinsteiger eher ungewöhnlich und deshalb bemerkenswert. Vermutlich ist die wachsende Zuwanderung dieser Altersklasse in die Umlandzentren eine Folge großräumlicherer Prozesse, denn das Bevölkerungswachstum Hamburgs selbst speist sich unter anderem aus der stark wachsenden überregionalen Zuwanderung dieser Altersklasse (vgl. Matthes 2016: 179), die sich dann als Kaskade fortsetzt. Insgesamt ist also festzustellen:

> Die bestehende Wanderungskaskade von der hamburgischen Innenstadt nach außen in die Umlandzentren hat sich aufgrund veränderter Zu- und Fortzugszahlen abgeschwächt und führt zu einem ausgeglichenen Saldo.

> Es ist eine Veränderung der Altersstruktur der *Zu- und Fortzugsströme* zu beobachten: weniger Familien wandern nach außen, dafür aber mehr Berufseinsteiger. Diese Veränderung schlägt sich allerdings noch nicht in einer neuen Altersverteilung der *Wanderungsgewinne und -verluste* der Wanderungsbeziehung Umlandzentren – Innere Stadt nieder.

> Das Wanderungsvolumen zwischen Umland und Umlandzentren, also die Zahl der zwischen diesen Raumtypen wandernden Personen, beträgt um die 10.000 Personen jährlich, mit abnehmender Tendenz. In dieser Wanderungsbeziehung haben die Umlandzentren zwischen den Jahren 2003 und 2010 in fast allen Altersklassen einen positiven Wanderungssaldo, insbesondere auch bei den unter 18-Jährigen. Das ist ein deutlicher Unterschied zu den Jahren 2000 und 2001, in denen die Um-

landzentren noch Einwohner der Familienaltersklassen teilweise in großer Zahl verloren. Die in Abbildung 6 erkennbare Umkehr der Verteilung der Wanderungsgewinne vom Umland auf die Umlandzentren ist insgesamt Folge abnehmender Wanderungen stadtauswärts, die sich aber aus gegenläufigen Entwicklungen der Zu- und Fortzüge der jüngeren und älteren Altersklassen ergeben:

> Es sind die jüngeren Altersklassen (unter 45 Jahre) mit großem Wanderungsvolumen, die die abnehmenden Fortzugszahlen verursachen und maßgeblich zur Veränderung des Saldos beitragen; so wandern im Jahr 2010 in diesen Altersklassen insgesamt 958 Personen weniger ins Umland als im Jahr 2000, das entspricht einer Reduktion der Fortzüge um ein gutes Fünftel. Die Zahl der Zuzüge dieser Altersklassen aus dem Umland in die Umlandzentren reduziert sich dagegen nur leicht.

> Die Zahl der Wanderungen in den älteren Altersklassen (45–59 Jahre und über 60 Jahre) nimmt demgegenüber zu, aber stärker vom flächenhaften Umland in Richtung Zentren als andersherum. So wandern im Jahr 2010 in diesen Altersklassen insgesamt 380 Personen mehr aus dem flächenhaften Umland in die Umlandzentren als im Jahr 2000. Das entspricht zwar einem Wachstum der Zuzüge dieser beiden Altersklassen zusammengenommen um mehr als 40%, wirkt sich jedoch nur marginal auf den Saldo insgesamt aus, weil die beiden älteren Altersklassen nur einen geringen Anteil (ein Viertel) des Wanderungsvolumens dieser Wanderungsbeziehung ausmachen und die Zahl der Fortzüge ebenfalls gestiegen ist, wenn auch nur halb so stark.

Das Phänomen veränderter Wanderungssalden infolge abnehmender Fortzüge aus städtischen Strukturen in den jüngeren Altersklassen ist auch bei der Untersuchung von Wanderungsströmen auf der Ebene der Großstadt zu beobachten (vgl. Matthes 2016: 164). Es bedeutet, dass die Umlandzentren nicht attraktiver für Zuwanderer aus dem Umland werden, sondern für die bereits im jeweiligen Zentrum wohnende Bevölkerung, die im Zeitverlauf seltener ins Umland abwandert.

Nach dem Messkonzept „Wanderungsgewinne der Stadt aus weniger städtischen Raumtypen“ ist in den untersuchten Umlandzentren also eine Reurbanisierung gegeben. Besonders hervorzuheben ist der Wanderungsgewinn der unter 18-Jährigen, der entschieden von dem für Suburbanisierung typischen Muster abweicht. Das Feststellen von Reurbanisierung nach diesem Messkonzept ist besonders interessant, weil eine derartig gemessene Reurbanisierung auf stadtregionaler Ebene zumindest in der Stadtregion Hamburg im Jahr 2010 (noch?) nicht zu beobachten ist (vgl. Matthes 2016: 182). Hier gibt es noch immer die für die Suburbanisierung prägende, stadtauswärts weisende Kaskaden-Verteilung der Wanderungsgewinne, wenn auch mit sich abschwächender Tendenz (vgl. ebd.).

4 Schlussfolgerungen und offene Fragen

In diesem Beitrag wurden acht Umlandzentren der Stadtregion Hamburg im Hinblick auf quantitative Merkmale von Reurbanisierung untersucht. Hierfür wurden die bevölkerungsstrukturellen Veränderungsprozesse mit drei in der Reurbanisierungsforschung üblichen Messkonzepten gemessen. Die drei Forschungsfragen richteten sich erstens auf die Ausprägung von Reurbanisierung in Umlandzentren, zweitens auf Unterschiede im Vergleich zum stadtregionalen Reurbanisierungsprozess und drittens auf die Eignung der Messkonzepte für die Untersuchungsebene der Umlandzentren.

Im Hinblick auf die erste Forschungsfrage hat die Untersuchung gezeigt, dass es Veränderungsprozesse im Maßstab kleinerer Städte und ihrem flächenhaften Umland gibt, die als Reurbanisierung bezeichnet werden können. Dabei wurde herausgearbeitet, wie sich diese Reurbanisierung im Untersuchungszeitraum entwickelt hat: Die Wanderungsgewinne zwischen Umland und Umlandzentren gehen am Ende des Untersuchungszeitraumes nicht mehr ans flächenhafte Umland, sondern an die Umlandzentren. Außerdem zeigt sich ein neu einsetzender und bis zum Jahr 2013 anhaltender Prozess der Bevölkerungskonzentration in den Umlandzentren südlich der Elbe bzw. eine deutliche Abschwächung des Dekonzentrationsprozesses nördlich der Elbe. Besonders hervorzuheben sind hierbei der zu beobachtende Konzentrationsprozess und Wanderungsgewinn der Umlandzentren im Hinblick auf die Familienaltersklassen – also den unter 18-Jährigen und 30- bis 44-Jährigen – denn hier entsprechen die empirischen Befunde den theoretischen Überlegungen, dass städtisches Wohnen aufgrund verschiedener gesellschaftlicher Entwicklungen vor allem für diese vormals typischen Träger von Suburbanisierungsprozessen attraktiver wird (Stichwort: notwendige Kinderbetreuung infolge doppelter Erwerbstätigkeit, unsicherere bzw. mehr Flexibilität abverlangende Arbeitsverhältnisse).

Die Entwicklung der letzten zwei Jahre des Untersuchungszeitraumes in Umland und Umlandzentren ist nicht eindeutig zu interpretieren, denn die Bevölkerungszahlen wachsen in beiden Raumtypen gleich stark. In den innerstädtischen Stadtteilen Hamburgs setzt sich der Prozess stadtregionaler Bevölkerungskonzentration dagegen weiterhin deutlich erkennbar fort. Das bedeutet, dass die Zahl der Personen innerhalb der Stadtregion, die sich für städtisches Wohnen entscheiden, auch am Ende des Untersuchungszeitraumes stärker zunimmt als die Zahl der Personen, die sich für andere Wohnstandorte in der Stadtregion entscheiden. Die differenzierte Betrachtung ergibt, dass es heißen muss: Die Zahl der Personen innerhalb der Wohnungsmarktregion, die sich dafür entscheiden städtisch wohnen *zu bleiben*, nimmt zu, denn die Wanderungsgewinne und das Bevölkerungswachstum städtischer Raumtypen – sowohl in Hamburg als auch in den Umlandzentren – ergeben sich maßgeblich aus im Zeitverlauf abnehmenden Abwanderungszahlen jüngerer Altersklassen in weniger städtische Raumtypen innerhalb der Region.

Dieser Aspekt einer Reurbanisierung durch zunehmende Sesshaftigkeit gehört zu einer Reihe von Gemeinsamkeiten zwischen der Reurbanisierung auf der Zentralitätsstufe „Umlandzentrum“ und der Reurbanisierung auf stadtregionaler Ebene. Dennoch

gibt es auch Unterschiede (zweite Forschungsfrage): Legt man das Messkonzept „Wanderungsgewinne aus weniger städtischen Räumen“ zugrunde, ist Reurbanisierung in den Umlandzentren deutlicher ausgeprägt als auf stadtregionaler Ebene. Beim Messkonzept „Günstigere Entwicklung der Stadt“, das Reurbanisierung als Konzentrationsprozess beschreibt, ist sie dagegen auf stadtregionaler Ebene deutlicher zu erkennen. Diese Unterschiede wurden in der Analyse differenzierter ausgeführt, dies ändert jedoch nichts an dem Gesamtbild, dass es sich zumeist um Unterschiede handelt, die mit einem „deutlicher als“ zu bezeichnen sind und analoge Veränderungsrichtungen beschreiben. Nur bei wenigen Ausnahmen sind Prozesse zu beobachten, die mit einem „entgegengesetzt“ zu charakterisieren sind.

Der Vergleich der Analysen mit unterschiedlichen Messkonzepten zeigt deutlich, dass nicht nur die Bewertung, *ob* es Reurbanisierung gibt, sondern auch, *wie* sie verläuft und *wer* sie trägt, stark von der Wahl des Messkonzeptes beeinflusst wird (dritte Forschungsfrage). Eine sorgfältige Auswahl und räumliche sowie bevölkerungsstrukturelle Differenzierung ist damit auch bei zukünftigen Studien zu empfehlen. Im Hinblick darauf wurde herausgearbeitet, dass das Messkonzept „Wachsende Stadt“ zwar eine wichtige Kennzahl für die Stadtplanung liefert. Für die Messung von Reurbanisierung in Umlandzentren eignet sie sich jedoch wenig, wenn Reurbanisierung als Bedeutungsgewinn des Städtischen definiert wird.

Einer der Ausgangspunkte dieses Artikels war die Vermutung, das Umlandzentren möglicherweise eine Entlastungsfunktion der von starkem Bevölkerungswachstum geprägten Großstadt einnehmen. Das Bild, dass sich aus der Analyse ergibt, bestätigt diese Vermutung jedoch nur eingeschränkt, denn eine quantitativ bedeutsame Entlastungfunktion ist nicht erkennbar: Während es in der Vergangenheit noch große Abwanderungsverluste aus den innerstädtischen Stadtteilen in die Umlandzentren gab, gibt es sie heute kaum noch. Auch nehmen die Umlandzentren nur in kleinem Maße (ältere) Wanderer aus dem Umland auf, die sonst möglicherweise in die Stadt gewandert wären; der positive Wanderungssaldo der Umlandzentren kommt durch abnehmende Abwanderung der dort wohnenden Familien zustande, also durch das Sesshaft-Bleiben. Insofern ist der Reurbanisierungsprozess in den Umlandzentren eher als ein eigenständiger Prozess zu betrachten, dessen Dynamik im Betrachtungszeitraum nur in Teilen – konkret in Bezug auf die Altersklasse der Berufseinsteiger (18- bis 29-Jährige) – vom Wachstum der innerstädtischen Stadtteile Hamburgs gespeist wird.

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen stellen sich nun Fragen nach den Ursachen für die Unterschiedlichkeit der Entwicklungspfade einzelner Umlandzentren, um Hinweise für Ansatzpunkte planerischer Begleitung der Prozesse zu finden. Welche Rolle spielen beispielsweise raumstrukturelle Unterschiede oder auch stadtpolitische Entscheidungen für die Ausprägung von Reurbanisierung?

Literatur

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2011): Renaissance der Großstädte. Eine Zwischenbilanz. Bonn. = BBSR-Berichte KOMPAKT 9/2011.
Breckner, I.; Gonzáles, T.; Menzl, M. (1998): Auswirkungen der Umlandwanderung auf den Hamburger Wohnungsmarkt. Dokumentation des Workshops vom 6./7. Juli 1998 und Abschlußbericht. https://docplayer.org/45695759-Auswirkungen-der-umlandwanderung-auf-den-hamburger-wohnungsmarkt.html (21.08.2018).
Geo-Basis-DE/BKG: 2009: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Verwaltungsgrenzen des Geodatenzentrums.
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.
Häußermann, H. (2009): Der Suburbanisierung geht das Personal aus. In: Stadtbauwelt – Vierteljahreshefte der Bauwelt 181, 52-57.
Matthes, G.; Gertz, C. (2014): Raumtypen für Fragestellungen der handlungstheoretisch orientierten Personenverkehrsforschung. Hamburg. = ECTL Working Paper 45.
Matthes, G. (2016): Reurbanisierung und Verkehr. Dissertation. Hamburg. = Harburger Berichte zur Verkehrsplanung und Logistik 17.
Schürt, A.; Sigismund, M. (2007): Bundesweite Abgrenzung von Wohnungsmarktregionen. Bonn. = BBR-Arbeitspapier.
Osterhage, F. (2011): Von der Stadtflucht zur Renaissance der Städte? Empirische Ergebnisse und methodische Anmerkungen zur Untersuchung der Reurbanisierungshypothese. In: Helbich, M.; Deierling, H.; Zipf, A. (Hrsg.): Theorie und quantitative Methoden in der Geographie. Kolloquiumsbeiträge. Heidelberg, 23-31. = Heidelberger geographische Bausteine 19.
van den Berg, L.; Drewett, R.; Klaassen, L.; Rossi, A.; Vijverberg, C. (1982): Urban Europe. A study of growth and decline. Oxford. = Urban Europe 1.

Autorin

Dr.-Ing. Gesa Matthes (**1981*) *studierte Stadtplanung an der HafenCity Universität Hamburg und der Ecole Polytechnique de l'Université de Tours bevor sie wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Verkehrsplanung und Logistik der Technischen Universität Hamburg wurde. Sie forscht im Bereich „Raumstruktur und Verkehrshandeln". Für ihre Promotion zum Thema „Reurbanisierung und Verkehr" erhielt sie den Werner-Ernst-Preis 2016. Derzeit koordiniert sie die BMBF-Innovationsgruppe UrbanRural SOLUTIONS.*

Mark-Oliver Teuber, Jan Wedemeier

FOLGEN VON SUB- UND REURBANISIERUNGSPROZESSEN FÜR DIE LÄNDLICHE ENTWICKLUNG DER METROPOLREGION HAMBURG

Gliederung

1 Einleitung
2 Strukturelle Entwicklung der Metropolregion Hamburg
2.1 Ausgangslage im Umland – Strukturen und Trends
2.2 Zukünftige Entwicklung der Bevölkerung
2.3 Folgen für die Daseinsvorsorge in ländlichen Räumen
3 Beispiele von Anpassungsstrategien der peripheren Räume und die Rolle der Metropolregion Hamburg
3.1 Die Bedeutung der Landesplanung für die Metropolregion Hamburg
3.2 Die Rolle der Metropolregion Hamburg für die ländliche Entwicklung
3.3 Handlungsempfehlungen
4 Fazit
Literatur

Kurzfassung
Der fortlaufende Trend zur Urbanisierung stellt eine bedeutende Herausforderung für ländlich-periphere Räume dar. Diese grundsätzliche Feststellung lässt sich auf die äußeren Kreise der Metropolregion Hamburg übertragen. Während die Kernstadt Hamburg und die direkt umliegenden Kreise an Bevölkerung hinzugewinnen, sind die peripheren Kreise der Metropolregion mit starken Einwohnerverlusten, kombiniert mit einem zunehmenden Durchschnittsalter der Bevölkerung, konfrontiert. Diese Trends ziehen veränderte Anforderungen an die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum nach sich. Schon heute ist das Angebot an öffentlicher, medizinischer und sozialer Infrastruktur in der Peripherie im Vergleich zum Durchschnittswert der Metropolregion geringer. Da für die Zukunft von weiteren Bevölkerungsrückgängen von mehr als 5% auszugehen ist, dürften die Investitionen in die Daseinsvorsorge und damit das entsprechende Angebot in den Peripheriekreisen weiter rückläufig sein, was mit negativen sozioökonomischen Folgen – bedingt durch eine sinkende Standortattraktivität – verbunden ist. Infolge dieser Entwicklungen stellt das Zentrale-Orte-System einen entscheidenden Baustein der öffentlichen Daseinsvorsorge der Zukunft dar, muss aber zunehmend flexibel adressiert werden, um den zukünftigen Herausforderungen zu begegnen.

Schlüsselwörter
Metropolregion Hamburg – Entwicklung der Ränder der Metropolregion – Daseinsvorsorge – Bedeutung der Raumplanung

The consequences of processes of suburbanisation and reurbanisation for the rural development of the Metropolitan Region of Hamburg

Abstract
The continued urbanisation trend represents a significant challenge for areas of the rural periphery. This fundamental observation can be applied to the outer districts of the Metropolitan Region of Hamburg. While the inner city of Hamburg and the districts directly surrounding it are gaining population, the peripheral districts of the metropolitan region are confronted with a pronounced loss of population, combined with the advancing average age of residents. These trends alter the services of general interest required in rural areas. Even today the provision of public, medical and social infrastructure in the periphery is less than the averages for the metropolitan region. As it can be assumed that the population will fall by more than 5% in the future, it seems likely that investment in services of general interest and thus the provision of the same will continue to decline in the peripheral districts. This has negative socio-economic impacts, linked to the declining attractiveness of the locations. Due to these developments the central place system represents an important cornerstone for public service provision of the future, but must be flexibly addressed in order to meet the challenges to come.

Keywords
Metropolitan Region of Hamburg – development of the periphery of the Metropolitan Region – services of general interest – significance of spatial planning

1 Einleitung

Die Metropolregion Hamburg ist ein Zusammenschluss von insgesamt 17 Landkreisen und drei kreisfreien Städten aus den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein sowie dem Stadtstaat Hamburg.[1] Hamburg stellt hierbei das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Metropolregion dar. In der jüngeren Vergangenheit hat sich die Bevölkerung Hamburgs und der direkt umliegenden Kreise deutlich dynamischer als in den peripher liegenden Regionen entwickelt. Diese typischen Kennzeichen der Reurbanisierung betreffen nicht nur die Metropolregion Hamburg. Sie stellt hierfür lediglich ein Beispiel dar, das sich ebenso auf andere räumliche Agglomerationen übertragen lässt. Der Trend, dass sich Menschen zunehmend in hoch verdichteten Räumen oder ihrem unmittelbaren Umland niederlassen, dürfte in der Zukunft fortbestehen, sich möglicherweise aber auch noch verstärken. Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass insbesondere junge Menschen für Ausbildung oder Studium zunehmend in die Metropolen strömen, da die Angebote an beruflichen,

1 Die Metropolregion ist eine Verwaltungskooperation ohne eigene Körperschaft und verfügt damit über keine eigene Rechtsfähigkeit. Die Zusammenarbeit ist in einem Staatsvertrag der beteiligten Bundesländer (Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein) sowie in einem Kooperationsvertrag der zugehörigen Kommunen geregelt (vgl. Staatsvertrag 2012; Metropolregion 2017). Weitere Trägerorganisationen sind die Industrie- und Handelskammern (Hamburg, Flensburg, Kiel, Lübeck, Lüneburg-Wolfsburg, Schwerin und Stade), Handwerkskammern, Unternehmensverbände (UV Nord) sowie der Deutsche Gewerkschaftsbund Nord (vgl. Metropolregion Hamburg 2018a).

kulturellen und sozialen Aspekten hier besonders hoch sind. Darüber hinaus sind die Städte vor allem auch für Zuwanderer aus dem Ausland attraktiv, da der Ausländeranteil hier aufgrund von Migrationsnetzwerken höher als im Bundesdurchschnitt sowie die Anzahl der Arbeitsplätze größer ist, was anziehend auf Fachkräfte aus dem Ausland wirkt (vgl. Quantum Research 2015). Im Zuge des demografischen Wandels wird der Bedarf an ausländischen Fachkräften stetig wachsen, was in der Folge die Reurbanisierung weiter antreibt. Für die nördlichste der deutschen Metropolregionen bedeutet dies, dass die Kernstadt Hamburg und der engere Verflechtungsraum mit weiteren Bevölkerungszuwächsen rechnen können, während sich die peripher-ländlichen Räume der Metropolregion gleichzeitig auf eine Ausdünnung der Bevölkerungszahlen einstellen müssen.

Vor diesem Hintergrund wird in diesem Artikel untersucht, welche Folgen Bevölkerungsrückgang und Alterung auf die Daseinsvorsorge (z. B. Gesundheitsversorgung, Nahversorgung, öffentliche Bildungsangebote) ländlicher Gebiete haben. Hierzu werden in Abschnitt 2 zunächst die Folgen der Reurbanisierung Hamburgs und die entsprechenden Auswirkungen auf das Umland betrachtet. Die unterschiedlichen Strukturen und Trends sowohl bezüglich demografischer, aber auch ökonomischer Aspekte zwischen den Kreisen der Metropolregion bedingen für die Zukunft verschiedene Entwicklungspfade der soziodemografischen Strukturen. Dies wiederum ist mit unterschiedlichen Implikationen für die Daseinsvorsorge verbunden, da rückläufige Bevölkerungszahlen und Veränderungen in der Altersstruktur mit erheblichen Anforderungen an die Landes- bzw. Regionalplanung einhergehen. Angesichts bereits heute teils sehr niedriger Bevölkerungsdichten – insbesondere in den peripher liegenden Kreisen der Metropolregion – wird die Bedeutung von Mittel- und Oberzentren für die Versorgung der ländlichen Räume auf Kreisebene beleuchtet. Darauf aufbauend wird im dritten Abschnitt betrachtet, ob die gegenwärtige Landesplanung Antworten auf die Veränderungen durch Alterung und Urbanisierung findet und genügend Spielräume für Anpassungen bietet.

2 Strukturelle Entwicklung der Metropolregion Hamburg

2.1 Ausgangslage im Umland – Strukturen und Trends

Die 20 zur Metropolregion Hamburg gehörenden Landkreise und kreisfreien Städte sowie die Stadt Hamburg unterscheiden sich in ihrer sozioökonomischen Struktur erheblich. Während Hamburg das prosperierende Zentrum der Metropolregion darstellt, nimmt die regionale Standortattraktivität immer stärker ab, je weiter man sich von Hamburg entfernt. Dies betrifft insbesondere die in der Peripherie liegenden Landkreise ohne direkte Kreisgrenze an die Hansestadt (vgl. Abbildung 1). Tabelle 1 gibt einen Überblick über den Status quo bezüglich Bevölkerungsstand und -dichte sowie die ökonomische Situation der Landkreise und kreisfreien Städte der Metropolregion, bewertet anhand der Produktivität (Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen am Arbeitsort) im Jahr 2015. Als Peripheriekreise werden alle Landkreise bezeichnet, die am äußeren Rand der Metropolregion liegen und keine direkte Grenze zum Stadtstaat Hamburg aufweisen.

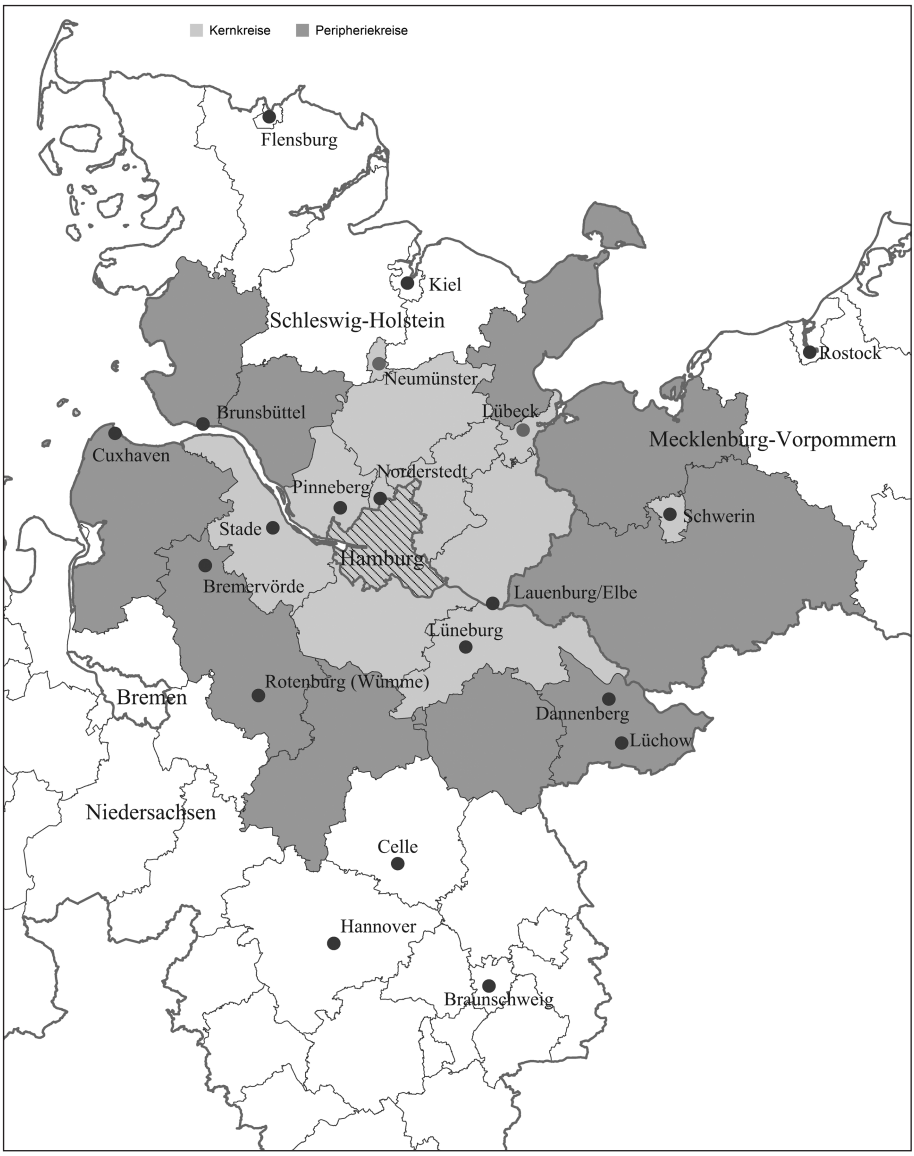


Abbildung 1: Metropolregion Hamburg / Quelle: Eigene Darstellung

Etwa 28% der Bevölkerung der Metropolregion Hamburg leben in den Peripheriekreisen (vgl. Tabelle 1). Diese sind mit durchschnittlich 76 Einwohnern je Quadratkilometer gleichzeitig erheblich dünner besiedelt als die inneren Landkreise und der Durchschnitt der Metropolregion. Im Vergleich zum Bevölkerungsanteil ist die Wirtschaftskraft im äußeren Rand der Metropolregion deutlich geringer. Lediglich 18,8% der gesamten Bruttowertschöpfung wurden 2015 dort erwirtschaftet (vgl. Statistische Ämter der Länder 2017). Dies ist hauptsächlich auf die niedrigere Produktivität in den

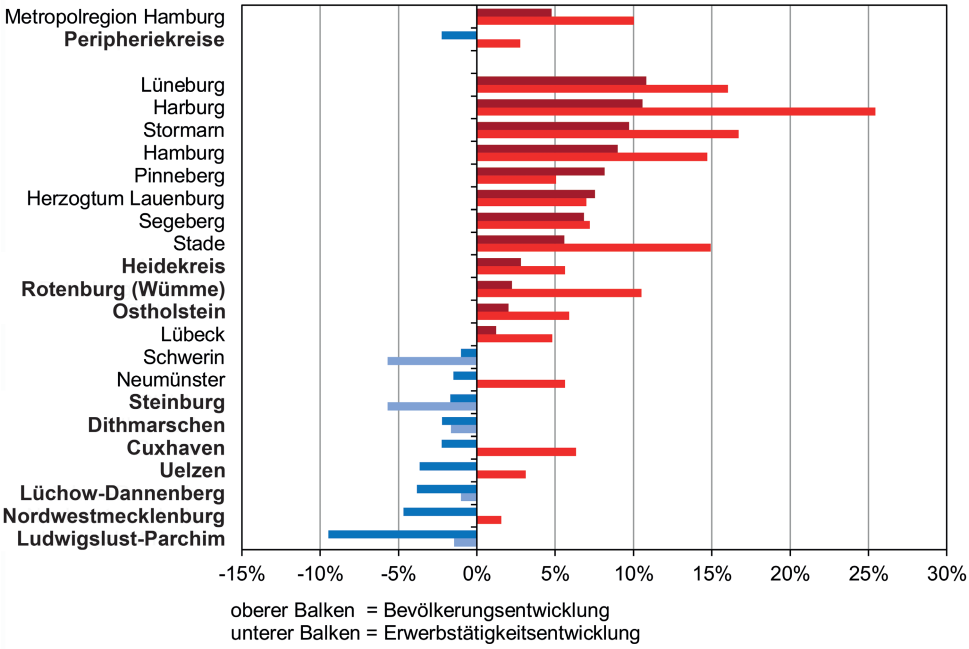
zugehörigen Landkreisen zurückzuführen, die sich im Wesentlichen aufgrund der geringeren Konzentration von wissensintensiven Industrien und Dienstleistungen im Vergleich zur gesamten Metropolregion ergibt.

	Bevölkerung (Stichtag 31.12.)	**Bevölkerungs-dichte**	**Produktivität* in Euro**
Lübeck (Stadt)	216.253	983	56.346
Neumünster (Stadt)	79.197	1.080	55.577
Dithmarschen	132.917	94	62.387
Herzogtum Lauenburg	192.999	148	54.086
Ostholstein	199.574	142	48.779
Pinneberg	307.471	445	59.476
Segeberg	267.503	193	59.193
Steinburg	131.457	124	66.689
Stormarn	239.614	301	61.395
Hamburg (Stadt)	1.787.408	2.261	80.875
Cuxhaven	198.103	96	57.511
Harburg	248.122	191	56.929
Lüchow-Dannenberg	50.128	40	52.621
Lüneburg	180.719	131	51.002
Rotenburg (Wümme)	163.253	78	57.231
Heidekreis	140.264	73	56.789
Stade	200.054	154	60.232
Uelzen	93.131	64	51.683
Schwerin (Stadt)	96.800	704	49.317
Nordwest-mecklenburg	156.270	74	49.965
Ludwigslust-Parchim	214.113	45	47.033
Metropolregion HH	5.295.350	180	66.894
Peripheriekreise	1.479.210	76	54.730

* Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen am Arbeitsort

Tabelle 1: Sozioökonomischer Status quo 2015 / Quelle: Eigene Zusammenstellung, Daten: Statistische Ämter der Länder 2017; Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2017

Die Mehrzahl der Peripheriekreise ist in der Vergangenheit mit erheblichen Bevölkerungsverlusten konfrontiert worden. Während die Bevölkerung in der Metropolregion zwischen den Jahren 2000 und 2015 um 4,8% gewachsen ist, hat die Einwohnerzahl in der Peripherie um 2,3% abgenommen. Insbesondere Ludwigslust-Parchim mit einem Minus von 9,5 %, aber auch Nordwestmecklenburg (-4,7 %), Lüchow-Dannenberg (-3,8%) und Uelzen (-3,6%) haben deutliche Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen. Die Entwicklung der Erwerbstätigkeit verlief in den Peripheriekreisen zwar positiv (+2,8%), der Zuwachs fiel im Vergleich zur gesamten Metropolregion (+10%) jedoch deutlich geringer aus (vgl. Abb. 2).

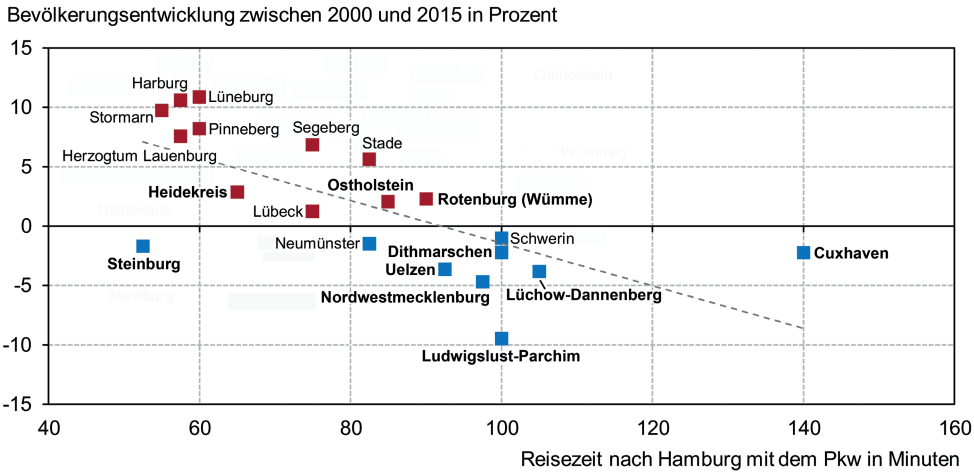


Die Peripheriekreise sind fett dargestellt.

Abbildung 2: Bevölkerungs- und Erwerbstätigkeitsentwicklung zwischen den Jahren 2000 und 2015 / Quellen: ETR 2017; Statistische Ämter der Länder 2017; Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2017

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Regionen nimmt immer stärker ab, je weiter der jeweilige Kreis von Hamburg entfernt ist. Dies ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass viele Menschen, die ihren Wohnort außerhalb Hamburgs wählen, zum Arbeiten in die Hansestadt pendeln. Viele Peripheriekreise scheiden für einen Großteil dieses Personenkreises jedoch als Wohnort aus, da das Einpendeln nach Hamburg zu viel Zeit in Anspruch nimmt. Es gilt allerdings zu berücksichtigen, dass beispielsweise Einwohner der südlichen und westlichen Landkreise der Metropolregion Hamburg auch nach Bremen bzw. Hannover pendeln. Nichtsdestotrotz stellt Hamburg aufgrund

seiner allgemein hohen und herausragenden Bedeutung als Wirtschaftsstandort innerhalb der Metropolregion für diese Pendler ein potenzielles Ziel dar. Wie Abbildung 3 zeigt, ist die Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten der Metropolregion negativ mit den Fahrzeiten nach Hamburg korreliert.



Die Peripheriekreise sind fett dargestellt.

Abbildung 3: Zusammenhang von Reisezeiten nach Hamburg und Bevölkerungswachstum / Quellen: ETR 2017; Google Maps 2017; Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2017

Dargestellt ist der Zusammenhang zwischen der Fahrzeit[2] nach Hamburg mit dem Pkw (mittwochs um 8 Uhr) und der Bevölkerungsentwicklung zwischen 2000 und 2015. Es zeigt sich, dass sich die Bevölkerung in den Kreisen mit hohen Fahrzeiten nach Hamburg schwächer entwickelt hat. Nimmt die Fahrzeit um zehn Minuten zu, so ist das Bevölkerungswachstum um 1,8 Prozentpunkte schwächer ausgefallen. Die Fahrzeiten erklären 48 % der Variation des Bevölkerungswachstums zwischen den Kreisen. Die unterstellte kausale Beziehung zwischen den Fahrzeiten nach Hamburg und der Entwicklung der Bevölkerung besteht in den Wanderungen.[3] Innerhalb der Metropolregi-

2 Zur Ermittlung der Fahrzeiten nach Hamburg wird als Startpunkt jeweils das geografische Zentrum eines Kreises verwendet. Die Fahrzeit wurde mit einer Stichprobe zur Hauptpendlerzeit um 8 Uhr morgens an einem Mittwoch gezogen. Die so ermittelte relative Fahrzeit wurde herangezogen, da die Betrachtung des Raums in Zeiteinheiten insofern der absoluten Entfernung vorzuziehen ist, da entscheidend ist, in welcher Zeit der Raum überwunden werden kann (und nicht wie weit die Entfernung ist). Auf eine Betrachtung der Fahrzeiten mit dem ÖPNV wird hier verzichtet, da ausgehend von den geografischen Startpunkten auf der Analyseebene (Kreisebene) oftmals keine sinnvolle Verbindung nach Hamburg besteht. Die Pkw-Fahrzeiten werden daher als Proxy herangezogen. Da die Analyse auf Kreisebene durchgeführt worden ist, kann das Ergebnis entsprechend für die einzelnen Gemeinden anders ausfallen, sofern hier die spezifischen Verbindungen des ÖPNV mit der Stadt Hamburg im Detail abgebildet werden können (vgl. z. B. Geoportal Metropolregion Hamburg 2018).

3 Der Zusammenhang wurde auf Basis der Wanderungsstatistik überprüft und validiert, indem die natürlichen Bevölkerungsbewegungen ausgeschlossen wurden.

on ziehen die Menschen dorthin, von wo aus eine vergleichsweise schnelle verkehrliche Verbindung nach Hamburg gegeben ist. Daher ist es von großer Bedeutung, relative Entfernungen zu betrachten, da absolute Entfernungen nur über geringe Aussagekraft bezüglich der Erreichbarkeit verfügen. Zu einem ähnlichen Ergebnis für die Region Hamburg kommen auch Matthes (2016) sowie Matthes und Gertz (2014), wobei auch weitere Erklärungsfaktoren wie Immobilienpreise oder Verkehrssparsamkeit herangezogen werden.

Vergleicht man die verschiedenen siedlungsstrukturellen Regionstypen, so zeigen sich zum Teil deutliche Unterschiede in der Verkehrsmittelwahl. So werden in den ländlichen Räumen etwa 60% der Wege mit dem Auto zurückgelegt, jedoch nimmt die Nutzung des Pkw mit zunehmendem Lebensalter kontinuierlich ab. Aufgrund der zu erwartenden weiter rückläufigen Abdeckung mit öffentlichen Verkehrsmitteln stellt dies ein wachsendes Mobilitätshemmnis für die Bevölkerung in ländlichen Regionen dar (vgl. MiD 2008).

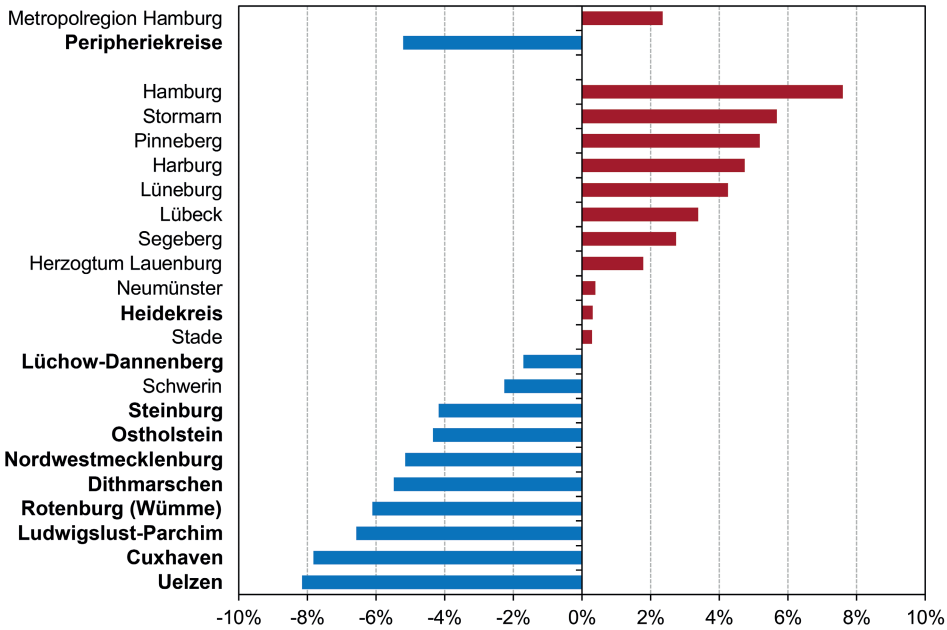
Eine verbesserte Anbindung bzw. eine schnellere Verbindung nach Hamburg könnte also zu einer Verbesserung der soziodemografischen Bedingungen in den Peripheriekreisen beitragen, indem die Attraktivität als Wohnort für Auspendler nach Hamburg erhöht wird. Außerdem könnte im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung eine verbesserte IT-Infrastruktur die Attraktivität der Peripheriekreise steigern, indem die Möglichkeiten zur Telearbeit ausgebaut werden. Zudem könnten mittelfristige Mobilitätskonzepte, wie das autonome Fahren, die räumliche Struktur der Stadt-Land-Beziehung neu ordnen.

2.2 Zukünftige Entwicklung der Bevölkerung

Die Analysen haben gezeigt, dass sich sowohl die Bevölkerung der Metropolregion als auch die ökonomischen Aktivitäten in der jüngeren Vergangenheit zunehmend stärker auf Hamburg und die unmittelbar angrenzenden Kreise ausgerichtet haben (Abschnitt 2.1). Es stellt sich die Frage, wie sich diese Trends voraussichtlich weiterentwickeln werden und welche Implikationen damit für die peripheren Regionen einhergehen.

Die oben gezeichnete bisherige Entwicklung wird sich voraussichtlich auch bis 2030 auf Kreisebene fortsetzen (vgl. Abbildung 4). Während die Metropolregion insgesamt mit einem Bevölkerungszuwachs von 2,4% zwischen 2015 und 2030 rechnen kann, was wesentlich auf Hamburg und die direkt angrenzenden Kreise zurückzuführen ist, müssen die Peripheriekreise mit deutlichen Rückgängen der Bevölkerung rechnen. Im Durchschnitt ist hier ein Minus von 5,2% zu erwarten, das beispielsweise in Uelzen (-8,2%) noch erheblich stärker ausfallen könnte (vgl. ETR 2017).[4] Die Bevölkerung der Metropolregion dürfte sich in der Zukunft also noch stärker in ihren Zentren konzentrieren, wodurch die Heterogenität der Räume weiter zunimmt.

4 Den hier verwendeten Bevölkerungsvorausberechnungen liegen die Prognosen auf Kreisebene des jeweiligen Statistischen Landesamtes zugrunde. Diese werden auf Basis der aktualisierten 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (vgl. Statistisches Bundesamt 2017) in einen konsistenten bundesdeutschen Zusammenhang gestellt.



Die Peripheriekreise sind fett dargestellt.

Abbildung 4: Prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2015 bis 2030 / Quelle: Eigene Darstellung, Daten: ETR 2017; Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2017

Dadurch sinkt die Bevölkerungsdichte in der Peripherie, die ohnehin schon deutlich geringer als im Durchschnitt der Metropolregion ist, weiter. Insbesondere im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt von 230 Einwohnern je Quadratkilometer sind die Peripheriekreise der Metropolregion Hamburg sehr dünn besiedelt (76 Einwohner je km²). Dies gilt aber auch für die Metropolregion selbst (180 Einwohner je km²). Mit den rückläufigen Bevölkerungszahlen wird sich die Altersstruktur der Bevölkerung weiter verändern. Während im Jahr 2015 in der Peripherie der Metropolregion 17,8% der Bevölkerung 20 Jahre und jünger waren, betrug der Anteil der über 60-Jährigen bereits 30,8%. Bis ins Jahr 2030 ist mit einem Rückgang der unter 20-jährigen Bevölkerung auf einen Anteil von 16,1% zu rechnen, während der Bevölkerungsanteil der über 60-Jährigen auf einen Anteil von 40,5% anwachsen könnte (vgl. BBSR 2013). Es sind vor allem die jungen Menschen, die räumlich mobil sind. Beispielsweise gehört der Peripheriekreis Lüchow-Dannenberg zu denen in Norddeutschland[5], die einen der höchsten Anteile (mehr als 26%) an Einwohnern über 65 Jahre aufweisen (vgl. Wedemeier/Wilke 2014). Die Gründe für das Wandern der jungen Bevölkerung aus diesen Regionen, zumeist über Kreisgrenzen, sind vielfältig, wobei junge Menschen bevorzugt in Regionen ziehen, die sich durch zahlreiche Angebote an Arbeitsplätzen, Möglichkeiten zur Ausbildung oder Studium, einer hohen Produktvielfalt oder auch Erlebnisökonomie auszeichnen.

5 Nach gängiger Definition und in den Grenzen der Bundesländer umfasst Norddeutschland die Bundesländer Bremen, Hamburg, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein.

2.3 Folgen für die Daseinsvorsorge in ländlichen Räumen

Die grundsätzlich zu erwartenden Bevölkerungsverluste kombiniert mit einer erheblichen Zunahme des Bevölkerungsanteils der über 60-Jährigen weisen auf einen deutlichen Verlust des Erwerbspersonenpotenzials hin, was wiederum die ökonomischen Zukunftsperspektiven der Peripheriekreise eintrübt. Einhergehend mit den negativen demografischen Trends dürfte zukünftig auch das Angebot an öffentlicher und sozialer Infrastruktur in den Peripheriekreisen weiter eingeschränkt werden, da sich die Finanzierung schwieriger gestaltet, wenn die Anzahl ihrer potenziellen Nutzer rückläufig ist.

Die Veränderungen der soziodemografischen Strukturen sind daher mit erheblichen Implikationen für die flächendeckende Daseinsvorsorge im ländlichen Raum verbunden. Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Bildung (wie Bibliotheken und Schulen), Gesundheit (wie Fachärzten und Krankenhäusern) und Sicherheit (wie Feuerwehr und Polizei) wird – auf den Einwohner gerechnet – nicht nur kostenintensiver, sondern angebotsseitig auch immer schwieriger zu bewerkstelligen. Dabei ist die Daseinsvorsorge eine der Grundsätze der Raumordnung im Raumordnungsgesetz des Bundes (§ 2 ROG), um die flächendeckende Infrastrukturversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Hingegen sind soziale Infrastrukturen vorrangig in Zentralen Orten zu bündeln. Während die stärkere Konzentration der Bevölkerung in den inneren Kreisen der Metropolregion und der Stadt Hamburg selbst dazu führt, dass Investitionen in Infrastruktur oder die Attraktivität für medizinische und kulturelle Angebote zunehmen, ist die Situation in der Peripherie genau umgekehrt. Rückläufige Bevölkerungszahlen bei gleichzeitiger Alterung der verbleibenden Bevölkerung und ein sinkendes Erwerbspersonenpotenzial beeinträchtigen nicht nur die ökonomischen Perspektiven, sondern durch entsprechende negative Implikationen langfristig auch die Lebensqualität in den Regionen.

Tabelle 2 beinhaltet ausgewählte Indikatoren zur medizinischen, sozialen und bildungsrelevanten Versorgungslage in den Landkreisen und kreisfreien Städten der Metropolregion Hamburg. Hinsichtlich des fachärztlichen[6] Angebots zeigt sich in ländlich-peripher gelegenen Kreisen ein deutlicher Rückstand gegenüber der gesamten Metropolregion. Dies ist wesentlich auf die gute Versorgungslage in den kreisfreien Städten und Hamburg zurückzuführen. Menschen aus den inneren Kreisen der Metropolregion können aufgrund der kürzeren Fahrtwege leichter auf Ärzte in Hamburg ausweichen. Für die weiter außenliegenden Regionen spielen die Mittel- und Oberzentren in diesem Zusammenhang eine bedeutende Rolle. So dürfte beispielsweise für die Einwohner der Landkreise Nordwestmecklenburg und Ludwigslust-Parchim das medizinische Angebot in Schwerin von größerer Bedeutung sein als die Versorgungslage in Hamburg. Darüber hinaus sind die Fahrzeiten zu Fachärzten in der Peripherie höher als in den anderen Regionen. Diese Trends dürften auch in Zukunft anhalten, da die Attraktivität für die Ansiedelung zusätzlicher Fachärzte in der Peripherie durch die demografische Entwicklung weiter abnimmt. Den Mittel- und Oberzentren dürfte daher zukünftig eine noch wichtigere Rolle zukommen. Analog dazu dauert es in den Peripheriekreisen länger, Krankenhäuser der medizinischen Grundversorgung zu er-

6 Unter Fachärzten werden hier sowohl Orthopäden als auch Augen- und Kinderärzte zusammengefasst.

reichen als im Durchschnitt der Metropolregion. Dies gilt insbesondere für Uelzen und Lüchow-Dannenberg. Zur Hauptverkehrszeit benötigt man in Uelzen mit dem Pkw durchschnittlich 20 Minuten, um das nächste Krankenhaus zu erreichen, was fünfmal länger als beispielsweise in Hamburg ist. Ähnliche Trends dürften für die Sicherheit, wie Feuerwehr und Polizei, bestehen. Dies bedeutet zudem, dass vielerorts die gesetzlichen Vorgaben zur Hilfsfrist der Rettungsdienste zukünftig immer schwieriger zu erfüllen sein werden.[7]

Die soziale Daseinsvorsorge kann beispielhaft anhand des Angebots an Pflegekräften in der Region betrachtet werden. Je 10.000 Einwohner waren im Jahr 2013 im Durchschnitt der Metropolregion etwa 44 Personen pflegerisch tätig. In den Peripheriekreisen waren es hingegen etwa 38 Personen. Aufgrund der Tatsache, dass die Wohnbevölkerung in der Peripherie zunehmend an Durchschnittsalter gewinnen wird, dürfte sich der Bedarf an Pflegepersonal zukünftig deutlich erhöhen. Hinzu kommt, dass insbesondere die Nachfrage nach mobiler Pflege wachsen wird, da viele Menschen trotz ihrer Hilfsbedürftigkeit ihr Leben, sofern möglich, weiterhin in ihrer Wohnung bzw. ihrem Haus verbringen möchten. Vor allem in ländlichen Regionen sind in diesem Zusammenhang von den Pflegekräften zum Teil sehr große Distanzen zu überbrücken, was mit erheblichem Zeitaufwand verbunden ist. Dies erhöht die Nachfrage nach Pflegepersonal, aber auch der Vollzeitbetreuung, zusätzlich. Beides wird sich in steigenden Sozial- und Privatkosten widerspiegeln und die peripher-ländliche Versorgung herausfordern.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Versorgung mit öffentlichen Gütern ist das regionale Bildungsangebot. Für eine potenzielle Zuzugsentscheidung junger Menschen und Familien spielt insbesondere die Möglichkeit der schulischen Bildung eine entscheidende Rolle. Hierbei ist außerdem von Bedeutung, dass die Entfernung zur entsprechenden Schule („Kurze Beine, kurze Wege“) angemessen ist. So gibt es beispielsweise in Relation zu 10.000 Einwohnern, die jünger als 20 Jahre sind, in der Metropolregion Hamburg im Durchschnitt 4,5 Schulen, an denen das Abitur erworben werden kann. In den Peripheriekreisen der Metropolregion sind es hingegen lediglich 3,8 Schulen (vgl. Tabelle 2). Allerdings bestehen bei diesem Aspekt deutliche regionale Unterschiede. In der schleswig-holsteinischen Peripherie ist das Angebot an Gymnasien oder integrierten Gesamtschulen erheblich größer als in Niedersachsen oder Mecklenburg-Vorpommern. Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit (vgl. Abb. 2), so lässt sich erkennen, dass die Bevölkerungsrückgänge im Durchschnitt in den Peripheriekreisen Niedersachsens und Mecklenburg-Vorpommerns stärker ausgefallen sind als in Schleswig-Holstein. In diesem Zusammenhang könnten die Bildungsangebote durchaus eine Rolle spielen, da sie eine entscheidende Determinante der regionalen Standortattraktivität – insbesondere für Familien – sind. Die Verbesserung der bildungsrelevanten Daseinsvorsorge könnte in einigen Regionen somit einen Beitrag leisten, um der Abwanderung zu begegnen und Zuzüge junger Menschen zu begünstigen.

---

7 Die Hilfsfristen für Rettungsdienste sind in den Landesgesetzen festgelegt und unterscheiden sich nach Vorgaben – beispielsweise bzgl. Einsatzentscheidung oder Einsatzeröffnung – und Verstädterungsgrad in zeitlicher Hinsicht teilweise deutlich. Auch kann der Erreichungsgrad, dies sind die Vorgaben hinsichtlich der Erreichbarkeit der Bevölkerung durch die einzelnen Dienste innerhalb einer bestimmten Zeit, voneinander abweichen. Dieser Erreichungsgrad könnte durch den demografischen Rückgang in der Fläche aufgeweicht werden (vgl. u. a. Niedersächsischer Landtag 2008; AGBF-Bund 2015).

	Fachärzte je 100.000 Einwohner* 2014	Durchschnittliche Fahrzeit zum nächsten Krankenhaus in Minuten (Pkw)** 2015	Personal in Pflegediensten je 10.000 Einwohner 2013	Gymnasien und Gesamtschulen je 10.000 Einwohner unter 20 Jahren 2015
Lübeck (Stadt)	31,7	5	33,9	6,1
Neumünster (Stadt)	15,5	2	40,1	7
Dithmarschen	13,6	17	33,9	7,2
Herzogtum Lauenburg	14,6	17	44,2	4,3
Ostholstein	18,7	11	31,3	6,7
Pinneberg	17,7	12	34,8	5,7
Segeberg	14,3	15	24,3	5,9
Steinburg	18,4	17	36,8	5,7
Stormarn	16,9	13	33,2	5
Hamburg (Stadt)	26	4	58,4	5
Cuxhaven	13,3	17	40,3	2,5
Harburg	13,1	14	36,6	2,7
Lüchow-Dannenberg	22,7	19	47,1	3,5
Lüneburg	16,3	19	36,2	2,9
Rotenburg (Wümme)	14,1	13	32,1	2,8
Heidekreis	16,1	13	37,9	1,9
Stade	14,3	16	26,3	2
Uelzen	17,3	20	45,3	1,8
Schwerin (Stadt)	36,9	4	49,9	6
Nordwestmecklenburg	13,5	17	33,6	3
Ludwigslust-Parchim	15,9	15	47	2,9
Metropolregion HH	20,1	13,3	43,5	4,5
Peripheriekreise	15,8	15,9	37,9	3,8

* Orthopäden, Augen- und Kinderärzte

** Flächengewichtete Durchschnittswerte der Pkw-Fahrzeiten zum nächsten Krankenhaus der Grundversorgung

Tabelle 2: Ausgewählte Indikatoren der öffentlichen Daseinsvorsorge / Quelle: Eigene Zusammenstellung, Daten: BBSR 2017a; Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2017

3 Beispiele von Anpassungsstrategien der peripheren Räume und die Rolle der Metropolregion Hamburg

3.1 Die Bedeutung der Landesplanung für die Metropolregion Hamburg

Für die Zukunft ist davon auszugehen, dass die Verminderung des Erwerbspersonenpotenzials, die sich aus der Abwanderung junger Menschen ergibt, zum regionalen Wachstumshemmnis werden könnte. Ein wesentliches Problem der nahen Zukunft dürfte daher die Frage der Mobilität und der Daseinsvorsorge der Bevölkerung im ländlichen Raum sein. Neben den größeren Zentren gibt es jedoch auch kleinstädtische Mittelzentren, die die Konzentration von Bevölkerung – insbesondere Älterer – auf sich ziehen. Die räumliche Entwicklung ist daher nicht in allen Land- und Stadtkreisen ausschließlich auf die Metropole Hamburg fokussiert (vgl. Beitrag Steinführer/Kohring in diesem Band).

In den einzelnen Landkreisen übernehmen die Mittelzentren die Grundversorgung mit Schulen, Berufsschulen, kulturellen Angeboten, Ärzten und Schwimmbädern für das Umland, und weisen damit grundlegende Daseinsfunktionen aus. Allerdings sind viele dieser Mittelzentren relativ schlecht mit anderen Mittelzentren oder auch Mittelzentren mit oberzentraler Teilfunktion bzw. Oberzentren über den Regionalverkehr verbunden. Die Bevölkerungsverluste könnten mittelfristig zudem die kommunale Finanzdecke zur Finanzierung des ÖPNV weiter schmälern und die Nutzerzahlen sinken lassen, was wiederum die Bereitstellung des ÖPNV einschränkt und somit rückkoppelnd auf den Effekt des Wegzuges der Bevölkerung wirkt. Umgekehrt kann es in Städten mit einer sinkenden bzw. konstanten Bevölkerungszahl, aber mit einer relativ hohen Anzahl an Einpendlern mit einer entsprechenden Nachfrage nach kommunaler Infrastruktur, zu einer Unterfinanzierung des ÖPNV kommen. Die Aufrechterhaltung der kommunalen Infrastruktur verteilt sich in einer entsprechenden Stadt auf immer weniger Köpfe (vgl. Frei/Ragnitz/Rösel 2018).[8] Aus diesem Grund gilt es, die kommunalen Verkehre weiter zu aktivieren. So sind beispielsweise für einige Mittelzentren Vorranggebiete des Eisenbahnverkehrs angemeldet. In der niedersächsischen Raumplanung heißt es daneben bspw., dass eine „flexible Bedienform und ÖPNV-ergänzende Mobilitätsangebote“ für die Erschließung peripher-ländlicher Räume geschaffen werden sollen (vgl. Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2012: 35). Die Sicherung des ÖPNV ist in den entsprechenden Landesplanungen der Länder festgehalten, um eine Grundversorgung der Bevölkerung mit öffentlichem Personenverkehr zu ermöglichen sowie die Erreichbarkeit und damit die Zentralität der Regionen zu gewährleisten. Dieses Instrument zur Steigerung der Attraktivität des peripheren Raums soll erhalten werden.

Die sich verändernden soziodemografischen Gegebenheiten erfordern daher ein hohes Maß an Kreativität und Anpassungsfähigkeit von der Landesplanung. Zur Bewältigung dieser Herausforderung wurde beispielsweise im Land Brandenburg ein neuer Typ Mittelzentrum in Funktionsteilung eingeführt, um in Kooperation mit mehreren Mittelzentren die Versorgung der Bevölkerung zu sichern und damit die üblichen mit-

8 Die Untersuchung von Frei/Ragnitz/Rösel (2018) zeigt auf, dass ein einprozentiger Bevölkerungsrückgang mit steigenden Pro-Kopf-Ausgaben von etwa 1,8 % verbunden ist.

telzentralen Angebote gewährleisten zu können. Diese Typologie könnte auch für andere Mittelzentren der Metropolregion Hamburg sinnvoll sein. Allerdings ist in der Landesplanung eine trennscharfe Abgrenzung für die Ausweisung von Teilfunktionen bzw. Nutzungsansprüchen (z. B. die Ziele zur Erfüllung eines Einzelhandelsstandorts) vorgeschrieben, um die Regelungsmethodik der Planung nicht aufzuweichen. Auf der Grundlage von Fachplanungen erarbeiten Landes- und Regionalplanung raumwirksame Entwicklungsvorstellungen in einem mittelfristigen Zielkorridor hinsichtlich der Nutzungsansprüche für das Land bzw. dessen Teilräume. Nutzungskonflikte können dabei zum Beispiel beim Bau von Straßen- und Schieneninfrastruktur als auch in der Standortausweisung von Gewerbe, Handel und Siedlungen entstehen, da die Nutzungsansprüche sich im Zeitverlauf verändern können (z. B. aufgrund der demografischen Entwicklung). Dies widerspricht jedoch der oben beschriebenen Flexibilität: Letztlich muss laufend eine grundlegende Änderung der Landesplanung erfolgen, um die Flexibilität zu erhöhen, was die Komplexität jedoch vergrößert und die Anforderungen an die Landes- und Regionalplanung überbeansprucht. Dies ist ein klassischer Zielkonflikt, da die raumwirksamen, planerisch-mittelfristigen Entwicklungsvorstellungen nicht zeitgleich mit einer Flexibilisierung vereinbar sind. Nichtsdestotrotz ermöglichen die einzelnen Planungen heute, dass ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen zur Versorgung im Grundsatz erstellt werden kann. Zudem sind regionale oder interkommunale Anpassungen i. S. einer Neuordnung der Gebietsabgrenzungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge möglich, auch wenn hier nur auf kommunale Ebene zurückgegriffen wird.

Es lässt sich festhalten, dass die gegenwärtige Entwicklung der Metropolregion und die Antworten durch die Landesplanung sich defragmentiert darstellen, da jedes Bundesland eine eigene Landesplanung vorhält, aber keine koordinierende bzw. institutionalisierte Antwort auf die derzeitige demografische Entwicklung – auch auf den Boom Hamburgs mit hohem Bevölkerungswachstum – hat.[9] Die Metropolregion Hamburg hat gegenwärtig nicht den notwendigen Handlungsrahmen, die Gestaltungsfragen für ihre Teilräume zu beantworten, da die Zuständigkeit in den Bereich der jeweiligen Bundesländer (der Träger der Metropolregion) und (Land-)Kreise fällt. Jedoch gibt es gegenwärtig Tendenzen, neue Leitprojekte zum Wohnen für das Hamburger Umland zu entwickeln, sowie die Einbettung in die Landesplanung zu ermöglichen (vgl. Sempell 2017). Dies ist auch notwendig, um den Wohnraumdruck aus dem Hamburger Markt zu nehmen und die umliegenden Räume zu stärken.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass es eine Notwendigkeit zur Flexibilisierung des Zentrale-Orte-Konzepts gibt, da die wirtschaftliche Dynamik als auch die sozioökonomische Veränderung den Handlungsdruck erhöht hat. Die exemplarischen Beispiele der Raumplanung zeigen auf, dass eine Flexibilisierung der räumlichen Entwicklung zugutekommen und dieser damit zugleich, in Zusammenarbeit mit der Regionalpolitik, eine wachsende Rolle zugewiesen werden könnte.

---

9 Die strategischen Rahmen der Landesplanung sind: „Grüne, gerechte, wachsende Stadt am Wasser – Perspektiven der Stadtentwicklung für Hamburg“ (vgl. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt 2014); „Landesraumordnungs-Programm (LROP)“ für Niedersachsen (vgl. Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2012); „Landesraum-entwicklungs-programm (LEP)“ für Mecklenburg-Vorpommern (vgl. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung 2016); „Landesentwicklungsplan (LEP)“ für Schleswig-Holstein (vgl. Der Ministerpräsident – Staatskanzlei 2010).

3.2 Die Rolle der Metropolregion Hamburg für die ländliche Entwicklung

Die Metropolregion Hamburg hat eine hohe Zentralitätsfunktion, unter anderem hat Hamburg für das mecklenburg-vorpommerische, niedersächsische und schleswig-holsteinische Umland oberzentrale Bedeutung, daneben sind in der Metropolregion weitere Oberzentren, wie Lübeck und Lüneburg, sowie weitere Mittelzentren, wie Rotenburg (Wümme) oder auch Soltau, zu finden. Die Metropolregion kann im Gesamten nur durch die Entwicklung aller Mitgliedsregionen gewinnen, obgleich das unmittelbare Umland durch die Wirtschaftskraft der Kernstadt Hamburg überproportional profitiert. Dies betrifft somit auch den Zugewinn von Neu-Hamburgern, die aus anderen Teilen Deutschlands oder aus dem Ausland zuwandern (vgl. Anders/Lau/Süß et al. 2016). Allerdings, dies zeigen die Ergebnisse, verliert Hamburg an Strahlkraft, je weiter die Regionen vom Zentrum entfernt liegen. Die Ausnahmen bilden dezentrale Lagen, von denen vergleichsweise schnelle Verbindungen nach Hamburg gegeben sind, d. h. nicht die absolute, sondern die relative Entfernung spielt eine zentrale Entwicklungsrolle.

Die Metropolregion Hamburg soll dabei Größenvorteile hinsichtlich Unternehmen, Arbeitsmarkt, Versorgung und Verkehr realisieren, um die Zentralität im europäischen Kontext zu erhöhen. Diese übergeordnete Zentralität kommt jedoch in den peripheren Landkreisen kaum bzw. nur eingeschränkt an. Letztlich ist die Metropolregion in ihrer Funktionalität hinsichtlich einer verflochtenen Arbeitsmarktregion, die von der Kernstadt Hamburg ausgeht, zu groß gewählt. Durch die Metropolregion können keine wertgleichen Lebensverhältnisse – wie von der Raumordnung angedacht – in allen Teilregionen ermöglicht werden.

Zudem entspricht die Metropolregion Hamburg nicht zwangsläufig ihrer angedachten Funktion. In funktionaler Dimension ist eine Metropolregion als Standort mit metropolitanen Einrichtungen – die großräumig wirksame Steuerungs-, Innovations- und Dienstleistungsfunktionen ausüben – und als Motor der Regional- und Landesentwicklung gedacht (vgl. Schlitte/Sünner/Wedemeier et al. 2014). Durch Flächenzuwachs – wie zuletzt in 2017 geschehen – kommt der Metropolregion jedoch keine wachsende metropolitane Bedeutung zu. Einerseits können periphere Regionen wie Ludwigslust-Parchim, Lüchow-Dannenberg und Nordwestmecklenburg nicht an Zentralität hinzugewinnen, andererseits kann die Metropolregion selbst hierdurch keine Größenvorteile aus dem Verbund erzielen. Es bleiben die eher symbolhaften Vorteile der Angliederung an die Metropolregion, wenn sich nicht die verkehrliche Erreichbarkeit der peripheren Räume zum Zentralen Ort Hamburg verbessert. Dies scheint aufgrund der Entleerung der peripheren Räume der Metropolregion eher unwahrscheinlich. Dies wird insbesondere deutlich, wenn die Fläche der Metropolregion verteilt nach Bundesländern betrachtet wird (Niedersachsen 26%, Mecklenburg-Vorpommern 30%, Schleswig-Holstein 52%) und zu dem jeweiligen Bevölkerungsanteil der Metropolregion in Relation gesetzt wird (Niedersachsen 16%, Mecklenburg-Vorpommern 23%, Schleswig-Holstein 62%) (vgl. Anders/Lau/Süß et al. 2016). Danach ist Niedersachsens Anteil an der Bevölkerung relativ gering, obwohl der entsprechende Flächenanteil vergleichsweise hoch ist (Verhältnis 0,61 in Niedersachsen, 0,78 in Mecklenburg-Vorpommern und 1,19 in Schleswig-Holstein). Dies bedeutet, dass die Kreise der

Metropolregion in Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern im Durchschnitt zu dünn besiedelt sind, um hinsichtlich des Aspekts der Zentralität durch die Metropolregion an Gewicht zu gewinnen. Noch deutlicher wird dies, wenn die Flächenproduktivität der Metropolregionen herangezogen wird. In diesem Fall findet sich die Metropolregion Hamburg etwa mit Berlin-Brandenburg auf einem Niveau wieder.[10]

Um den durch den Trend des demografischen Rückgangs und Alterns entstehenden Herausforderungen in ländlich-peripheren Räumen zu begegnen, werden bereits heute von verschiedenen Institutionen – wie den zuständigen Ressorts in den Ländern, Wirtschafts- und Verkehrsministerien oder auch öffentlich-rechtlichen Körperschaften – Maßnahmen ergriffen. Beispielsweise soll die Raumentwicklungspolitik zur Stärkung von Wachstums- und Innovationspotenzialen in den Regionen beitragen und die besonderen Anforderungen in Regionen mit starken Bevölkerungsrückgängen und starkem Anwachsen des Anteils älterer Menschen berücksichtigen (vgl. Metropolregion Hamburg 2018b; MKRO 2006, 2016; Siedentop/Uphues 2015). Daher ist es folgerichtig, dass u.a. die Industrie- und Handelskammern und der Bezirk Nord des Deutschen Gewerkschaftsbundes im Jahr 2017 der Metropolregion Hamburg beigetreten sind.

Nach den zugehörigen Leitbildern und Handlungsstrategien sollen die Metropolregionen in Deutschland auch die Verantwortungsgemeinschaft für die regionale Entwicklung stützen und (neue) Kooperationsformen der Zusammenarbeit entwickeln. Letztlich ist es das festgelegte Ziel, auch künftig wertgleiche Lebensverhältnisse in allen Regionen Deutschlands zu ermöglichen. Allerdings gilt, und hier sollte neben der Zusammenarbeit im Verkehrsverbund und der weiteren Zusammenarbeit zur Verkehrsplanung der dritte Schwerpunkt liegen, dass die Siedlungstätigkeit nicht ausschließlich auf leistungsfähige Zentrale Orte, sondern auch auf kleinere Mittelzentren auszurichten ist (vgl. Beitrag Steinführer/Kohring und Beitrag Matthes in diesem Band). Dies wird den Wohnungsmarktdruck durch die Reurbanisierung schmälern können und die Bedeutung der europäischen Metropolregion Hamburg als Ganzes stärken. Das Beispiel der Metropolregion Hamburg zeigt auch, dass der Regionalplanung damit eine wachsende Bedeutung von regionalen Kooperationen zukommen sollte.

3.3 Handlungsempfehlungen

Um die Daseinsvorsorge weiterhin flächendeckend gewährleisten zu können, existieren Initiativen wie das Aktionsprogramm regionale Daseinsvorsorge als Modellvorhaben der Raumordnung des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur. Die Modellvorhaben haben explizit zum Ziel „[...] praktische Erprobung und Umsetzung innovativer, raumordnerischer Handlungsansätze und Instrumente [...]“ mithilfe von Wissenschaft und Praxis zu entwickeln (BBSR 2017b).

10 Verhältnis vom Bruttoinlandsprodukt einer Region zu ihrer Fläche: Berlin-Brandenburg (5,7 Mio. Euro BIP je Quadratkilometer), FrankfurtRheinMain (15,6 Mio. Euro BIP je Quadratkilometer), Hamburg (6,5 Mio. Euro BIP je Quadratkilometer), München (10,6 Mio. Euro BIP je Quadratkilometer) und Stuttgart (14 Mio. Euro BIP je Quadratkilometer). Basisjahr 2014 (vgl. IKM 2018).

Beispiele, wie Entleerungsregionen zu gestalten sind, gibt es in Skandinavien (vgl. Röhl 2011). Um diese zu testen, wurde beispielsweise für Niedersachsen 2012/13 die Modellregion „Mitte Niedersachsen" geschaffen. Bei der Region „Mitte Niedersachsen" handelt es um einen Kooperationsverbund aus 15 Samtgemeinden und Städten über drei Landkreise hinweg. Grundidee ist, in prioritären Aktionsfeldern die Sicherung der medizinischen Versorgung und das Angebot von tragfähiger, bedarfsgerechter Mobilität sicherstellen zu können sowie ein Leerstandsmanagement für Wohnungen einzuführen.

Weitere Modellregionen des Aktionsprogramms finden sich verstreut in Deutschland, beispielsweise auch in der Altmark in Sachsen-Anhalt. Die Maßnahmen in dieser Region betreffen exemplarisch die hausärztliche Versorgung (z. B. Einrichtung von Arzthelfer-Stellen, Praxisaußenstellen, Ärztebussen; vgl. Fichtner 2013; Renelt/Ziesmann 2013), Kitas und Schulen (z. B. Optimierung von Schulwegen, Freizeitgestaltung direkt nach der Schule im Schulgebäude; vgl. Renelt/Ziesmann 2013), die Mobilität (z. B. Sharing-Ansätze, ÖPNV-Optimierungen; vgl. Fichtner 2013) oder auch die Siedlungsentwicklung (z. B. Förderung von Rückbau, Flexibilisierung von Mieten für gewerblichen Leerstand; vgl. Fichtner 2013).

Die grundlegende Idee ist, mithilfe solcher Modellvorhaben die Landesplanung dahingehend anzupassen, dass die beispielhaft genannten Maßnahmen umgesetzt werden können. Hierfür bedarf es allerdings gesetzlicher Änderungen, z. B. bzgl. der gesetzlichen Vorgaben für Heilpraktiker oder auch der Ausweisung von Einzelhandel. Dies spricht für eine Flexibilisierung der einzelnen Instrumente der Landesplanung, um den Bedarfen gerecht werden zu können. Die Förderung des ländlichen Raumes sollte zudem vom vergeblichen Versuch, dem Bevölkerungsrückgang, der mit einem Fachkräfterückgang auf dem Arbeitsmarkt einhergeht, zumindest flächendeckend zu begegnen, abrücken (vgl. Kröhnert 2011). Die Möglichkeiten der Regionalpolitik sind hier nicht als allzu wirkungsvoll einzuschätzen.

Zudem kann ein Rückbau von Siedlungseinheiten eine, wenn auch weitgehende, Option sein, um bestimmte Räume zu verdichten und andere gezielt zu entleeren (vgl. Bojarra-Becker/Beckmann/Danielzyk et al. 2016). Dies kann punktuell zu verbesserten Angeboten der Daseinsvorsorge aufgrund der Realisierung von Größenvorteilen an wenigen Zentralen Orten führen und damit die Situation hinsichtlich gleichwertiger Lebensverhältnisse – zumindest partiell – verbessern. Die Konzentration in Zentralen Orten ist bereits Teil dieser Entwicklung, obwohl diese nicht gesteuert ist. Innerhalb der Metropolregion Hamburg wandern die Menschen in zentrumsnahe Kreise, um ihre sozioökonomischen Perspektiven zu verbessern. Die Metropolregion Hamburg kann hierbei die Verantwortung für eine institutionalisierte Regionalplanung übernehmen. Die Anpassungsstrategie muss die Entwicklung eines Systems der Zentralen Orte innerhalb der Metropolregion vorsehen, um den Reurbanisierungstrend – welcher die Metropolregion in Schwund- und Boomregionen aufteilt – zu steuern.

4 Fazit

Die peripheren Räume der Metropolregion werden, aufgrund ihrer dezentralen Lage, zukünftig weiter Einwohner verlieren. Die weitere Sicherung der Daseinsvorsorge in diesen Regionen ist somit nicht nur für die Regionalplanung der Länder eine große Herausforderung, sondern gibt der Metropolregion Hamburg auch eine größere Verantwortung zur Kooperation. Darüber hinaus sind die Herausforderungen für die Stadt Hamburg aufgrund des erwarteten hohen Bevölkerungszuwachses immens. Eine weitgehende Maßnahme ist daher, nicht nur die Zusammenarbeit im Verkehrsverbund und der Verkehrsplanung zu schärfen, sondern auch die Siedlungstätigkeiten hinsichtlich weiterer leistungsfähiger Oberzentren, aber auch kleinerer Mittelzentren, zu entwickeln. Hieraus lassen sich drei Kerngedanken ableiten: Erstens, dass es keine Reurbanisierung in den peripheren Teilräumen der Metropolregion Hamburg gibt, aber dass es teilweise zu Konzentrationsprozessen kommt. Zweitens, dass es eine Notwendigkeit für die Flexibilisierung des Zentrale-Orte-Konzepts gibt, auch aufgrund der wachsenden Bedeutung von regionalen Kooperationen und drittens, dass der räumlichen Planung in Zusammenarbeit mit der Regionalpolitik eine wichtige Rolle zukommt.

Literatur

AGBF-Bund – Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren in der Bundesrepublik Deutschland (2015): AGBF-Bund – Qualitätskriterien für die Bedarfsplanung von Feuerwehren in Städten, vom 16. September 1998, Fortschreibung vom 19. November 2015. Bonn.

Anders, A.; Lau, D.; Süß, D.; Busch, A. (2016): Wettbewerbsfähigkeit der Metropolregion Hamburg voranbringen. Handelskammer Hamburg (Hrsg.). Hamburg.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2013): Raumordnungsprognose 2035.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2017a): INKAR (Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung).
http://www.inkar.de (28.04.2017).

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2017b): MORO – Modellvorhaben der Raumordnung.
http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/MORO/moro_node.html (15.05.2017).

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2014): Grüne, gerechte, wachsende Stadt am Wasser – Perspektiven der Stadtentwicklung für Hamburg. Hamburg.

Bojarra-Becker, E.; Beckmann, K. J.; Danielzyk, R.; Dehne, P.; Eltges, M.; Köckler, H.; Ritzinger, A.; Schäde, G.; Stielike, M.; Tautz, A. (2016): Daseinsvorsorge und gleichwertige Lebensverhältnisse neu denken. Perspektiven und Handlungsfelder. Hannover. = Positionspapier aus der ARL 108.

Der Ministerpräsident – Staatskanzlei (2010): Landesentwicklungsplan (LEP), Fortschreibung 2013. Kiel.

ETR – Economic Trends Research (2017): Zensuskorrigierte Bevölkerungsentwicklung seit 2000 und Prognosen auf Kreisebene von 2016 bis 2030.

Fichtner, T. (2013): Regionalstrategie Daseinsvorsorge, Modellvorhaben der Raumordnung (MORO). Regionalmanagement Mitte Niedersachsen (Hrsg.). o.O.

Frei, X.; Ragnitz, J.; Rösel, F. (2018): Kosten kommunaler Leistungserstellung unter dem Einfluss von demografischem Wandel und Urbanisierung. Gutachten im Auftrag der KfW Bankengruppe. Dresden. = ifo Dresden Studie 80.

Geoportal Metropolregion Hamburg (2018): Geoportal Erreichbarkeitsportal.
http://geoportal.metropolregion.hamburg.de/mrh_erreichbarkeitsanalysen/# (23.01.2018).

Google Maps (2017): Reisezeiten aus den Landkreisen und kreisfreien Städten der Metropolregion Hamburg in die Stadt Hamburg mit dem Pkw, mittwochs um 8 Uhr.
https://www.google.de/maps (27.04.2017).

IKM – Initiativkreis Europäische Metropolregionen (2018): Regionales Monitoring 2017.
http://www.deutsche-metropolregionen.org/aktivitaeten/monitoring/ (12.05.2018).

Kröhnert, S. (2011): Der demografische Wandel teilt Deutschland in Schwund und Boomregionen – aufzuhalten ist diese Entwicklung nicht. In: Wirtschaftsdienst 91 (4), 230-233.
Matthes, G. (2016): Reurbanisierung und Verkehr. Hamburg.
Matthes, G.; Gertz, C. (2014): Raumtypen für Fragestellungen der handlungstheoretisch orientierten Personenverkehrsforschung. Hamburg. = ECTL Working Paper 45.
Metropolregion Hamburg (2017): Kooperationsvertrag über die Zusammenarbeit in der Metropolregion Hamburg. Datum des Inkrafttretens: 01.03.2017. Hamburg.
Metropolregion Hamburg (2018a): Über uns.
http://metropolregion.hamburg.de/ (23.01.2018).
Metropolregion Hamburg (2018b): Siedlungsentwicklung, Damit Wege nicht weiter werden.
http://metropolregion.hamburg.de/ (06.09.2018).
MiD – Mobilität in Deutschland (2008): Alltagsverkehr in Deutschland: Struktur, Aufkommen, Emissionen, Trends. Verbundprojekt infas – Institut für angewandte Sozialwissenschaft GmbH; DLR – Institut für Verkehrsforschung am Deutschen Zentrum für Luft- Raumfahrt e.V.; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Bonn.
Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung (2016): Landesraum-entwicklungs-programm (LEP). Schwerin.
MKRO – Ministerkonferenz für Raumordnung im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2006): Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland. Berlin.
MKRO – Ministerkonferenz für Raumordnung im Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2016): Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland. Verabschiedet von der Ministerkonferenz für Raumordnung am 9. März 2016. Berlin.
Niedersächsischer Landtag (2008): Kleine Anfrage mit Antwort – Alarmierende Situation der Notfallhilfe in Niedersachsen? Wie wird in Niedersachsen die Hilfsfrist für den Rettungsdienst eingehalten? Hannover. = Drucksache 16/134.
Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2012): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fortschreibung 2016 und neugefasst 26.09.2017. Hannover.
Quantum Research (2015): Triumph der Städte – Schwarmverhalten und Migration als Motoren der Reurbanisierung. Hamburg. = Focus No. 16.
Renelt, C.; Ziesmann, K. (2013): Regionale Daseinsvorsorge für die Altmark im Jahr 2030. Strategiepapier, Modellvorhaben der Raumordnung (MORO). o.O.
Röhl, K.-H. (2011): Die Möglichkeiten der Regionalpolitik sind vor dem Hintergrund des demografischen Wandels begrenzt. In: Wirtschaftsdienst 91 (4), 2030-233.
Schlitte, F.; Sünner, I.; Wedemeier, J.; Wilke, C. (2014): Metropolregion Nordwest im Aufwind: Ein Standortvergleich deutscher Metropolregionen. Hamburg. = HWWI Policy Paper 2014.
Sempell, G. (2017): Bericht aus der Hamburger Landesplanung, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung. Präsentation am 20.10.2017 in Hildesheim. Hamburg.
Siedentop, S.; Uphues, N. (2015): Ländliche Räume im Sog der Reurbanisierung? Befunde für Baden-Württemberg und raumordnungspolitische Schlussfolgerungen. In: Fricke, A.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover. = Arbeitsberichte der ARL 14.
Staatsvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, dem Land Mecklenburg-Vorpommern, dem Land Niedersachsen und dem Land Schleswig-Holstein zur Änderung des Staatsvertrages zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, dem Land Niedersachsen und dem Land Schleswig-Holstein über die Finanzierung der Zusammenarbeit in der Metropolregion Hamburg und die Fortführung der Förderfonds (2012).
Staatsvertrag zur Zusammenarbeit der Metropolregion Hamburg, Die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch den Ersten Bürgermeister, das Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch den Ministerpräsidenten, das Land Niedersachsen, vertreten durch den Ministerpräsidenten, das Land Schleswig-Holstein, vertreten durch den Ministerpräsidenten, Datum des Inkrafttretens 01.03.2017, Hamburg.
Statistische Ämter der Länder (2017): Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1992 und 1994 bis 2015.
Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2017): Regionaldatenbank Deutschland, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Statistik der allgemein bildenden Schulen.
https://www.regionalstatistik.de/genesis/online (29.04.2017).

Statistisches Bundesamt (2017): Bevölkerungsentwicklung bis 2060. Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Aktualisierte Rechnung auf Basis 2015. Wiesbaden.
Wedemeier, J.; Wilke, C. (2014): Wenn Wege immer weiter werden – Mobilität im ländlichen norddeutschen Raum. Hamburg. = HWWI Insights 06.

Autoren

Dr. Mark-Oliver Teuber (**1985*) *ist Senior Economist bei Economic Trends Research (ETR) und Lehrbeauftragter für Makroökonomie und Wirtschaftspolitik an der Hochschule für Ökonomie und Management (FOM).*

Dr. Jan Wedemeier (**1979*) *ist seit 2011 als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Hamburgischen WeltWirtschaftsInstitut (HWWI) in Bremen tätig. Er ist neben seiner Tätigkeit Geschäftsführer des HWWI-Förderkreises Bremen zur Unterstützung der Erforschung der regionalen Wirtschaft und lehrt an der Hochschule Bremen.*

Thomas Pohl, Ingrid Breckner, Gesa Matthes, Mark-Oliver Teuber, Jan Wedemeier

REURBANISIERUNG IM RAUM HAMBURG – ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Fünf Beiträge des Arbeitsberichtes beschäftigen sich mit Räumen in der Metropolregion Hamburg. Dabei werden die Prozesse der Sub- sowie der Reurbanisierung mit verschiedenen Analyseschwerpunkten und Maßstabsebenen betrachtet: Die gesellschaftlichen Strukturen sowie die Veränderung von Wohnpräferenzen werden als Rahmenbedingungen von Reurbanisierung beleuchtet (s. Beitrag T. Pohl in diesem Band). Innerhalb Hamburgs werden Teilaspekte von Reurbanisierung wie etwa die kleinräumige innerstädtische Wohnstandortwahl (s. Beitrag Matthes/Pohl in diesem Band) oder die Bedeutung hochurbaner, vielfältiger Wohnlagen für die Alltagsorganisation (s. Beitrag Breckner in diesem Band) ins Zentrum der Betrachtung gerückt. Hiervon zu unterscheiden ist die eher strukturelle Perspektive auf Reurbanisierungsprozesse, die Hamburg insgesamt als Raumeinheit betrachtet und die demografischen sowie ökonomischen Prozesse der Umlandkreise mit der kernstädtischen Entwicklung vergleicht (s. Beitrag Teuber/Wedemeier in diesem Band). Doch auch innerhalb der Umlandkreise sind auf kleinräumiger Ebene in etlichen Mittelzentren Bevölkerungsentwicklungen zu erkennen, die – ungeachtet des angelegten Messkonzeptes – als Reurbanisierung zu verstehen sind (s. Beitrag Matthes in diesem Band).

Träger der zu beobachtenden und als Reurbanisierung zu bezeichnenden Prozesse sind alle Altersklassen, explizit auch Familien und Haushalte mit multilokalen Wohnpraktiken. Ein bedeutsamer Motor der Reurbanisierung ist dabei in ‚unterlassener Suburbanisierung' zu sehen: Haushalte, die aufgrund ihrer Lebensphase auch als Suburbaniten in Erscheinung treten können, entscheiden sich gegenwärtig häufig und in quantitativ bedeutsamer Zahl gegen eine Abwanderung ins Umland. Die Rückwanderung oder Zuwanderung aus dem suburbanen Umland hat einen geringeren Stellenwert für den Reurbanisierungsprozess. Das Wachstum der Kernstadt erfolgt somit nicht direkt auf Kosten des eigenen Umlandes. Außerdem ist die Reurbanisierungsphase methodologisch von der Suburbanisierungsphase zu unterscheiden, weil letztere maßgeblich durch (Ab-)Wanderungen urbaner Haushalte in das Umland getragen wurde.

Träger der Reurbanisierung fragen insbesondere dicht besiedelte, vielfältige und mit dem Fahrrad und dem öffentlichen Personennahverkehr gut angebundene Stadtteile Hamburgs mit hohen urbanen Qualitäten nach. Sie nehmen – trotz ihrer bereits hohen baulichen Dichte und Siedlungsdichte – die meisten Zuwanderer auf. Neben dem regionalen Wohnungsangebot wird Reurbanisierung aber auch durch erhebliche Anpassungsleistungen der Wohnungssuchenden bei ihrer Wohnstandortwahl ermöglicht: Nachteile eines Wohnortes (z. B. höhere Kosten und bauliche Dichte) werden in Kauf genommen, sofern dieser andere Vorteile bietet, wie z. B. Nähe zum Arbeitsplatz, Zugang zu sozialen Netzwerken und kulturellen Angeboten. Dies gilt sowohl für städti-

sche Standorte als auch für solche im Umland. Die Kompromissbereitschaft in der Stadt zeigt sich in der Reduzierung von Wohnflächen oder einem Verzicht auf einen Pkw.

Angesichts des Umstandes, dass der Prozess der Suburbanisierung maßgeblich von der Mittelschicht getragen wurde und die Reurbanisierung als Neuorientierung bzw. Pluralisierung der Wohnpräferenzen der Mittelschicht zu verstehen ist, erscheint eine analytische Verengung auf diese Bevölkerungsgruppe in den Hamburger Beiträgen auch als angemessen. Mit Blick auf zukünftige Handlungsbedarfe und stadtplanerische Herausforderungen sollte die Perspektive jedoch auch auf Stadtbewohner erweitert werden, die weder die Kapitalstärke zum Eigenheimerwerb im suburbanen Raum oder für die Finanzierung der dort erforderlichen Mobilität haben, noch konkurrenzfähig mit den ‚Reurbaniten der Mittelschicht' sind, wenn es um den Zugang zu einer Wohnung in hochurbanen Lagen geht. Der durch Reurbanisierungsprozesse steigende Verdrängungsdruck in Richtung der ‚urbanen Peripherie' ist problematisch, weil ein dezentraler Wohnstandort den weniger kapitalstarken Haushalten eine Teilnahme am gesellschaftlichen Leben wegen der höheren (Mobilitäts-)Kosten deutlich erschwert.

Für die Planung heißt das: *Städtische* Wohngebiete sind zu entwickeln! Hierzu zählen funktional vielfältige Räume, die urbane Erholungsqualität bieten, durch eine gute Umweltverbund-Erreichbarkeit und nicht zuletzt durch eine Lage in Nachbarschaft zu anderen qualitativ hochwertigen urbanen Destinationen gekennzeichnet sind. Denkbar ist das Schaffen solcher Strukturen auch in Umlandzentren, die sich auf diese Weise langfristig als Wohnortalternative zur Großstadt entwickeln könnten. Wichtig ist die Bereitstellung von Wohnangeboten in der Stadt, gerade für Gruppen, die es am Wohnungsmarkt besonders schwer haben (kapitalarme Haushalte, Haushalte mit Kindern). Wichtig ist aber auch, dass neben der Errichtung preiswerter Wohneinheiten der oben beschriebene, städtische Charakter der Neubauprojekte für die Mittelschichtshaushalte sichergestellt ist, die als Träger der Reurbanisierung in Erscheinung treten. Damit einem größeren Spektrum von Haushalten das Leben in der Stadt ermöglicht wird, sollten alle Spielräume genutzt werden, um mehr und günstigeren Wohnraum zu schaffen, ohne urbane Erholungsräume zu reduzieren, z. B. durch:

> raumsparende, nutzungsorientierte Grundrisse und Gemeinschaftsflächen,

> Verzicht auf TG-Stellplätze und flächenintensive, suburbane Hausformen sowie

> energetische Maßnahmen, die den Verbrauch von fossilen Ressourcen senken, ohne die Wohnkosten überproportional zu erhöhen.

Angesichts absehbarer massiver Umbrüche im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment – durch auslaufende Belegungsbindungen, steigende Baukosten und zunehmenden Konkurrenzdruck zulasten einkommensschwächerer Gruppen – erscheint uns das Konzept des ‚Drittelmix' als nicht ausreichend, um Segregationsrisiken der Reurbanisierung zu begegnen. In Hamburg entstehen so zwar bei Wohnungsbauprojekten mit

mehr als 30 Wohneinheiten ein Drittel geförderte Wohnungen mit einer Bindung von 15 bis 30 Jahren. Sie können ‚leistbares' Wohnen aber nicht dauerhaft sichern und gehen häufig mit einer Privatisierung von Flächen und Bauland einher, die eine zukünftige planerische Steuerung der Stadtentwicklung erschwert. Vor diesem Hintergrund und angesichts begrenzter Nachverdichtungspotenziale in zentralen Lagen sollten verstärkt Möglichkeiten der Flächenkonversion geprüft und die Realisierung nachfrageorientierter städtischer Qualitäten in allen Neubauvorhaben abgesichert werden.

Zukünftigen, im Themenfeld ‚Reurbanisierung' relevanten *Forschungsbedarf* sieht die Gruppe der Hamburger Autorinnen und Autoren in folgenden Bereichen:

> Welche Rolle spielen raumstrukturelle Unterschiede, stadtpolitische Entscheidungen und das Bild vom städtischen und ländlichen Wohnen für die Ausprägung von Reurbanisierung?

> Wodurch werden Bilder des städtischen oder ländlichen Lebens geprägt und welche Relevanz besitzen sie für die Wohnstandortsuche in unterschiedlichen Lebensphasen?
  - Wie werden diese Bilder von wem und mit welchem Effekt heute transportiert (z. B. Zeitschrift LandLust oder Schöner Wohnen)?
  - Wie, wo und mit welchen Konsequenzen werden Kinder sozialisiert (deren Eltern permanent über Wohnungsgrößen und Wohnorte sowie Zumutungen des Wohnungsmarktes diskutieren)?
  - Welche Rolle spielt eine vielfältige und lebendige Öffentlichkeit für die Präferenz von Wohnstandorten?

> Wie wirken sich hohe Mobilität und multilokale Wohnpraktiken auf Wohnstandortentscheidungen und den Wohnflächenverbrauch aus? Gibt es Ansätze für eine Sharing-Economy im Wohnen jenseits touristischer Nutzungen?

> Welche ökologischen Folgen sind durch dezentrale und flächenintensive Siedlungsentwicklung zu erwarten?

> Wie sehen zukunftsfähige ‚urban villages' aus und welche Potenziale einer komplexen Restrukturierung bieten von Abwanderung geprägte ländliche Gebiete?

> Welche Kooperationsformen zwischen Akteuren im städtischen Raum und im ländlichen Umland sowie innerhalb der Metropolregion(en) können einen nachhaltigen Flächenverbrauch und eine sozialverträgliche Bevölkerungsentwicklung unterstützen?

Tom Lecke-Lopatta

GLEICHZEITIGKEIT VON SUBURBANISIERUNG UND REURBANISIERUNG IM BREMER RAUM

Gliederung

1 Einleitung
2 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Bremen
3 Möglicher Einfluss des Bremer Wohnungsmarktes auf innerregionale Wanderungen
4 Vergleichende Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung Bremens und der angrenzenden Kommunen
5 Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze und Pendlerquoten
6 Zusammenfassende Thesen
Literatur

Kurzfassung
Die Fragestellung, ob es Reurbanisierungstendenzen im Bremer Raum gibt, wird anhand einer Betrachtung der verschiedenen Wanderungsströme sowohl der Stadt Bremen als auch ihrer Nachbargemeinden diskutiert. Dabei wird herausgearbeitet, dass sich im Laufe der letzten zwei Jahrzehnte die Tendenzen sowohl der innerregionalen Wanderungsbewegungen als auch die der überregionalen Zuwanderung in den Bremer Raum mehrfach geändert haben. Besonderes Augenmerk wird neben dem möglichen Einfluss des Wohnungsmarktes auf die jüngste Entwicklung der Arbeitsplätze in Bremen und seinen angrenzenden Nachbargemeinden und die damit verbundenen Veränderungen der Pendlerraten der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer gerichtet.

Schlüsselwörter
Komponenten der Bevölkerungsentwicklung – regionale Komponenten der Einwohnerentwicklung – Binnenwanderung, Außenwanderung

Simultaneity of suburbanisation and reurbanisation in the area of Bremen

Abstract
The question as to whether there are reurbanisation tendencies in the Bremen area is discussed through consideration of the various migration flows in the city of Bremen and neighbouring municipalities. It becomes apparent that in the last two decades migration tendencies both within the region and into the area from other regions have changed in many ways. Particular attention is paid to the possible link between the housing market and the most recent employment trends in Bremen and neighbouring municipalities, and to related changes in rates of commuters among employees subject to social insurance contributions.

Keywords
Components of population development – regional components of population development – internal migration – external migration

1 Einleitung

Nicht nur die demografischen Entwicklungen, wie die aktuell starke Auslandszuwanderung, sind Anlass für eine Beschäftigung mit der Frage der langfristigen Entwicklung der Wanderungssalden. Auch lange Zeit konstante innerregionale Trends, die sich um das Jahr 1993 nach der Wende eingestellt hatten, begannen sich – zumindest für die Stadt Bremen – um das Jahr 2010 herum zu wandeln und die politischen Debatten zu bestimmen.

Zwei zentrale aktuelle Befunde sind hier zu nennen:

> Der negative Saldo der Umlandwanderung, der sich im Laufe der 2000er Jahre auf ein Zehntel der Höchstwerte verringert hatte (s. Abbildungen 1a und 1b), begann kontinuierlich wieder anzuwachsen. Es stellt sich also die Frage, ob langfristig die Suburbanisierung – zumindest einzelner Bevölkerungsgruppen – in der Bremer Region (wieder) dominant ist.

> Der positive Saldo der Binnenfernwanderung, die Bremen kontinuierlich Wachstumsgewinne beschert hatte und zusammen mit der Auslandszuwanderung nahezu die Verluste kompensiert hatte, wurde unerwartet negativ.

Im Folgenden können nur die zentralen Befunde auf gesamtstädtischer Ebene herausgearbeitet werden. Bei Andreas/Böhme/Fortmann et al. (2018) finden sich unter anderem auch demografische Daten auf Stadtteilebene und dort werden auch Untersuchungen zu Wanderungsmotiven in die Betrachtung mit einbezogen. Als Einstieg in die Frage möglicher Ursachen für die aktuellen Trends werden über die Diskussion der Bevölkerungsentwicklung und insbesondere der Wanderungsbewegungen hinaus auch kurze Betrachtungen der Situation des Bremer Wohnungsmarktes und Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt der Region sowie Veränderungen der Pendlerströme vorgestellt.

2 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Bremen

Die Bevölkerungsentwicklung Bremens ist stark von Wanderungsbewegungen abhängig, wie in Abbildung 1a und 1b deutlich wird. Hier interessieren in erster Linie die aktuellen Wanderungen zwischen Bremen und der übrigen Bundesrepublik bzw. mit dem näheren Umland. Zum Umland werden vom Statistischen Landesamt bei Auswertungen die Gemeinden im 30 km-Radius um den Bremer Marktplatz gezählt. Dies ist auch der Raum der intensivsten Pendlerverflechtungen (Abbildung 2).

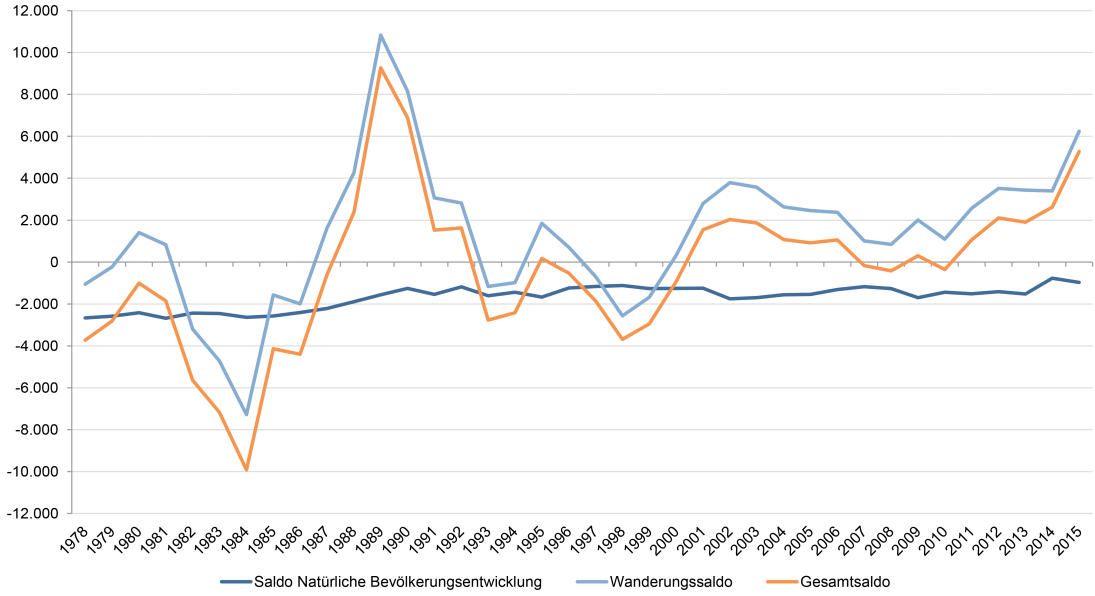


Abbildung 1a: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bremen/Salden gesamt / Quelle: Statistisches Landesamt Bremen 2017a, eigene Darstellung

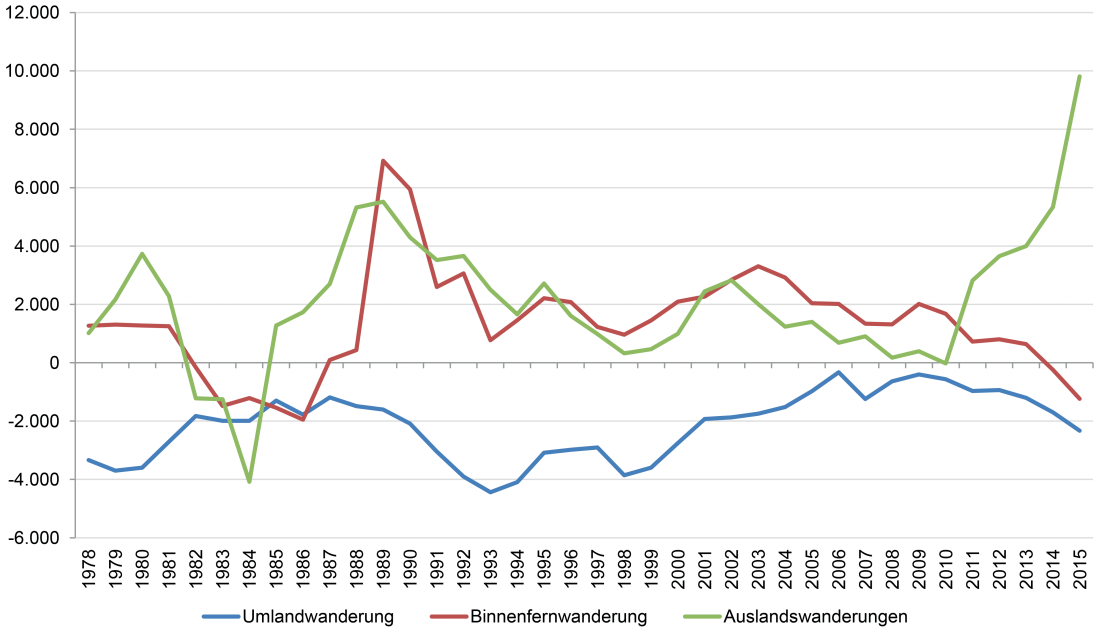


Abbildung 1b: Langfristige Entwicklung der Wanderungssalden der Stadt Bremen / Quelle: Statistisches Landesamt Bremen 2017a, eigene Darstellung

Abbildung 2: Statistisches Umland der Stadt Bremen mit Darstellung des 30-km-Radius / eigene Darstellung

Zudem ist es interessant, auch einen Blick auf die bis zum Jahr 2010 auffällige Parallelität der Auslandswanderung und Binnenfernwanderung zu werfen. Insgesamt kann man grob vereinfacht das Wanderungsgeschehen in folgende Phasen gliedern:

> Mitte der 1980er Jahre bis Anfang der 1990er Jahre gab es eine starke Auslandszuwanderung (u. a. aus dem damaligen Ostblock) und später dann, etwas zeitversetzt, eine Zuwanderung aus dem östlichen Teil Deutschlands. In dieser Zeit, so scheint es, führte der Druck auf die innerstädtischen Wohnungsmärkte und Infrastrukturen dazu, dass die Umlandabwanderung stark anstieg.

> Um 1993 herum, zu dem Zeitpunkt, als sich die hohe Zuwanderung aus anderen Teilen Deutschlands und dem Ausland wieder abgemildert hatte, begann die Umlandwanderung zurückzugehen.

> Ab dem Jahr 2009/2010 stieg die Umlandwanderung wieder an. Gleichzeitig wurde ab 2014 der Saldo der Binnenfernwanderung erstmals seit fast 30 Jahren negativ.

Aus den oben genannten Abbildungen wird deutlich, dass über einen relativ langen Zeitraum, nämlich 15 Jahre, der Rückgang des negativen Umlandwanderungssaldos und ein Rückgang des positiven Auslandswanderungs- und Binnenfernwanderungssaldos parallel verlaufen. Dies ist auffällig und nicht trivial, da in der öffentlichen Diskussion eher Zusammenhänge zwischen (hoher) Auslandszuwanderung und (hoher) Umlandwanderung gesehen werden. Dies legt den Einfluss anderer Faktoren auf die zurückgehende Umlandwanderung nahe, etwa geänderte Lebens- und Arbeitsmodelle.

Betrachtet man die Zahlen zur Zu- und Abwanderung im Zeitverlauf im Detail, stellt man fest, dass der Anstieg des negativen Umlandwanderungssaldos in den Jahren seit 2012 nicht allein auf eine stark gestiegene Umlandabwanderung zurückzuführen ist (Abbildung 3, dies wird oft im öffentlichen Diskurs behauptet), sondern – zumindest über mehrere Jahre betrachtet – auch auf einen Rückgang der Zuwanderung (siehe Mittelwerte). Ähnliches ist für die Binnenfernwanderung festzustellen. Auch hier zeigt sich eine verringerte Zuwanderung bei annähernd gleichbleibenden Abwanderungszahlen.

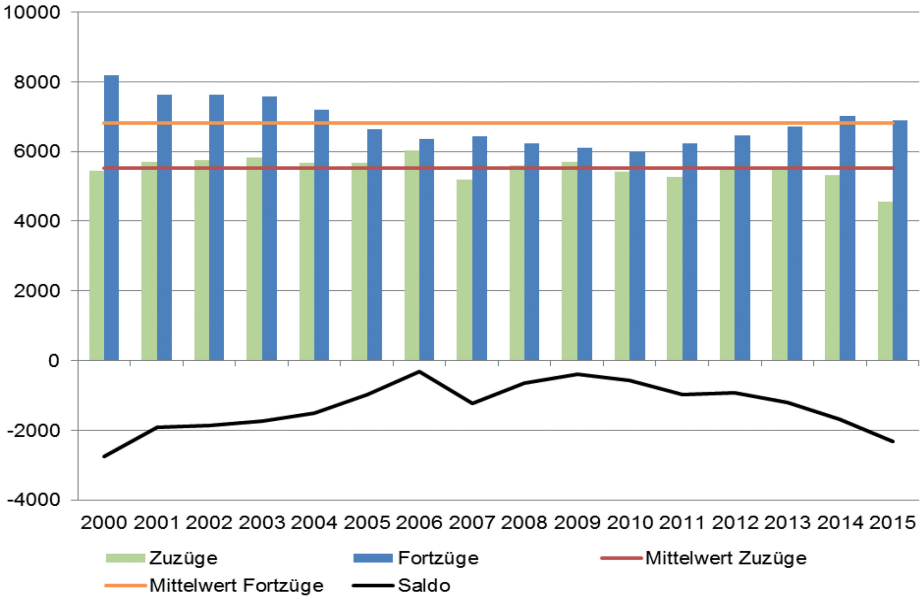


Abbildung 3: Umlandwanderung im Bremer Raum seit dem Jahr 2000 / Quelle: Statistisches Landesamt Bremen 2017a, eigene Darstellung

Die Summen der Wanderungen sind erstaunlich: Insgesamt knapp 300.000 Menschen sind in den Jahren 2006–2015 zugewandert, aber eben auch fast 250.000 Menschen wieder abgewandert. Erwartungsgemäß sind vor allen Dingen Wanderungsgewinne bei den jungen Menschen zu verzeichnen (Tabelle 1).

Summe Wanderungen insgesamt **Stadt Bremen, 2006–2015**	**Zuzüge**	**Fortzüge**	**Saldo**
unter 18 Jahre	32.238	28.331	3.907
18–25 Jahre	80.985	52.791	28.194
25–30 Jahre	54.630	53.022	1.608
30–50 Jahre	80.441	84.300	-3.859
50–65 Jahre	17.994	18.113	-119
über 65 Jahre	8.704	11.962	-3.258
Summe Gesamt	**274.992**	**248.519**	**26.473**

Tabelle 1: Summen der Wanderungen pro Altersgruppe und Salden 2006-2015 / Quelle: Statistisches Landesamt Bremen 2017a, eigene Auswertung

Betrachtet man die Summen der Wanderungssalden der letzten zehn Jahre, nämlich 2006–2015 (Abbildung 4), ergeben sich folgende Befunde: Es dominiert ganz deutlich die Binnenfernwanderung das Wanderungsgeschehen insgesamt und nicht – wie gern im politischen Diskurs behauptet – die Umlandwanderung. Auch wird deutlich, dass selbst unter Einbeziehung des Jahres 2015 die Auslandszuwanderung nur unwesentlich größer ist als die Umlandwanderung.

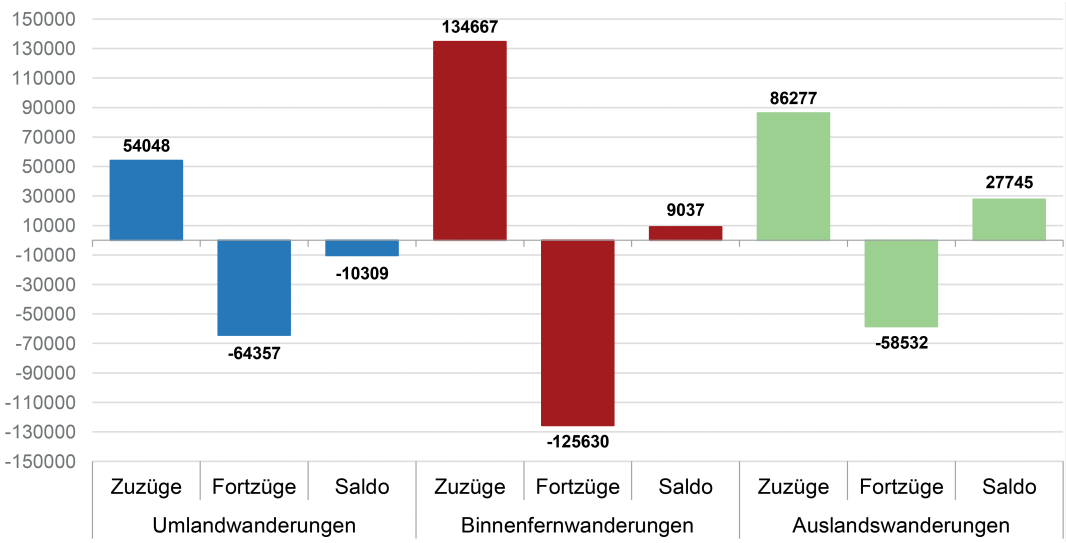


Abbildung 4: Stadt Bremen: Zu- und Fortzüge 2006–2015 nach Wanderungsart / Quelle: Statistisches Landesamt Bremen 2017a, eigene Darstellung

Um aktuelle Tendenzen deutlicher zu machen, wurden 3-Jahres-Durchschnitte gebildet (Abbildung 5). Es zeigt sich, dass sich ganz offensichtlich in der letzten 3-Jahres-Periode (2013–2015), erhebliche Veränderungen gegenüber den beiden anderen 3-Jahres-Perioden, die hier betrachtet wurden, ergeben. Dies bezieht sich sowohl auf die Wanderungsarten insgesamt (vgl. Abb. 4), als auch auf das jeweilige Verhalten der Altersgruppen (Abbildung 5). Der lange Zeit positive Binnenfernwanderungssaldo[1] wird um das Jahr 2013 herum negativ (vgl. Abbildung 1b), und das, wie Abbildung 5 zeigt, bereits für die Gruppe der 25- bis 30-Jährigen. Ebenso steigt die Abwanderung ins Umland (hier nicht abgebildet) erheblich und auch hier ist der Saldo schon in der Altersgruppe der 25- bis 30-Jährigen negativ.

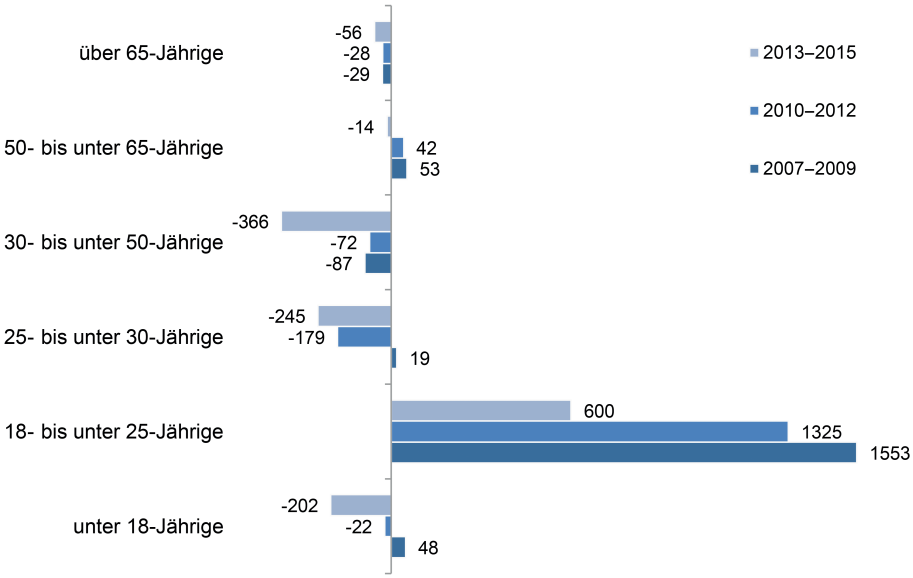


Abbildung 5: Aktuelle Tendenzen Binnenfernwanderung im Bremer Raum, 3-jähriger Saldo, gemittelt / Quelle: Statistisches Landesamt Bremen 2017a, eigene Darstellung

Vor dem oben beschriebenen Hintergrund eines stark verminderten Bevölkerungsgewinns durch Binnenwanderung verwundert es nicht, dass Bremen nicht zu den sogenannten Schwarmstädten gehört, in die besonders viele junge Menschen wandern (siehe Definition und Auflistung in Simons/Weiden 2016). Da jüngere, oft hoch mobile Bevölkerungsgruppen besonders sensibel – neben dem Wohnungs- und Arbeitsangebot – auf konkrete städtische Pull-Faktoren wie kulturelle Angebote und/oder das Image einer Stadt reagieren, wird es eine besondere Herausforderung für die Stadtentwicklung sein, hier eine Trendumkehr einzuleiten.

Die Diskussion, wie sich eine vermehrte Binnenfernzuwanderung, speziell die Attraktivitätssteigerung für junge Menschen, mit den unterschiedlichsten Stadtentwicklungsmaßnahmen erreichen lässt, wird in Bremen bislang nicht breit geführt. Zwar

1 Binnenwanderung ohne Umlandgemeinden.

werden in Bremen schon länger Zwischennutzungen der verschiedensten Art und Projekte sowie Events für junge Menschen auch gerade in zentrumsnahen Bereichen gefördert. Auch bei der Weiterentwicklung der Innenstadt wird das Thema Aufenthaltsqualität und kulturelle Angebote auch für junge Menschen neben klassischen Fragen wie Einzelhandelsattraktivität in den Blick genommen. Dies sind bislang aber im Kontext der übrigen Ziele der Stadtentwicklung eher nachgeordnete Themen.

In der gerade in Bearbeitung befindlichen Wohnungsbaukonzeption wird die Attraktivitätssteigerung für junge Zuwanderer auch eine Rolle spielen. Weit dominanter ist jedoch die Fragestellung, inwieweit sich durch eine besser mit den Nachbargemeinden abgestimmte Flächenausweisungs- und Wohnungsbaupolitik die Suburbanisation der 30- bis 50-Jährigen im Bremer Raum verringern lässt. Neben der allgemeinen Anforderung, für die unterschiedlichsten Nachfragegruppen passende Angebote zu schaffen, wird dabei im politischen Raum besonders auf die Frage günstigen Baulands für bauträgerfreie Grundstücke abgestellt.

Derartige Fragen können im vorliegenden Kontext jedoch nur angerissen werden. In Kapitel 4 werden die regionalen statistischen Befunde als Ausgangspunkt für konzeptionelle Überlegungen dargestellt. Vorab werden jedoch nachfolgend Fakten zum Wohnungsmarkt zusammengestellt, um dessen möglichen Einfluss auf das innerregionale Wanderungsgeschehen zu betrachten.

3 Möglicher Einfluss des Bremer Wohnungsmarktes auf innerregionale Wanderungen

Die oben genannten Befunde über eine sehr geringe Binnenfernwanderung nach Bremen, einhergehend mit einem wieder steigenden Saldo der Umlandwanderung, sollen zunächst noch vor den folgenden kurz dargestellten aktuellen Befunden des Bremer Immobilien- und Wohnungsmarktes betrachtet werden.

Insgesamt sind die Preise auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt in Bremen im Vergleich der großen Ballungsräume noch immer recht moderat, obwohl sich auch der Wohnungsmarkt in Bremen, wie in allen wachsenden Städten, in rasanter Veränderung befindet. Dies betrifft mehr oder weniger alle Marktsegmente, jedoch gibt es im Detail erhebliche Unterschiede, die Auswirkungen auf das Wanderungsgeschehen haben bzw. auch durch das Wanderungsgeschehen bedingt sein könnten.

Von 2010 – 2017 sind nach einer langen Stagnationsphase rund 50-prozentige Preissteigerungen zu verzeichnen. Dies betrifft insbesondere „normale“ Lagen in Zentrumsnähe. Reihenhäuser, der nach wie vor häufigste Bautyp in Bremen, kosten im Durchschnitt laut Grundstücksmarktbericht 2018 (Freie Hansestadt Bremen 2018) 218.000 Euro. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr betrug 7 %.

Vergleichsweise moderat fällt die Steigerung für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen mit 3,2 % gegenüber dem Vorjahr aus. Das Preisniveau liegt mit mittlerweile 4.000 Euro pro Quadratmeter immer noch deutlich unter dem der meisten Großstädte ver-

gleichbarer Größe. Überproportional sind mit 16,3 % gegenüber dem Vorjahr die Preise im Bereich der wiederverkauften Eigentumswohnungen gestiegen. Hier wurde aufgrund der Vielzahl der unterschiedlichen Konstellationen wie Baualter, Lage etc. kein Gesamtdurchschnittswert vom Gutachterausschuss angegeben. Die Spanne der verschiedenen Durchschnittswerte reicht bei Eigentumswohnungen, die vor 2000 gebaut wurden, von knapp über 1.000 Euro/m² bis ca. 2.500 Euro/m². Sie sind damit auch in diesem Bereich noch deutlich moderater als in vielen anderen Städten vergleichbarer Größe.

Für die hier im Fokus der Betrachtung stehenden Wanderungsbewegungen ist besonders relevant, dass die Preise in Zentrumsnähe mittlerweile am höchsten sind, die Immobilienpreise in den peripheren Stadtteilen jedoch auf vergleichbarem Niveau des Gürtels der unmittelbaren Nachbargemeinden liegen. Gründe für die anhaltend hohe Abwanderung werden daher im öffentlichen Diskurs anders als in einigen stark wachsenden Städten weniger in niedrigeren Grundstückspreisen in Umlandgemeinden gesehen als in besserer Infrastrukturausstattung, zum Beispiel durch Kitas und Schulen, bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit des Zentrums durch ein gutes öffentliches Nahverkehrssystem und nicht zuletzt in der besseren Möglichkeit des Erwerbs von Grundstücken, auf denen individuell, d. h. bauträgerfrei, gebaut werden kann. Entsprechend ist aus den in Abschnitt 4 genannten statistischen Befunden zu entnehmen, dass zwar gegenüber den direkten Nachbargemeinden Bremens im „Speckgürtel“ durchaus noch von relevanter Suburbanisation durch geringeren Zuzug und anhaltend hohe Abwanderung gesprochen werden kann, aus dem ferneren Umland jedoch Zuzüge in sehr urbane kernstadtnahe Bereiche stattfinden.

Der Mietmarkt in Bremen ist noch geprägt von dem hohen Angebot der zum Teil noch im städtischen Besitz befindlichen Wohnungsbaugesellschaften, die rund ein Drittel des vermieteten Wohnungsbestandes halten. Das Preisniveau im Bestand liegt insgesamt noch unter 6,- Euro/m² Kaltmiete. Die Angebotskaltmieten bei Neuvermietungen zeigen allerdings in den Teilräumen regional erhebliche Unterschiede und liegen über 9,- Euro/m² im Stadtzentrum und im Bereich zwischen 8,- und 9,- Euro in den zentrumsnahen Stadtteilen und bewegen sich in peripheren Gebieten bei unter 6,- Euro.

In den letzten Jahren wird versucht, den auch dadurch ausgelösten innerbremischen wie regionalen Segregationstendenzen durch Wohnraumförderprogramme entgegenzuwirken. Kern dieser Regelungen ist, dass bei neuen Bebauungsplänen ab einer Größe von 20 Wohneinheiten mindestens 25 % der Wohneinheiten im geförderten Segment entstehen müssen und somit dort Mieten unter 7,-Euro/m² möglich werden. Damit soll zum einen der Tendenz entgegengewirkt werden, dass von der privaten Bauwirtschaft bevorzugt Projekte im höherwertigen Segment realisiert werden, zum anderen soll geförderter Wohnungsbau mit einem moderaten Mietniveau auch in zentrumsnahen Bereichen wie dem großen Entwicklungsbereich Überseestadt – dem Bereich der alten Häfen – entstehen können. Dieses Programm ist so ausgelegt, dass der Rückgang der Sozialwohnungen gestoppt werden konnte und erwartet wird, dass bis zum Jahr 2020 vom Niedrigstand im Jahr 2015 mit 8.276 Sozialwohnungen der Bestand auf 8.600 wieder ansteigen wird. Aktuell handelt es sich um das vierte Wohnraumförderungsprogramm, wobei mit der Ausgestaltung versucht wird, auf „urbane“

Wohnansprüche und Lebensformen abzustellen und so z. B. auch genossenschaftliches Wohnen oder generationsübergreifende Projekte besser in die Förderkulisse zu integrieren.

Im Ergebnis wird deutlich, dass ein gravierendes Preisgefälle nicht die derzeit steigenden Suburbanisationstendenzen (siehe Umlandwanderungssaldo) erklärt. Daher wurden im angelaufenen Prozess für einen Stadtentwicklungsplan Wohnen (STEP-Wohnen) umfangreiche Wanderungsbefragungen in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse noch ausstehen.

4 Vergleichende Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung Bremens und der angrenzenden Kommunen

Laut den Untersuchungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Milbert 2017) hat Bremen erst in jüngster Vergangenheit ein negatives Wanderungssaldo mit seiner Region, gilt in der langfristigen Betrachtung aber dennoch als Raum, in dem aktuell Reurbanisierungstendenzen überwiegen, also Wanderungsgewinne aus dem ländlichen Raum zu verzeichnen sind, von denen insbesondere die Kernstädte auch langfristig profitieren sollen.

Abbildung 6 schreibt das räumliche Muster der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre fort, das daher nicht über eine eigene Abbildung gezeigt werden muss.

Wie die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zeigt, gehört Bremen zu dem Reurbanisierungstyp, den Herfehrt/Osterhage (2012) als „Reurbanisierungstyp I / relative Zentralisierung“ bezeichnen, da der Regionskern etwas stärker wächst als die Regionsperipherie.

Vergleicht man die Entwicklung der im Kommunalverbund zusammengeschlossenen Gemeinden mit der Bremens, ist festzustellen, dass in beiden Teilräumen Anfang der 2000er Jahre bis zum Jahr 2009 ein Rückgang der Bevölkerung – durch verminderte Zuwanderung – festzustellen war (Abbildung 7). Ab dem Jahr 2010 konnte in beiden Gebieten ein Bevölkerungswachstum im Saldo verzeichnet werden, das insbesondere durch die gestiegene Auslandszuwanderung zustande kam. In der schon oben zitierten Untersuchung von Milbert (2017) wird diese Einschätzung im bundesweiten Vergleich bestätigt, jedoch deutlich gemacht, dass Bremen im Gegensatz zu anderen Regionen nur einen relativ engen Kernwachstumsbereich hat. Dabei sind die Unterschiede zwischen den verschiedenen Kommunen in der Region nicht allzu groß, es zeichnet sich jedoch klar ab, dass für den Regionskern – das ist hier Bremen einschließlich der unmittelbar angrenzenden Kommunen – ein stärkeres Wachstum erwartet wird (Abbildung 6).

Da sowohl Bremen als auch die Region wesentlich durch Wanderungen Einwohnergewinne erzielen, ist hier auch die Entwicklung der Wanderungssalden in der jüngeren Vergangenheit (2004–2015) interessant (Abbildung 7). Hier fällt auf, dass der Regionskern Bremen im Zeitverlauf nicht stets der stärkere Magnet war, sondern phasenweise auch die Region mehr Menschen anzog.

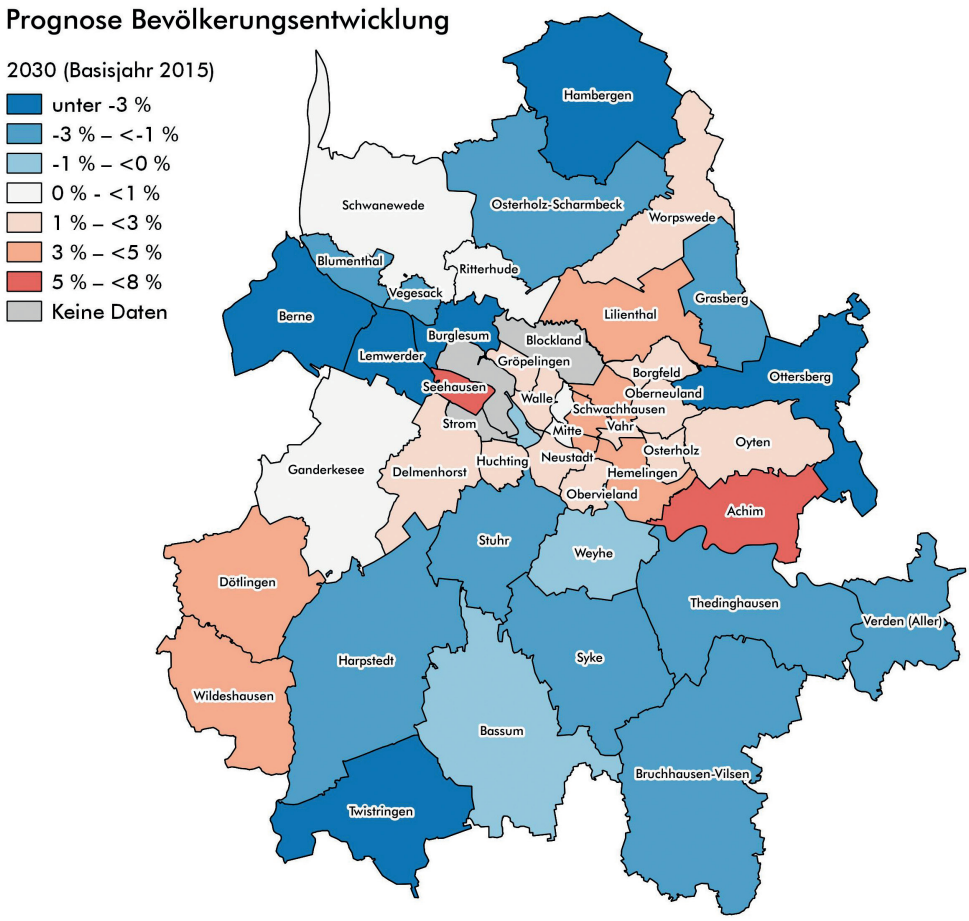


Abbildung 6: Räumliche Verteilung der erwarteten Bevölkerungsentwicklung bis 2030 in Bremen und benachbarten Kommunen / Quelle: Statistisches Landesamt Bremen 2017c, Aufbereitung Büro baumgart + partner im Auftrag des Kommunalverbunds Bremen-Niedersachsen

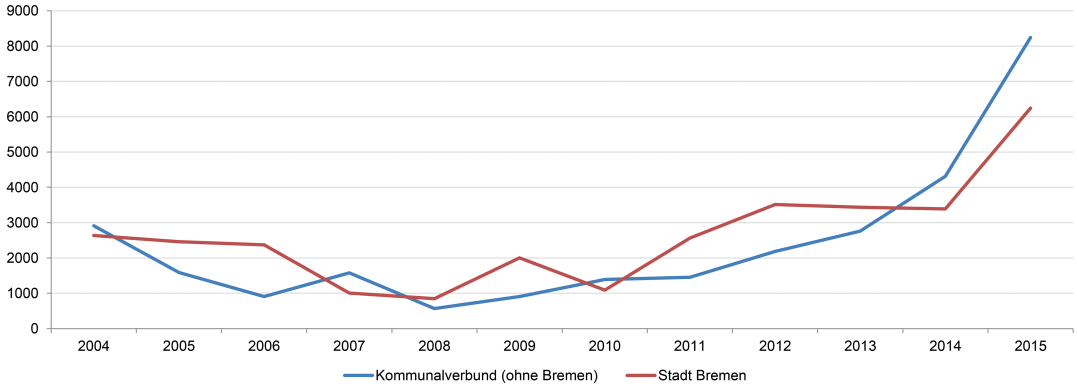


Abbildung 7: Vergleich des Gesamtsaldos aller Wanderungsarten Stadt Bremen und Kommunalverbund / Quelle: Statistisches Landesamt Bremen 2017a, eigene Darstellung

Die dargestellte, vergleichsweise parallele Entwicklung wird allerdings nur anhalten, wenn sich der Trend, dass mittlerweile auch relativ viele Kommunen eine starke Zuwanderung aus dem übrigen Bundesgebiet durch Binnenfernwanderung erfahren, nicht verstärken wird. Hier zeigen sich nämlich, betrachtet man den Zeitraum 2011–2015, erhebliche Unterschiede (Abbildung 8). Es wird deutlich, dass von Zuzügen aus der übrigen Bundesrepublik nicht mehr schwerpunktmäßig der Regionskern profitiert.

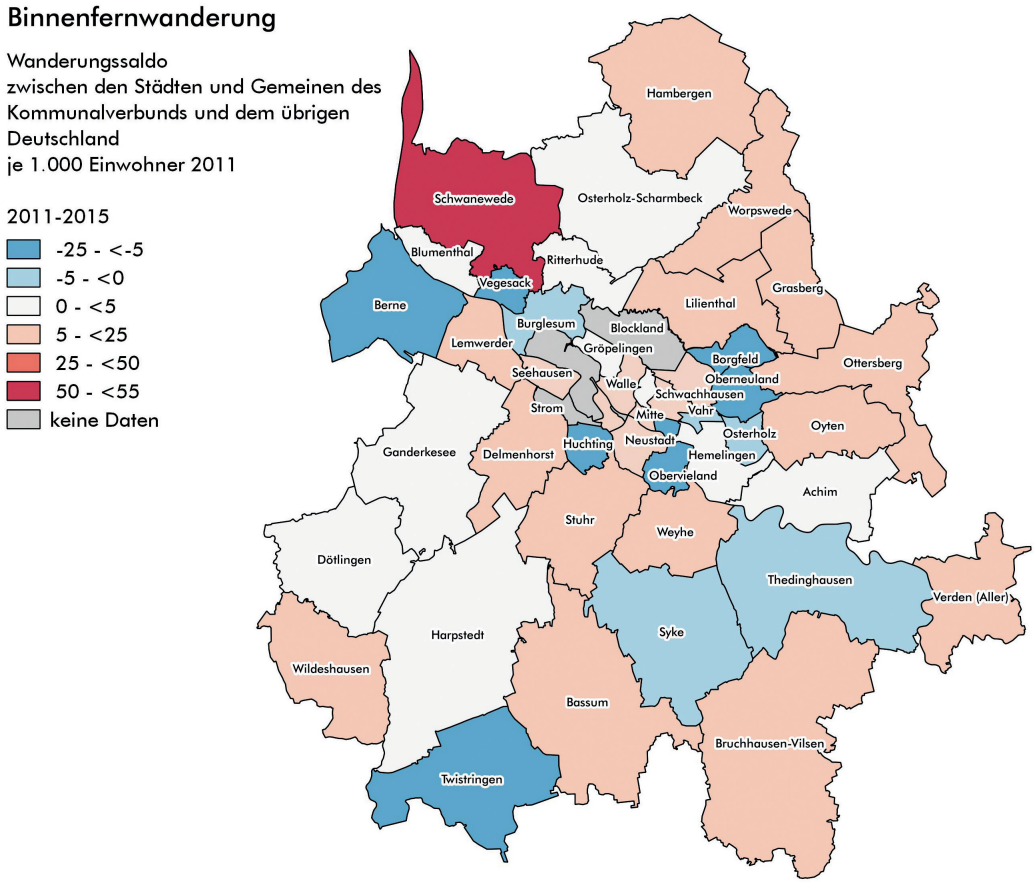


Abbildung 8: Wanderungsgewinne und -verluste durch Binnenfernwanderungen auf der Betrachtungsebene der Stadtteile Bremens und der Gemeinden des Kommunalverbunds / Quelle: Statistisches Landesamt Bremen 2017c, Aufbereitung Büro baumgart + partner im Auftrag des Kommunalverbunds Bremen-Niedersachsen

Sollte sich dieser Trend verstärken, könnte sich der prognostizierte relative Überalterungsprozess, wie er in Abbildung 9 für die Stadt Bremen und die übrigen Gemeinden und Städte des Kommunalverbundes Bremen dargestellt wird, abschwächen. Dieser ergibt sich aus den relativ unterschiedlichen Wanderungsgewinnen der Gemeinde des Kommunalverbundes, die in den vorliegenden Zahlen der letzten Jahre zu erkennen sind.

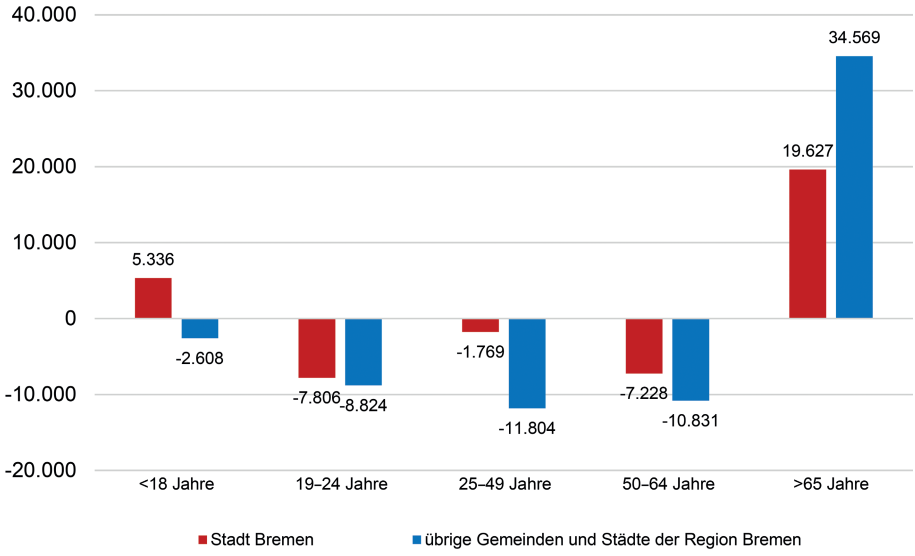


Abbildung 9: Bevölkerungsprognose: Veränderung der Altersstruktur 2015–2030 / Quelle: Kommunalverbund Bremen-Niedersachsen 2017a, eigene Darstellung

Den Effekt, dass im Regionskern tendenziell eine jüngere Bevölkerung wohnt als in der Regionsperipherie, beschreiben auch Siedentop/Osterhage/Stroms (2017). Sie untersuchen die Frage einer „Alterssegregation durch Reurbanisierung" und stellen dabei fest, dass dies nicht nur ein Phänomen europäischer Städte ist, sondern in ähnlicher Form auch in Städten der Ostküste Nordamerikas zu finden ist. Sie sprechen dabei von einer „residentiellen Verdichtung der Mitte (...), die vor allem durch junge Erwachsene getragen wird" (Siedentop/Osterhage/Stroms 2017: 1;7).

Dadurch wird deutlich, dass in der planerischen Praxis und politischen Bewertung bislang vielfach noch viel zu sehr auf quantitative Effekte abgestellt wird und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur als Einflussgröße möglicherweise unterbewertet wird.

5 Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze und Pendlerquoten

Zunehmende Pendlerzahlen und zunehmende Pendlerdistanzen nicht nur in der Region Bremen (Hausen/Muscheid 2017) werfen die Frage auf, ob und inwieweit es sich dabei primär um eine Wohnortverlagerung der Bevölkerung handelt (Suburbanisierung der berufstätigen Wohnbevölkerung) oder ob hier auch die Arbeitsplätze in Reurbanisierungs- bzw. Suburbanisierungsvorgänge mit einbezogen sind.

In Fachveröffentlichungen (bspw. Hausen/Muscheid 2017), die die Basis für politische Debatten bilden, wird diese Problematik oft sehr verkürzt dargestellt und bewertet. So wurde angenommen, dass aufgrund der gestiegenen Einpendlerzahl, die in der Größenordnung der Hälfte der neu entstandenen Arbeitsplätze lag, die Hälfte der

Arbeitsplätze von Einpendlern wahrgenommen wird. Dabei wurde nicht mit einbezogen, dass stark gestiegene Auspendlerzahlen in diese Überlegungen einfließen müssen. Im nachfolgenden sollen daher die Verhältnisse detaillierter betrachtet werden.

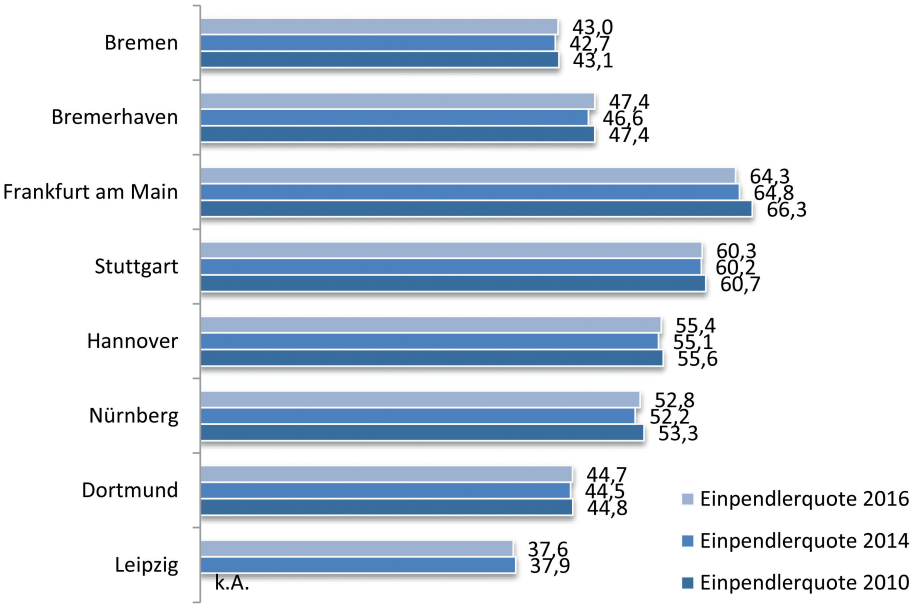


Abbildung 10a: Vergleich der Einpendlerquoten (in %) 2010, 2014 und 2016 / Quelle: Statistisches Landesamt Bremen 2017b, eigene Darstellung

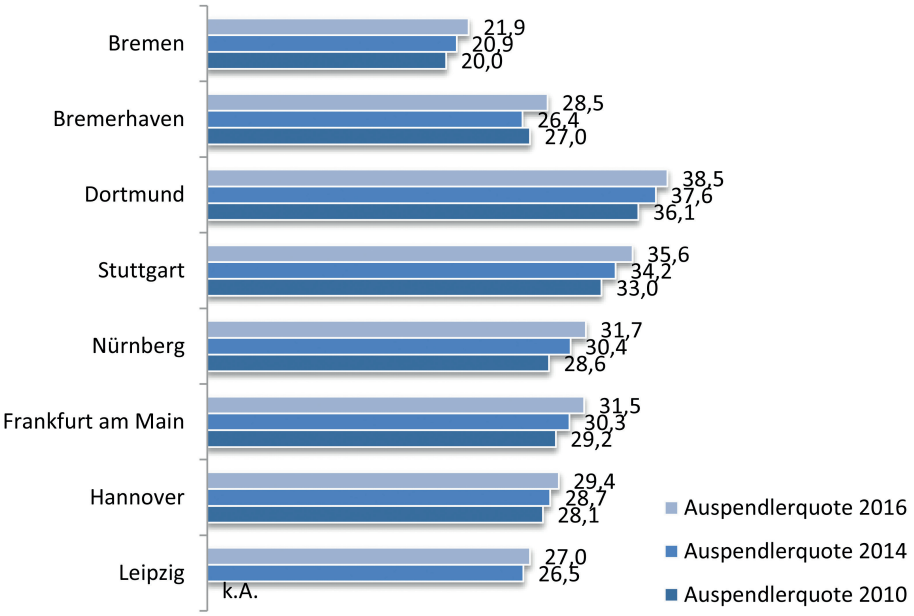


Abbildung 10b: Vergleich der Auspendlerquoten (in %) 2010, 2014 und 2016 / Quelle: Statistisches Landesamt Bremen 2017b, eigene Darstellung

Zunächst ist eine Einordnung der Pendlersituation der Stadt Bremen im Vergleich zu anderen Kommunen aufschlussreich (vgl. Abbildungen 10a und 10b). Hier wird deutlich, dass Bremen sowohl hinsichtlich der Einpendlerzahlen als auch der Auspendlerzahlen im Vergleich zu anderen Städten ähnlicher Größe eher geringere Werte aufweist. Dies verweist vermutlich gleichermaßen auf eine geringe Zentralität bzw. auf einen vergleichsweise kleinen unmittelbaren Suburbanisationsgürtel.

Für alle Städte, für die Daten für einen Vergleich des Arbeitsplatzwachstums und des Pendleranstiegs seit 2010 recherchiert wurden, zeigt sich, dass die Auspendlerzahlen stärker als die Einpendlerzahlen steigen (Tabelle 2). Dies könnte bedeuten, dass das Arbeitsplatzwachstum in den Umlandgemeinden überall leicht stärker war als in den Kernstädten. Im Bremer Raum trat dieser Effekt etwas unterdurchschnittlich auf. Der Anstieg der Zahl der Einpendler verlief hier parallel zum Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze (s. Tabelle 2).

Die schon oben angesprochene vergleichsweise auch jetzt noch geringe Einpendlerquote[2] von 43% sowie Auspendlerquote[3] von 21,9% (s. Abbildungen 10a und b) beruhen möglicherweise auch auf verschiedenen weiteren, sich ergänzenden Ursachen. So ist trotz der Entwicklung in den letzten Jahren die Verlagerung von Arbeitsplätzen in die Gemeinden der Region Bremen im Vergleich zu anderen Räumen, in denen vor allem produzierendes Gewerbe und Logistikbetriebe aus den Kernbereichen der Städte verdrängt wurden, noch vergleichsweise gering. Gleichzeitig pendeln immer mehr Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer z.B. nach Hamburg, also über größere Distanzen (s. Abbildung 11).

Das bedeutet, dass steigende Auspendlerquoten, wie sie in den meisten Regionen zu verzeichnen sind, nicht automatisch auf Arbeitsplatzverlagerungen in den suburbanen Gürtel hinweisen. Dass dies aber grundsätzlich ein relevantes Phänomen ist, haben von uns durchgeführte Stichproben ergeben. So sind in einzelnen Gemeinden der Regionen Hamburg, Osnabrück und Hannover die Steigerungsraten der im produzierenden Gewerbe Beschäftigten höher als im Oberzentrum. In Bremen, mit seinem überdurchschnittlich hohen Besatz an Arbeitsplätzen in der Industrie wie der Luft- und Raumfahrt und dem Fahrzeugbau, tritt dies so nicht auf.

Weiterhin ist die Arbeitsmarktstruktur Bremens verhältnismäßig ausdifferenziert, wie Vergleiche der Pendlerquoten mit hochspezialisierten Produktionsstandorten oder Dienstleistungsstädten zeigen. Der Vergleich der Quote der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen, bei denen Wohn- und Arbeitsort identisch sind, stützt diese Annahme (Tabelle 3a). Hinzu kommt ein im Vergleich zu vielen Ballungsräumen – in denen die Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen vermutlich aufgrund höherer Miet- und Bodenpreise stärker in den suburbanen Raum verdrängt werden – günstiger Wohnungsmarkt.

2 Anzahl Einpendler bezogen auf Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort.

3 Anzahl Auspendler bezogen auf Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort.

	sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Arbeitsort			Einpendler			Auspendler		
	2010	2016	Veränderung 2016 zu 2010 (=100)	2010	2016	Veränderung 2016 zu 2010 (=100)	2010	2016	Veränderung 2016 zu 2010 (=100)
Bremen	238.519	267.500	112,2	102.722	115.002	112,0	33.932	42.682	125,8
Bremerhaven	46.034	51.541	112,0	21.811	24.430	112,0	8.512	10.787	126,7
Frankfurt am Main	490.813	551.231	112,3	325.487	354.397	108,9	68.080	90.523	133,0
Stuttgart	344.223	396.516	115,2	209.052	239.014	114,3	66.534	86.960	130,7
Hannover	275.631	313.018	113,6	153.231	173.315	113,1	47.807	58.132	121,6
Nürnberg	264.515	295.360	111,7	140.957	156.050	110,7	49.516	64.513	130,3
Dortmund	200.352	223.017	111,3	89.675	99.716	111,2	62.462	77.152	123,5

Tabelle 2: Vergleich der absoluten Ein- und Auspendlerzahlen[1] / Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2017

1 Leipzig ist nicht aufgeführt, da keine Daten für 2010 vorliegen. In den Abbildungen 2 und 3 ist Leipzig Teil der Vergleichsgruppe.

	Einwohner**	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort*		Veränderung in %	sozialvers.-pfl. Beschäftigte: Wohnort gleich Arbeitsort*		Veränderung in %
Gemeinden Kommunalverbund	**2013**	**2013**	**2016**	**2013-16**	**2013**	**2016**	**2013-16**
Kommunalverbund (ohne Bremen)	494.741	172.019	181.123	5,29	46.114	47.948	3,98
Stadt Bremen	548.547	181.450	195.084	7,51	144.047	152.396	5,80

*Quelle: Bundesagentur für Arbeit

**Quelle: Regionalmonitoring des Kommunalverbundes Bremen-Niedersachsen sowie Statistisches Landesamt Bremen.
Die Einwohnerzahlen für das Jahr 2016 liegen zum Zeitpunkt der Analyse noch nicht vor.

Tabelle 3a) Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort

Gemeinden Kommunalverbund	Einwohner** 2013	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort* 2013	2016	Differenz absolut 2013-16	Veränderung in % 2013-16	zus. Arbeitsplätze pro Tausend Einwohner* 2013-16
Kommunalverbund (ohne Bremen)	494.741	134.522	143.350	8.828	6,56	17,84
Stadt Bremen	548.547	251.594	267.500	15.906	6,32	29,00

*Quelle: Bundesagentur für Arbeit

**Quelle: Regionalmonitoring des Kommunalverbundes Bremen-Niedersachsen sowie Statistisches Landesamt Bremen.
Die Einwohnerzahlen für das Jahr 2016 liegen zum Zeitpunkt der Analyse noch nicht vor.

Tabelle 3b) Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort

Tabelle 3a und 3b: Aktuelle Tendenzen in der Verortung von Arbeitsplätzen im Bremer Raum: Stadt Bremen und Kommunalverbund Bremen-Niedersachsen. Daten für die einzelnen Gemeinden sind verfügbar unter: https://www.arl-net.de/de/reurbanisierung-anhang / Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2017, Kommunalverbund Bremen-Niedersachsen 2017b sowie Statistisches Landesamt Bremen 2017d

Gemeinden Kommunalverbund	Einpendler* 2013	2016	Differenz absolut 2013-16	Veränderung in % 2013-16	Auspendler* 2013	2016	Differenz absolut 2013-16	Veränderung in % 2013-16
Kommunalverbund (ohne Bremen)	88.252	95.340	7.088	8,03	125.826	133.164	7.338	5,83
Stadt Bremen	107.219	115.002	7.783	7,26	37.356	42.682	5.326	14,26

*Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 4: Pendlerbewegungen im Bremer Raum: Stadt Bremen und Kommunalverbund Bremen-Niedersachsen. Daten für die einzelnen Gemeinden sind verfügbar unter https://www.arl-net.de/de/reurbanisierung-anhang / Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2017

Auspendler von Bremen, Stadt

Einpendler nach Bremen, Stadt

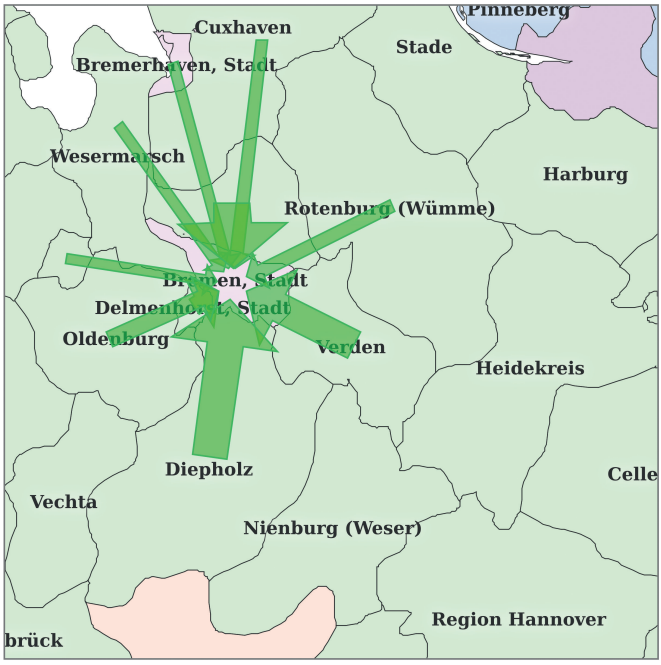


Abbildung 11: Auswertung der Pendlerverflechtung für den Bremer Raum / Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2017

Für eine detaillierte Interpretation der Zusammenhänge der in den Tabellen 3a und b sowie in Tabelle 4 aufbereiteten Entwicklungen der Einwohnerzahl, der Arbeitsplatzentwicklung und vor allen Dingen der Wohnortbindung und der Ein- und Auspendlerzahlen bedarf es weiterer Untersuchungen. Unter dem Gesichtspunkt der Reurbanisierung oder Suburbanisierung ist auffällig, dass – wie oben schon dargestellt – die Quote der Einpendler nach Bremen mehr oder weniger unverändert bleibt, aber der Auspendleranteil steigt. Allerdings deutet nichts darauf hin, dass hiervon die Region profitiert. So steigen die Arbeitsplatzdichte und die Quote der am Arbeitsort auch Wohnenden im Regionskern deutlich stärker als im suburbanen Raum.

Für den betrachteten Zeitraum 2013–2016 bilden die Zahlen zwar zweifellos ab, dass neue, im Regionskern Bremen entstehende Arbeitsplätze auch von Einpendlern aus der Region besetzt werden. Allerdings steigt neben der Bedeutung Bremens als Arbeitsort auch die Bedeutung als Wohnort, da die neuen Arbeitsplätze nicht in einem höheren Umfang als bislang von Einpendlern besetzt werden. Es gelingt Bremen offensichtlich auch weiterhin, deutlich mehr als die Hälfte der neuen Arbeitnehmer an Bremen zu binden. Im Großstadtvergleich lässt sich auch für die anderen Großstädte ein ähnliches Fazit ziehen, was als Erfolg der aktuellen Bautätigkeiten gewertet werden kann. Die oben abgebildeten relativ kurzfristigen Schwankungen im Einwohnerwachstum durch Wanderungsgewinne der Region und der Kernstadt zeigen, dass noch kein langfristiger Trend einer Gewichtsverschiebung zwischen den beiden Teilräumen im Sinne einer Suburbanisierung von Wohnbevölkerung und Reurbanisierung von Arbeitsplätzen abgeleitet werden sollte. In jedem Fall lässt sich aber feststellen, dass aktuell beide Teilräume wachsen und die Verflechtung zunimmt.

Im vorliegenden Kontext waren leider vertiefende Interpretationen der Bedeutung des regionalen Arbeitsmarktes nicht möglich. Die Ausführungen sollten aber zeigen, wie wichtig für eine umfassendere Darstellung von Suburbanisation bzw. Reurbanisationstendenzen die Einbeziehung auch der recht komplexen Frage des sich offensichtlich immer mehr auflösenden engen räumlichen Zusammenhangs von Wohnort und Arbeitsort und damit wachsender Pendlerströme ist.

6 Zusammenfassende Thesen

Die jüngste Entwicklung ist nicht nur im Bremer Raum von starken Änderungen demografischer Rahmenbedingungen gekennzeichnet. Dies reicht von einer relevant gestiegenen Geburtenrate bis hin zu wieder zunehmender Umlandwanderung. Das macht Aussagen zu langfristigen Perspektiven schwieriger als in Zeiten, in denen stabile Trends zu verzeichnen waren. Dennoch werden folgende Thesen aufgestellt:

> Derzeit und auf absehbare Zeit gewinnt die Region Bremen insgesamt durch Zuzug an Einwohnern und dies stärker im Zentrum der Region, sodass durchaus von (Re-)Urbanisierungstendenzen im großräumigen Zusammenhang gesprochen werden kann.

> Gleichzeitig zeichnen sich insbesondere bei der Gruppe der 30- bis 50-Jährigen wieder erhebliche Suburbanisierungstendenzen ab.

> Bei den 25- bis 30-Jährigen hat Bremen insgesamt an Attraktivität verloren. Zuwanderungen aus anderen Regionen nehmen ab.

> Hinsichtlich der langfristigen Entwicklung muss auch die Frage der Reurbanisierung bzw. Suburbanisierung von Arbeitsplätzen in den Blick genommen werden. Hier sind bislang nur vorsichtig erste Thesen zu formulieren. Festzustellen ist jedoch, dass die Zahl der Auspendler relativ gesehen stärker steigt als die der Einpendler. Dies betrifft vor allem Fernpendler. Eine Suburbanisation von Arbeitsplätzen scheint im Bremer Raum daher eher von nachrangiger Bedeutung zu sein.

> Die Zahl der am Arbeitsort Wohnenden steigt ebenso wie die Zahl der Auspendler. Dies könnte darauf hindeuten, dass Bremen, wie andere Oberzentren, als Wohnstandort innerhalb der Region weiter an Bedeutung gewinnt.

> Die steigende Suburbanisation ist vermutlich nur bedingt durch Preisunterschiede des Wohnungsmarktes in der Region zu erklären, da im Vergleich zur Kernstadt nur ein geringes Preisgefälle zumindest gegenüber den nahe gelegenen Nachbargemeinden existiert.

Schlussfolgerungen für die Stadt- und Regionalentwicklung:
Ungeachtet dessen, dass man in einer Region stets unterschiedliche Sichtweisen auf die Fragen der Suburbanisierung (Umlandwanderung) oder der Reurbanisierung haben wird, lassen sich aus meiner Sicht folgende Schlussfolgerungen auch für den Entwurf von Handlungskonzepten ziehen.

> Im Wettbewerb der Regionen werden Bremen und das Kommunalverbundgebiet bzw. die Metropolregion insgesamt stark darauf achten müssen, mit den Schwarmstädten oder „Schwarmregionen“ hinsichtlich der Attraktivität für junge Menschen konkurrieren zu können.

> Innerregional müssen Antworten darauf gefunden werden, dass sich die Wanderungsbewegungen nicht nur bezüglich bestimmter Altersgruppen vollziehen, sondern Wanderungsgewinne und Wanderungsverluste auch zu einer anderen sozialen Zusammensetzung in den Kommunen führen. Es dreht sich bei der Frage Reurbanisierung/Suburbanisierung also nicht nur um umweltrelevante Fragen, wie die des Flächenverbrauchs oder der Verkehrsbelastung durch steigende Pendlerzahlen. Mindestens ebenso intensiv sind Zuwanderungen und innerregionale Wanderungsbewegungen unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Entwicklung und der sozialen Stabilität zu betrachten.

Literatur

Andreas, V.; Böhme, R.; Fortmann, F.; Holtermann, J; Nischwitz, G. (2018): Wachsende Stadt Bremen: Zwischen Reurbanisierung und Suburbanisierung. Bremen. = Reihe Arbeit und Wirtschaft in Bremen 23.
Bundesagentur für Arbeit (2017): Pendleratlas (Datenstand Juni 2017). https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistische-Analysen/Interaktive-Visualisierung/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html (08.09.2017).
Freie Hansestadt Bremen (Hrsg.) (2018): Grundstücksmarktbericht Bremen 2018. Bremen.
Hausen, K.-O.; Muscheid, J. (2017): Immer mehr Arbeitnehmer pendeln zur Arbeit. Bremen. = KammerKompakt Nr. 1/2017.
Herfehrt, G.; Osterhagen, F. (2012): Wohnen in der Stadt: gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? In: Brake, Klaus; Herfehrt, Günther (Hrsg.): Reurbanisierung. Wiesbaden.
Kommunalverbund Bremen-Niedersachsen (2017a): Demografie-Monitoring. http://www.demografie-monitoring.de/ (04.08.2017).
Kommunalverbund Bremen-Niedersachsen (2017b): Regional-Monitoring auf Gemeindeebene. http://www.statistik-bremen.de/Regionalmonitoring/RegionalmonitoringAufGemeindeebene.html (20.11.2017).
Milbert, A. (2013): Auf der Suche nach dem guten Leben. Bonn. = BBSR-Analysen KOMPAKT 04/2013.
Milbert, A. (2017): Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land. Bonn. = BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2017.
Siedentop, S.; Osterhage, F.; Stroms, P. (2017): Wachsende Städte, junge Quartiere – Alterssegregation durch Reurbanisierung? Dortmund. = ILS-Trends 2/2017.
Simons, H.; Weiden, L. (2016): Schwarmverhalten, Reurbanisierung, Suburbanisierung. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3.2016, 263-273.
Statistisches Landesamt Bremen (2017a): https://www.statistik.bremen.de/datenangebote-8409 (26.09.2017).
Statistisches Landesamt Bremen (2017b): https://www.statistik.bremen.de/datenangebote-8409 (08.09.2017).
Statistisches Landesamt Bremen (2017c): https://www.statistik.bremen.de/datenangebote-8409 (29.03.2017).
Statistisches Landesamt Bremen (2017d): https://www.statistik.bremen.de/datenangebote-8409 (20.11.2017).

Autor

Tom Lecke-Lopatta (**1955*), *Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, Studium der Landespflege/Landschaftsökologie an der Technischen Universität München. Seit 1990 in unterschiedlichen Bereichen der Senatsverwaltung Bremen; seit 1995 in der Senatsverwaltung Bremen Referent für Flächennutzungsplanung und Gesamtstädtische Standortplanung; 2007 – 2014 Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Bremen; 2005 – 2017 Lehraufträge an der Hochschule Bremen; seit 2018 Lehrauftrag an der Universität Oldenburg (Bau- und Planungsrecht, Raum- und Regionalplanung). Größere Projekte: Wohnbau- und Gewerbeflächenkonzepte, Innenentwicklungskonzepte, verschiedene EU-Projekte und Bundesforschungsvorhaben insbesondere zu Revitalisierung von Brachen / Zwischennutzung.*

Magdalena Kaiser, Monika Blaschke

HANNOVER: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG ZWISCHEN ZU- UND ABWANDERUNG; ANSÄTZE DER KOMMUNALEN WOHNUNGSMARKTPOLITIK

Gliederung

1 Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstadt Hannover im Kontext deutscher Großstädte
2 Struktur der Wanderungen der Bevölkerung Hannovers
3 Wanderungsbilanz Hannovers mit dem Umland
4 Struktur und Entwicklung des hannoverschen Wohnungsmarktes
5 Wohnungspolitische Strategien und Maßnahmen der Landeshauptstadt Hannover
6 Fazit
Literatur

Kurzfassung
Die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt Hannover entwickelte sich in den letzten Jahren sehr dynamisch. Hierbei prägen insbesondere die hohe Zuwanderung von Ausländerinnen und Ausländern bei gleichzeitiger Abwanderung von Familien mit Kindern ins Umland die Entwicklung. Die über lange Jahre vergleichsweise entspannte Situation auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt hat sich mittlerweile deutlich verändert: Als Folge einer für lange Zeit sehr geringen Wohnungsbautätigkeit und fast völligen Erliegens des Baus preiswerter und geförderter Wohnungen, verzeichnet der hannoversche Wohnungsmarkt mit gewachsener Nachfrage eine deutliche Verknappung des Angebotes und dazu kräftige Preissteigerungen sowohl der Mieten als auch der Wohnimmobilienkaufpreise. Die Stadt reagiert mit verschiedenen wohnungspolitischen Maßnahmen, die aus dem im Jahr 2013 im Rat der Stadt beschlossenen Wohnkonzept 2025 entwickelt wurden.

Schlüsselwörter
Bevölkerungsentwicklung – Wanderungen – Suburbanisierung – kommunale Wohnungsmarktpolitik – Intensivierung des Wohnungsneubaus – Wohnraumförderung

Hannover: population trends between in- and out-migration; municipal housing market policy approaches

Abstract
Population trends in the state capital Hannover have been very dynamic in recent years. The high level of in-migration of foreign nationals combined with the simultaneous out-migration of families with children to the periphery has particularly influenced

the trend. For many years the situation on the housing market in Hannover was comparatively relaxed; this has changed significantly. As a result of a long period of very low levels of housing construction and an almost complete standstill in the building of affordable and subsidised housing, increased demand means that the housing market in Hannover is characterised by clear shortages in supply and strong increases in both rents and residential property prices. The city is reacting to the situation with various housing policy measures that have been developed from the Housing Concept 2025 passed by the city council in 2013.

Keywords
Population trend – migration – suburbanisation – municipal housing marketing policy – intensified construction of new-build housing – housing subsidies

1 Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstadt Hannover im Kontext deutscher Großstädte

Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Einwohnerentwicklung Hannovers und vieler anderer deutscher Großstädte ist seit einigen Jahren von hoher Dynamik gekennzeichnet (vgl. auch Beitrag M. Pohl in diesem Band). Diese resultiert insbesondere aus Zuwanderung. Die 14 deutschen Städte mit über 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern wachsen in der Summe seit dem Jahr 2000, in den späten 1990er Jahren war die Einwohnerentwicklung insgesamt noch rückläufig (Landeshauptstadt Hannover 2017: 57 ff.). Während es zwischen dem Jahr 2000 und Ende 2010 vereinzelt noch Einwohnerrückgänge gab – in Essen und Dortmund sogar in den meisten Jahren – nahm in den vier Jahren von 2012 bis 2015 in allen 14 Städten die Einwohnerzahl zu. Das Wachstum auf 13,66 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner von Ende 2011 bis Ende 2015 betrug insgesamt 5,2% (+671.000 Personen), was 16,6 % der Bevölkerung Deutschlands entspricht. Das Wachstum um 204.700 Personen im Jahr 2015 war mit 1,5 % das größte in dieser Zeitspanne und stark durch die Zuwanderung von Flüchtlingen induziert. Bereits ab 2012 hatte es ein jährliches Wachstum von über einem Prozent gegeben. 2016 setzte sich das Wachstum um 140.800 Personen auf 13,80 Mio. fort (+1,0 %), wodurch sich die Bevölkerungskonzentration in diesen 14 Städten auf 16,7 % der Bevölkerung Deutschlands weiter erhöht hat.

Die Bevölkerungszunahme seit Ende 2011 war in Leipzig, bezogen auf die Einwohnerzahl, mit einem Anstieg um 9,9 % am stärksten, gefolgt von Frankfurt mit plus 8,3%. Bremen hatte mit plus 2,5% Bevölkerungswachstum das geringste relative Wachstum in den letzten vier Jahren hinter Dortmund (+2,6%). Hannover lag mit unterdurchschnittlichen plus 4,5% auf Rang acht der 14 Großstädte.

Das o.g. Einwohnerwachstum der Jahre 2012 bis 2015 um 671.000 Personen in den 14 Großstädten entfiel zu 75,2% (+505.100) auf Ausländerinnen und Ausländer. Die Zahl der ausländischen Personen stieg dabei um 27,3% von 1,85 Mio. auf 2,35 Mio. Ende 2015 an. Der Ausländeranteil im Großstädtevergleich liegt bei 17,2 % (Deutschland: 10,5%) und damit 3,0 Prozentpunkte höher als Ende 2011 (14,2%).

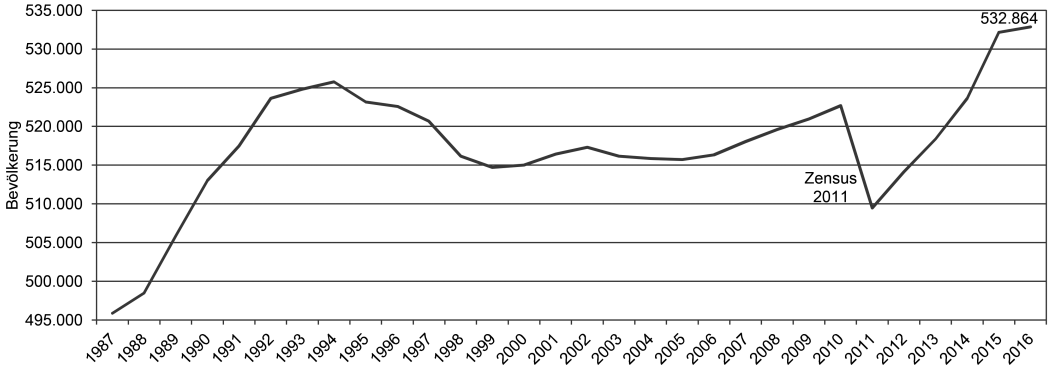


Abbildung 1: Einwohnerentwicklung der Landeshauptstadt Hannover vom 31.2.1987 bis zum 31.12.2016 / Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2018, eigene Darstellung

	Bevölkerung	**Veränderung**	
31.12.	absolut	absolut	in Prozent
2006	516.300		
2007	518.100	1.700	0,3
2008	519.600	1.600	0,3
2009	521.000	1.300	0,3
2010	522.700	1.700	0,3
2011*	509.500	-13.200	-2,5
2012	514.100	4.700	0,9
2013	518.400	4.200	0,8
2014	523.600	5.300	1,0
2015	532.200	8.500	1,6
2016	532.900	700	0,1

* Zensus 2011

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung der Landeshauptstadt Hannover vom 31.12.2006 bis zum 31.12.2016 absolut und in Prozent (gerundet) / Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Berechnungen

In Hannover steigt unter Auslassung des Jahres 2011 (Zensuseffekt 2011) die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2006 jedes Jahr an (vgl. Abbildung 1). 1987 endete ein länger anhaltender Einwohnerverlust Hannovers. Bis 1994 stieg die Einwohnerzahl von

495.900 um 29.900 Einwohnerinnen und Einwohner zu einem neuen Maximum von 525.800 stark an. Hauptverantwortlich für diese positive Entwicklung waren hohe Zuzugszahlen, u.a. durch den mit dem Fall des „Eisernen Vorhangs“ verbundenen Zuzug von Spätaussiedlern und Kontingentflüchtlingen aus der ehemaligen Sowjetunion, weiterhin durch Asylbewerberzuwanderung (u.a. aus Ex-Jugoslawien) und Zuzüge aus den neuen Bundesländern.

In den folgenden Jahren bis 1999 sank die Einwohnerzahl kontinuierlich auf 514.700 ab, blieb damit aber deutlich über dem Ausgangsniveau von 1987. Nach einer mehr oder minder stagnierenden Phase bis 2005 steigt die Einwohnerzahl Hannovers seit 2006 an und lag am 31.12.2016 bei 532.900. Dabei hatten die Jahre 2012 bis 2015 die stärkste Dynamik mit jährlichen Wachstumsraten zwischen 0,8 % im Jahr 2013 und 1,6 % im Jahr 2015 (vgl. Tabelle 1).

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung des natürlichen Bevölkerungssaldos aus Geburten und Sterbefällen ist in Hannover und anderen Großstädten langfristig tendenziell positiv verlaufen (Landeshauptstadt Hannover 2017: 63 ff.). Seit dem Jahr 2010 überwiegen in der Summe der 14 größten Städte Deutschlands die Geburten die Todesfälle. Der Geburtenüberschuss ist dabei tendenziell jedes Jahr angestiegen und trägt damit anders als in Deutschland zum Bevölkerungswachstum der Großstädte bei.

Betrachtet man die Entwicklung des natürlichen Saldos in den einzelnen Städten seit 2007, so war er in Essen, Dortmund, Bremen und Nürnberg in allen Jahren negativ. Der Trend zeigte aber auch in diesen Städten nach oben. In München, Berlin, Frankfurt, Köln, Stuttgart und Dresden gab es seit 2007 in jedem Jahr Geburtenüberschüsse. Die übrigen Städte zeigten im Zeitverlauf sowohl Geburten- als auch Sterbeüberschüsse. Hannover hatte nur 2014 einen Geburtenüberschuss aufzuweisen – den ersten seit 1967. Insgesamt hat München seit 2007 den deutlich höchsten Geburtenüberschuss der 14 Städte. Der überall positive Trend in der natürlichen Entwicklung wurde, die 14 Städte zusammennehmend, zwischen 1995 und 2006 hauptsächlich durch sinkende Todesfälle bei eher konstanten Geburtenzahlen bestimmt und seit 2007 durch steigende Geburtenzahlen, denen tendenziell stagnierende Todesfallzahlen entgegenstehen.

In Hannover gab es bis 1967 noch mehr Geburten als Todesfälle, durch stark sinkende Geburtenzahlen bis Ende der 1970er Jahre stieg dann der Sterbeüberschuss kontinuierlich an. Mitte der 1980er Jahre begann sich der deutliche Sterbeüberschuss, der bei rund 2.500 bis 3.000 Personen pro Jahr lag, zu verringern, da die Geburtenzahl anstieg und die Zahl der Todesfälle tendenziell sank. In den letzten zehn Jahren lag das Geburtendefizit bei weniger als 500 Personen pro Jahr. 2014 gab es in Hannover erstmals seit 1967 einen leichten Geburtenüberschuss, 2015 eine fast ausgeglichene natürliche Bilanz und 2016 erneut einen Geburtenüberschuss. Das Bevölkerungswachstum Hannovers der letzten Jahre resultiert damit aus einer Kombination von nur geringen Sterbeüberschüssen mit Wanderungsgewinnen. Die zusammengefasste Geburtenziffer der Frauen zwischen 15 und 45 Jahren lag 2016 in Hannover gemäß Statistischem Landesamt Niedersachsen bei 1,48. Dies ist der höchste Wert seit 1971 (1,43). Das Minimum lag 1984 bei 0,97.

Wanderungen

In diesem Jahrtausend war der Wanderungssaldo in der Summe der 14 größten deutschen Städte in jedem Jahr positiv (vgl. Abbildung 2). In der jüngsten Phase von 2011 bis 2014 hat sich der Wanderungsgewinn noch einmal spürbar auf ca. 135.000 Personen jährlich erhöht und 2015 lag das Plus sogar, auch bedingt durch die starke Zuwanderung von Flüchtlingen, bei 178.000 Personen in den größten Städten. Gab es zwischen 2000 und 2009 jeweils maximal drei Städte mit Wanderungsverlusten, weisen seit 2010 alle 14 Großstädte jedes Jahr durchgehend Wanderungsgewinne auf (Landeshauptstadt Hannover 2017: 65 ff.).

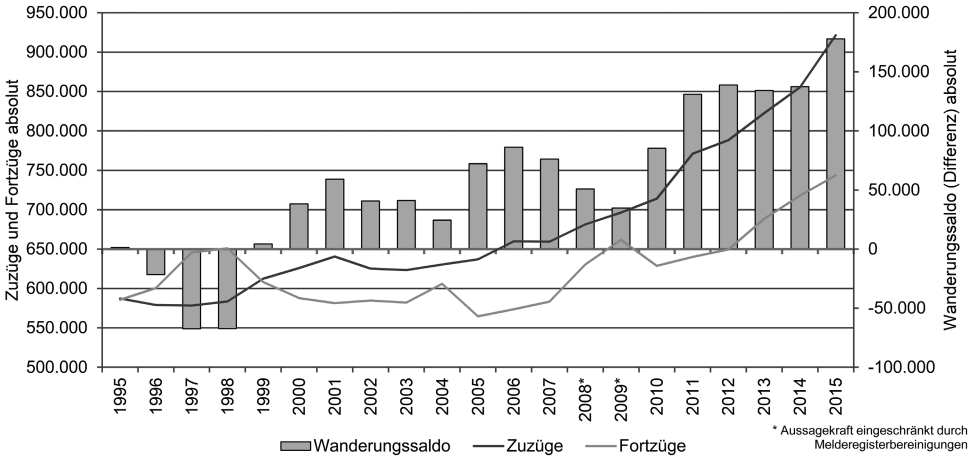


Abbildung 2: Wanderungen über die Stadtgrenzen der 14 größten deutschen Städte (Summe) und Wanderungssaldo 1995 – 2015 / Quelle: Statistische Landesämter, eigene Berechnungen

In der Summe gab es in den 14 Großstädten seit 2000 einen positiven Wanderungssaldo von 1,33 Mio. Personen. Die stärksten Wanderungsgewinne gab es in Berlin (+296.800), Hamburg (+215.900) und München (+169.000). Dortmund (+30.800) und Essen (+33.700) profitierten in den 16 Jahren am wenigsten und lagen hinter Hannover mit plus 39.300 Personen per Saldo.

Bezieht man den positiven Wanderungssaldo der Jahre 2011 – 2015 auf die Ausgangsbevölkerung vom 31.12.2010, so zeigt sich die mit Abstand höchste Dynamik in Leipzig: Hier entfällt ein Wanderungsgewinn von 111 Personen auf 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Der Durchschnittswert aller Städte liegt bei 54 Personen je 1.000 Einwohner, Hannover erreicht 46 Personen je 1.000 Einwohner.

Beim Wachstum Hannovers und anderer Großstädte spielen Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit als Zuziehende eine entscheidende Rolle. Unterteilt man den Wanderungsgewinn der 14 Großstädte von 1,18 Mio. Menschen von 1995 – 2015 nach Staatsangehörigkeit, so ist die langfristige Bilanz der Deutschen mit plus 42.000 insgesamt nur leicht positiv und macht lediglich 3,6 % des Wanderungsgewinns aus, wäh-

rend die Bilanz der ausländischen Personen ein Plus von 1,14 Mio. aufweist, was 96,4% entspricht (Landeshauptstadt Hannover 2017: 68 ff.).

Während der Wanderungssaldo ausländischer Personen in den 14 größten Städten in den letzten fünf Jahren kontinuierlich wächst, geht er bei Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft kontinuierlich zurück. 2014 gab es erstmals seit 2002 wieder einen kleinen Wanderungsverlust von 1.100 deutschen Personen in der Summe der Städte. Der Wanderungsverlust von 16.500 Deutschen des Jahres 2015 war der höchste seit 1999, d.h. seit 16 Jahren.

2 Struktur der Wanderungen der Bevölkerung Hannovers

Wanderungen nach Staatsangehörigkeit und nach Altersstruktur
In Hannover stand 1995 – 2015 ein Wanderungsverlust von 12.600 Deutschen einem Wanderungsgewinn von 46.000 Ausländerinnen und Ausländern gegenüber. Betrachtet man nur die letzten fünf Jahre von 2011 – 2015, so setzte sich Hannovers Wanderungsgewinn von 24.100 Personen aus 21.700 ausländischen (90%) und 2.400 deutschen Personen (10%) zusammen.

Altersgruppe	2011	2012	2013	2014	2015	Schnitt
unter 18 Jahre	-410	-210	-300	-20	260	-140
18-24 Jahre	4.170	4.430	4.800	4.630	6.310	4.870
25-29 Jahre	1.210	1.450	1.450	1.200	2.380	1.540
30-49 Jahre	-880	-780	-1.230	-1.240	-580	-940
50-64 Jahre	-240	100	-50	-270	-10	-90
65 Jahre u. ä.	-420	-360	-530	-480	-310	-420
insgesamt	**3.420**	**4.630**	**4.150**	**3.830**	**8.070**	**4.820**

Tabelle 2: Wanderungssaldi der Landeshauptstadt Hannover nach Altersgruppen 2011 – 2015 (gerundet) / Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Berechnungen

Wanderungen sind stark altersselektiv: Vor allem junge Erwachsene wandern (vgl. Tabelle 2). Das hohe Zuzugsvolumen der letzten Jahre hat in Hannover dazu geführt, dass nach einem bis dahin tendenziellen Anstieg des Durchschnittsalters der Wohnbevölkerung in den fünf Jahren zwischen 2012 und 2016 das Alter jedes Jahr leicht gesunken ist, zuletzt auf 42,42 Jahre am 31.12.2016 (Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Sachgebiet Wahlen und Statistik o.J.). Die Bevölkerung Hannovers ohne Migrations-

hintergrund ist dabei mit 45,92 Jahren deutlich älter als die Bevölkerung mit Migrationshintergrund (34,28 Jahre). Die relativ geringe Geburtenrate in Hannover von 1,38 Kindern je Frau (s.o.) in Kombination mit weiterhin steigender Lebenserwartung und den älter werdenden stark besetzten Jahrgängen der sog. Babyboomer lassen mittel- bis langfristig trotzdem eine Alterung der Bevölkerung durch eine Zunahme der Zahl der Seniorinnen und Senioren und dabei besonders der Hochaltrigen erwarten (Landeshauptstadt Hannover 2014: 19).

Die Bedeutung Hannovers als Universitäts- und Arbeitsstandort zeigt sich in Tabelle 2: Die Wanderungsgewinne Hannovers der letzten fünf Jahre – aber auch in den zwanzig Jahren zuvor – fußen ausschließlich auf jungen Erwachsenen; die höchsten Wanderungsgewinne zeigen die 18- bis 24-Jährigen, aber auch bei den 25- bis 29-Jährigen weist Hannover eine positive Bilanz auf. Zuzugsgrund ist häufig ein Studium, eine Ausbildung oder eine (erste) Berufstätigkeit in Hannover. Die negativsten Bilanzen betreffen die 30- bis 49-Jährigen und die dazugehörigen Kinder und Jugendlichen (vgl. Abschnitt 3).

Wanderungen nach Räumen

Auch die Wanderungssaldi der Landeshauptstadt Hannover mit verschiedenen Räumen, die Tabelle 3 zwischen 2011 und 2015 darstellt, weisen auf die Bedeutung Hannovers als Arbeits- und Ausbildungsstandort in Niedersachsen hin. Im Schnitt der fünf Jahre stammte der größte Wanderungsgewinn zwar aus dem Ausland mit plus 3.140 Personen pro Jahr. In der längerfristigen Betrachtung vor 2011 ist der quantitativ wichtigste Quellraum Hannovers jedoch das Land Niedersachsen ohne das Umland der Landeshauptstadt. Gegenüber seinem Umland weist Hannover langfristig kontinuierlich hohe Wanderungsverluste auf, worauf in Kapitel 3 näher eingegangen wird.

Raum	2011	2012	2013	2014	2015	Schnitt
Umland	-1.860	-1.870	-2.010	-2.430	-2.250	-2.080
übriges Niedersachsen	2.700	2.800	2.450	2.800	4.540	3.060
alte Bundesländer (o. Nds.)	50	450	500	750	780	510
neue Bundesländer	680	480	460	310	300	440
Berlin	-330	-220	-280	-180	-210	-240
Ausland	2.180	3.000	3.030	2.580	4.910	3.140
Insgesamt	**3.420**	**4.630**	**4.150**	**3.830**	**8.070**	**4.820**

Tabelle 3: Wanderungssaldi der Landeshauptstadt Hannover nach Räumen 2011 – 2015 (gerundet) / Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Berechnungen

Der Wanderungssaldo Hannovers gegenüber den neuen Bundesländern war seit der Wiedervereinigung durchgehend positiv, ist jedoch in diesem Jahrtausend stark rückläufig und sank vom höchsten Gewinn im Jahr 2001 (+2.000) kontinuierlich auf den bisherigen Tiefstwert von 300 Personen im Jahr 2015 ab. Anders ist die Entwicklung des Wanderungssaldos Hannovers gegenüber den alten Bundesländern (ohne Niedersachsen und Berlin): Einem durchweg negativen Saldo zwischen 1995 und 2008 stehen seit 2009 jedes Jahr Wanderungsgewinne gegenüber.

Das Jahr 2015 zeigte gegenüber den Vorjahren stark erhöhte Wanderungsgewinne in Hannover aus dem Ausland und aus dem übrigen Niedersachsen. Hierbei spielt der hohe Zuzug von Flüchtlingen eine wesentliche Rolle. Das Ausland spielt nicht nur in Hannover, sondern in den 14 größten deutschen Städten insgesamt eine große Rolle bei den Wanderungsgewinnen: Zwischen 2011 und 2015 stammten insgesamt 83 % des Wanderungsgewinns der Städte von 719.300 Personen aus dem Ausland (Landeshauptstadt Hannover 2017: 69, 76). Das Einwohnerwachstum Hannovers wird stark von internationaler Zuwanderung und ausländischen Personen induziert.

3 Wanderungsbilanz Hannovers mit dem Umland

Die Landeshauptstadt Hannover ist regionsangehörige Stadt in der Region Hannover. Die Region Hannover entstand 2001 als Zusammenschluss der Landeshauptstadt mit den Kommunen des ehemaligen Landkreises Hannover. Dieses direkt an die Stadt Hannover angrenzende Gebiet wird in der Regel als ihr Umland bezeichnet.

Ende 2016 hatte die Region Hannover 1,15 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner, von denen 532.900 (46,4%) in Hannover und 615.800 (53,6%) im Umland lebten. War von 1991 bis 2005 die Einwohnerentwicklung im Umland dynamischer und – anders als in der Landeshauptstadt – durchgehend positiv, ist das Verhältnis seit 2006 umgekehrt: Das Jahr 2011 aufgrund des Zensuseffektes außer Acht lassend, ist seither in Hannover die Entwicklung durchgehend positiv und der relative Bevölkerungsanstieg höher als im Umland. Dort gibt es erst seit 2012 Einwohnergewinne.

In der langfristigen Betrachtung seit 1991 ist die Zuwanderung aus dem Umland nach Hannover recht konstant, vor allem in diesem Jahrtausend, und liegt bei ca. 7.500 bis 8.000 Personen pro Jahr (vgl. Abbildung 3). Der Wanderungssaldo variiert deshalb primär durch die sich ändernde Zahl der Fortzüge: Nach dem Negativrekord eines Wanderungsverlustes von über 3.500 Personen im Jahr 1995, bei dem 11.700 Fortzüge 8.200 Zuzügen gegenüberstanden, ging die Zahl der Fortzüge aus Hannover in das Umland bis 2008 stetig zurück – dem Jahr mit dem geringsten Wanderungsverlust von 650 Personen. Seither steigt die Zahl der Abwanderungen wieder an und damit steigen die Bevölkerungsverluste an das Umland auf zuletzt minus ca. 2.800 Personen per Saldo im Jahr 2016. Das Umland ist der Raum, an den Hannover per Saldo die meisten Einwohnerinnen und Einwohner verliert. Hierbei spielt der enger werdende Wohnungsmarkt eine entscheidende Rolle (vgl. Abschnitt 4).

Die Abwandernden sind überwiegend Kinder und Jugendliche sowie Erwachsene zwischen 30 und 49 Jahren, also in der Regel Familien (vgl. Abbildung 4). Deutliche Wanderungsgewinne, die in den letzten Jahren bei ca. 1.000 pro Jahr liegen, erzielt die Landeshauptstadt Hannover nur bei jungen Erwachsenen zwischen 18 und 24 Jahren. Die Wanderungsverluste bei Personen ab 50 Jahren haben zwar abgenommen, der Saldo ist aber weiterhin negativ. Bei den 25- bis 29-Jährigen ist die Bilanz durchgehend fast ausgeglichen.

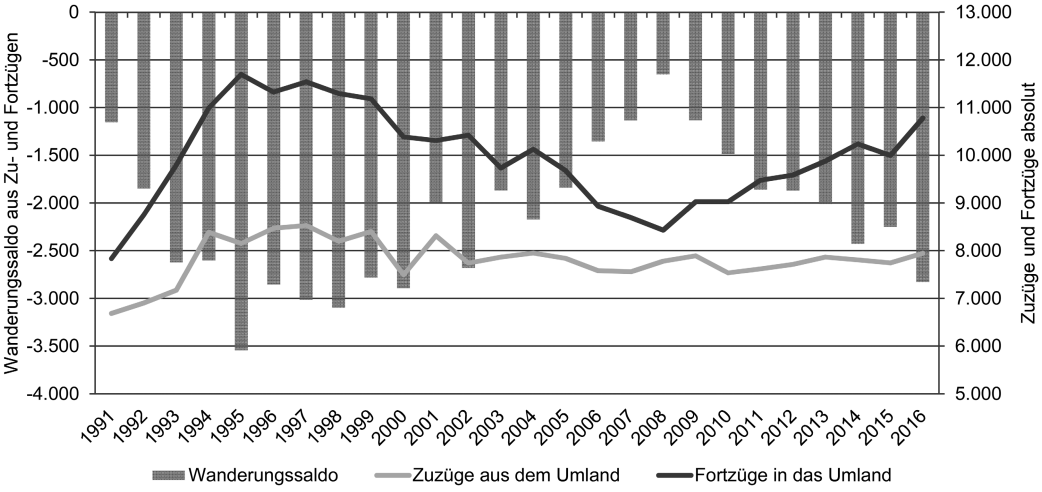


Abbildung 3: Wanderungen der Landeshauptstadt Hannover mit dem Umland 1991 – 2016: Zuzüge, Fortzüge und Wanderungssaldo / Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

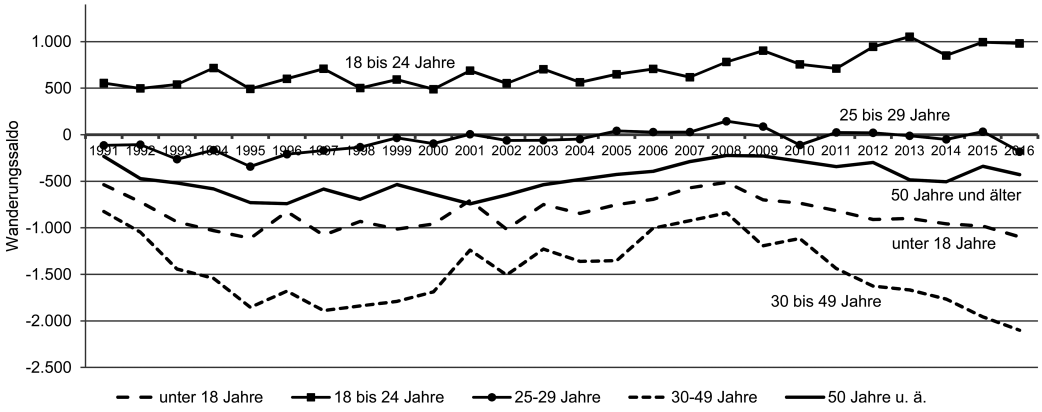


Abbildung 4: Wanderungssaldi der Landeshauptstadt Hannover mit dem Umland nach fünf Altersklassen 1991 – 2016 / Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

4 Struktur und Entwicklung des hannoverschen Wohnungsmarktes

Die Renaissance der Städte ist ein bekannter Trend; fast alle Großstädte Deutschlands wachsen – einige sehr dynamisch. Auch die deutlich angewachsene Einwohnerzahl Hannovers von zurzeit ca. 540.000 (Landeshauptstadt Hannover, Sachgebiet Wahlen und Statistik 2018) zeigt, dass die Landeshauptstadt ein beliebter Wohnstandort ist, der nach Bevölkerungsverlusten in den 1990er Jahren seit etwa 2005 wieder spürbaren Einwohnerzuwachs verzeichnet. Die Zufriedenheit mit den Lebens- und Wohnbedingungen in Hannover wird in den regelmäßig durchgeführten Repräsentativerhebungen der Stadt immer wieder bestätigt und liegt mit über 90% auf einem hohen Niveau (Landeshauptstadt Hannover 2016c: 15). Die Zuwanderung in die Stadt hat aber die Abwanderung – insbesondere in das direkte Umland – nicht abgelöst (vgl. Abschnitt 3). Nach wie vor – und in den letzten Jahren wieder verstärkt – drängt es insbesondere Familien hinaus aus der Stadt nach „Suburbia", eine direkte Folge des enger werdenden städtischen Wohnungsmarktes. Die Familien haben aller Wahrscheinlichkeit nach auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt keine ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten entsprechenden Wohnungen finden können.

In Hannover herrschte für Mieter und auch für Eigentumsbildner auf dem Wohnungsmarkt über lange Zeit eine im Vergleich mit anderen Großstädten komfortable Situation: Sowohl die Mieten als auch das Preisniveau für Wohnimmobilien waren im Großstädtevergleich bis vor einigen Jahren eher moderat. Dies hat sich mit der gewachsenen Nachfrage und der damit einhergehenden zunehmenden Enge auf dem Wohnungsmarkt spürbar verändert.

Der Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Hannover bietet der neu hinzugekommenen und bereits hier lebenden Bevölkerung gemäß Fortschreibung des Zensus 2011 einen Wohnungsbestand von ca. 293.350 Wohnungen (Stand 01.01.2016). Hiervon befinden sich ca. 16% in Ein- und Zweifamilienhäusern, der überwiegende Teil (ca. 84%) in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Der hannoversche Wohnungsmarkt ist ein Mietwohnungsmarkt: Insgesamt drei Viertel der Wohnungen sind Mietwohnungen. Selbstgenutztes Wohneigentum macht insgesamt ein Viertel des Bestandes aus.

Im Durchschnitt ist eine Wohnung in Hannover ca. 77 m² groß und umfasst neben Bad und Küche drei Räume. Trotz des mit 51,2%, im Vergleich der größten deutschen Städte höchsten Anteils an Ein- und Zweipersonenhaushalten in Hannover (im Durchschnitt der Großstädte: 46,9%) bietet der lokale Wohnungsmarkt mit 14,6% den im Großstädtevergleich geringsten Anteil an kleinen Ein- bis Zweiraumwohnungen (im Durchschnitt der Großstädte: 20,3%). Der Anteil an Wohnungen mit fünf und mehr Räumen liegt in Hannover bei 24,4% und befindet sich zu einem erheblichen Teil in Ein- und Zweifamilienhäusern (Landeshauptstadt Hannover 2016b: 9 f.).

Baugeschehen und Entwicklung des Wohnungsangebotes

Trotz der seit 2005 stetig gewachsenen Bevölkerung und der damit verbundenen erhöhten Nachfrage nach Wohnraum wurde in den vergangenen Jahren der Wohnungsneubau in Hannover nicht in adäquater Größenordnung vorangetrieben. Seit der in-

tensiven Bautätigkeit im Vorfeld der EXPO 2000 sank die Anzahl der Baufertigstellungen bis auf knapp über 300 Wohnungen im Jahr 2010 (vgl. Abbildung 5).

Seitdem zogen die Fertigstellungen zwar an – auf 1.232 im Jahr 2015 –, um im Jahr 2016 wieder auf 867 Wohneinheiten zurückzufallen. 2017 wurden 1.106 Wohnungen neu gebaut. Das Baugeschehen der vergangenen Jahre ist bis heute aber nicht ausreichend, um die deutlich gestiegene Nachfrage zufriedenstellen zu können. Dies zeigt sich besonders bei der Gegenüberstellung der Entwicklung der Haushaltszahlen – als bestimmender Nachfragegröße nach Wohnraum – und des zur Verfügung stehenden Wohnungsbestandes. Während die Einwohnerschaft zwischen dem 01.01.2012 und 01.01.2016 um insgesamt 22.361 anwuchs und die Anzahl der Haushalte um 11.098, stieg die Zahl der Wohnungen in der Stadt lediglich um 3.953.

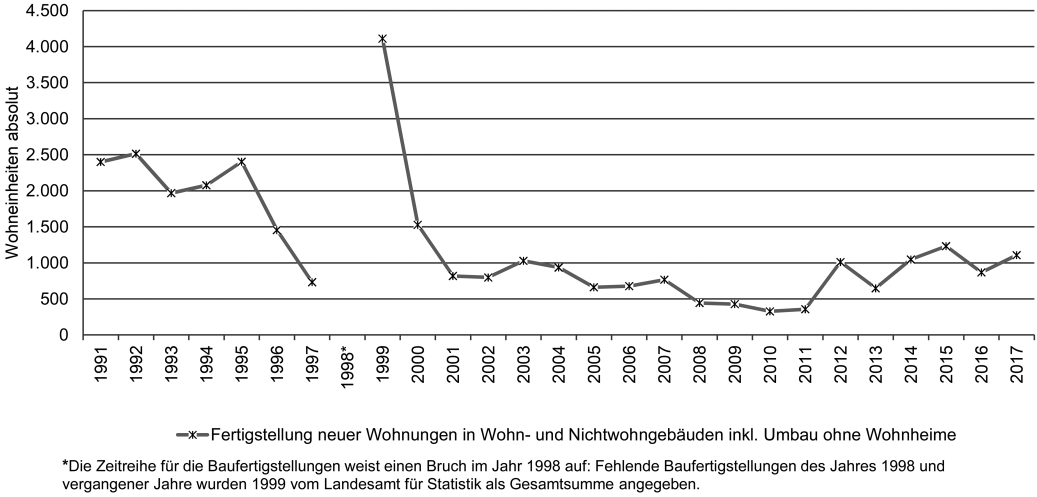


Abbildung 5: Baufertigstellungen in der Landeshauptstadt Hannover 1991 bis 2017 / Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Konsequenz dieser Entwicklung ist eine Verknappung des Angebots auf dem Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Hannover, die sich in einer sehr geringen Leerstandsquote zeigt; mit 1,6 % (Landeshauptstadt Hannover 2016b: 16 f.) liegt dies deutlich unter dem Niveau, das als notwendig angesehen wird, damit die Umzüge auf einem Mietwohnungsmarkt problemlos funktionieren können. Zudem ist ein erheblicher Preisanstieg zu verzeichnen (vgl. Abbildung. 6): Während die Angebotsmieten seit 2005 stetig, ab 2011 stärker wachsen, zeigen die Kaufpreise sowohl für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen noch bis 2011 eine eher stagnierende Preisentwicklung, danach aber einen sprunghaften Anstieg. Hinter dieser starken Entwicklung steht die Niedrigzinspolitik der EZB nach der Finanzkrise seit 2009 mit ihren Auswirkungen auf die Kreditkosten, die mit leichter Verzögerung eine deutlich erhöhte Nachfrage nach Wohneigentum und damit zusammenhängende Markt-

mechanismen ausgelöst hat, die bis heute anhalten: Gesteigerte Nachfrage (Flucht ins „Betongold“ bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum), knapper werdendes Angebot (bei fehlender Bautätigkeit), steigende Preise.

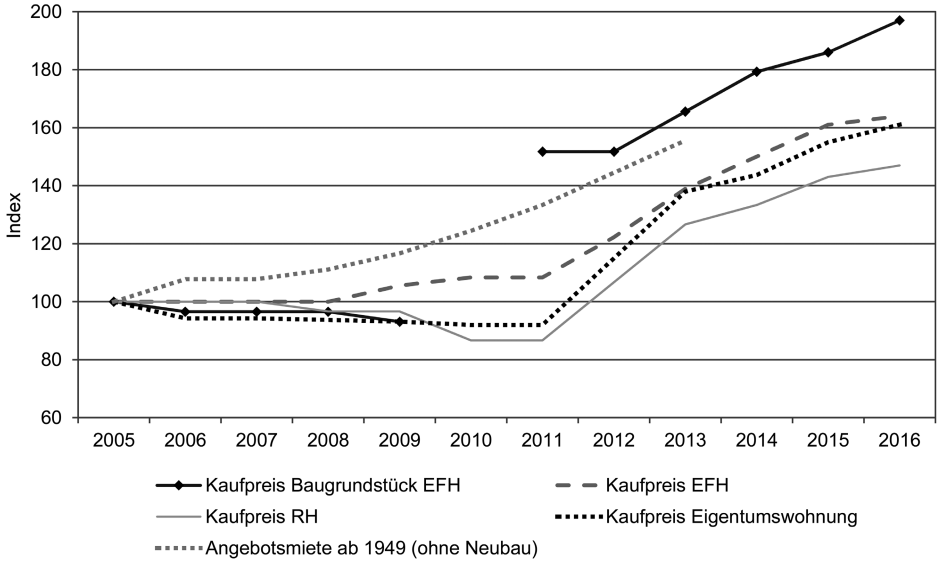


Abbildung 6: Preisindex: Entwicklung der Kaufpreise und der Angebotsmiete in der Landeshauptstadt Hannover 2005 bis 2016 / Quelle: Immobilienverband Deutschland, Wohn-Preisspiegel 2015/2016, eigene Zusammenstellung und Darstellung

Die Anzahl der verfügbaren Angebote an zu mietenden und käuflich zu erwerbenden Wohnungen und Häusern nimmt somit seit Jahren deutlich ab. Der feststellbare verhaltene Anstieg der Zahl der Vermietungsangebote 2015 und 2016 bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum und verstärkter Nachfrage kann diese Verknappungssituation nicht lindern. Eine erfolgreiche Suche nach der passenden Wohnung ist daher deutlich erschwert. Insbesondere verknappt sich in Hannover das Angebot an Großwohnungen (4 und mehr Zimmer) und an Einzimmerwohnungen (vgl. Abbildung 7).

Besonders prekär stellt sich die Angebotsentwicklung bei preiswertem Wohnraum dar. Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung Hannovers ist aufgrund der persönlichen Lebenssituation auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Dieser Anteil wird durch die starke internationale Zuwanderung – auch durch Flüchtlinge – in den vergangenen Jahren noch verstärkt. Zu den Nachfragern nach preiswertem Wohnraum gehören ein Teil der rund 40.000 Studierenden an den Hochschulen in der Stadt, ca. 4.000 Haushalte, die Wohngeld erhalten (2016), ca. 48.000 (2015) Bedarfsgemeinschaften, ca. 4.000 Wohnungslose (2016) sowie eine kaum zu bestimmende Zahl von Niedrigverdienenden, die knapp über den Einkommensgrenzen für Transferleistungsbezug liegen. Auch ein guter Teil der Familien mit Kindern ist hier zu nennen. Durch

ihre Haushaltsstruktur sind sie auf das in Hannover relativ knappe Segment der großen Mietwohnungen angewiesen und sehen sich einer wachsenden Konkurrenz – auch von Haushalten, die bezüglich der Wohnungsgröße flexibler sind – und daraus resultierendem zusätzlichem Preisdruck ausgesetzt. Die Entwicklung der Abwanderungszahlen zeigen, dass in jüngerer Zeit vor allem viele Familien diesem Preisdruck in der Stadt Hannover nicht mehr standhalten und wieder ins Umland ausweichen (vgl. Abbildung 4).

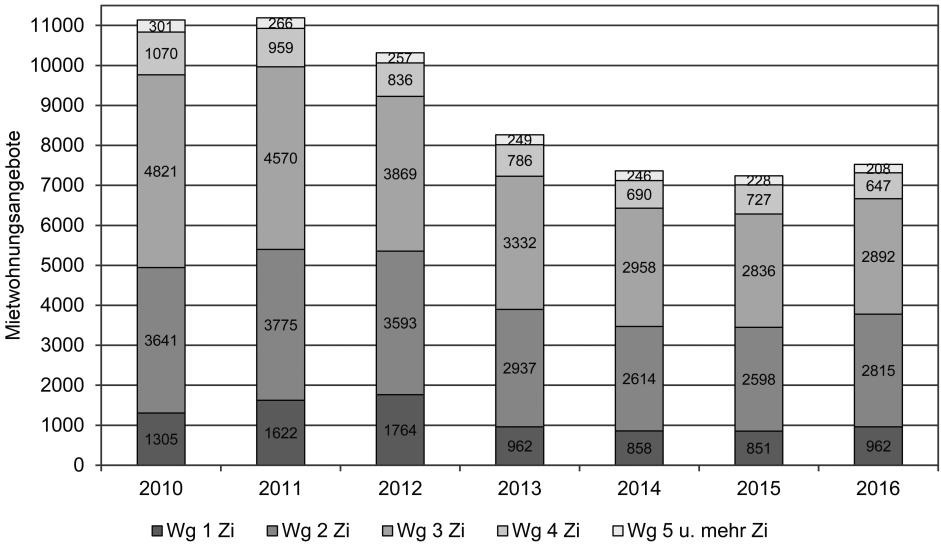


Abbildung 7: Mietwohnungsangebote bei Neu- und Wiedervermietung in der Landeshauptstadt Hannover nach Anzahl der Zimmer 2010 – 2016 / Quelle: empirica-Preisdatenbank, bis 2011: empirica/ IDN ImmoDaten GmbH, eigene Darstellung

Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung des Angebots an Wohnraum zu preiswerten Mieten in Hannover bedenklich: Der Anstieg der Angebotsmieten (Neubau, Altbau und Nachkriegsbebauung) in den Jahren 2005 bis 2015 um ca. 70 % wird seit 2011 begleitet durch eine deutliche Verschiebung in Richtung höherer Mieten (vgl. Abbildung 8). Zum einen liegt dies daran, dass mittlerweile auch zunehmend Neubauwohnungen auf den Markt kommen, die eher hochpreisig sind. Aber auch die Wiedervermietungsmieten der Bestandswohnungen liegen über der zuvor erzielten Miete, was sich zum Teil durch Sanierungen und Modernisierungen erklärt, zum Teil aber auch dem allgemeinen Mietentrend geschuldet ist: Wurden in Hannover 2011 noch fast drei Viertel der Wohnungen für einen Mietpreis von unter 7 Euro pro m^2 angeboten, waren es 2015 nur noch ein Drittel.

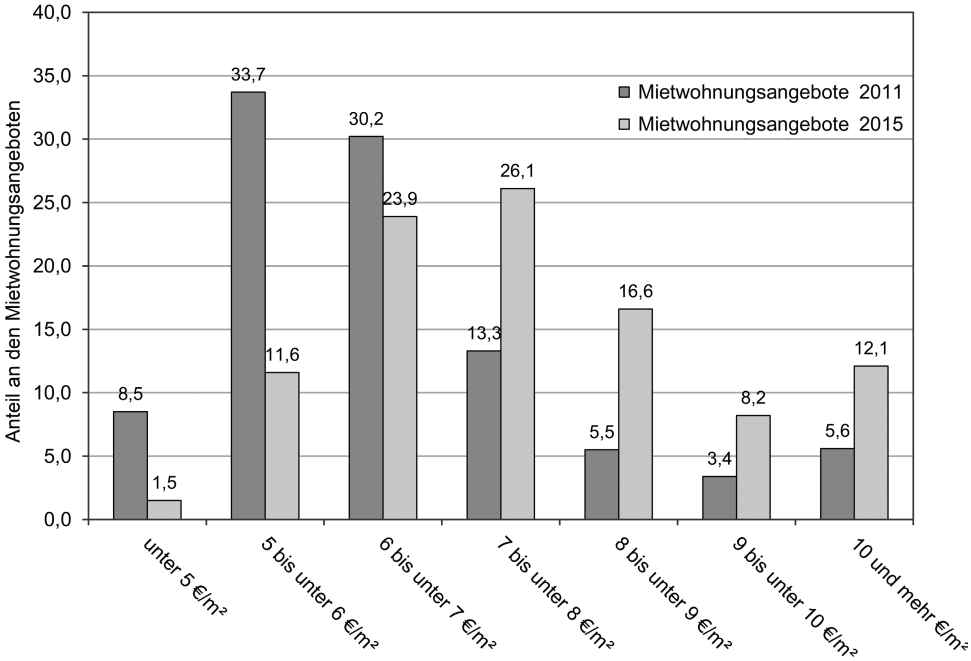


Abbildung 8: Veränderung der Angebotsmiete bei Neu- und Wiedervermietung nach Preisklassen in der Landeshauptstadt Hannover 2015 im Vergleich zu 2011 / Quelle: empirica-Preisdatenbank, bis 2011: empirica/IDN ImmoDaten GmbH, eigene Darstellung

5 Wohnungspolitische Strategien und Maßnahmen der Landeshauptstadt Hannover

Angesichts der Angebots- und Preisentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt hat die Landeshauptstadt Hannover im Jahr 2013 mit Unterstützung eines Gutachters und unter Beteiligung der relevanten lokalen Akteurinnen und Akteure das Wohnkonzept 2025 erarbeitet. Dieses enthält vier Strategien, die mit Beschluss des Wohnkonzeptes 2025 (Landeshauptstadt Hannover 2013b: 11 ff.) durch die Ratsversammlung Handlungsgrundlage für die kommunale Wohnungspolitik geworden sind:

> Steigerung des Wohnungsneubaus

> Schaffung und Sicherung von preiswertem Wohnraum

> Bestandsentwicklung durch Stadterneuerung und das Programm „Soziale Stadt“

> Dialog mit der Wohnungswirtschaft

Steigerung des Wohnungsneubaus
Die im Schwerpunkt verfolgte Strategie der Stadt Hannover ist es, den Wohnungsneubau zu intensivieren. Ziel ist die Vergrößerung des Wohnungsangebotes, um damit insgesamt eine kostendämpfende Wirkung für den hannoverschen Wohnungsmarkt zu erwirken. Hierbei gilt die Leitvorstellung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Zur Steigerung des Wohnungsneubaus ist 2013 die städtische **Wohnbauflächeninitiative** initiiert worden mit dem Ziel, jährlich mindestens 500 bis 700 neue Baurechte für Wohnungsneubauvorhaben zu schaffen. In einer fachbereichsübergreifenden Arbeitsgruppe werden relevante Fragestellungen und Probleme im Vorfeld des politischen Gremienlaufs von Bauleitplanverfahren gebündelt, zeitsparend bearbeitet und Lösungen zugeführt. Die getroffenen Vereinbarungen kommen dann zeitgleich in mehreren Bauleitplanverfahren zum Tragen. Mit dem Projekt der Wohnflächeninitiative wurden zwischen 2013 und 2018 neue Baurechte für ca. 10.200 Wohneinheiten geschaffen.

In der Baugenehmigungsbehörde ist als weitere Maßnahme die **Projektgruppe „Bauaufsicht Wohnungsbau“** eingerichtet worden, um so die Zeit für Genehmigungsverfahren für Wohnungsneubau zu verkürzen. Auch hier soll durch integrierte Arbeitsweise eine Beschleunigung von Abstimmungsverfahren realisiert werden. Außerdem soll durch diese Organisationsform eine durchgehende Kooperation im Wohnungsbau entstehen, von der Projektentwicklung bis zur Baugenehmigung.

Gemeinsam mit der lokalen Wohnungswirtschaft wurde im Jahr 2015 in Hannover als dritte wohnungspolitische Maßnahme die **Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016** initiiert, in der in einem engagierten Diskussionsprozess zwischen Landeshauptstadt Hannover und der lokalen Wohnungswirtschaft zahlreiche konkrete Maßnahmen vereinbart wurden, mit denen der Wohnungsneubau befördert und Hemmnisse abgebaut werden sollen. Die lokale Wohnungswirtschaft verpflichtet sich hierin, durchschnittlich 1.000 Wohnungen pro Jahr zu bauen – davon mindestens 25% geförderte. Die Stadt verpflichtet sich u.a., weiterhin die Wohnbauflächeninitiative zur beschleunigten Schaffung von neuen Baurechten zu betreiben und die Konzeptvergabe beim Grundstücksverkauf zum Regelfall zu machen (Landeshauptstadt Hannover 2016a: 4 ff.).

Die städtischen Maßnahmen haben dazu geführt, dass seit 2013 die Anzahl der vorhandenen Baurechte für den Wohnungsbau deutlich gesteigert werden konnte, auch die Zahl der erteilten Baugenehmigungen für Wohnungsbauvorhaben hat erhebliche Steigerungen erfahren. Die Zahl der tatsächlichen Baufertigstellungen konnte aber bislang leider nicht zufriedenstellen (vgl. Abbildung 9). Als Gründe für die zurzeit noch verhaltene Wirkung der Maßnahmen bei der Realisierung von Wohnungsneubau werden u.a. notwendige Vorlaufzeiten bei der Projektplanung, die seit Jahren zurückgeschraubten Baukapazitäten der Wohnungsunternehmen und die hohe Auslastung der Handwerksbetriebe angeführt.

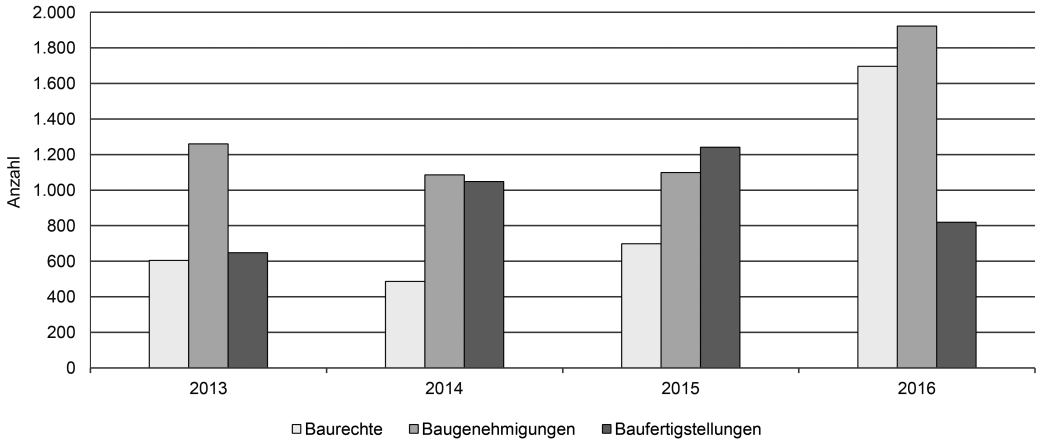


Abbildung 9: Baurechte, Baugenehmigungen, Baufertigstellungen in der Landeshauptstadt Hannover 2013 bis 2016 / Quellen: Landeshauptstadt Hannover; Landesamt für Statistik Niedersachsen

Schaffung und Sicherung von preiswertem Wohnraum

Zur Sicherung von preiswertem Wohnraum insbesondere für Menschen, deren Einkommen bestimmte Grenzen nicht überschreitet, dient in Deutschland das wohnungspolitische Instrument der Wohnungsbauförderung. Seitdem die Verantwortung für den geförderten Wohnungsbau mit der Föderalismusreform 2006 auf die Länder überging, wurde dieses Politikfeld unterschiedlich gehandhabt. In Niedersachsen und damit auch in Hannover kam der Bau geförderter Wohnungen seitdem quasi völlig zum Erliegen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt zur Schaffung und Sicherung von preiswertem Wohnraum im Jahr 2013 ein kommunales Wohnraumförderprogramm aufgelegt, mit einem Fördervolumen von aktuell ca. 35 Mio. Euro. Hiermit können bis 2020 bis zu 1.650 Wohnungen gefördert werden. Die Ausgestaltung des Programms erfolgte im Dialogprozess zum Wohnkonzept 2025 zusammen mit den Akteuren der lokalen Wohnungswirtschaft, um so einen erfolgreichen Ablauf des Förderprogramms zu gewährleisten: Im Gegensatz zur Förderung des Landes Niedersachsen auf Darlehensbasis, die in Niedrigzinszeiten wenig attraktiv erscheint, stellt sich die kommunale Förderung als Baukostenzuschuss dar und ist damit eine interessante Ergänzung bei der Finanzierung von Wohnbauvorhaben. In drei Programmteilen – mit Startmieten von zurzeit 5,60 Euro, 6,50 Euro und 7,00 Euro – stehen die Fördergelder als Baukostenzuschuss und/oder als Aufwendungszuschüsse zur Verfügung (Landeshauptstadt Hannover 2013a: 1 ff.). In der Hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016 (siehe oben) wurde überdies vereinbart, bis 2020 mindestens 2.000 Belegrechte zu schaffen, durch Verlängerung bestehender und durch Erwerb neuer Belegrechte im Bestand und im Neubau.

Bestandsentwicklung durch Stadterneuerung und das Programm „Soziale Stadt“

Die bestehenden Defizite auf dem Wohnungsmarkt können nicht allein durch Wohnungsneubau beseitigt werden. Vor allem die wachsende Nachfrage nach preiswertem Wohnraum kann der Neubau allein nicht decken, da die Bau- und Grundstückskosten die Miet- und Kaufpreise in die Höhe treiben. In der Landeshauptstadt Hannover wird daher auch die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes als ein wichtiges Handlungsfeld der kommunalen Wohnungspolitik betrieben. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der gestiegenen Anforderungen an ökologische Standards ist es dabei eine große Herausforderung, in den Stadterneuerungsgebieten die Mietenentwicklung durch die eingeleiteten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht weiter anzufachen. Der vorhandene Wohnraum muss nachhaltig den sich ändernden Bedürfnissen einer alternden Bewohnerschaft an seine Nutzbarkeit angepasst werden. Gleichzeitig soll bei Modernisierungen und (energetischer) Sanierung, trotz der notwendigen und gewünschten Aufwertungsmaßnahmen, vorhandener preiswerter Wohnraum erhalten werden. Hierzu werden Städtebaufördermittel aus unterschiedlichen Förderprogrammen eingesetzt. Die Stadt Hannover wies im Jahr 2017 sechs Fördergebiete im Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ und vier im Programm „Stadtumbau West“ aus. Für vier Gebiete liegen energetische Quartierskonzepte vor, mit denen die Energieeffizienz in den Wohnungsbeständen der Quartiere weiterentwickelt werden soll. Stadtweit auch über die Programmgebiete hinaus ist die Landeshauptstadt Hannover bestrebt, zur Sicherung von Belegrechten Kooperationsverträge und Vereinbarungen mit Vermietern abzuschließen. So wird versucht, Wohnraum für Personen zur Verfügung zu haben, die sich nicht selbstständig auf dem Wohnungsmarkt versorgen können.

Dialog mit der Wohnungswirtschaft

Kommunikation, das hat zuletzt die Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016 gezeigt, ist ein wichtiger Faktor, um in einem komplexen Wirkungsgefüge wie dem Wohnungsmarkt erfolgreich agieren zu können. Die Stadt Hannover als Akteurin ist in den allermeisten Fällen auf die Kooperation anderer Akteure angewiesen, um die wohnungspolitischen Zielsetzungen realisieren zu können. In der Landeshauptstadt Hannover ist es daher bereits gute Tradition, die notwendigen Akteure in die Entwicklung von Konzepten und Programmen einzubinden. So entstand etwa 2013 in einem umfänglichen Dialogprozess das Wohnkonzept 2025 unter maßgeblicher Beteiligung der Wohnungswirtschaft und der Interessensverbände auf Mieter- und Vermieterseite. Auch das Wohnraumförderprogramm wurde im Jahr 2013 unter Beteiligung der lokalen Wohnungsmarktakteure konzipiert und wird zurzeit im Dialog mit der Wohnungswirtschaft weiterentwickelt. Über die Prozesse zur Entwicklung von gemeinsamen Handlungsgrundlagen hinaus plant die Stadt Hannover, den Dialog mit den Akteuren des hannoverschen Wohnungsmarktes durch regelmäßige Treffen zu verstetigen. Dadurch sollen nachhaltige Erfolge bei der Intensivierung des Wohnungsneubaus und der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes erzielt werden.

6 Fazit

Die Einwohnerentwicklung Hannovers zeigt zwei gegenläufige Trends: eine dynamische Zuwanderung – insbesondere aus dem Ausland – und eine wiedererstarkende Abwanderung ins direkte Umland – insbesondere von Familien mit Kindern. Die hannoversche Wohnungspolitik hat es sich zum Ziel gesetzt, die Angebotssituation auf dem kommunalen Wohnungsmarkt zielgruppengerecht weiterzuentwickeln. Dies bedeutet mehr Wohnungen, preiswerte Wohnungen, kleine Wohnungen und familiengerechten Wohnraum zu schaffen. Um dies zu erreichen, verfolgt die Stadt Hannover mehrere strategische Ansätze, die beschleunigt Baurechte schaffen und Baugenehmigungen erteilen. Mit einem kommunalen Förderprogramm wird preiswerter Wohnraum geschaffen und gesichert. Die Wohnungsbestände werden in den Quartieren im Rahmen von Städtebaufördermaßnahmen weiterentwickelt. Und mit der Wohnungswirtschaft als wichtigem Akteur steht die Stadt im regen Austausch.

Trotz der deutlich verbesserten Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau ist die Erfolgsbilanz bei der Realisierung neuer Wohnungsbauvorhaben bisher aber noch eher verhalten. Die Gründe hierfür liegen vor allem in Kapazitätsengpässen der bauenden Unternehmen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Umsetzung in den kommenden Jahren darstellt. Um dringend benötigte Wohnungsbauvorhaben zur Bewältigung des Wachstums tatsächlich realisieren zu können, ist aber auch die Akzeptanz der Nachbarschaft, der neuen Bewohnerinnen und Bewohner und der Stadtgesellschaft insgesamt von Bedeutung. Wachstum ist immer mit Wandel und Veränderung verbunden, was sich in der direkten Nachbarschaft, aber auch im weiteren Siedlungszusammenhang sehr konkret niederschlägt. Dies wird nicht immer und nicht von allen als unproblematisch bewertet. Die Stadt hat daher in zahlreichen Projekten im Wohnungsbau, aber auch bei anderen Nutzungen über das formal festgeschriebene Beteiligungsverfahren hinausgehende informelle Beteiligungsverfahren durchgeführt, in einer Spannbreite von Informationsveranstaltungen bis hin zu aufwendigen, moderierten Beteiligungsformaten, und hat damit gute Erfahrungen sammeln können.

Literatur

Landeshauptstadt Hannover (2018): Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2018. Hannover. = Statistische Berichte der Landeshauptstadt Hannover.

Landeshauptstadt Hannover (2017): Lagebericht zur Stadtentwicklung 2016. Hannover. = Schriften zur Stadtentwicklung 128.

Landeshauptstadt Hannover (2016a): Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016 – Vereinbarung zur Intensivierung des Wohnungsneubaus und Schaffung von gefördertem Wohnraum in der Landeshauptstadt Hannover für die Jahre 2016–2020. Hannover. = Beschlussdrucksache 1525/2016.

Landeshauptstadt Hannover (2016b): Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung in der Landeshauptstadt Hannover 2015/2016. Hannover. = Schriften zur Stadtentwicklung 127.

Landeshauptstadt Hannover (2016c): Repräsentativerhebung 2015 – Gesamtergebnis und Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen. Hannover. = Schriften zur Stadtentwicklung 124.

Landeshauptstadt Hannover (2014): Bevölkerungsprognose für die Region Hannover, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlands 2014 bis 2025/2030. Hannover. = Schriften zur Stadtentwicklung 120.

Landeshauptstadt Hannover (2013a): Kommunales Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover. Hannover. = Beschlussdrucksache 1724/2013.

Landeshauptstadt Hannover (2013b): Wohnkonzept 2025. Hannover. = Beschlussdrucksache 0840/2013.
Landeshauptstadt Hannover, Sachgebiet Wahlen und Statistik (o.J), eigene Datenzusammenstellung.

Autorinnen

Dr. Magdalena Kaiser*, Geografin, leitet den Bereich Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Hannover.*

Dipl.-Geogr. Monika Blaschke *ist wissenschaftliche Mitarbeiterin im Bereich Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Hannover.*

Brigitte Wotha, Nina Dembowski

FOLGEN VON REURBANISIERUNG – STEUERUNGSERFORDERNISSE UND PLANERISCHE KONSEQUENZEN IN POLITIK UND VERWALTUNG IN EINER MITTLEREN GROSSSTADT AM BEISPIEL VON KIEL

Gliederung

1 Einleitung
2 Methodik
3 Bevölkerungsentwicklung in Kiel und der Region Kiel
3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen in Kiel
3.2 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen in der Kiel-Region
4 Reurbanisierung als Thema im Diskurs der Stadt- und Regionalentwicklung Kiels und der Umlandgemeinden
5 Strategien im Umgang mit den Folgen der Bevölkerungszunahme in Kiel
6 Fazit
Literatur

Kurzfassung
Nach einer Phase des deutlichen Bevölkerungsrückgangs verzeichnet Kiel schon seit 2001 wieder ansteigende Bevölkerungszahlen. Auch die Bevölkerung der Gemeinden im angrenzenden Ordnungsraum nahm im selben Zeitraum etwas abgeschwächter zu. Die Prozesse der Bevölkerungszunahme haben neben den gesellschaftlichen und nachbarschaftlichen Auswirkungen, infrastrukturellen Herausforderungen und einer weiteren Flächenverknappung verstärkt auch innerstädtische und regionale Segregationsprozesse zur Folge.

Die Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen werden durch die langen Planungszeiten, überregionale Entwicklungen und finanzielle Restriktionen stark eingeschränkt. Hinzu kommt, dass insbesondere die Steuerungsmöglichkeiten im Wohnungsbau durch Fördergelder aufgrund der Niedrigzinspolitik stark eingeschränkt sind. Im Beispiel der Landeshauptstadt kommt ein ausgeprägter Mangel an kommunalen Flächen hinzu. Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Verwaltungen liegen damit überwiegend in der Prozesssteuerung. Die in Kiel gewählten konsensorientierten Vorgehensweisen mit dem Masterplan Wohnen, der Zusammenarbeit und Vernetzung mit den Wohnungsmarktakteuren sowie ergänzende Maßnahmen und Projekte der Sozialplanung und Quartiersentwicklung wie auch die neu belebte Kooperation mit dem Umland sind dafür gute Beispiele. Zur nachhaltigen Sicherung einer ausgeglichenen räumlichen Entwicklung sind längerfristige strategische Planungen auf Augenhöhe mit allen beteiligten Akteuren notwendig.

Schlüsselwörter
Mittlere Großstädte – Umlandwanderung – Reurbanisierung – Planungsherausforderungen – Steuerungserfordernisse – Kiel – Kiel-Region

The effects of reurbanisation – the need for control and the planning-related consequences in policy and administration in a medium-sized city: the example of Kiel

Abstract
After a phase of clear decline, the population of Kiel has grown again since 2001. The population of neighbouring municipalities has also increased in the same period, albeit at a somewhat lower rate. The processes of population growth have had social and neighbourhood effects, created infrastructural challenges, put further pressure on available land, and have also resulted in inner-urban and regional segregation processes.

The options of the municipalities for controlling these developments are greatly limited by long planning periods, supra-regional trends and financial restrictions. Furthermore, the use of subsidies for housing construction is extremely restricted by low interest policies. In the case of the state capital, the pronounced lack of municipal land is another relevant factor. The majority of the options available to the municipal authorities are thus concerned with managing processes. Kiel has chosen to pursue a consensus-oriented approach with a master-plan for housing, cooperation and networking with actors on the housing market, and supplementary measures and projects related to social planning and neighbourhood development, as well as revived cooperation with the surrounding periphery. To ensure that balanced spatial development can be sustained it will be necessary to pursue more long-term strategic planning on an equal footing with all the actors involved.

Keywords
Medium-sized cities – rural-urban migration – reurbanisation – planning challenges – control requirements – Kiel – Kiel region

1 Einleitung

Reurbanisierung im engeren Sinne, bezogen auf eine Zunahme der Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt (vgl. Scholich und M. Pohl in diesem Band), hat in den Großstädten und verstärkt auch in dem angrenzenden Umland Auswirkungen. Dabei ist die Bevölkerungszunahme stark selektiv nach Alter, sozioökonomischen Verhältnissen, kulturellen und infrastrukturellen Anforderungen. Dieses wird besonders in der Nutzung und Ausgestaltung der Wohngebiete und der sie begleitenden oder fehlenden wohnortnahen Infrastruktur deutlich. Die Stadtentwicklung und Stadtplanung sind trotz ausreichender Datengrundlagen oftmals mit der Dynamik der Vorgänge überfordert. Zudem ist der Handlungsspielraum der Städte durch finanzielle und strukturelle

Restriktionen seit den 1990er Jahren zunehmend stark eingeschränkt. Auch die für die Kommunen im Eigentum befindlichen und verfügbaren Flächen lassen wenige Möglichkeiten offen. Durch die Dynamik der Entwicklung verlieren die Anpassung und die Weiterentwicklung städtebaulicher Leitbilder an Bedeutung. Damit entstehen durch kurzfristige Reaktionen auf wachsende Bedarfe insbesondere im Wohnungsmarkt neue Konfliktlinien zwischen Lebensqualität und nachhaltiger Planung. Am Beispiel der Landeshauptstadt Kiel und ihres Umlandes soll aufgezeigt werden, wie Verwaltung und Politik in Kommunen mit vormals abnehmender Bevölkerungszahl und die sie umgebende Region mit dem Phänomen ‚Reurbanisierung' umgehen.

2 Methodik

Die Datenbasis der Untersuchung fußt auf der Auswertung demografisch-statistischer Daten des Statistikamtes Nord und der Regionaldatenbank der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder. Die relevanten Indikatoren für die Untersuchung stellen zum einen die Bevölkerungsentwicklungen in der Landeshauptstadt Kiel von 1996 bis 2015 sowie in den Kreisen Plön und Rendsburg-Eckernförde von 2000 bis 2015 dar. Zum anderen werden für den identischen Zeitraum die Wanderungssalden der Landeshauptstadt Kiel unterteilt in deutsche und ausländische Bevölkerung berechnet und die Gesamtsalden in Altersklassen unterteilt. Für eine weitere Betrachtung werden die Wanderungssalden der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde herangezogen. Für die Abgrenzung des Umlandes wurde der Ordnungsraum Kiel herangezogen. Zum Ordnungsraum Kiel zählen 53 Gemeinden, die in ihrer engen Verflechtung mit Kiel zahlreichen heterogenen Raumansprüchen unterliegen und demnach für die Betrachtung der Wechselbeziehungen zwischen Kiel und dem Umland als optimaler Betrachtungsraum identifiziert wurden.

In die Untersuchung wurden in Hinblick auf die Forschungsfrage Strategieprogramme und -konzepte einbezogen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Kiel (INSEKK), das Integrierte Entwicklungskonzept Kieler Ostufer 2014–2018, der Masterplan Wohnen 2015, die Zwischenbilanz Masterplan Wohnen aus dem Jahr 2017, das Kieler Wohnungsmarktkonzept 2007 sowie die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts aus dem Jahr 2013 und der Wohnungsmarktbericht 2017 sind Bestandteil einer im Rahmen der Auswertung angelegten Inhaltsanalyse.

Des Weiteren wurde diese Datenerhebung mit sechs im August, September und November 2017 geführten leitfadengestützten Interviews mit Experten aus den Fachbereichen Stadtplanung, Regionalmanagement, Wohnungsbau und Interessenverbänden verdichtet.

3 Bevölkerungsentwicklung in Kiel und der Region Kiel

3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen in Kiel

Die Entwicklung der Landeshauptstadt wurde lange von einem Rückgang der Bevölkerungszahlen dominiert. Entgegen den bundesweiten Trends waren in Kiel jedoch schon seit 2001 wieder zunehmende Bevölkerungszahlen zu verzeichnen (vgl. Abbildung 1).

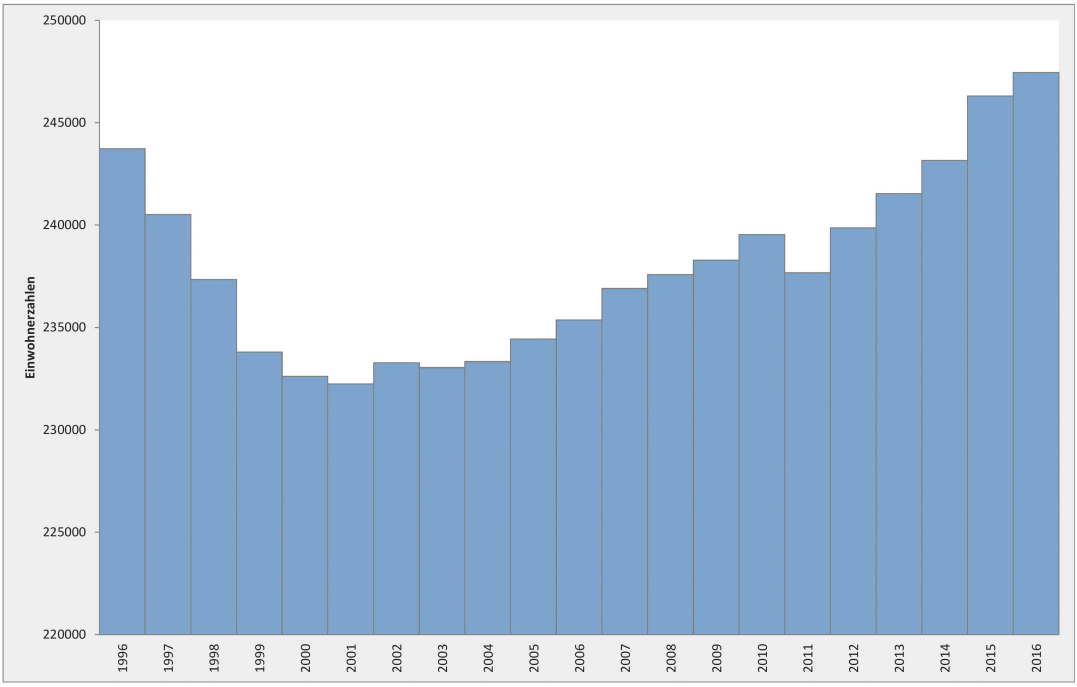


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Kiels von 1996 bis 2015 jeweils zum 31.12. des Jahres / Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2017

Die Zunahme der Kieler Bevölkerung resultiert überwiegend aus Wanderungen. Betrachtet man die Salden der Wanderungen, so wird deutlich, dass die Zuzüge aus dem Bundesgebiet und Schleswig-Holstein sowie zunehmend aus dem Ausland kommen. Die Fortzüge hingegen verteilen sich zu großen Teilen auf die benachbarten Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön (vgl. Abbildung 2).

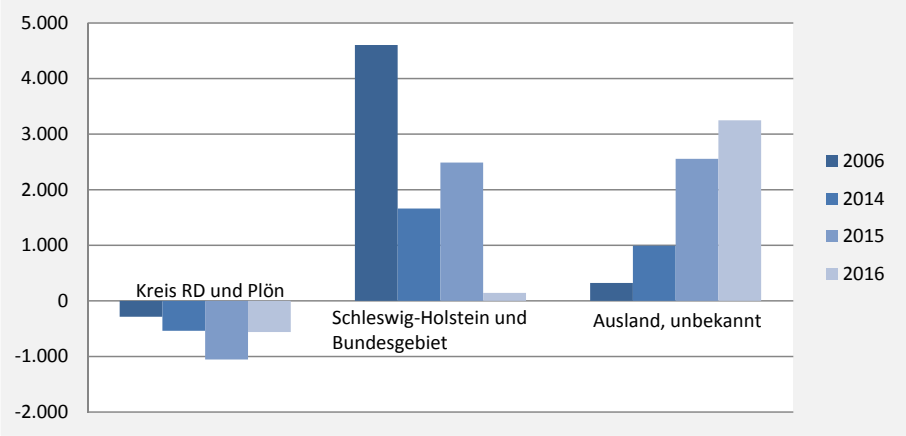


Abbildung 2: Entwicklung des Wanderungssaldos nach ausgewählten Regionen (Jahressumme) / Quelle: Eigene Darstellung nach Landeshauptstadt Kiel 2017a: 2

Jahr	Saldo Deutsche	Saldo Ausländer	Saldo Kiel
2000	-1.693	925	-768
2001	-1.391	1.482	91
2002	384	965	1.349
2003	-485	593	108
2004	473	162	635
2005	767	646	1.413
2006	538	697	1.235
2007	796	950	1.746
2008	794	83	877
2009	592	416	1.008
2010	636	790	1.426
2011	1.212	1.408	2.620
2012	610	1.774	2.384
2013	-134	1.933	1.799
2014	-521	2.020	1.499
2015	-578	3.571	2.993

Tabelle 1: Gesamtwanderung Kiels von 2000 bis 2015 / Quelle: Eigene Berechnung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2017

	Alters-klasse	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Saldo der Fort- und Zuzüge	<18	-225	-271	-301	-128	-263	-95	-227	-200	-174	-170	-233	-234	-34	413
	18 bis 25	2.917	2.340	2.759	2.706	2.740	2.873	2.647	2.467	2.753	3.512	3.498	3.177	3.015	3.217
	25 bis 30	197	-165	-237	-102	-155	-33	-406	-189	-236	-20	-308	-354	-476	31
	30 bis 50	-1.134	-1.403	-1.184	-784	-876	-796	-978	-939	-856	-703	-728	-833	-1.015	-733
	50 bis 65	-39	-98	-102	-73	1	-59	-76	-13	2	64	161	37	6	91
	>65	-367	-295	-300	-206	-212	-144	-83	-118	-63	-63	-6	6	3	-26

Betrachtet man den Saldo der Zuwanderung durch die deutsche Bevölkerung seit 2000, so ist nach einem starken Anstieg bis 2012 ein negativer Wanderungssaldo festzustellen (vgl. Tabelle 1).

Nach Altersgruppen betrachtet verzeichnet die Gruppe der 18- bis 30-Jährigen die stärkste Zuwanderung und eine deutlich geringere Abwanderung. Zum einen gibt dies die Zuwanderung Studierender, Auszubildender und Berufsanfänger wieder. Zum anderen ist in der Gruppe der ausländischen Zugewanderten diese Altersgruppe überproportional vertreten. Die Salden der 50-Jährigen und Älteren zeigen seit 2010 eine zunehmende Tendenz in den Zuzügen. Dies beruht auf einer leichten Steigerung der Zuzüge bei den 50- bis 65-Jährigen und einem leicht verminderten Wegzug der über 65-Jährigen (vgl. Tabelle 2 und Abbildung 2). Dieser Trend wird auch in Aussagen der interviewten Akteure bestätigt, die von einer steigenden Nachfrage ‚junger Alter' berichten, die das Vorhandensein der Infrastruktur, die Kultur-, Mobilitäts- und Versorgungsangebote in der Stadt schätzen.

Deutlich sind auch die Fortzüge in der Familienbildungsphase der unter 18-Jährigen sowie der Elterngeneration, der 30- bis 50-Jährigen, zu erkennen.

Tabelle 2: Salden der Wanderungen (Zu- und Fortzüge) von 2002 – 2015 nach Altersklassen / Quelle: Eigene Berechnung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2017

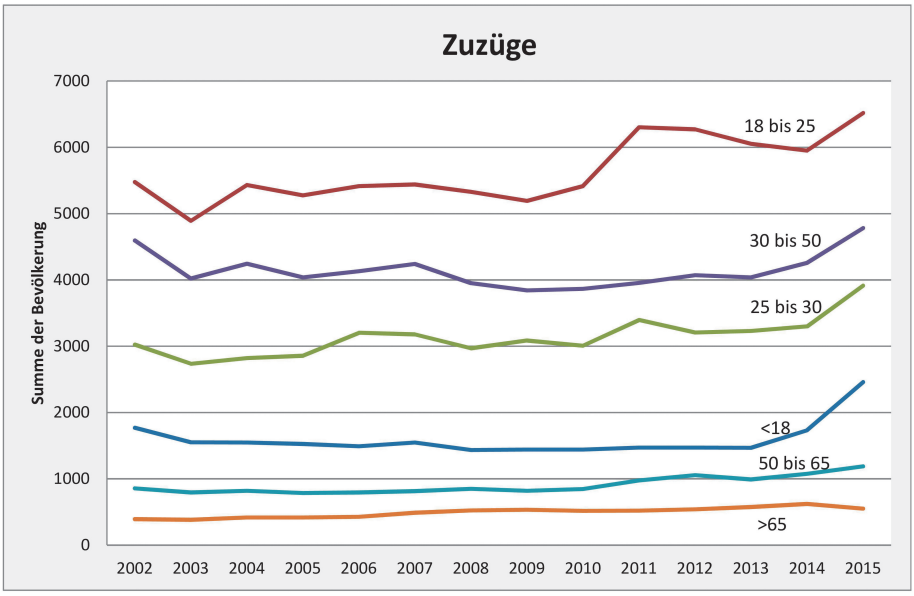


Abbildung 3: Summe der Zuzüge von 2002 – 2015 nach Altersklassen / Quelle: Eigene Berechnung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2017

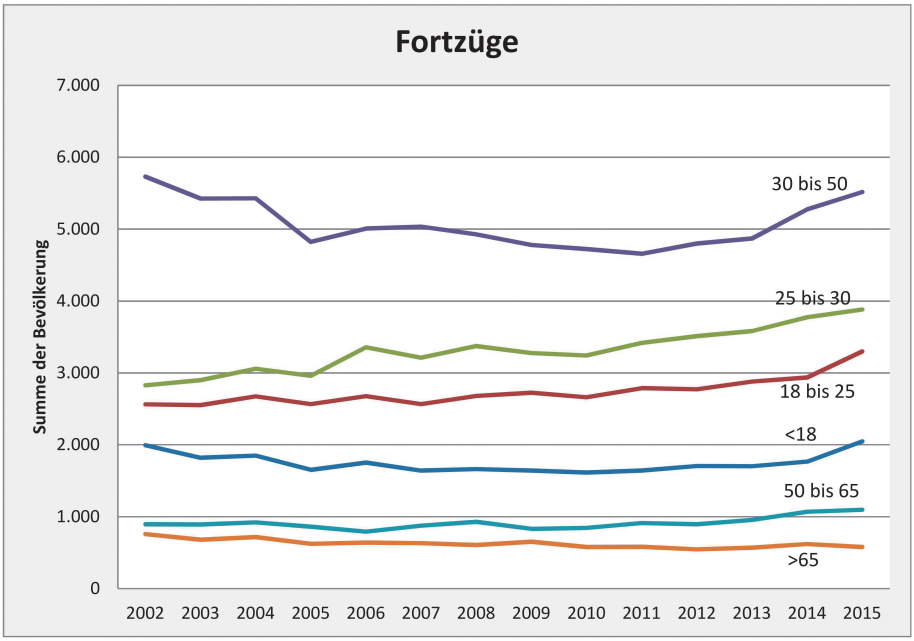


Abbildung 4: Summe der Fortzüge von 2002 – 2015 nach Altersklassen / Quelle: Eigene Berechnung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2017

Trotz der Bevölkerungszunahme jüngerer Menschen wird sich aufgrund der Ausgangsbevölkerung die Altersstruktur ändern. In der Prognose der Landeshauptstadt Kiel (Landeshauptstadt Kiel 2014) wird ersichtlich, dass von 2013 bis 2034 die Zahl der 80-Jährigen und Älteren um 40% zunehmen wird. Dadurch werden sich die Ansprüche an Wohnen und Wohnumfeld künftig weiter ändern.

Betrachtet man die Entwicklungen in den einzelnen Stadtteilen, so zeigt sich die Zuwanderung abhängig von dem Wohnangebot und der Attraktivität der einzelnen Standorte. Starke Zunahmen sind in den ausgewiesenen Neubaugebieten (Suchsdorf und Wellsee) zu beobachten. Durch Nachverdichtung und Generationswechsel ist auch in den Gebieten mit großen attraktiven Altbauwohnungen in der Nähe der Universität oder der Altstadt (Blücherplatz, Südfriedhof) sowie in den bevorzugten Gebieten an der Förde (Holtenau, Wik, Düsternbrook, Brunswik, Schrevenpark) eine deutliche Zunahme durch einkommensstarke Familien und Menschen der Altersgruppe ab 50 festzustellen. Die verstärkte Bautätigkeit im eigentlichen Innenstadtbereich (Altstadt und Vorstadt) führt seit 2016 zu einem Ausweiten der Wohnflächen von mehr als 50%. Die Baufertigstellungen sind nach einem starken Rückgang 2003/2004 wieder auf das Doppelte angestiegen und lagen 2015 bei 442 Wohnungen in Wohngebäuden und 2016 bei 494 Wohnungen in Wohngebäuden (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik 2018). Der Großteil dieser Wohnungen ist im hochpreisigen Bereich zu finden (Landeshauptstadt Kiel 2017a: 3).

Nach den Einschätzungen der befragten Akteure wird die Situation auf dem stadtnahen Wohnungsmarkt für Menschen mit mittlerem und kleinerem Einkommen immer schwieriger. Im Wohnungsmarktbericht 2017 wird eine Steigerung von 10% in den Nettokaltmieten der Neuvertragsmieten pro m^2 seit 2012 festgestellt (berechnet nach Landeshauptstadt Kiel 2017a: 5). Menschen mit geringerem verfügbaren Einkommen und Menschen, denen aus anderen Gründen der Zugang zum Wohnungsmarkt erschwert ist, sind auf die günstigeren Wohnungen in weniger bevorzugten Stadtteilen wie Friedrichsort (teilweise), Gaarden, Neumühlen-Dietrichsdorf und Mettenhof angewiesen. In den Zeiten des entspannten Wohnungsmarktes wurde hier weniger in die Immobilien investiert, sodass die Mieten hier im Vergleich geringer sind (Landeshauptstadt Kiel 2017a: 7). Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen wird durch die wachsende Anzahl von Einpersonenhaushalten und durch die Studierenden zusätzlich beeinflusst. In dem Wettbewerb um Wohnraum ist die Gruppe der Geflüchteten stark benachteiligt. Die eher familienorientierten Geflüchteten haben eine Nachfrage nach günstigen, eher größeren Wohnungen. Diese sind selten zentrumsnah zu finden. So kommt es zu verstärkten Verdrängungsprozessen für die weniger einkommensstarken Bevölkerungsgruppen an die Stadträndер. Es erfolgt eine Verstärkung der sozioökonomischen und soziokulturellen Segregation in den Stadtteilen, die sich trotz der Anstrengungen, neuen Wohnraum bereitzustellen, auch zukünftig noch verfestigen wird (siehe Abbildung 5).

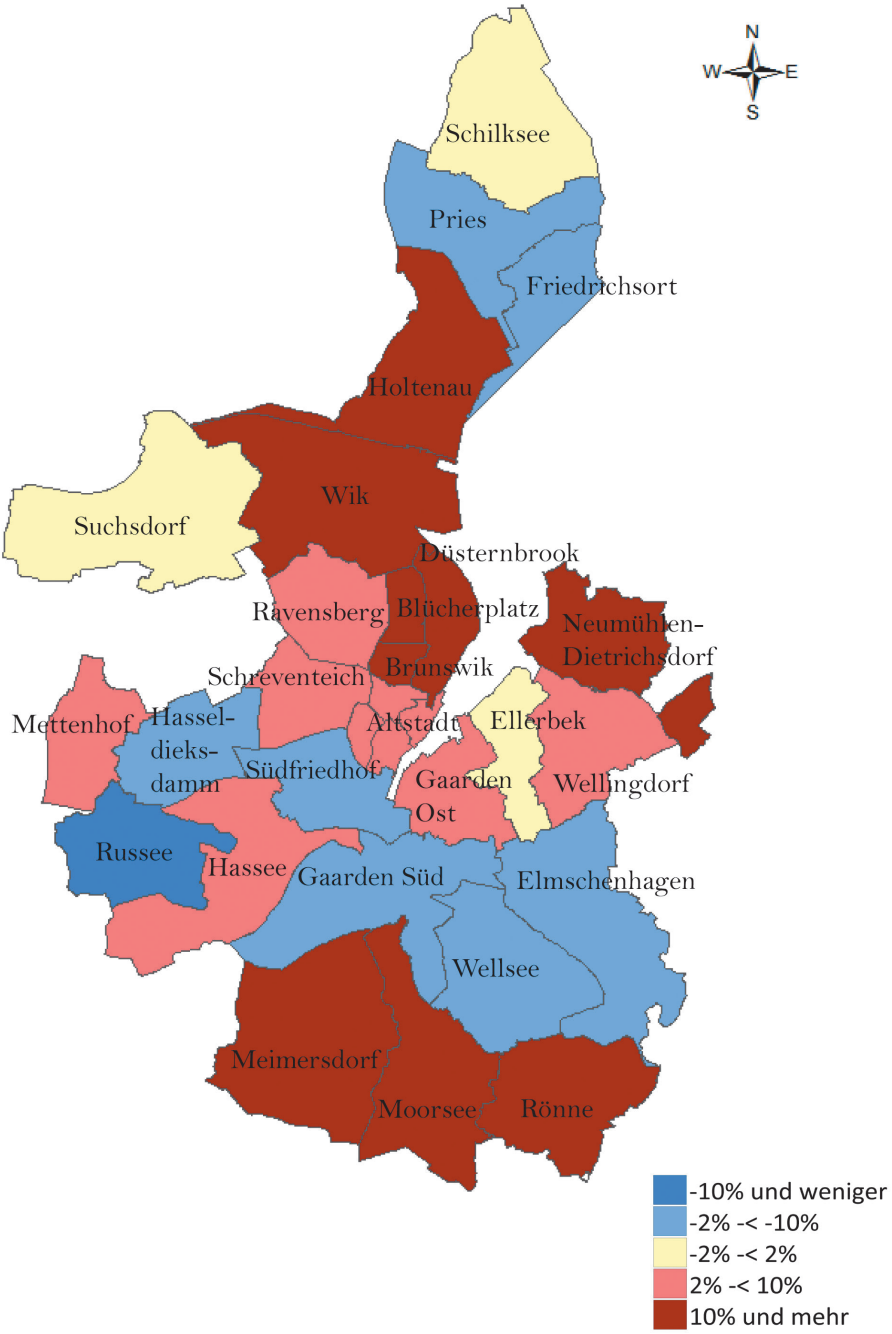


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in den Kieler Stadtteilen 2016 bis 2036 in Prozent / Quelle: Eigene Darstellung nach zur Verfügung gestellten Berechnungen der Landeshauptstadt Kiel 2017b

3.2 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen in der Kiel-Region

Parallel zum Anstieg der Bevölkerungszahl in Kiel um 5,9% zwischen 2000 und 2015, erhöhte sich auch die Bevölkerungszahl des Ordnungsraumes von 2000 – 2015 um 2,4% (eigene Berechnungen nach Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2016).

Für eine differenziertere Betrachtung der Entwicklung in der Region Kiel wurden die Gemeinden im Ordnungsraum um Kiel herangezogen. Als Ordnungsräume werden Räume mit einem hohen Siedlungsdruck und einer fortschreitenden Verdichtung definiert, die Anteil an der dynamischen Entwicklung des Raumes haben (Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, Landesplanungsbehörde 2001: 16).

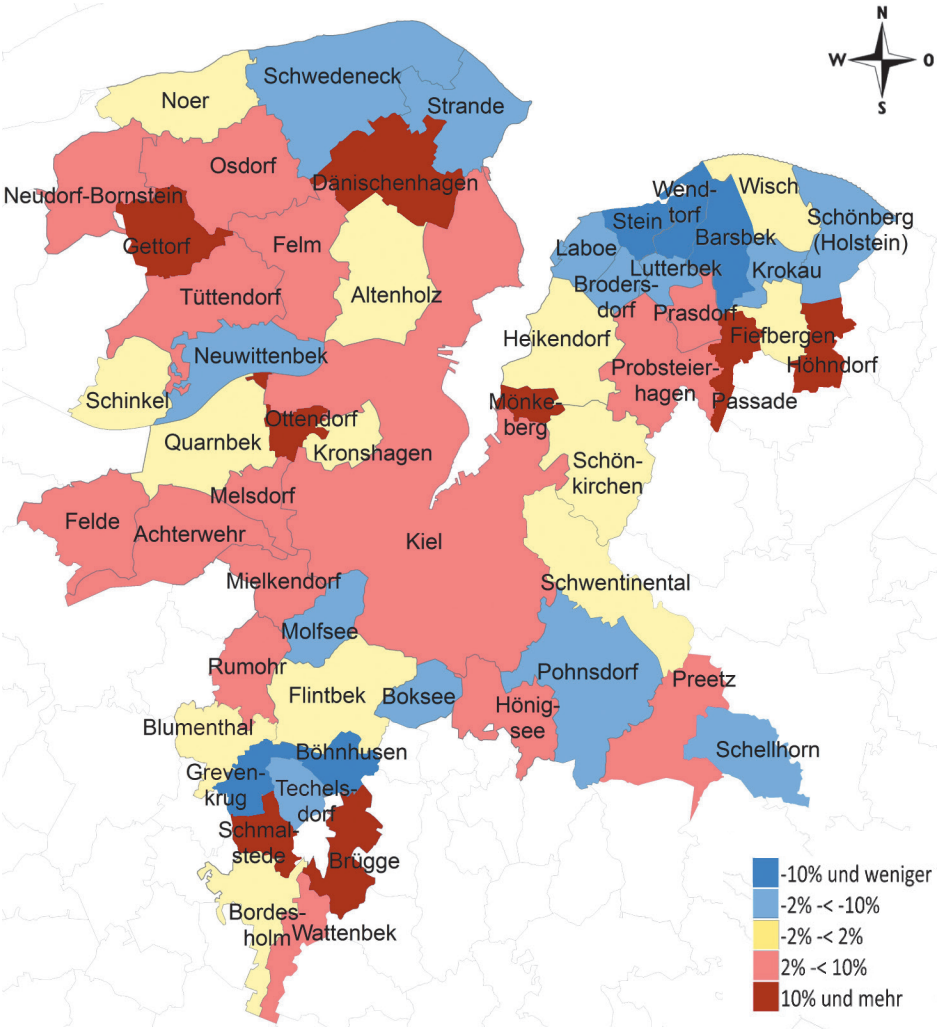


Abbildung 6: Räumliche Verteilung der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden und der Landeshauptstadt Kiel von 2000 bis 2015 im Ordnungsraum Kiel / Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2016

Starke Zunahmen zeigen sich insbesondere in verkehrlich gut erschlossenen Gemeinden, die größere Neubaugebiete mit Einzel- und Reihenhäusern ausgewiesen haben, wie z. B. Dänischenhagen, Heikendorf, Mönkeberg und Gettorf (mit Bahnanschluss). Die Gemeinden, die in früheren Phasen der Suburbanisierung der 1950er und 1960er Jahre stärkere Zuwanderungen hatten, wie z. B. Kronshagen, Laboe, Schönberg, Molfsee, Neuwittenbek oder Strande, weisen Bevölkerungsrückgänge auf. Zum einen sind in diesen Gemeinden oftmals die Flächenreserven für Neubaugebiete gering. Zum anderen nehmen hier durch die Alterung der Bevölkerung die Haushaltsgrößen und damit die Einwohnerzahlen ab. Zunehmend kommt es in diesen Gemeinden allerdings auch zu Besitzwechseln der Immobilien (‚Goldene-Hochzeits-Gebiete'), die dann die Bevölkerungszahl wieder ansteigen lassen. In einer Untersuchung von Wotha und Kliesow (2016) ist am Beispiel der direkt an Kiel angrenzenden Gemeinden Mönkeberg und Schönkirchen (Amt Schrevenborn 2016: 40) deutlich die Altersstruktur der Zuwandernden in Neubau- und in Bestandsgebieten abzulesen. Die Zuwanderung der Umlandgemeinden wird damit sowohl in den Neubau- als auch in den Bestandsgebieten überwiegend durch junge Familien getragen.

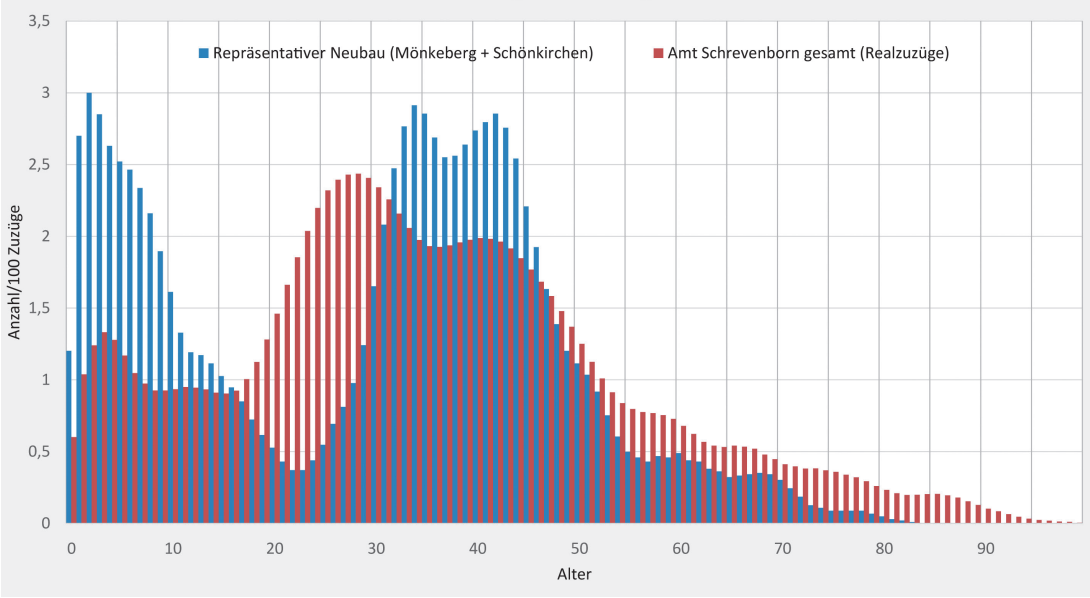


Abbildung 7: Altersstruktur Zuzüge Amt vs. Zuzüge Neubau / Quelle: Eigene Darstellung (C. Kliesow) und Berechnung nach Daten des Einwohnermeldeamtes Amt Schrevenborn 2015

Dies wirkt sich auch stark auf die von den Gemeinden zur Verfügung zu stellenden Infrastrukturen wie z. B. Kindertagesstätten und Schulen aus. Aufgrund der vorangegangenen Siedlungsentwicklung in den Umlandgemeinden Kiels ist zugleich auch ein zunehmender Bedarf an Wohnungen und Dienstleistungen für Ältere und Hochaltrige festzustellen (vgl. Amt Schrevenborn 2016: 16). Durch die Präsenz beider Altersgruppen stellen sich zukünftig für die Umlandgemeinden erhöhte Herausforderungen in der Versorgung mit sozialer Infrastruktur.

Eine weitere Folge der deutlichen Konzentrationsprozesse durch Bevölkerungszunahmen in den an den Siedlungsachsen liegenden oder direkt an Kiel angrenzenden Gemeinden ist eine höhere Inanspruchnahme und Belastung der Verkehrswege ins Zentrum.

Neben den Auswirkungen auf Infrastruktur, demografische Bevölkerungsentwicklung und Wohnungs- bzw. Städtebau kommt es durch den Zuzug auch zu Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung.

4 Reurbanisierung als Thema im Diskurs der Stadt- und Regionalentwicklung Kiels und der Umlandgemeinden

Die Zunahme der Wohnbevölkerung und die daraus resultierenden Folgen für Wohnraum und Infrastruktur werden in Politik und Verwaltung der Landeshauptstadt Kiel und auch im Umland inzwischen stark thematisiert. Der Beginn der Reflexion dieser Entwicklungen liegt nach Einschätzung von Akteuren der Stadt etwa im Jahr 2000. In der Auseinandersetzung wurde jedoch der Begriff der Reurbanisierung kaum verwandt. Es ging – insbesondere unter ökologischen Aspekten und dem Ziel des Klimaschutzes – um das Ziel ‚Innen- vor Außenentwicklung'. Das Struktur- und Entwicklungskonzept der Landeshauptstadt Kiel begründet die wieder gestiegene Bevölkerungszahl mit der Abnahme der Suburbanisierung seit 2000 (Landeshauptstadt Kiel 2005: 12). Der Wohnungsneubau in Kiel war in diesem Zeitraum aufgrund des entspannten Wohnungsmarktes stark zurückgegangen. Es gab Leerstände insbesondere in den Großwohnsiedlungen (Landeshauptstadt Kiel 2005: 135). Die Kieler Wohnungsbaugesellschaft wurde 1999 verkauft. Die Wohnungsmarktpolitik der Stadt beschränkte sich auf für am Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen, Einfamilienhausangebote sowie eine Aktivierung von innerstädtischen Standorten (Landeshauptstadt Kiel 2005: 136 f.). Im Jahr 2005 wurde erstmals der Trend ‚Rückkehr zur Stadt' identifiziert (ebd.). Das Stadtentwicklungskonzept (STEP) beschreibt ebenfalls den Wiederanstieg der Bevölkerungszahl, thematisiert den Wohnungsbau aber nur rudimentär (Landeshauptstadt Kiel 2006). Im Rahmenkonzept für die Perspektiven der Kieler Innenstadt im Jahr 2009 wird ganz bewusst gefordert, das Wohnen in der Innenstadt zu fördern (Landeshauptstadt Kiel 2009: 29). Bereits 2007 wurde mit Unterstützung der GEWOS das erste Kieler Wohnungsmarktkonzept erstellt, welches die Schwerpunkte auf die Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes an demografische Veränderungen, Familienfreundlichkeit, das Steigern bzw. Halten der Einwohnerzahl unter anderem durch die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualitäten in den einzelnen Stadtteilen und das Schaffen von preisgünstigem Wohnraum legte. Im Integrierten Entwicklungskonzept (INSEKK) von 2010 wurden die Gründe für die Bevölkerungszunahme in der Ausweisung von Neubaugebieten und in gestiegenen Mobilitätskosten gesehen (Landeshauptstadt Kiel 2011: 21). Für die zukünftigen Wohnbedarfe wurde ab 2012 ein zusätzlicher Neubaubedarf von 6.600 Wohneinheiten prognostiziert (Landeshauptstadt Kiel 2011: 100). Die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes 2013 betrachtete dann die veränderte Marktsituation differenzierter nach Altersgruppen (GEWOS 2013: 2). Die Begründung für eine Verknappung des innerstädtischen Wohnungsmarkts wurde dem hohen Anteil Studierender (2015: > 30.200) und der geringen Anzahl an Wohnheimplätzen (2015: 2.240) zugeschrieben (GEWOS 2013: 26).

Beschäftigt man sich mit der Frage, wie Reurbanisierung im Jahr 2017 von den Akteuren wahrgenommen wird, so wird die Bevölkerungsentwicklung vermehrt als eine Herausforderung gesehen, die die vorhandenen Strukturen infrage stellt. So werden die aktuellen Tendenzen von den befragten Akteuren unter anderem als ein „[…] Auseinandersprengen [der Stadt] […]“, bei dem „[…] die angestammten Menschen, die [in Kiel] wohnen, überhaupt keine Perspektive haben“, identifiziert. Dieser Entwicklungsdruck innerhalb der Stadt wird durch die in Kiel sehr begrenzte Flächenverfügbarkeit verstärkt. Diese limitierte Flächenverfügbarkeit äußert sich unter anderem durch den Umstand, dass „[…] schwierige Flächen auf einmal […] händelbar […]“ werden (z. B. Kleingärten, Parkplätze, schwierige Lagen wie Krim am Gleisgelände). Die Nutzungskonkurrenzen zwischen Wohnen und Gewerbe und Klimaschutz werden deutlich schärfer ausgetragen: „[…] die öffentliche Diskussion [verkommt] zu so einer Art Schwarzer-Peter-Spiel“, „ein Ausstechen der Nutzungen […]“.

Das Schaffen von Wohnraum im Innenstadtbereich, insbesondere in der Altstadt und der Vorstadt, wird kontrovers beurteilt. So sehen einige Beteiligte mögliche Entlastungswirkungen durch den Bau hochpreisiger Wohnungen in der Innenstadt und folgendem Sickereffekt. Zudem bewerten sie die Chancen für die gesamte Entwicklung der Innenstadt durch die neu hinzukommende Kaufkraft positiv. Andere befragte Akteure hingegen gewichten die separierenden Effekte für die Gesamtstadt schwerer und fordern begleitende Maßnahmen ein.

Die zunehmenden Veränderungen werden auch von den Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt stärker wahrgenommen. Sie nehmen die Prozesse zum Teil als Gefahr für den eigenen Wirkungsraum wahr. Insbesondere bei Nachverdichtungen regt sich der Widerstand der Anwohnerinnen und Anwohner. Aus diesem Grund verstärkt die Landeshautstadt Kiel Beteiligungsaktivitäten bei Neuplanungen oder Nachverdichtungen durch frühzeitige Beteiligungen, Befragungen sowie Öffentlichkeitsarbeit zum Thema ‚Wohnen und Bevölkerungsentwicklung‘. Der Druck richtet sich auch zunehmend gegen neu Zugezogene. Die Landeshauptstadt Kiel initiiert z. B. Sozialprojekte und Quartiersentwicklung, um gezielt die Nachbarschaften und den nachbarschaftlichen Zusammenhalt zu stärken.

Im Kieler Umland und in den umgebenden Kreisen wird die Bevölkerungszunahme Kiels in Verbindung mit den Auswirkungen auf das Umland erst seit etwa 2010/2012 diskutiert. Zuvor wurde der demografische Aspekt auf regionaler Ebene eher in der Sicherstellung der Daseinsvorsorge in schrumpfenden Gemeinden diskutiert. Im Regionalen Entwicklungskonzept der KielRegion 2013 werden die daraus resultierenden Anforderungen in das Leitbild aufgenommen (Weiterentwicklung der Wohn- und Lebensstandorte für Bewohnerinnen und Bewohner und potenzielle Zuwanderer, bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Wohnangebote auf Basis einer gemeinsamen Wohnungsmarktentwicklung (KielRegion GmbH 2013: 166)). Die ersten Diskussionen über Folgen der Bevölkerungszunahme in Kiel für das Umland ergaben sich aus den Überlastungen der bestehenden Infrastruktur, z. B. bei Kindertagesstätten in den betroffenen Kommunen. Auch die weiter zunehmenden Verkehre erfordern neue regionale Lösungen. So wurde 2017 gemeinsam mit den angrenzenden Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön, der Landeshauptstadt Kiel und dem Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein 2017 der Masterplan Mobilität erstellt.

5 Strategien im Umgang mit den Folgen der Bevölkerungszunahme in Kiel

Das vordringliche Interesse der mit dem Thema ‚Reurbanisierung' befassten Akteure liegt nach Aussagen der Experten in der Schaffung neuen Wohnraums zur Begegnung des erhöhten Wohnraumbedarfs. Kiel sieht sich als eine flächenarme Stadt. Eine Angebotsplanung kann in diesen Zusammenhängen kaum mehr stattfinden. Die Planungsmöglichkeiten konzentrieren sich auf die Identifizierung und Erschließung möglicher Wohnungsbauflächen. Die zu erschließenden Flächen sind überwiegend brachgefallene Gewerbe-, Bundesimmobilien- oder Verkehrsflächen (Schlossquartier, Feuerwache, Post, Marinequartier), Nachverdichtungsflächen sowie Blockinnenbereiche (Nettelbeckstraße). Die Maßnahmen und die daraus entstehenden Bedarfe verlangen die verstärkte Zusammenarbeit aller beteiligten Akteure. Neben der Identifizierung ist die Grundstücksverfügbarkeit durch die Besitzer ein großes Hemmnis. Die Steuerungsmöglichkeiten der Kommune sind auch in finanzieller Hinsicht begrenzt, da in Zeiten der Niedrigzinspolitik die Steuerungsmöglichkeiten über Fördermittel stark eingeschränkt sind (vgl. Ottma 2017: 78).

Der Masterplan Wohnen als Erfolg der Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakteure

Die Landeshauptstadt Kiel hat dazu im März 2015 gemeinsam mit dem Eigentümerverband Haus & Grund, dem BAG Mitte des VNW Landesverbandes, dem BFW Landesverband Nord, dem Verband der Immobilienverwalter und dem Kieler Mieterverein e. V. einen Masterplan Wohnen verabschiedet (Landeshauptstadt Kiel 2015). Die verabredeten Maßnahmen waren u. a. eine Verbesserung der Kooperation und Kommunikation durch regelmäßige Treffen, Wohnungsmarktstammtische, eine engere Zusammenarbeit lokaler Investoren, ein Drittelmix mit gefördertem Wohnungs-, Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsbau auf städtischen Flächen, das Überprüfen der Möglichkeiten der Hinterland- und Lückenbebauung sowie mittelfristig geplante Maßnahmen der Innenhofbebauung und Umnutzung von Bestandsbauten. Weitere Maßnahmen bei der Wohnraumversorgung von Mieterinnen und Mietern mit geringem Einkommen (ungeachtet der 2015 eingeführten Mietpreisbremse) waren z. B. die regelmäßige Wohnungsmarktanalyse, die Prüfung von Interventionsmöglichkeiten bei vernachlässigtem Wohnraum sowie der Ausbau studentischen Wohnens. Sämtliche Maßnahmen berücksichtigen dabei die Herausforderungen für am Zugang zum Wohnungsmarkt eingeschränkte Menschen. Hier versucht die Kommune, inklusive Ansätze hin zu nachbarschaftlichen Stützungsstrukturen umzusetzen. Weitere Maßnahmen sind die Unterstützung von Quartiersentwicklungsprojekten oder Informationen der Öffentlichkeit, wie z. B. die Wohnprojektetage in Kiel. Die Kommunikation wird auf allen Ebenen von der Landes- bis zur Stadtteilebene zwischen der Stadtverwaltung und Akteuren der Wohnungswirtschaft umgesetzt. Das Monitoring erfolgt in einem jährlichen Wohnungsmarktbericht.

Flächenmanagement und ressortübergreifendes Handeln

Zur Mobilisierung und aktiveren Gestaltung möglicher Flächenpotenziale wurde 2015 für die Landeshauptstadt Kiel ein Wohnbauflächenatlas beschlossen. Ergänzend werden in der Stadtverwaltung weitere Projekte zur Lokalisierung von Wohnbauflächenpotenzial durch Luftbildanalysen, zur Hinterlandbebauung und zu einer Bewertung

von Möglichkeiten der Innenhofbebauung angestoßen. Da die Flächenverfügbarkeit nur einen Teilbereich der durch die Bevölkerungszunahme entstehenden Probleme abdeckt, werden in Zusammenarbeit mit den anderen Ressorts Soziales, Umwelt und Wirtschaft begleitende Maßnahmen im Bereich der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Angebote entwickelt, die die planerischen Maßnahmen ergänzen. So versucht man z. B. in der Nachverdichtung durch Mehrfachbeauftragung Qualitäten in der Stadtentwicklung zu erhalten. In der Natur- und Freiraumplanung wurde begleitend zum Wohnflächenatlas das Konzept ‚Kieler Stadtgrün' mit kurzfristig realisierbaren Maßnahmen auf den Weg gebracht.

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft
Die Entwicklung des Wohnungsmarktes ließ in Verwaltung und Politik Kiels eine Diskussion über die Neugründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft aufleben. Im Jahr 1999 verkaufte die Landeshauptstadt die kommunale Wohnungsbaugesellschaft KWG. Im September 2018 beschloss die Kieler Ratsversammlung die Gründung einer neuen städtischen Wohnungsbaugesellschaft.

Zusammenarbeit: Kiel und die Gemeinden der Region Kiel
Es zeigten sich schon früh die Bestrebungen, insbesondere die Wohnungsproblematik auf einer regionalen Ebene zu thematisieren. Dennoch sind die meisten Analysen, Maßnahmen, Instrumente oder Initiativen auf einzelne Kommunen beschränkt. Neue Zusammenarbeitsfelder haben sich aus der regionalen kreisübergreifenden Entwicklungskooperation KielRegion in den Bereichen Mobilität und Gewerbeflächenentwicklung ergeben. Nach dem Scheitern des Kieler Umlandverbandes 1992 fand die Zusammenarbeit mit den Umlandkreisen eher auf informeller oder projektbezogener Ebene statt. 2000 wurde diese Zusammenarbeit in der „Arbeitsgemeinschaft Kiel und Umland" institutionalisiert. Doch erst seit etwa zwei Jahren wird diese Zusammenarbeit wieder intensiviert. Derzeit ist eine Kooperationsvereinbarung über ein neues kommunales Bündnis mit etwa 80 Gemeinden in der Förde-Region zu den Themenfeldern Wohnraumentwicklung, gemeinsames Flächenmarketing, besserer ÖPNV sowie bessere Zusammenarbeit bei Kinderbetreuungs- und Schulangeboten im Abstimmungsprozess.

6 Fazit

In der Datenauswertung und in den Expertengesprächen zeigte sich, dass der Prozess der Bevölkerungszunahme neben den gesellschaftlichen und nachbarschaftlichen Auswirkungen verstärkt räumliche Segregationsprozesse zur Folge hat. Trotz einer guten Datengrundlage reicht eine alleinige Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung nicht aus, um eine nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung sicherzustellen. Das Beispiel Kiels als mittlere Großstadt, die eine starke zentralörtliche Funktion für die sie umgebende Region ausübt, kann die Wirkungen und die daraus entstehenden Anforderungen dieser Bevölkerungszunahme exemplarisch aufzeigen. In städtischen Gebieten konzentrieren sich die Menschen mit einem beschränkten Zugang zum Wohnungsmarkt in den sozial belasteten Stadtteilen. In den bevorzugten Stadtteilen ziehen einkommensstarke Bevölkerungsgruppen zu, die ihr Umfeld prägen und weitere Verdrängungsprozesse nach sich ziehen. Einzelne Gruppen, wie in Kiel die Studierenden,

deren Anteil 2017 bei ca. 13 % lag, verstärken diesen Prozess noch. Auch für die regionale Entwicklung in den Umlandgemeinden konnten als Folge der Bevölkerungszunahme Kiels verstärkte Segregationsprozesse festgestellt werden, da sich die aus der Stadt wegziehenden Menschen überwiegend in den verkehrlich gut erschlossenen oder stadtnahen Gemeinden konzentrieren. Dies führt zu einer Überlastung der Infrastruktur in den wachsenden Umlandkreisen und einer weiteren Schrumpfung der Gemeinden in den periphereren Räumen.

Die Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen sind durch die langen Planungszeiten, die im Gegensatz zu den sich deutlich schneller wandelnden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten stehen, eingeschränkt. Dies ist z. T. darin begründet, dass die vorhandenen administrativen und kommunalen Grenzen oftmals nicht die funktionalen Bezüge zum Umland abbilden. Aufgrund der langwierigen Prozesse sind kaum Angebotsplanungen möglich. Hinzu kommen Einschränkungen durch fehlende eigene Flächen in den Städten und Gemeinden, die eine stärkere Steuerung ermöglichen würden. Weitere Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen, wie z. B. Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau, sind durch die Niedrigzinspolitik und die zunehmende Belastung kommunaler Haushalte weitgehend wirkungslos geworden.

Am Beispiel Kiels und seiner Umlandgemeinden wurde deutlich, dass die Steuerungsmöglichkeiten der Kommune überwiegend in der Prozesssteuerung liegen. Ein verstärktes Monitoring und die kleinräumige Analyse der Bevölkerungsentwicklung sind dafür Voraussetzung. Die Bereitstellung von Entwicklungsflächen und die Forcierung des Wohnungsbaus wurden in Kiel durch die Zusammenarbeit der Akteure umgesetzt. Zusätzliche Steuerungsbedarfe ergaben sich aus den Auswirkungen des Bevölkerungsdrucks auf die Bewohnerschaft und die zunehmende räumliche Segregation der Stadtteile und der Gemeinden im Umland. Die Handlungsmöglichkeiten einzelner Ressorts sind durch die Dynamik des Prozesses überfordert. Räumliche Entwicklungsprozesse müssen von sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Maßnahmenpaketen begleitet werden. Dieses wird in den Beschlüssen zum Masterplan Wohnen, aber auch im Zusammenwirken des Wohnflächenatlas mit dem Konzept ‚Kieler Stadtgrün' deutlich. Die im Umland wachsenden Überlastungen der Verkehrsinfrastruktur und der sozialen Infrastruktur sowie die Flächenknappheit in Kiel lassen sich ebenfalls nur im Konsens lösen, für den die neu geschlossene Kooperationsvereinbarung ein guter Anfang ist.

Dennoch werden kurzfristige Änderungen von Wohnpräferenzen und der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung auch zukünftig wieder neue Herausforderungen bringen. Die Inanspruchnahme von Freiflächen auf politischen Druck hin gefährdet das Gleichgewicht einer nachhaltigen Quartiersgestaltung gerade in einer von sozioökonomischen Veränderungen geprägten Stadt. Die zunehmenden Pendlerverflechtungen und die Überlastung der sozialen Infrastruktur in den Umlandgemeinden schaffen neue Problemfelder. Die in dem bisherigen Prozess gewonnenen Erkenntnisse der Zusammenarbeit müssen daher auch in längerfristige strategische Planungen auf Augenhöhe aller beteiligten Akteure überführt werden.

Literatur

Amt Schrevenborn (Hrsg.) (2016): Amtsentwicklungsplan 2016 Amt Schrevenborn. Heikendorf. https://www.amt-schrevenborn.de/media/custom/2099_337_1.PDF?1481641753 (27.09.2018).
GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (2007): Kieler Wohnungsmarktkonzept 2007 Teil 1 und Teil 2.
https://www.kiel.de/de/kiel_zukunft/wohnen/wohnentwicklung/_dokumente_wohnungsmarktkonzept/WMK_Teil_2.pdf (28.09.2018).
GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (2013): Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept Landeshauptstadt Kiel. Kurzbericht.
https://www.kiel.de/de/kiel_zukunft/wohnen/wohnentwicklung/_dokumente_wohnungsmarktkonzept/Bericht_Fortschreibung_WMK_Kiel_April_2013_ohne_Stadtteilprofile.pdf (28.09.2018).
Kiel Region GmbH (Hrsg.); Landeshauptstadt Kiel, Amt für Wirtschaft (2013): Regionales Entwicklungskonzept KielRegion. Gesamtbericht. Kiel.
Landeshauptstadt Kiel (2017a): Wohnungsmarktbericht 2017. Daten für Taten. Kiel.
Landeshauptstadt Kiel (2017b): Primärdaten Bevölkerungsprognose 2016–2036. Kiel.
Landeshauptstadt Kiel (2015): Masterplan Wohnen für Kiel. Kiel.
https://kiel.de/de/kiel_zukunft/wohnen/wohnentwicklung/_dokumente_masterplan_wohnen/masterplan_wohnen_fuer_Kiel.pdf (27.09.2018).
Landeshauptstadt Kiel, Amt für Wohnen und Grundsicherung (2014): Integriertes Entwicklungskonzept Kieler Ostufer 2014–2018 im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt". Kiel.
Landeshauptstadt Kiel (2011): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Kiel (INSEKK). Kiel.
Landeshauptstadt Kiel (2009): Rahmenkonzept: Perspektiven für die Kieler Innenstadt. Kiel.
Landeshauptstadt Kiel (2006): Stadtentwicklungsprogramm der Landeshauptstadt Kiel. Kiel.
Landeshauptstadt Kiel (2005): Struktur- und Entwicklungskonzept für den Wirtschaftsstandort Kiel. Kiel.
Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, Landesplanungsbehörde (2001): Fortschreibung 2000 Regionalplan für den Planungsraum III – Technologie-Region K.E.R-N. Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreis Plön und Rendsburg-Eckernförde. Kiel.
Ottma, S. (2017): Renaissance der kommunalen Wohnungspolitik? Handlungs- und Regelungsstrukturen in der Wohnungswirtschaft – die Schwarmstädte Kiel und Potsdam im Vergleich. Unveröffentlichte Masterarbeit. Geographisches Institut. Christian-Albrechts-Universität zu Kiel. Kiel.
Ratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜENEN (2017): Zwischenbilanz Masterplan Wohnen von März 2015. Kiel.
https://gruene-kiel.de/uploads/media/Drucksache_0781_2017.pdf (27.09.2018) .
Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Regionalstatistik) (2018): Fertigstellung Wohnen in Wohngebäuden.
Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2017): 182-41-4. Zu- und Fortzüge nach Altersgruppen (über Gemeindegrenzen und Grenzen des Bundesgebietes).
Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2016): Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Schleswig-Holsteins. Hamburg.
http://www.statistik-nord.de/publikationen/publikationen/statistische-berichte/bevoelkerung-und-gebiet/dokumentenansicht/43/produkte-1/ (27.09.2018).

Autorinnen

Brigitte Wotha *(*1961), Geographin. Inhaberin eines Büros für Stadt- und Regionalentwicklung in Strande/Kiel und Professorin für Stadt- und Regionalentwicklung mit dem Schwerpunkt Regionalentwicklung und Diversity Management an der Hochschule für angewandte Wissenschaften Ostfalia in Salzgitter. Am Institut für Tourismus- und Regionalforschung der Ostfalia beschäftigt sie sich schwerpunktmäßig mit den Themengebieten Diversity, Inklusion, Kreativität und Tourismus in der Stadt- und Regionalentwicklung. Das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung hat seine Schwerpunkte in der strategischen Entwicklungsberatung von Gemeinden und Regionen.*

Nina Dembowski (*1989), *Bachelor of Arts. Wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Hochschule für angewandte Wissenschaften Ostfalia in Salzgitter. An der Fakultät Verkehr-Sport-Tourismus-Medien der Ostfalia beschäftigt sie sich neben dem Masterstudium „Führung in Dienstleistungsunternehmen“ mit der Thematik der Reurbanisierung und dem touristischen Qualitätsmanagement.*

Ralph Bruns

LÜBECK: EINE KREISFREIE STADT ZWISCHEN SUB- UND REURBANISIERUNG

Gliederung

1 Einleitung
2 Die Bevölkerungsentwicklung Lübecks im norddeutschen Vergleich
3 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsgeschehen der Hansestadt Lübeck im regionalen Kontext
4 Exkurs: Der Hochschulstadtteil Lübeck – Wohnzufriedenheit im Spannungsfeld zwischen Urbanität und Dichte
5 Lübecker Stadtentwicklungspolitik im Zuge verstärkter Zuwanderung
6 Fazit
Literatur

Kurzfassung
Während Lübeck in der Nachwendezeit unter deutlichen Bevölkerungsverlusten litt, verzeichnet die Stadt seit 2010 wieder steigende Bevölkerungszahlen. Motor dieser Entwicklung ist ein positiver Wanderungssaldo, der die nachteiligen Effekte einer negativen demografischen Entwicklung überkompensiert. Es wandern neben jungen Menschen, die eine Ausbildung suchen, insbesondere Ausländer zu. Die Zuwandernden finden in Lübeck inzwischen einen günstigen Arbeitsmarkt vor, die lokale Wirtschaft wächst entsprechend dem Bundestrend seit 2005. Zwar wandern auch nach 2010 junge Familien in das Umland ab, jedoch im Zeitablauf mit abnehmendem Niveau. Trotz allem wächst die Hansestadt seit wenigen Jahren im Gegensatz zum Umland, sodass sich eine Trendumkehr hin zur Reurbanisierung andeutet. Auch für die nahe Zukunft wird für Lübeck weiteres Bevölkerungswachstum vorhergesagt. Nichtsdestotrotz müssen zukünftige Analysen zeigen, ob der skizzierte Trend nachhaltig ist. Die vorliegenden Gutachten säen Zweifel daran, da bereits heute erwartet wird, dass der demografische Effekt in einigen Jahren wieder überwiegt.

Der vorliegende Text beleuchtet die skizzierten Entwicklungen im Detail und stellt dabei auch die Ergebnisse einer Wohnzufriedenheitsanalyse im Hochschulstadtteil Lübeck dar. Dabei wird die Frage diskutiert, inwieweit urbane Wohnquartiere geeignet sind, abwanderungswillige Familien in der Stadt zu halten. Schließlich wirft die Arbeit noch ein Schlaglicht auf die Lübecker Stadtentwicklungspolitik, die im Zuge des anhaltenden Zuwanderungsdrucks vor besondere Herausforderungen gestellt wird.

Schlüsselwörter
Suburbanisierung – Stadt-/Umlandwanderung – Bevölkerungsentwicklung – Lübeck – Oberzentrum – kreisfreie Stadt – Wohnungsmarkt

Lübeck: a city with district status between suburbanisation and reurbanisation

Abstract
After German reunification Lübeck suffered from a clear loss of population, but the number of residents has been increasing again since 2010. The driver for this development is positive net migration, which over-compensates for the negative effects of a negative demographic trend. In addition to the in-migration of young people looking for apprenticeships, it is particularly foreigners who are migrating to the city. These days the migrants find a favourable employment market: the local economy has been growing in line with the countrywide trends since 2005. Although young families continued to move to the periphery after 2010, this trend is less prominent than it was. For the last few years the Hanseatic city has been growing in comparison to its environs and it seems likely that we are witnessing a trend reversal towards reurbanisation. Population growth has also been forecast for Lübeck for the near future. Nonetheless further analyses are required to show whether the outlined trend is sustainable. Existing assessments shed doubt on this as it is already expected that in a few years the demographic effect will once again be dominant.

This paper considers these developments in detail and also presents the results of an analysis of residential satisfaction in the university district of Lübeck. In this context the discussion considers the extent to which urban residential neighbourhoods are able to encourage families to stay in the city. Finally the paper focuses on urban development policy in Lübeck, which faces particular challenges in the course of continued in-migration.

Keywords
Suburbanisation – urban-rural migration – population trends – demographic development – Lübeck – high-level centre – city with district status – housing market

1 Einleitung

Lübeck war zu Zeiten der Hanse eine der bedeutendsten Städte Nordeuropas („Königin der Hanse“). Noch heute zeugen das Holstentor und historischer Gebäudebestand in der Altstadt von diesen Zeiten. Der mittelalterliche Stadtkern wurde 1987 von der UNESCO als Welterbe anerkannt. Die Rolle der bedeutendsten Stadt Norddeutschlands allerdings hat Lübeck längst an Hamburg abgetreten. Hamburg ist Zentrum der gleichnamigen Metropolregion, zu der Lübeck 2012 beigetreten ist. Die Stadt profitiert dabei von einem attraktiven Wohnumfeld an der Ostsee mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Dabei wird oft vergessen, dass Lübeck als Oberzentrum in einer eher ländlich geprägten Region selbst einen bedeutenden Wirtschaftsstandort darstellt. Als wichtige Branchenschwerpunkte haben sich die Ernährungswirtschaft, die Gesundheitsökonomie und die Hafenwirtschaft/Logistik herauskristallisiert. Doch auch der Tourismus erfährt zunehmend an Bedeutung. Daneben ist die Stadt Sitz verschiedener Hochschulen, die ein wichtiges endogenes Potenzial für das Wachstum der Stadt darstellen.

Trotz der hohen Wohnqualität war Lübeck in den 1990er und 2000er Jahren durch Bevölkerungsverluste geprägt, während das Umland insbesondere in der Nachwendezeit wuchs. Bevölkerungsprognosen schrieben den Trend fort, Lübeck galt als schrumpfende Stadt. Neuere Zahlen deuten jedoch wie auch in anderen Großstädten Deutschlands auf eine Trendumkehr hin. Deutschlands Großstädte wachsen momentan auch abseits der Top-Standorte. In der Fachöffentlichkeit wird dieses Phänomen unter dem Begriff der Reurbanisierung diskutiert. Was sind die Gründe für das neue Wachstum? Handelt es sich dabei bereits um eine echte Trendumkehr oder lediglich um eine kurze Zäsur im fortschreitenden Prozess der Suburbanisierung? Die vorliegende Arbeit soll einen Beitrag zur Beantwortung dieser Frage leisten.

Neben rein quantitativen Komponenten besitzt der Begriff der Reurbanisierung auch eine qualitative Komponente: Steht hinter der positiven Bevölkerungsentwicklung wirklich eine Renaissance des Urbanen oder werden Wohnquartiere bevorzugt, die eher nicht als städtisch zu qualifizieren sind? Am Beispiel des Hochschulstadtteils wird beleuchtet, wie die Bewohner ein urban geprägtes Wohnquartier erleben. Schließlich wird ein Blick auf den jüngeren politischen Diskurs gelegt und die Frage beantwortet, welchen Weg die Stadt Lübeck eingeschlagen hat, um die Herausforderungen einer hohen Zuwanderung zu meistern.

2 Die Bevölkerungsentwicklung Lübecks im norddeutschen Vergleich

Die Bevölkerung in Lübeck hat sich seit der Jahrtausendwende leicht positiv entwickelt: von 213.399 im Jahr 2000[1] auf 214.420 Einwohner im Jahr 2014. Der Zuwachs beträgt 1.021 (+0,48%) bzw. 574 (+0,3%) ohne Berücksichtigung des Zensuseffekts. Im Vergleich zur Peergroup der kreisfreien Städte[2] einschl. Hannover (2000/2014: +3,8%) haben sich die Bevölkerungszahlen Lübecks jedoch nur unterproportional entwickelt. Das gilt auch für den Vergleich mit Schleswig-Holstein (+2,6%) und Nordwestdeutschland (+1,9%). Die Zahlen verbergen zwei gegensätzliche Entwicklungstrends in Lübeck: Während die Bevölkerungsentwicklung in der ersten Dekade durchweg negativ war, steigen die Zahlen seit 2010 kontinuierlich an. Im Jahr 2009 hat somit ein Trendwechsel stattgefunden.

Die Wirtschaftsentwicklung scheint eine wesentliche Determinante dieser Trendumkehr zu sein: So verringerte sich die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 1992 (88.234)[3] bis 2005 (75.551) um 12.683 bzw. 14,4%, seit 2005 steigen die Zahlen dagegen stetig an und betrugen im Jahr 2015 insgesamt 90.325. Das entspricht einem Zuwachs von 14.774 (+19,6%), sodass die Beschäftigungsverluste seit 1992 in nur zehn Jahren überkompensiert werden konnten. Die positive Entwicklung seit 2005 spiegelt sich auch in der Entwicklung der Arbeitslosenquote wieder, die 2005

1 Stichtag ist jeweils der 31.12. Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen.

2 Es handelt sich um die Städte Flensburg, Kiel, Lübeck, Neumünster, Hamburg, Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg, Landeshauptstadt Hannover, Delmenhorst, Emden, Oldenburg, Osnabrück, Wilhelmshaven, Bremen und Bremerhaven.

3 Stichtag ist jeweils der 30.06. Quelle: Hansestadt Lübeck 2015.

mit 20% ihren Peak erreicht hatte und sich seitdem auf 8,6%[4] deutlich verringert hat. Die sehr positive Wirtschaftsentwicklung Lübecks ab 2005 folgt dabei dem Bundestrend und ist somit von der Konjunktur beeinflusst (NIW 2012: 19).

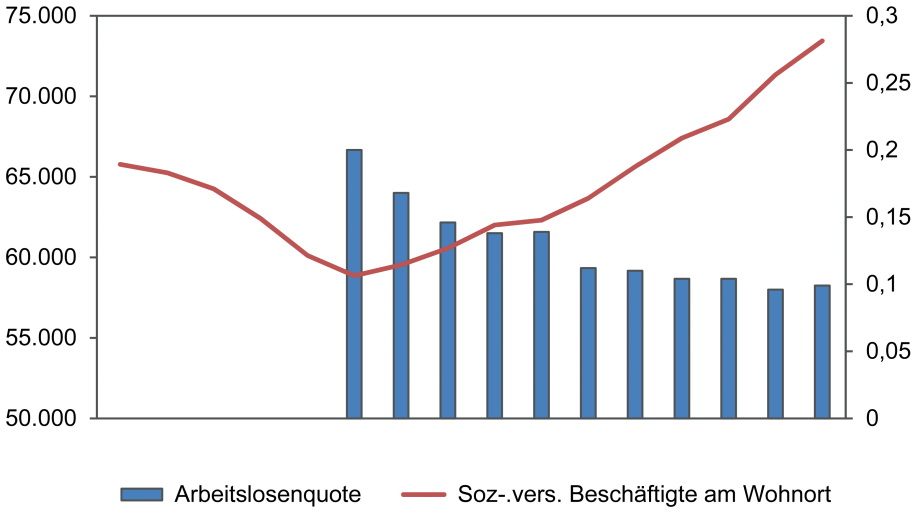


Abbildung 1: Wirtschaftsentwicklung in Lübeck 2000 – 2015 / Quelle: Hansestadt Lübeck 2015; eigene Darstellung

Die Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungszeitraum 2000 – 2014 soll im Folgenden weiter untersucht werden. Sie ist das Ergebnis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des Wanderungsgeschehens. Lübeck weist im Untersuchungszeitrum konstant negative, tendenziell zunehmende Sterbeüberschüsse auf. Auch im Vergleich zur Peergroup der kreisfreien Städte (-2,31%)[5] und zu Nordwestdeutschland (-3,12%) ist der Sterbeüberschuss von 12.114 bzw. -5,68% (2000–2014) überproportional hoch. Nur Wilhelmshaven wies mit einem Bevölkerungsverlust von 7.051 bzw. -8,27% eine schlechtere Entwicklung auf, während der Saldo in Hamburg bspw. nur -9.517 bzw. -0,55% betrug. Im Hinblick auf das Ziel einer wachsenden Stadt suggerieren die Lübecker Zahlen eine überalterte Bevölkerungsstruktur, da Sterbeüberschüsse auf dem Weg zum Wachstum erst einmal kompensiert werden müssen.

Im Hinblick auf das Wanderungsgeschehen in Lübeck lassen sich zwei Zeiträume unterscheiden: Zwischen 2000 und 2010 sind in der Summe 5.376 Personen zugewandert. Bezogen auf die Anzahl der Einwohner zum 31.12.2000 von 213.399 resultiert ein Zuwachs von 2,5%. Die Entwicklung ist positiv, im Vergleich zur Zuwachsrate der kreisfreien Städte von 3,7% aber unterdurchschnittlich. Nach 2010 ändert sich das Bild: Zwischen 2011 und 2014 zogen im Saldo 7.503 Personen bzw. +3,5% nach Lübeck. Im

4 Stand 31.12.2016.

5 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachen; eigene Berechnungen M. Pohl (in diesem Band).

Vergleich zu den kreisfreien Städten der Peergroup von 2,9% hat die Dynamik spürbar zugenommen, nur Flensburg (3,8%) und Kiel (3,6%) wiesen in diesem Zeitraum höhere Zuwachsraten auf. Während der Wanderungssaldo in den 2000er Jahren nur selten ausreichte, den Einwohnerverlust infolge der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung auszugleichen, wuchs die Bevölkerung Lübecks zwischen 2011 und 2014 dynamisch an (vgl. Abbildung 1).

Deutliche Gewinne verzeichnete Lübeck im Untersuchungszeitraum lediglich bei der Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen (+6,2%), für die das Motiv der Ausbildungs- und Studienplatzsuche ausschlaggebend sein dürfte (vgl. Tabelle 1). Der Zuwachs ist im Vergleich zur Peergroup der kreisfreien Städte etwas geringer (+8,6%). Bei der Gruppe der 25- bis 30-Jährigen konnte Lübeck dagegen keine Gewinne verzeichnen. Die Gruppe der 30- bis 50-Jährigen verzeichnete zwischen 2000 und 2014 per Saldo einen Abwanderungsverlust um rund 2.500 (-1,2%). Dieser Wert ist auch mit der Entwicklung der übrigen kreisfreien Städte zu vergleichen (-2,0%), während Schleswig-Holstein insgesamt in dieser Altersgruppe einen positiven Wanderungssaldo von 71.575 (+2,6 %) aufweist. Diese Werte deuten auf eine weiterhin vorhandene Abwanderungsbereitschaft junger Familien aus den kreisfreien Städten ins Umland hin. Bei den über 50-Jährigen konnte Lübeck entgegen der Entwicklung in den Vergleichsstädten dagegen leicht zulegen. Das deutet auf eine anhaltende Attraktivität Lübecks als Altersruhesitz hin. Das Seebad Travemünde ist in diesem Kontext besonders hervorzuheben.

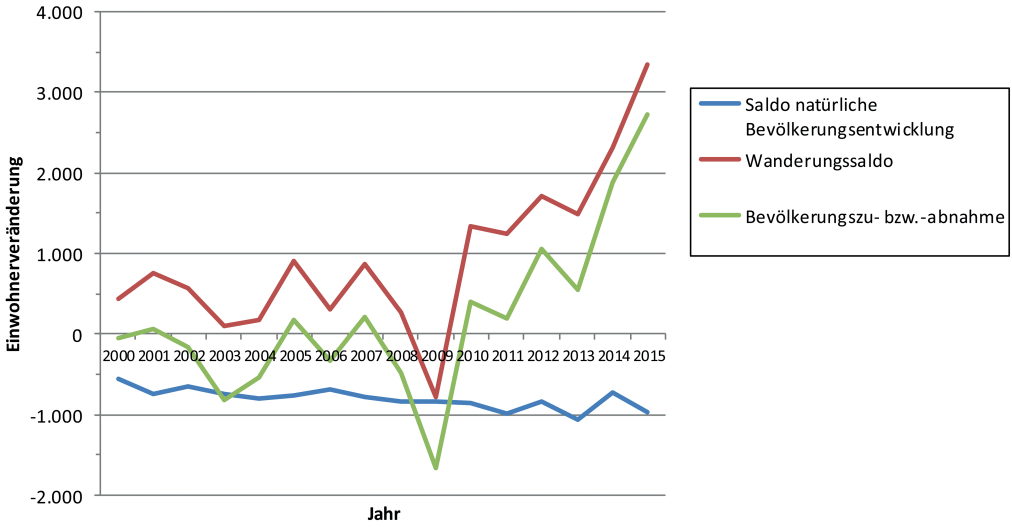


Abbildung 2: Faktoren der Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2015 / Quelle: Hansestadt Lübeck 2015; eigene Darstellung

Vergleicht man die beiden Zeiträume 2000/2010 und 2011/2014, so wird deutlich, dass sich die Struktur des Wanderungssaldos verändert hat: Die sog. Ausbildungszuwanderung ist weiterhin auf einem hohen Niveau, nimmt sogar leicht zu. Während in den übrigen Altersklassen zwischen 2000 und 2010 größtenteils Einbußen hingenommen werden mussten, gewinnt Lübeck ab 2011 in allen Altersklassen dazu. Hervorzuheben sind Zuwächse der unter 18-Jährigen (0,9%), der 30- bis 50-Jährigen (1,2%) und der Rentner (0,6%), die letzten beiden Gruppen gegen den Trend der anderen Städte.

Der Zeitraum 2011 – 2014 wird im Folgenden genauer untersucht. Hierzu lagen Daten der Statistischen Landesämter vor, die zwischen Binnen- und Außenwanderung differenzieren: Zwischen 2011 und 2014 wanderten 7.503 Personen zu, von denen 4.282 auf Binnenwanderer und 3.221 auf Außenwanderer entfallen. Der Zuwachs durch die Binnenwanderung beträgt 20,3 pro tausend Einwohner (Stichtag 31.12.2011) und weist damit eine deutlich höhere Dynamik als die Peergroup mit 0,3 pro tausend Einwohner sowie Schleswig-Holstein mit 9,6 pro tausend Einwohner auf. Auch die deutsche Bevölkerung leistet mit einem Saldo von 3.136 Binnenwanderern einen bedeutenden Beitrag zu diesem Ergebnis.

Der Anteil der Außenwanderung am Wanderungssaldo insgesamt ist in Lübeck (42,9%) im Vergleich zur Peergroup (98,9%) unterdurchschnittlich, wobei – wie in den anderen kreisfreien Städten – Ausländer die Außenwanderung prägen. Zur weiteren Abschätzung der Bedeutung des Wanderungsgeschehen durch Ausländer wurden Daten des Bereichs Statistik der Hansestadt Lübeck ausgewertet, die erst ab 2007 in dieser Differenzierung vorlagen. Bei Betrachtung des Zeitraums zwischen 2007 und 2015 wird deutlich, dass Zuwanderer mit Migrationshintergrund zum jüngeren Bevölkerungszuwachs entscheidend beitrugen: Während Lübeck seit 2007 insgesamt 1.877 Einwohner ohne Migrationshintergrund verlor (-1,1%), betrug der Zuwachs der Personen mit Migrationshintergrund im Saldo 6.535 (+16,0%).

Verschiedene Phasen der Migration spiegeln sich in der Bevölkerungsstruktur Lübecks wider (vgl. Tabelle 2): Bis 2010 hatte die Hansestadt sowohl bei der deutschen Bevölkerung als auch bei der Personengruppe mit Migrationshintergrund Verluste aufzuweisen. Ab 2011 konnte der Bevölkerungsverlust der deutschen Bevölkerung zwar gestoppt werden (+179), die Anzahl der Einwohner mit Migrationshintergrund stieg in diesem Zeitraum allerdings erheblich an, insgesamt um 3.316 Personen. Die Zahl der aus der EU kommenden Ausländer, vorrangig aus Südosteuropa, nahm ebenfalls erheblich zu (+1.705 bzw. 36,4%). Die Entwicklung der Jahre 2015 und 2016 ist dann insbesondere durch den Flüchtlingszuzug geprägt, im Zuge dessen die Hauptherkunftsländer der Zuwandernden primär außerhalb Europas lagen (v.a. Syrien, Irak und Afghanistan). Der Zuzug von Personen aus der EU geht dagegen zurück.

Altersgruppe (in Jahren)	Saldo 2000 bis 2014		Veränderung p. a. pro tausend Einwohner (Stichtag 31.12.2000)	
	Saldo	prozentual	2000 bis 2010	2011 bis 2014
unter 18	300	0,1 %	-0,2	0,9
18 bis <25	13.187	6,2 %	4,1	4,3
25 bis <30	24	0 %	-0,3	0,7
30 bis <50	-2.472	-1,2 %	-1,5	1,2
50 bis <65	1.647	0,8 %	0,3	1,1
65 und mehr	193	0,1 %	-0,1	0,6
insgesamt	**12.879**	**6,0 %**	**2,3**	**8,8**

Tabelle 1: Wanderungssaldo Lübecks nach Altersgruppen 2000 bis 2014 / Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen; eigene Berechnungen

	2007 bis 2015		2007 bis 2010		2011 bis 2014	
	absolut	prozentual	absolut	prozentual	absolut	prozentual
Deutsche ohne Migrations-hintergrund	-1.877	-1,1 %	-881	-0,5 %	179	0,1 %
Einwohner mit Migrations-hintergrund	6.535	16,0 %	-872	-2,1 %	3.316	8,1 %
davon Deutsche	2.665	10,9 %	978	4,0 %	536	2,1 %
EU-Ausländer	1.862	36,8 %	-533	-10,5 %	1.705	36,4 %
sonst. Ausländer	2.008	17,6 %	-1.317	-11,5 %	1.075	10,6 %
Einwohner insgesamt	4.658	2,2 %	-1.753	-0,8 %	3.495	1,6 %
insgesamt	**12.879**	**6,0%**	**2,3**	**8,8**	**2,3**	**8,8**

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Lübecks 2007 bis 2015 nach Migrationshintergrund / Quelle: Hansestadt Lübeck 2015; eigene Berechnungen

3 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsgeschehen der Hansestadt Lübeck im regionalen Kontext

Die Hansestadt Lübeck weist in ihren Statistischen Jahresberichten auch die Bevölkerungsentwicklung der Region Lübeck aus. Die räumliche Abgrenzung umfasst die angrenzenden Gemeinden und reicht im Norden bis nach Neustadt (Holstein), im Westen bis nach Reinfeld, im Süden bis nach Ratzeburg und im Osten bis kurz vor Wismar (vgl. Abbildung 2). Auf der Grundlage dieser Regionsabgrenzung wurde die Bevölkerungsentwicklung zwischen 1990 und 2014 dargestellt (vgl. Tabelle 3). Da für ausgewählte Gemeinden im unmittelbaren Nahbereich detaillierte Wanderungssalden vorlagen, wurde die Bevölkerungsentwicklung des Nahbereichs ebenfalls dargestellt.[6]

Die Betrachtung des Gesamtzeitraums von 1990 bis 2014 offenbart, dass Lübeck leicht an Bevölkerung verloren hat (-1.359 bzw. -0,6%), während das Umland erheblich dazugewonnen hat (19.628 Einwohner bzw. +10,4%). Die Region Lübeck ist dementsprechend um insgesamt 18.269 Einwohner gewachsen.

Insbesondere nach der Wende wuchs die Bevölkerung des Umlands dynamisch (+17.090 bzw. +9,0%), während Lübeck Einwohner verlor. Der Nahbereich und das restliche Umland wiesen dabei eine vergleichbare Dynamik auf. Ein großer Anteil des Zuwachses entfiel auf die östlich angrenzenden Gemeinden Lüdersdorf (+2.869 bzw. +172,4%) und Selmsdorf (+564 bzw. 38,3%) in Nordwestmecklenburg infolge des Baubooms der Nachwendezeit. Insbesondere in Lüdersdorf wurde in dieser Zeitspanne in erheblichem Ausmaß Wohnungsbau betrieben. In den westlichen Gemeinden verteilte sich das Wachstum dagegen gleichmäßiger.

Bis 2005 setzte sich dieser Trend der Dekonzentration noch in abgeschwächter Form fort. Zwischen 2005 und 2010 schrumpfen dann sowohl Stadt als auch Umland, lediglich der Nahbereich kann einen moderaten Zuwachs verzeichnen. Ab 2010 kehrt sich der Trend ins Gegenteil um: Während Lübeck deutlich wächst (+3.843 bzw. 1,8%), schrumpft das Umland spürbar (-1.681 bzw. -0,8%). Die Ursachen für das Wachstum in Lübeck wurden oben bereits dargestellt. Aus der Tabelle lässt sich weiterhin entnehmen, dass vor allem der Nahbereich an Bevölkerung verliert. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Gemeinden Ostholsteins zu nennen: Neustadt in Holstein (-1.276), Scharbeutz (-920) und Stockelsdorf (-566). Gemeinden der Kreise Herzogtum-Lauenburg[7] und Stormarn[8] legen dagegen moderat zu.

6 Zum Nahbereich gehören die Gemeinden Groß Grönau und Krummesse (Hzgt. Lauenburg) sowie Ahrensbök, Bad Schwartau, Ratekau, Stockelsdorf, Timmendorfer Strand und Scharbeutz (Ostholstein), des Weiteren Lüdersdorf und Selmsdorf (Nordwestmecklenburg).

7 U. a. Ratzeburg (+442), Krummesse (+269) und Groß Grönau (+98).

8 U. a. Reinfeld (+325) und Wesenberg (+246).

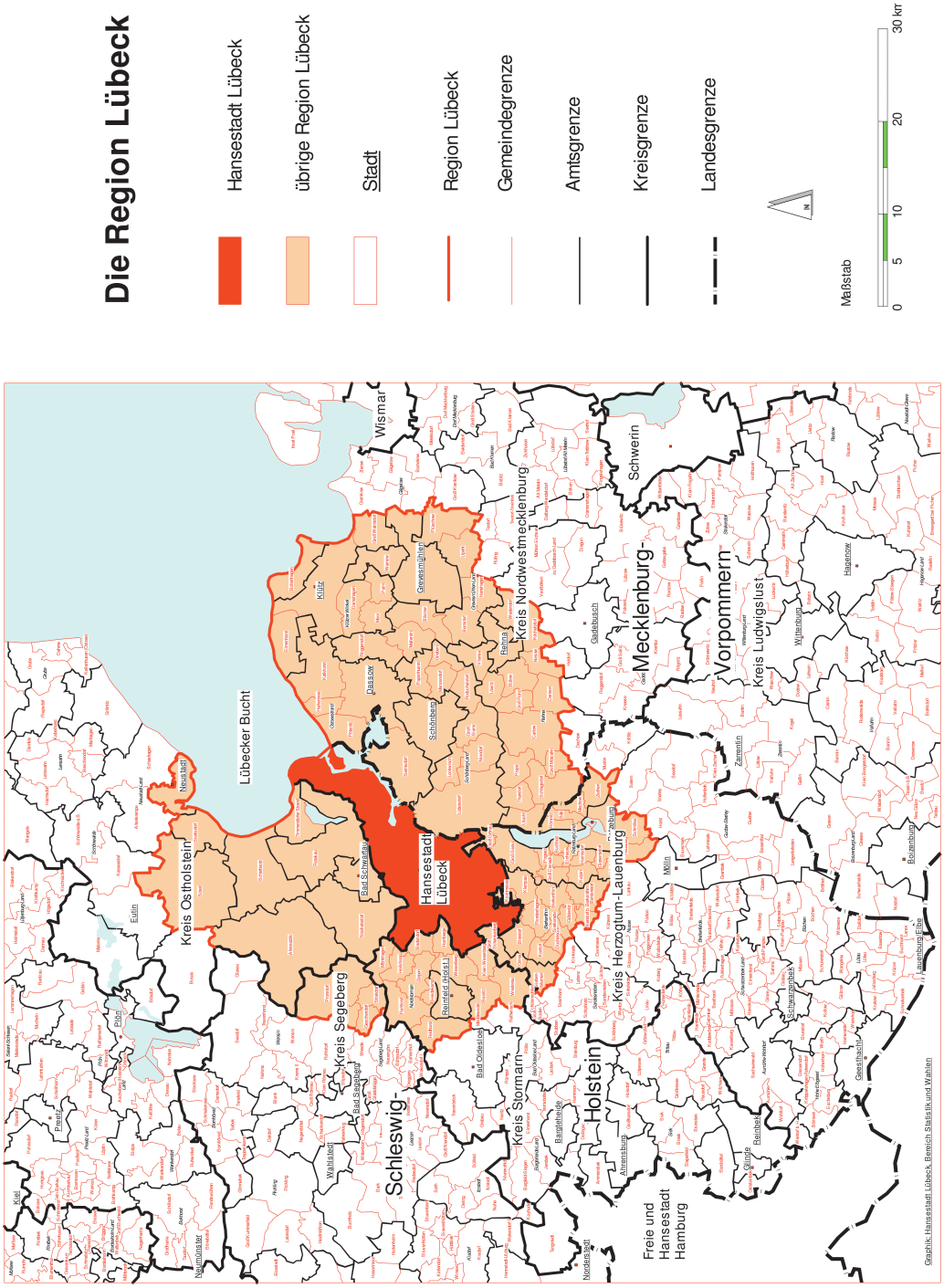


Abbildung 3: Die Region Lübeck / Quelle: Hansestadt Lübeck 2018

	1990 bis 2014		1990 bis 2000		2000 bis 2005		2005 bis 2010		2011 bis 2014	
	absolut	prozentual	absolut	prozentual	absolut	prozentual	absolut	prozentual	absolut	prozentual
Lübeck	-1.359	-0,6 %	-2.380	-1,1 %	-1.574	-0,7 %	-1.593	-0,8 %	3.843	1,8 %
Umland	19.628	10,4 %	17.090	9,0 %	5.733	2,8 %	-1.322	-0,6 %	-1.681	-0,8 %
Region	18.269	4,5 %	14.710	3,6 %	4.159	1,0 %	-2.915	-0,7 %	2.162	0,5 %
aus dem Umland:										
Nahbereich	8.872	10,6 %	8.129	9,7 %	1.979	2,1 %	227	0,2 %	-1.439	-1,5 %
restl. Umland	10.756	10,2 %	8.961	8,5 %	3.754	3,3 %	-1.549	-1,3 %	-242	-0,2 %
aus dem Umland:										
westl. Gem.	14.371	10,1 %	12.662	8,9 %	4.357	2,8 %	-611	-0,4 %	-2.014	-1,3 %
östl. Gem.	5.257	11,1 %	4.428	9,4 %	1.376	2,7 %	-711	-1,3 %	333	0,6 %
aus dem Umland:										
Hzgt. Lbg.	5.070	18,1 %	2.837	10,1 %	1.654	5,4 %	-377	-1,2 %	920	2,9 %
Ostholstein	4.879	5,1 %	6.662	6,9 %	2.132	2,1 %	-290	-0,3 %	-3.508	-3,4 %
Segeberg	544	23,0 %	485	20,5 %	114	4,0 %	-18	-0,6 %	-42	-1,4 %
Stormarn	3.878	24,9 %	2.678	17,2 %	457	2,5 %	74	0,4 %	616	3,3 %
Nord-westm.	5.257	11,1 %	4.428	9,4 %	1.376	2,7 %	-711	-1,3 %	333	0,6 %

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung in der Region Lübeck 1990 – 2014 / Quelle: Hansestadt Lübeck 2015; eigene Berechnungen

In Tabelle 4 ist für ausgewählte Jahre der Wanderungssaldo Lübecks nach den Bundesländern dargestellt. Das Ausland als bestimmende Herkunftsregion ist aus den Zahlen für den gesamten Zeitraum ab 2000 ablesbar. Während zur Jahrtausendwende in erheblichem Ausmaß Bewohner Lübecks in andere Gemeinden Schleswig-Holsteins abwanderten, hat sich dieser Trend seit 2010 ebenfalls ins Gegenteil verkehrt. Die großen Zuwächse 2014 (+1.438) und 2015 (+1.930) dürften durch Zuweisungen von Flüchtlingen aus den zentralen Annahmestellen des Landes Schleswig-Holstein (EAEs) herrühren. Insbesondere die EAE in Neumünster ist in diesem Zusammenhang zu nennen (vgl. dazu Tabelle 5).

Während an Hamburg in der Summe Einwohner verloren gingen, gewinnt die Hansestadt Lübeck ab 2000 Einwohner aus den angrenzenden Flächenländern Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern sowie aus den restlichen Bundesländern im Saldo hinzu. Die Gründe sind vermutlich vielfältig und lassen sich aus dem vorliegenden Zahlenmaterial nicht ablesen. Trotz allem ist zu vermuten, dass das Motiv der Suche eines Studien- bzw. Ausbildungsplatzes vorherrscht. Auch diese Zahlen legen eine Trendumkehr ab 2010 nahe, sodass 2014 im Saldo sogar aus Hamburg Einwohner dazugewonnen werden konnten.

Nichtsdestotrotz ist der Wanderungssaldo der Jahre 2011 bis 2014 mit Hamburg negativ (vgl. Tabelle 5). Deutliche Zuwächse außerhalb der Region Lübeck werden u. a. aus Bad Oldesloe (+187), Bad Segeberg (+124), Neustadt in Holstein (+119), Eutin (+112) und Kiel (+107), somit aus den wichtigen Zentren Schleswig-Holsteins, verzeichnet.

	2000	2005	2010	2014	2015
S-H	-1.705	-303	211	1.438	1.930
Hamburg	-224	-34	-87	26	-12
Niedersachsen	172	241	212	159	276
Bremen	-19	4	15	-1	-14
M-V	263	214	307	188	147
restliche Bundesländer	167	226	534	536	523
Ausland	2.478	1.153	737	1.426	1.723
Seefahrt/ Unbek.	-701	-603	-592	-1.457	-1.238
insgesamt	**431**	**898**	**1.337**	**2.315**	**3.335**

Tabelle 4: Wanderungssalden Lübeck 2005 – 2015 nach ausgewählten Bundesländern / Quelle: Hansestadt Lübeck 2015

Im Folgenden wird die Verflechtung Lübecks mit dem Nahbereich beleuchtet:[9] Trotz eines positiven Wanderungssaldos seit 2010 ist der Trend zur Umlandwanderung ungebrochen, hat sich jedoch in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt. Die Hauptprofiteure der Umlandwanderung im Zeitraum 1994 bis 2000 waren die Nachbargemeinden Stockelsdorf (-2.257 im Saldo), Lüdersdorf (-1.906), Bad Schwartau (-1.675) und Ratekau (-810). Demgegenüber gewann Lübeck aus Timmendorfer Strand moderat dazu. Die Dynamik der Abwanderung in die Umlandgemeinden nimmt im Zeitablauf jedoch deutlich ab: Von 597 Personen pro Jahr in den 1990er Jahren auf 128 Personen jährlich 2011/2014. Das Angebot von relativ preisgünstigem Wohnbauland in den Nachbargemeinden dürfte ein wichtiges Motiv für diese Art der Abwanderung sein.

	2011 bis 2014 (Summe)	**2011 bis 2014 (jährlich)**	**2015**
Flensburg	76	19	28
Kiel	107	27	59
Neumünster	1.041	260	1.032
Flensburg	76	19	28
Ratzeburg	5	1	-12
Eutin	112	28	5
Neustadt in Holstein	119	30	23
Bad Segeberg	124	31	34
Bad Oldesloe	187	47	40
Reinfeld	28	7	-7
Hamburg	-207	-52	-12
Braunschweig	-31	-8	3
Hannover	-4	-1	17
Bremen	-31	-8	-5
Rostock	57	14	20
Schwerin	49	12	26
Ausland	3.518	880	1.723
unbekannt	-3.464	-866	-1.238

Tabelle 5: Wanderungssalden 2011 – 2014 mit ausgewählten Städten (ohne Nahbereich) / Quelle: Hansestadt Lübeck 2015; eigene Berechnungen

9 Die Auswahl der Städte des Nahbereichs ist durch die Datenlage determiniert. Zudem lagen 2002 – 2006 keine Daten für Lüdersdorf und Selmsdorf vor. Die Daten des Jahres 2008 fehlen für alle Gemeinden des Nahbereichs und sind nach Aussage des Bereichs Statistik nicht mehr reproduzierbar. Die Interpretation der Salden muss daher mit Vorsicht vorgenommen werden.

	1994 bis 2000		2001 bis 2005		2006 bis 2010		2011 bis 2014		2015	1994 bis 2015	
	Saldo	**p. a.**	**Saldo**	**p. a.**	**Saldo**	**p. a.**	**Saldo**	**p. a.**	**Saldo**	**Saldo**	**p. a.**
Groß Grönau	-49	-7	-150	-30	-79	-20	-108	-27	-32	-418	-20
Krummesse	-70	-10	-88	-18	6	2	-23	-6	-32	-207	-10
Ahrensbök	-281	-40	-85	-17	34	9	65	16	-16	-283	-13
Bad Schwartau	-633	-90	-394	-79	-335	-84	-255	-64	-58	-1.675	-80
Ratekau	-538	-77	-258	-52	-28	-7	31	8	-17	-810	-39
Stockelsdorf	-836	-119	-454	-91	-509	-127	-314	-79	-144	-2.257	-107
Timm. Strand	278	40	105	21	17	4	173	43	36	609	29
Scharbeutz	-46	-7	-97	-19	6	2	39	10	-32	-130	-6
Lüdersdorf	-1.747	-250	-113	-23	60	20	-100	-25	-6	-1.906	-119
Selmsdorf	-257	-37	-23	-5	-17	-6	-18	-5	-24	-339	-21
gesamt	**-4.179**	**-597**	**-1.557**	**-311**	**-845**	**-211**	**-510**	**-128**	**-325**	**-7.416**	**-371**

Tabelle 6: Wanderungssalden 1994 bis 2015 mit ausgewählten Gemeinden im Nahbereich / Quelle: Statistische Jahrbücher der Hansestadt Lübeck; eigene Berechnungen

Es konnte herausgearbeitet werden, dass auch zahlenmäßig der Prozess der Suburbanisierung seit 2010 nicht mehr messbar ist. Seitdem wächst die Hansestadt Lübeck, während das Umland zahlenmäßig schrumpft. Triebfeder dieser Entwicklung ist die Migration von Ausländern, die sich auf die großen Zentren konzentriert. Trotz allem ist der Trend zur Wanderung ins Umland ungebrochen. Es profitieren davon v.a. die angrenzenden Städte, wie Stockelsdorf, Lüdersdorf, Bad Schwartau, Ratekau, Groß Grönau und Selmsdorf, während die übrigen Gemeinden Ostholsteins stark verlieren. Im Folgenden wird in den Blick genommen, welche Stadtteile Lübecks profitieren. Dabei wird auch anhand einer Analyse zur Wohnzufriedenheit die Sicht der neuen Bewohner beleuchtet.

4 Exkurs: Der Hochschulstadtteil Lübeck – Wohnzufriedenheit im Spannungsfeld zwischen Urbanität und Dichte

Im Zeitraum 2000/2010 wies neben der Innenstadt und Travemünde lediglich St. Jürgen einen signifikanten Bevölkerungszuwachs von 3.508 Personen auf (+9,0%), während andere Stadtteile z. T. erhebliche Einbußen hinnehmen mussten (z. B. Moisling und Buntekuh). Ab 2011 verteilen sich die Zuzüge gleichmäßiger: Lediglich Moisling und Travemünde verzeichneten Bevölkerungsverluste, während St. Jürgen wiederum den größten Zuwachs verbuchen konnte.

Verschiedene neue Wohnbauprojekte sind die Ursache für den deutlichen Bevölkerungszuwachs in St. Jürgen: Neben kleineren Vorhaben entstand Anfang der 2000er Jahre in räumlicher Nähe zu Universität und FH der Hochschulstadtteil Lübeck. Während neue Wohngebiete am Stadtrand oft als monofunktionale Wohnbauquartiere ausgebildet werden, wurde der Hochschulstadtteil von vornherein als multifunktionaler Stadtteil konzipiert, der neben Flächen fürs Wohnen auch Versorgungseinrichtungen und öffentliche Infrastruktur anbieten soll. Neben einer Anbindung an den ÖPNV mit eigenem Bahnhaltepunkt (Strecke Lübeck–Lüneburg) sind im Stadtteil vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und inzwischen bspw. auch Kita-Plätze vorhanden. Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen wurde zudem darauf abgezielt, den Stadtteil mit ausreichend Arbeitsplätzen auszustatten, um die Wege zwischen Arbeit und Wohnung zu minimieren. Inzwischen sind verschiedene Einrichtungen und Institute der benachbarten Hochschulen und auch hochschulaffines Gewerbe in den Multifunktionscentern (MFCs) ansässig.

Der Hochschulstadtteil wurde mit der Zielsetzung konzipiert, eine Alternative für potenzielle Stadt-/Umlandwanderer im Lübecker Stadtgebiet zu schaffen und damit die bis dahin negative Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren. Die Zielsetzung, Urbanität zu schaffen, war ein wichtiges Leitbild bei der Entwicklung des Stadtteils. Neben der funktionalen Ausstattung und einer sozialen Durchmischung soll dies auch durch ein Bündel an physischen Raumelementen erreicht werden: Eine sachlich-moderne Architektur, eine hohe Bebauungsdichte mit einem Übergewicht verdichteter Bauweisen sowie Blockrandbebauung, eine Mischung aus Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern, gewerblichen Nutzungen in Erdgeschosslagen sowie der Gestaltung des öffentlichen Raums als Begegnungsstätte sind in diesem Zusammenhang zu nennen (Kühl 2009).

Es stellt sich die Frage, inwieweit die gesteckten Ziele erreicht werden konnten. Quantitativ betrachtet ist die Entwicklung sicherlich als großer Erfolg zu bewerten: Nachdem der Bau 2002 startete, wurden im statistischen Bezirk Hochschulstadtteil 2015 bereits 3.948 Einwohner gezählt. Vor dem Hintergrund einer qualitativen Betrachtung stellt sich daneben die Frage, wie der Stadtteil und insbesondere die konstruierte Urbanität von seinen Bewohnern angenommen und bewertet wird. Im Rahmen einer (unveröffentlichten) Diplomarbeit wurde diese Frage von Jana Kühl am Beispiel des südlichen Einfamilienhausgebietes des Hochschulstadtteils empirisch untersucht. Da-

bei stand die Frage im Vordergrund, inwieweit auch ein urban geprägter Wohnstandort potenziellen Stadt-/Umlandwanderern (sog. „Suburbaniten“) gerecht werden kann.[10]

	Veränderung 2000 bis 2014		Veränderung 2000 bis 2010		Veränderung 2011 bis 2014	
Stadtteil	**absolut**	**prozentual**	**absolut**	**prozentual**	**absolut**	**prozentual**
Innenstadt	395	3,0%	70	0,5%	315	2,4%
St. Jürgen	5.571	14,2%	3.508	9,0%	1.725	4,0%
Moisling	-2.020	-16,5%	-1.337	-10,9%	-501	-4,7%
Buntekuh	-821	-7,0%	-1.225	-10,5%	324	3,1%
St. Lorenz Süd	-832	-5,3%	-1.017	-6,5%	159	1,1%
St. Lorenz Nord	916	2,2%	-317	-0,8%	1.017	2,4%
St. Gertrud	-1.001	-2,4%	-977	-2,3%	172	0,4%
Schlutup	8	0,1%	-99	-1,7%	134	2,3%
Kücknitz	-1.705	-8,6%	-1.909	-9,6%	233	1,3%
Travemünde	22	0,2%	151	1,1%	-83	-0,6%
Lübeck insgesamt	**533**	**0,2%**	**-3.152**	**-1,5%**	**3.495**	**1,6%**

Tabelle 7: Bevölkerungsentwicklung der Stadtteile Lübecks 2000 – 2014 / Quelle: Hansestadt Lübeck 2015; eigene Berechnungen

Rein quantitativ legt die Untersuchung die Schlussfolgerung nahe, dass das Zuzugspotenzial eines derartigen Bauprojekts begrenzt ist und primär Einwohner in der Stadt gehalten werden: Drei Viertel der Befragten des Untersuchungsgebietes lebten bereits vorher in Lübeck, lediglich ein Viertel ist von außen zugezogen.[11] Es handelt sich bei den Befragten jedoch überwiegend um Familien mit Kindern und somit um die Zielgruppe potenzieller Stadt-/Umlandwanderer, die in der Stadt gehalten oder sogar gewonnen werden konnten. Hinsichtlich der Wohnzufriedenheit fallen die Ergebnisse jedoch gemischt aus: Zwar besteht insgesamt eine hohe Wohnzufriedenheit, sodass

10 Im März 2009 wurden 400 Haushalte des südlichen Eigenheimgebietes im Rahmen einer Vollerhebung u. a. nach ihren Wohnansprüchen und der Wohnzufriedenheit postalisch befragt. Der Rücklauf betrug 158 Bögen bzw. 39 %. Die Befragung liefert somit ein repräsentatives Bild hinsichtlich der Präferenzen der dort lebenden Bewohner. Das südliche Eigenheimgebiet wurde ausgewählt, weil hier v. a. junge Familien mit Kindern und damit potenzielle Stadt-/Umlandwanderer angesiedelt sind.

11 12,5 % der Zuzügler kommen aus dem Umland, 0,6 % aus Schleswig-Holstein und 9,5 % aus anderen Bundesländern (Kühl 2009).

die Erwartungen an den Wohnstandort im Großen und Ganzen als erfüllt angesehen werden. Die Umzugsneigung fällt ebenfalls sehr gering aus. Demgegenüber wurden jedoch gerade prägnante Elemente des urbanen Wohnens negativ bewertet, das urbane Wohnumfeld nicht in seiner Gesamtheit akzeptiert: Bedarfe an Freiraum und ruhiger Umgebung werden beispielsweise als nur unzureichend erfüllt angesehen und die bauliche Dichte wird als negativ empfunden. In diesem Zusammenhang wird explizit auf die Blockrandbebauung (überwiegend preisgebundener Wohnraum) am Park verwiesen und die Befürchtung sozialer Degradierung formuliert. Städtische Lebensweisen wie Toleranz und Offenheit sind demgegenüber nicht vorzufinden, sondern im Gegenteil Bestrebungen der Bewohner des Eigenheimgebietes zur Distinktion von sozial schwächeren Gruppen. Das Potenzial für eine gesunde soziale Durchmischung wird daher von der Autorin als begrenzt eingeschätzt. Es bestehe vielmehr die Gefahr, dass sich das untersuchte Einfamilienhausgebiet zu einer „nachbarschaftlich isolierten Eigenheimsiedlung“ entwickelt und somit vom restlichen Stadtteil abkoppelt. Die Autorin der Arbeit schlussfolgert, dass zwar bauliche Konstruktionen des Urbanen und in Ansätzen auch eine Nutzungsmischung umgesetzt werden konnten, eine städtische Gesellschaft und damit verbundene Wohnpräferenzen jedoch nicht vorzufinden sind (Kühl 2009).

Abbildung 4: Luftbild des Hochschulstadtteils (2009) / Quelle: HEG

Sicherlich lassen sich die vorliegenden Ergebnisse nicht ohne Weiteres auf andere Städte übertragen, zumal es sich um eine frühe Momentaufnahme handelt und trotz negativer Bewertung bestimmter urbaner Faktoren der Wohnstandort Hochschulstadtteil gewählt wurde und offensichtlich auch angenommen wird. Es lässt sich je-

doch schließen, dass Präferenzen potenzieller Stadt-/Umlandwanderer und negative Begleiterscheinungen der Urbanität einen Zielkonflikt ausbilden können. Möchte man auch für Suburbaniten zukünftig attraktiven Wohnraum in den Kernstädten zur Verfügung stellen, sind Dichte und Funktionen (insbesondere auch der Anteil und die Verteilung des sozialen Wohnungsbaus) der Quartiere mit Bedacht zu entwickeln. Zu große Anteile an massivem Geschosswohnungsbau und Sozialwohnungen können in unmittelbarer Nähe zu neuen Einfamilienhausgebieten die Akzeptanz dieser Gebiete verringern und in der langen Frist in Leerständen münden.

5 Lübecker Stadtentwicklungspolitik im Zuge verstärkter Zuwanderung

Auch zukünftig ist von weiteren Bevölkerungszuwächsen auszugehen: Die Hansestadt geht in ihrem Wohnungsmarktbericht 2017 von einem weiteren Anstieg bis 2025 um 3.900 auf 123.100 Haushalte aus (Basisjahr: 2014). Andere Prognosen gehen sogar von deutlich höheren Zuwächsen aus (zusätzliche 7.500 Haushalte; Empirica 2017). Während die Hansestadt bereits 2025 eine Umkehrung des Wachstumstrends aufgrund des dann überwiegenden demografischen Effekts erwartet, sehen die anderen beiden Prognosen diesen Effekt erst nach 2030 (Hansestadt Lübeck 2017). Vor dem Hintergrund des weiterhin erwarteten Zuwachses stellt sich die Frage, wie die Hansestadt darauf reagiert.

Zur Identifizierung der zukünftigen Wohnraumbedarfe wurde 2013 durch das Büro GEWOS ein Wohnungsmarktkonzept erstellt. Die Bedarfe fielen damals mit lediglich 850 Einfamilienhauswohnungen noch relativ moderat aus. Im Rahmen des politischen Prozesses Lübeck 2030 wurden Gewerbeflächen-, Wohnbau und Freiraumkonzepte übereinandergelegt und verwaltungsintern die Flächen abgestimmt, die zur Befriedigung der jeweiligen Bedarfe herangezogen werden können. Das Ergebnis wurde der Politik zum Beschluss vorgelegt. Während der Vorschlag der Verwaltung im Wohnungsbereich primär auf die Innenpotenziale ausgerichtet war und sich auch zahlenmäßig an dem Wohnungsmarktkonzept orientierte, forderte die Politik deutlich mehr Wohnungen, auch außerhalb des Innenbereichs. Der Beschluss zu Lübeck 2030 sah dann bereits einen deutlich umfangreicheren Wohnungsbau, auch auf der „grünen Wiese“, vor.

Die verstärkte Zuwanderung nach 2013 führte dann dazu, dass die Konzeptionen und Prognosen angepasst werden mussten. Es wurden alle stadteigenen Flächen identifiziert, die sich aus fachlicher Sicht für den Wohnbau eignen. Gemäß Wohnungsmarktbericht 2017 wird inzwischen ein Wohnbaulandpotenzial von 5.800 Wohneinheiten angenommen. Dabei handelt es sich um einen bunten Mix aus Flächen in integrierten Lagen (Baulücken, Brachflächen und ehem. Kleingärten) sowie Flächen am Stadtrand im heutigen Außenbereich. Zu den Letztgenannten gehören bspw. zwei große Einfamilienhausprojekte in Travemünde (Neue Teutendorfer Siedlung und Howingsbrook). Aufgrund langwieriger Planungsverfahren wird ein Großteil des Potenzials allerdings erst mit Zeitverzug auf den Markt kommen, trotz erheblicher Anstrengungen der Stadtverwaltung.

So wurde bspw. die Stadtplanung mit mehr Personal ausgestattet, um die Fülle der anstehenden B-Planverfahren bewältigen zu können. Städtische Grundstücke werden forciert über städtische Tochtergesellschaften entwickelt und vermarktet (z. B. der Volksfestplatz und das Johannes-Kepler-Quartier auf dem Areal einer ehemaligen Schule). Neben Einfamilienhäusern in Form von Reihenhäusern[12] ist auch Geschosswohnungsbau mit einer Quote von mindestens 30 % sozialem Wohnungsbau vorgesehen.

Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus hat die Stadt die sog. Verbilligungsrichtlinie ins Leben gerufen: Sie bietet der Stadt die Möglichkeit, städtische Flächen auch unter Verkehrswert zu verkaufen, sofern ein gewisser Anteil an Sozialwohnungen vorgehalten wird.[13] Die Politik strebt dabei einen Anteil von mindestens 30 % in jedem Wohngebiet an. Die ersten Erfahrungen mit der Verbilligungsrichtlinie sind allerdings ernüchternd, die Zuwächse gering. Es überwiegen Mitnahmeeffekte. Freifinanzierte Bauvorhaben scheinen aus Investorensicht aufgrund des ohnehin niedrigen Marktzinses attraktiver.

Trotz eines Zuwachses an Baugenehmigungen seit 2013 ist das Bauland aufgrund langwieriger Planungszeiträume mitunter der Flaschenhals des Wohnungsmarktes geworden. Diese Situation schlägt sich inzwischen auch in steigenden Baulandpreisen und ansteigenden Mieten nieder. Die Durchschnittsmiete ist laut Mietspiegel zwischen 2012 und 2016 um 0,55 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bzw. 9,6 % angestiegen (Hansestadt Lübeck 2017). Im Vergleich zu anderen wachsenden Städten kann der Zuwachs von 2,3 % jährlich noch als moderat bezeichnet werden. Berichte privater Makler legen jedoch nahe, dass sich die Preissteigerung bis heute fortsetzt. In der öffentlichen Debatte wird dabei insbesondere das Fehlen kleinerer, preisgünstiger Wohnungen beklagt. Um diese Wohnungen konkurrieren neben Studenten, Senioren und sozial schwächer Gestellten zunehmend auch Flüchtlinge, die aus den Gemeinschaftsunterkünften in den Wohnungsmarkt drängen. Auch im Zuge der zunehmenden Singularisierung ist zukünftig darauf zu achten, vermehrt Wohnungen für Singlehaushalte anzubieten.

6 Fazit

Es konnte gezeigt werden, dass der Prozess der Suburbanisierung seit der Jahrtausendwende in der Region Lübeck deutlich an Dynamik verloren hat und die Stadt seit 2010 auch wieder insgesamt wächst, während das Umland Einwohner verliert. Trotz allem wandern auch weiterhin junge Familien in die Nachbargemeinden ab, sodass von einer generellen Trendumkehr hin zur Reurbanisierung vor diesem Hintergrund noch

12 Zwar geht die Nachfrage auch in Lübeck in Richtung freistehender Einfamilienhäuser. Der verdichtete Einfamilienhausbau bietet jedoch die Möglichkeit, mehr Bauwillige zu bedienen. Da die Grundstücke kleiner sind als in klassischen Einfamilienhausgebieten (etwa 250 m^2 im Johannes-Kepler-Quartier), können sich auch junge Familien, sog. „Starter-Haushalte“, die hohen Grundstückspreise eines Oberzentrums leisten.

13 Für die Einräumung von Belegungs- und Benennungsrechten können weitere Preisabschläge gewährt werden, wobei der resultierende Preis 40 % des Verkehrswertes der Fläche nicht unterschreiten darf.

nicht gesprochen werden kann. Zwar gehen die vorliegenden Prognosen von weiterem Bevölkerungswachstum bis 2025 bzw. 2030 aus, ein Umschlagen durch den demografischen Effekt ist aber bereits heute absehbar. Insofern spricht viel dafür, dass die derzeitige Wachstumsphase eher als temporäre Sonderentwicklung einzustufen ist. Zukünftige Untersuchungen müssen zeigen, ob auch über einen längeren Zeitraum der Zuwachs an Bevölkerung anhält.

Für die Zukunft Lübecks wird es von entscheidender Bedeutung sein, inwieweit die Stadt auch zukünftig von der Zuwanderung profitieren kann. Der Wohnungsmarkt ist bereits heute dermaßen angespannt, dass Flüchtlinge und Asylsuchende in den Gemeinschaftsunterkünften längerfristig verbleiben müssen, weil im regulären Wohnungsmarkt keine Kapazitäten vorhanden sind. Wächst die Bevölkerung weiter, muss zeitnah ein adäquates Wohnungsangebot geschaffen werden. Die Erfahrungen der jüngsten Zeit legen jedoch den Schluss nahe, dass der schnellen Schaffung von Wohnbauland Grenzen gesetzt sind. Es sind zwar rein rechnerisch erhebliche Baulandpotenziale vorhanden, die allerdings nicht ausreichen würden, wenn sich die Zuwanderung am oberen Ende des Prognosehorizonts bewegt. Da die Innenpotenziale bereits heute so gut wie ausgeschöpft sind, kann dies nur am Stadtrand und primär im planerischen Außenbereich passieren. Weitere Mietpreissteigerungen sind trotz allem absehbar.

Hinsichtlich des sozialen Wohnungsbaus gibt es Bestrebungen, die geforderte Quote von 30% Sozialwohnungen auch auf den Einfamilienhausbau auszuweiten. Die Investitionsnachfrage für den sozialen Wohnungsbau ist dabei heute insgesamt gering. Vor dem Hintergrund der Erfahrungen im Hochschulstadtteil ist darauf hinzuweisen, dass der Mix an Wohnformen und damit einhergehend die Sozialstruktur mit Bedacht gewählt werden muss: Zu hohe Anteile des Geschosswohnungsbaus im Allgemeinen und des sozialen Wohnungsbaus im Speziellen können die Akzeptanz städtischer Einfamilienhausgebiete erheblich beeinträchtigen und zukünftig in Leerständen resultieren. Der soziale Wohnungsbau sollte sich zudem auf Geschossbauwohnungen beschränken, da die Investitionsbereitschaft privater Investoren für preisgebundenen Wohnraum im (verdichteten) Einfamilienhausbau (z. B. Reihenhäuser) schlicht momentan nicht vorhanden ist.

Literatur

Empirica (2017): Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein. Berlin.
Hansestadt Lübeck (2015): Statistisches Jahrbuch – Die Zahlen des Jahres 2015. http://www.luebeck.de/stadt_politik/statistiken/store1.html (23.10.2018).
Hansestadt Lübeck (2017): Wohnungsmarktbericht 2017. Lübeck.
Hansestadt Lübeck (2018): Die Region Lübeck. http://www.luebeck.de/stadt_politik/statistiken/files/karten/karte_region_luebeck.pdf (01.10.2018).
Kühl, J. (2009): Innenstadtnahes Wohnen – Wohnansprüche und Wohnzufriedenheit im Hochschulstadtteil Lübeck. Diplomarbeit (unveröffentlicht). Christian-Albrechts-Universität zu Kiel.
Landesamt für Statistik Niedersachsen (2016): Eigene Datenabfrage.
NIW – Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (2012): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck. Hannover.

Autor

Dr. Ralph Bruns (**1972*), *Studium der Geographie* (*Diplom-Geograph*) *und Promotion an der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel; Bereichsleiter Projektentwicklung/ Parken und Prokurist der städtischen KWL GmbH in Lübeck. Leiter der AG GEFEK II/ GEFIS II in der Metropolregion Hamburg.*

Kim Stuckenberg

HOCHSCHULEN ALS STANDORTFAKTOR DER REURBANISIERUNG AM BEISPIEL DER STADT OSNABRÜCK

Gliederung

1 Einleitung
2 Bevölkerungsentwicklung
3 Studierende als Träger der Reurbanisierung
4 Wohnungsmarktentwicklung
5 Fazit
Literatur

Kurzfassung
Nach einer Phase von Stagnation und Verlusten gewinnt die Stadt Osnabrück seit einigen Jahren wieder an Einwohnern hinzu. Nach den Ursachen wird in diesem Beitrag in der Wanderungsstatistik gesucht, die die jungen Bildungswanderer als maßgebliche Träger des Wachstums ausweist. Folglich werden Universität und Hochschule Osnabrück im weiteren Verlauf auf ihre Bedeutung für eine bestehende und zukünftige Reurbanisierung zugunsten Osnabrücks untersucht. Dabei wird auch auf die Faktoren eingegangen, die die aufgezeigte Entwicklung begünstigt haben und deren Fortschreibbarkeit beeinflussen.

Schlüsselwörter
Bevölkerungsentwicklung – Demografie – Bildungswanderung – Reurbanisierung

Universities as locational factors of reurbanisation: the example of the city of Osnabrück

Abstract
Following a phase of stagnation and losses, for a number of years the city of Osnabrück has been regaining residents. This paper investigates the reasons for this trend using the migration statistics, which reveal young migrants relocating for educational reasons to be the main driver of growth. The universities in Osnabrück are therefore discussed in terms of their significance for the existing and future reurbanisation of Osnabrück. Consideration is given to factors that have favoured this trend and that influence its sustainability.

Keywords
Population trend – demography – educationally motivated migration – reurbanisation

1 Einleitung

Die Friedensstadt Osnabrück liegt verkehrsgünstig im Knotenpunkt wichtiger nationaler und paneuropäischer Verkehrs- und Wirtschaftskorridore an der Grenze zwischen Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen (European Commission 2013). Die Stadt ist mit mehr als 24.000 eingeschriebenen Studierenden an Hochschule und Universität zum Wintersemester 2015/2016 (Destatis 2017a) ein bedeutender Hochschulstandort im Nordwesten Deutschlands. In Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung stehen die Zeichen in der Stadt, auch aus politischer Sicht, auf Wachstum. Ende 2014 forderte der Rat der Stadt neues Baurecht für 2.500 bis 3.000 Wohneinheiten bis 2020 (Rat der Stadt Osnabrück 2014). 2015 wurde die Zielsetzung „In 2020 haben 167.000[1] Menschen ihren Hauptwohnsitz in der Stadt […]" (Stadt Osnabrück 2015: 12) ergänzt.

Nicht nur, weil die Grenze von 167.000 Hauptwohnsitzen schon zum 31.12.2016 deutlich überschritten wurde (Stadt Osnabrück 2017a: 6), wird der Osnabrücker Wohnungsmarkt als stark angespannt wahrgenommen. Auch die Ergebnisse des 2015 veröffentlichten Wohnraumversorgungskonzepts (InWIS 2015), die Einführung der Mietpreisbremse in Osnabrück durch das Land Niedersachsen und die starke mediale Präsenz des Themas in der lokalen und überregionalen Presse unterstützen diesen Eindruck.

Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre soll in diesem Beitrag anhand der statistischen Daten des Landes analysiert werden, um dann die daraus resultierenden Rückschlüsse zu vertiefen.

2 Bevölkerungsentwicklung

Die generelle Bevölkerungsentwicklung Osnabrücks folgte dem allgemeinen Trend einer Abnahme/Stagnation zwischen 2003 und 2007 und einer seitdem positiven Entwicklung. Der starke Einbruch zum Jahr 2011 ist eine Folge der Korrekturen im Rahmen des Zensus 2011 (Abb. 1). Bei der weiteren Betrachtung anhand der Zahlen des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) muss dies stets beachtet werden.

Die prozentuale Veränderung der Einwohner nach Altersgruppen zwischen 2000 und 2014 zeigt eine Abnahme in der Gruppe der unter 18-Jährigen (-10,9%) und der Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen (-15,2). Dies lässt auf den Fortzug junger Familien schließen. Bei den Zunahmen aller weiteren Altersgruppen zwischen 2,6% und 4,8% lohnt sich ein vergleichender Blick in die Wanderungssalden nach Altersklassen für denselben Zeitraum. Hier wird deutlich, dass ausschließlich die 18- bis 25-Jährigen einen positiven Wanderungssaldo aufweisen. Mit einem Plus von 20.565 Personen kann diese Altersgruppe sogar die Verluste aller weiteren Gruppen auf einen positiven Gesamtsaldo von 5.481 überkompensieren (Abbildung 2). Dies lässt sich als Beleg für die Bildungswanderung zugunsten des Hochschulstandortes Osnabrück werten, was

1 Diese Zielsetzung bezieht sich auf die kommunale Einwohnerstatistik. Aufgrund der Zensuskorrekturen 2011 darf diese Zahl nicht ohne Weiteres mit den in Abschnitt 2 genannten Zahlen verglichen werden.

auch mit den Beobachtungen von M. Pohl und Gnest in diesem Band übereinstimmt. Für die Altersgruppen „50 bis 65 Jahre“ und „über 65 Jahre“ bedeutet dies wiederum, dass sich deren Wachstum aus demografischen Effekten speisen muss.

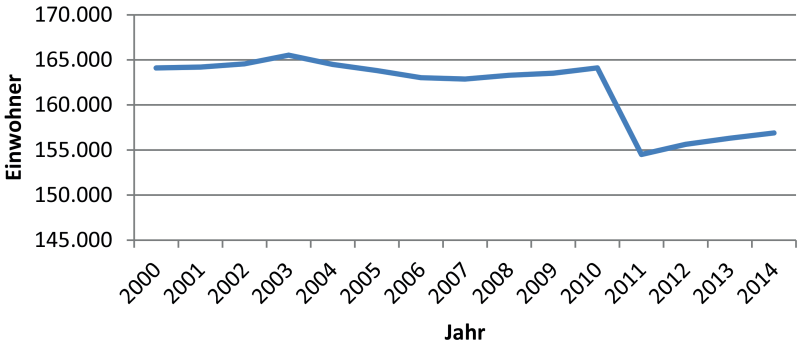


Abbildung 1: Einwohnerentwicklung Osnabrücks 2000–2014 / Quelle: LSN 2017a; eigene Darstellung

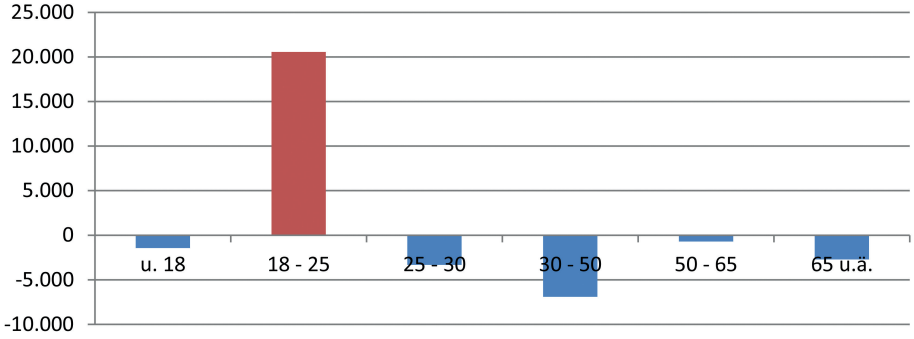


Abbildung 2: Wanderungssalden nach Altersgruppen zwischen 2000 und 2014 / Quelle: LSN 2017b; eigene Darstellung

Diese Annahme wird durch die Gegenüberstellung der Bevölkerungspyramiden[2] der Jahre 2000 und 2014 bestätigt (Abbildung 3). So finden die im Jahr 2000 am stärksten vertretenen Altersgruppen zwischen etwa 30 und 40 Jahren ihre Entsprechung in einer Wölbung der Alterspyramide des Jahres 2014 im Bereich der 45- bis 55-Jährigen. Für die 2014 am stärksten vertretenen Altersklassen um die 25-Jährigen herum weist das Jahr 2000 jedoch keine entsprechenden Zahlen an Kindern um 10 Jahre herum auf.

2 Für den Zeitraum vor 2011 weist die Landesstatistik die über 75-Jährigen nur zusammengefasst aus. Um die Grafik lesbar zu halten, wurde auf die Darstellung dieser Altersgruppe verzichtet. Im Jahr 2000 handelte es sich dabei um 9.709, 2014 bereits um 16.138 Personen.

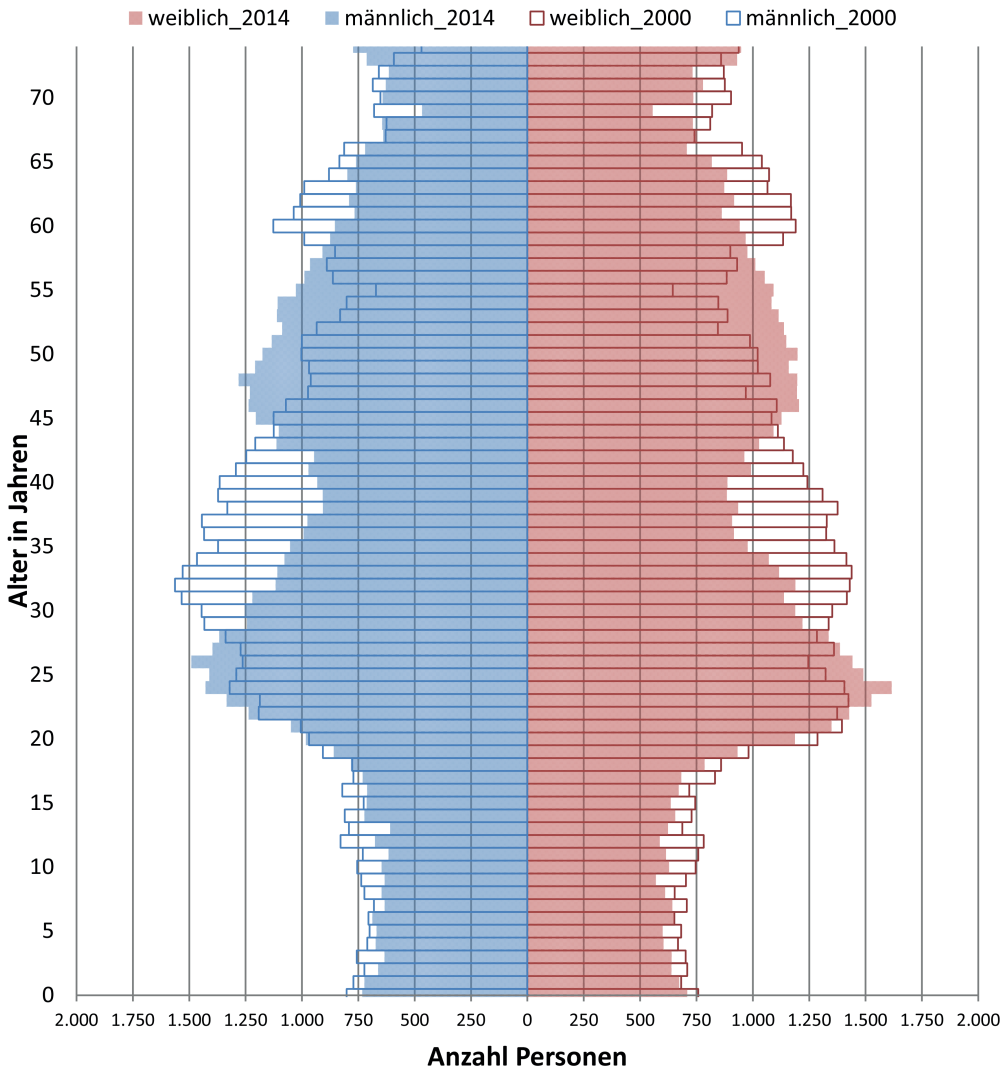


Abbildung 3: Vergleich der Bevölkerungspyramide zwischen 2000 und 2014 / Quelle: LSN 2017a; eigene Darstellung

Eine Aufschlüsselung der Wanderungssalden in kürzere Zeitabschnitte zeigt weitere interessante Entwicklungen auf. Die als Bildungswanderer angesehene Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen weist für die Zeiträume 2000–2008, 2008–2014 und 2011–2014 eine zunehmende Dynamik auf. Tabelle 1 zeigt hier wieder die hohe Bedeutung dieser recht kleingefassten Altersgruppe auf. Betrachtet man aber die Entwicklung innerhalb der einzelnen Altersgruppen, so fällt auf, dass die 18- bis 25-Jährigen zwar die höchsten Salden, aber (zusammen mit den über 65-Jährigen) auch die geringste Dynamik aufweisen. Besonders auffällig sind dabei die 25- bis 30-Jährigen, die zwischen 2000 und 2008 ein durchschnittliches jährliches Minus von 329 Personen aufweisen, zwischen 2008 und 2014 -99 und von 2011–2014 nur noch -21.

	Summe 2000 - 2014					
Altersgruppe	u. 18	18 - 25	25 - 30	30 - 50	50 - 65	65 u.ä.
Wanderungs-saldo	-1.439	20.565	-3.321	-6.903	-703	-2.718
Jahresdurch-schnitt	-96	1.371	-221	-460	-47	-181
	Summe 2000 - 2008					
Altersgruppe	u. 18	18 - 25	25 - 30	30 - 50	50 - 65	65 u.ä.
Wanderungs-saldo	-1.090	10.033	-2.629	-4.521	-588	-1.573
Jahresdurch-schnitt	-136	1.254	-329	-565	-74	-197
	Summe 2008 - 2014					
Altersgruppe	u. 18	18 - 25	25 - 30	30 - 50	50 - 65	65 u.ä.
Wanderungs-saldo	-349	10.532	-692	-2.382	-115	-1.145
Jahresdurch-schnitt	-50	1.505	-99	-340	-16	-164
	Summe 2011 - 2014					
Altersgruppe	u. 18	18 - 25	25 - 30	30 - 50	50 - 65	65 u.ä.
Wanderungs-saldo	-137	6.249	-84	-1.424	9	-615
Jahresdurch-schnitt	-34	1.562	-21	-356	2	-154

Tabelle 1: Aufspaltung der Wanderungssalden in kleinere Zeitabschnitte / Quelle: LSN 2017c; eigene Berechnung

Nach 2014 hat die Dynamik der Einwohnerentwicklung noch einmal erheblich an Fahrt aufgenommen. Vom 31.12.2014 bis zum 31.12.2017 weist die Statistik der Stadt Osnabrück einen Anstieg der Bevölkerung um 9.001 Personen aus, davon 5.703 Ausländer. Der überproportional hohe Anstieg der ausländischen Bevölkerung wird vermutlich in wesentlichen Teilen durch die Flüchtlingsbewegungen seit 2015, aber auch durch eine

verstärkte Arbeitsmigration aus Süd- und Südosteuropa getragen. Aufgrund der damit zusammenhängenden statistischen Schwierigkeiten wird dieser Zeitraum an dieser Stelle nicht näher betrachtet.

3 Studierende als Träger der Reurbanisierung

Die Analyse des Wandels der Altersstruktur und der altersbezogenen Wanderungsbewegungen im vorigen Abschnitt macht deutlich, dass die positive Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2014 im Saldo ausschließlich durch die Zuzüge der 18- bis 25-Jährigen getragen wird. Um die naheliegende These, dass es sich bei dieser Altersgruppe vornehmlich um zugezogene Studienanfänger handelt, zu überprüfen, sollen die altersbezogenen Bevölkerungsdaten nun mit jenen zur Entwicklung des Hochschulstandortes Osnabrück verglichen werden. Die Gesamtheit der Studierenden verteilt sich dabei in etwa hälftig auf die Universität Osnabrück und die Hochschule Osnabrück (früher Fachhochschule Osnabrück).

Die Gegenüberstellung der Studienanfänger, die ihre Zugangsberechtigung außerhalb Osnabrücks erworben haben, und der Zuzüge der 18- bis 25-Jährigen im betrachteten Zeitraum überrascht auf den ersten Blick (Abbildung 4). Die Zahl der Erstsemester liegt in diesem Zeitraum jeweils zwischen ca. 50% und 63% über den absoluten Zuzügen der Altersgruppe „18 bis 25 Jahre“. Zur Erklärung müssen mehrere Faktoren herangezogen werden. Der Anteil der Studienanfänger, die bereits vorher in der Stadt gemeldet waren, sollte durch den bereits berücksichtigten Ort des Erwerbs der Zugangsberechtigung nicht merklich ins Gewicht fallen. Einen größeren Effekt dürften Studierende haben, die aus der näheren Region stammen und von ihren Elternhäusern oder bestehenden Wohnungen im Umland zum Studienort pendeln. Darauf deuten auch die Ergebnisse der Schwarmstadt-Studie von Simons/Weiden hin (Simons/Weiden 2015: 60 f.). Der Kern ihrer These besteht aus der Beobachtung, dass das Kohortenwachstum der jungen Leute durch Wanderungsbewegungen zugunsten von wenigen Metropolen und Großstädten stark positiv ausgeprägt ist, während dünner besiedelte Regionen beinahe durchgehend Verluste aufweisen. Dabei wird auch beobachtet, dass eine bereits starke Kohorte junger Erwachsener die Attraktivität der Städte für eben jene Gruppe begünstigt (ebd.: 62). Bildlich wird dabei von den aus ihren Heimatorten „aufsteigenden“ (im Sinne einer Flugbewegung) jungen Menschen gesprochen, die sich in Schwärmen sammeln, um dann in den oben genannten Städten zu „landen“.

Von denen, die tatsächlich zur Aufnahme eines Studiums nach Osnabrück ziehen, werden sich nicht alle am neuen Wohnort (mit Erstwohnsitz) anmelden. Eine Auswertung der kommunalen Einwohnerstatistik bestärkt diese Vermutung. So kommen zu den 4.613 registrierten Zuzügen in der fraglichen Altersgruppe noch 922 Anmeldungen von Zweitwohnsitzen hinzu, die nicht als Zuzüge gewertet werden (Stadt Osnabrück Statistik 2017). Darüber hinaus werden auch Personen außerhalb der gewählten Altersgruppe ein Studium begonnen haben. Genauere Daten zum Alter der Studienanfänger zur Überprüfung liegen hier leider nicht vor. Dass aber der überwiegende Teil der Wanderungsgewinne in der Gesamtbevölkerung auf den Zuzug von Erstsemestern zurückzuführen ist, zeigen die Zahlen deutlich.

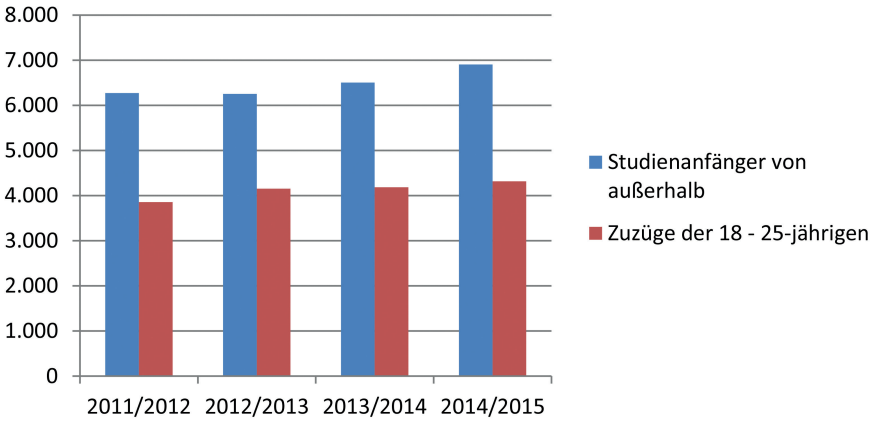


Abbildung 4: Studienanfänger mit Erwerb der Zugangsberechtigung außerhalb von Osnabrück und Zuzüge von 18- bis 25-Jährigen von 2011 – 2014 / Quellen: LSN 2017d; Stadt Osnabrück 2017a; eigene Darstellung

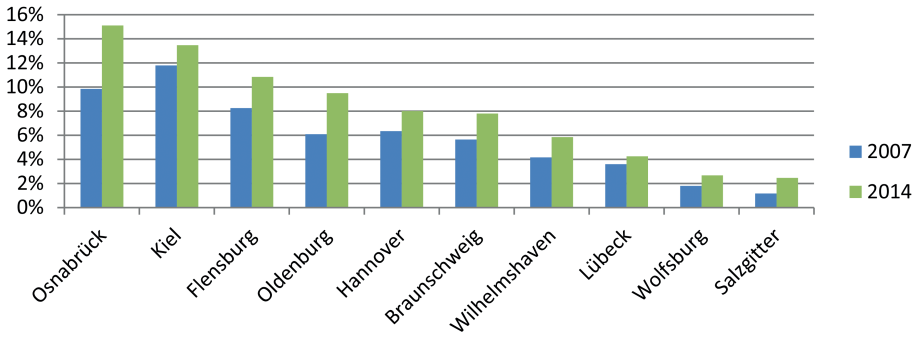


Abbildung 5: Anteil der Studierenden an der Gesamtbevölkerung I / Quellen: Destatis 2017a; LSN 2017e; eigene Darstellung

Die Aussage, dass junge Studierende entscheidene Träger der Reurbanisierung sind, dürfte nicht überraschen. Das quantitative und qualitative Ausmaß, das dieses Phänomen in Osnabrück einnimmt, scheint aber über das übliche Maß hinauszugehen. Rückblickend ist hier die Studierendenzahl zwischen den Wintersemestern 2007/2008 und 2014/2015 um ca. 47,8% gestiegen, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von 9,8% auf 15,2%[3] (Destatis 2017a; LSN 2017e; eigene Berechnung). Eine Gegenüberstellung mit dieser prozentualen Verschiebung mit den Werten weiterer Hochschulstandorte in Nordwestdeutschland (Abbildung 5) und besonders studentisch geprägten Städten

3 In dieser Berechnung profitiert Osnabrück vom rechnerischen Bevölkerungsverlust nach dem Zensus 2011. Würde man diesen Verlust von 9.606 Personen für die Berechnung des Anteils auf das Jahr 2014 addieren, reduzierte sich der Anteil auf 14,2 %. Darauf wird zugunsten der Vergleichbarkeit mit anderen Städten aber verzichtet.

in Deutschland (Abbildung 6) verdeutlicht den enormen Sprung Osnabrücks in dieser Zeit. In Osnabrück studierten Ende 2014 im Gegensatz zu 2007 nicht nur mehr Personen pro Einwohner als in Kiel, sondern sogar mehr als im als Studentenstadt bekannten Münster.

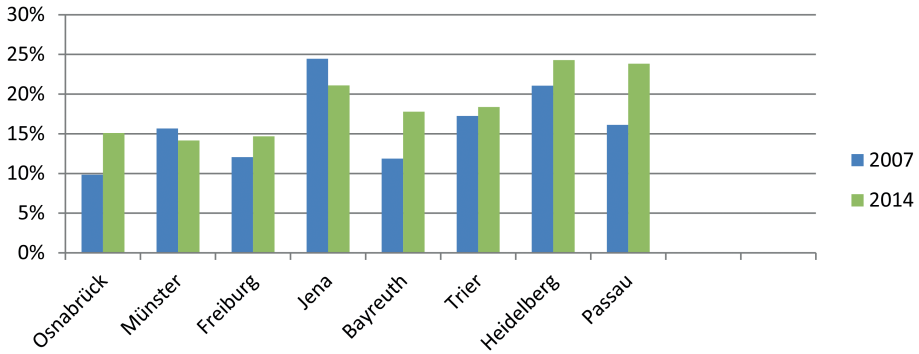


Abbildung 6: Anteil der Studierenden an der Gesamtbevölkerung II / Quellen: Destatis 2017a; Destatis 2018; eigene Darstellung

Es kann zwar nicht behauptet werden, dass diese Entwicklung von Universität und Hochschule von Presse und Öffentlichkeit unbemerkt vonstattengehen würde (vgl. Riepe 2017), das Ausmaß des Wandels scheint aber noch unterschätzt zu werden. Besonders von einer überregionalen Wahrnehmbarkeit Osnabrücks als stark studentisch geprägter Großstadt kann bisher wohl nicht gesprochen werden. Genau dieser „Ruf einer Stadt“ (Simons/Weiden 2015: 63) wird in der bereits erwähnten Studie von Simons/Weiden zur Schwarmstadt-Theorie (Simons/Weiden 2015) aber zu Recht als wichtiger Faktor für die Standortentscheidung der Bildungswanderer aufgegriffen.

In der Folge stellt sich die Frage, welche weiteren Faktoren für die Bildungswanderung der letzten Jahre eine Rolle spielten und ob mit einer Fortführung der Entwicklung in den nächsten Jahren zu rechnen ist:

Studierendennachfrage

Die Studienanfängerquote[4] in Deutschland ist von 2000 bis 2014 von 33,3% auf 58,3% gestiegen (Destatis 2017b: 121). Seitdem wird dieses hohe Niveau in etwa gehalten. Bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen wäre wohl mit einer stagnierenden Quote zu rechnen. Dagegen sprechen zum einen die Sondereffekte durch die doppelten Abiturjahrgänge und die Auswirkungen des Hochschulpakts 2020 seit dem Wintersemester 2007/2008 (vgl. Präsidium der Hochschule Osnabrück 2016: 37), zum anderen die demografische Entwicklung hin zu weniger jungen Menschen und die damit verbundenen natürlichen Wachstumsgrenzen.

4 Anteil der Studienanfänger an der Bevölkerung des entsprechenden Geburtsjahres.

Politische Entscheidungen/Finanzierung
Läuft die Förderung des Bundes durch den Hochschulpakt 2020 ersatzlos aus, ist von einem Einbruch der Dynamik bis hin zu einem Rückgang der Studierendenzahlen zu rechnen. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Beitrags im Februar 2018 kann über die übergeordnete Bildungspolitik, mangels einer abgeschlossenen Regierungsbildung auf Bundesebene, nur spekuliert werden, auch wenn ein starker Rückgang der Hochschulfinanzierung kaum wahrscheinlich ist.

Migration
Positive Effekte könnten zukünftig in der verstärkten Migration von Schutzsuchenden seit 2014 liegen. Wie viele dieser Personen in Deutschland ein Hochschulstudium aufnehmen und langfristig in Deutschland – bzw. Osnabrück – bleiben, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.Auch die asylunabhängige Migration könnte in Zukunft einen noch größeren Einfluss gewinnen.

Hinterlandwanderung
Erneut auf Simons/Weiden (2015) zurückblickend, findet sich Osnabrück auf einer Liste von Städten wieder, deren aktuell starker Zuwachs überdurchschnittlich stark durch den Zuzug aus nur wenigen Kreisen (dem angenommenen „Hinterland“) gespeist wird. In einer solchen Situation wird die Gefahr formuliert, dass das räumlich begrenzte Reservoir Osnabrücks für potenzielle Bildungswanderer in den nächsten Jahren erschöpft sein wird. Gleichzeitig wird aber die Möglichkeit eines selbstverstärkenden Effekts angesprochen, nachdem durch den vermehrten Zuzug junger Leute auch die Attraktivität für weitere junge Leute steigt (ebd.: 61 f.). Der unter Punkt 3 vergleichend dargestellte, sehr hohe Anteil der Studierenden an der Gesamtbevölkerung spricht für diese Möglichkeit.

Demografie
Der starke Zuzug jüngerer Menschen beeinflusst auch die demografischen Kennzahlen (u.a. natürliche Bevölkerungsentwicklung, Geburtenziffer) in der Stadt positiv (Stadt Osnabrück 2017b: 8 ff.). Für den Zuzug der Jüngeren ist aber die demografische Entwicklung in den Quellgebieten entscheidend, die in gleichem Maße unter dem Fortzug leiden. Maßstab für den Einfluss der Demografie sollte deshalb die überregionale demografische Entwicklung sein, für die in den nächsten Jahrzehnten weiterhin von einer wesentlich geringeren und älteren Bevölkerung ausgegangen werden muss (Destatis 2016: 1 ff.).

4 Wohnungsmarktentwicklung

In welche Richtung sich der Zuzug der jungen Bildungswanderer wirklich entwickeln wird, ist auch für die Wohnraumversorgung in Osnabrück von hoher Bedeutung. Zur Bewertung des bestehenden und zukünftigen Marktdrucks kann das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt aus dem Jahr 2015 (InWIS 2015) herangezogen werden. Auch hier wurden die Daten bis einschließlich 2014 betrachtet, sodass eine hohe Vergleichbarkeit gegeben ist. Bei der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs wird für das Basisjahr 2014 ein Überhang von 823 Wohnungen angegeben. Für die Jahre bis 2020, sowie von 2020 – 2025, wird aufgrund „der aktuell angespannten Marktlage ein

kurzfristig hoher Bedarf an Neubautätigkeiten“ (ebd.: 59 f.) erwartet. Erst danach wird eine deutliche Abnahme des Bedarfs vorausgesagt. In den vorgenommenen Detailbetrachtungen[5] der Angebots- und Nachfragesituation ist in Bezug auf Studierende das Segment der Wohnungen bis unter 50 m² besonders interessant (vgl. Abbildung 7). Hier wird dann auch der größte Nachfrageüberhang festgestellt. Für einen Marktdruck in diesem Bereich spräche, dass „kleine Wohnungen […] preisunsensibel nachgefragt“ (ebd.: 35) würden. Als Hauptzielgruppe dieser Wohnungsgröße können neben Studierenden Senioren und (sonstige) Singlehaushalte gesehen werden. Um ein begrenztes Angebot konkurrieren also mehrere Bevölkerungsgruppen, die in den letzten Jahren aufgrund verschiedener Entwicklungen gewachsen sind – die Gruppe der Studierenden vornehmlich aufgrund der Akademisierung, die der Senioren aufgrund des demografischen Wandels und die Singlehaushalte aufgrund gesellschaftlicher Trends.

€/m²	Bis <50 m²	Bis <60 m²	Bis <75 m²	Bis <85 m²	Bis <95 m²	95+ m²
Bis <4,90	29*	25	273	215	59	97
4,90 bis <5,30	74	132	329	147	116	113
5,30 bis <5,90	229	318	552	193	163	146
5,90 bis <6,90	378	322	458	218	133	200
6,90 bis <8,10	291	175	245	114	72	155
8,10 und mehr	300	66	69	68	46	145

Legende für die Nachfrage	
Extrem hohe Nachfrage (über 3.000)	Mittlere Nachfrage (1.500 – unter 2.100)
Sehr hohe Nachfrage (über 2.500)	Geringere Nachfrage (1.000 – unter 1.500)
Höhere Nachfrage (2.100 –bis unter 2.500)	Sehr geringe Nachfrage (unter 1.000)

Abbildung 7: Gegenüberstellung der Nachfrage, aufgeteilt nach Preissegmenten und Wohnungsgrößen (Zahl kennzeichnet die absolute Anzahl an ausgewerteten Mietwohnungen) / Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH 2015: 35

Auch in der räumlichen Dimension des Mietwohnungsmarktes überschneidet sich die Nachfragegruppe der Studierenden mit weiteren Trends. So konzentriert sich die besonders hohe Nachfrage auf die Innenstadt und ihre direkt angrenzenden Stadtteile. Diese Stadtteile entsprechen nicht nur einer allgemeinen Präferenz Studierender zum innenstadtnahen Wohnen, sondern beherbergen auch den Großteil der Standorte

5 Betrachtet wurden jeweils die Jahre 2009 – 2014 anhand von Daten des Internetportals ImmobilienScout24.

von Universität und Hochschule. Einen guten Anhaltspunkt für die Einordnung der beschriebenen „angespannten Marktlage“ bieten die Ergebnisse des Urban Audits 2015. In einer Reihe von Großstädten wurden hier die Einwohner nach ihrer Einschätzung zur Aussage „Es ist leicht, in … (Stadtname) eine gute Wohnung zu einem vernünftigen Preis zu finden“ befragt. In Osnabrück antworteten 66 % der Befragten mit einer negativen Einschätzung, nur 22 % mit einer positiven[6]. Damit liegt Osnabrück auf einem Niveau mit Städten wie Mannheim (66/25), Kassel (61/29) und Augsburg (65/29), aber noch weit entfernt von Freiburg (94/4), Münster (90/7) oder Darmstadt (87/7) (VDSt 2016: 49).

Basierend auf der Bevölkerungsprognose der Stadt Osnabrück von 2013 geht das Wohnraumversorgungskonzept bis 2030 von einem starken Rückgang (-17,5 % von 2012 bis 2030) in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen aus und folgert daraus, dass „bei der Schaffung studentischen Wohnraums flexible Nutzungsmöglichkeiten bedacht werden“ (ebd.: 56) müssen. Die Grundlage dieser Einschätzung ist in Anbetracht der tatsächlichen Entwicklung seit 2013 und der aktualisierten Bevölkerungsprognose der Stadt, die von 2017 bis 2030 in ihrer Basisvariante nur noch einen Rückgang von 9,83 % in der fraglichen Altersgruppe prognostiziert (Stadt Osnabrück 2017b: 5), als überholt anzusehen, wenngleich die Berücksichtigung flexibler Nutzungsmöglichkeiten bei der Wohnraumbereitstellung generell als sinnvoll zu betrachten ist.

5 Fazit

Für den betrachteten Zeitraum von 2011 bis 2014 können die Träger des Bevölkerungswachstums in der Stadt Osnabrück klar benannt werden. Der Zuzug der jungen Bildungswanderer überragt in seiner Bedeutung die schwächer werdenden Verluste in höheren Altersklassen deutlich. Hier profitiert Osnabrück erkennbar von einer Kombination aus gesamtgesellschaftlichen Veränderungen (Anstieg der Studienanfängerquote) und Standortfaktoren wie u.a. der Bevölkerungsausgangsgröße, der überregionalen Erreichbarkeit und dem bestehenden Status als Hochschulstandort. Die genaue Beobachtung der weiteren Entwicklung sollte der Stadt wichtige Hinweise auf die Nachhaltigkeit der Bevölkerungsgewinne der letzten Jahre liefern können. Osnabrück hat sich mit den „Strategischen Zielen 2020“ einem weiteren Einwohnerwachstum verschrieben. Deshalb wurden die Punkte aufgezeigt, die beobachtet werden müssen, um einen etwaigen Umschwung frühzeitig erkennen zu können. Ebenso wurden Faktoren genannt, die aktiv gestaltet werden können, um eine Fortführung des Aufschwungs zu bewirken. Die Stärkung der überregionalen Wahrnehmbarkeit als studentisch geprägte Großstadt ist dabei keine einfache Aufgabe, die Voraussetzungen dafür scheinen in Osnabrück aber günstig wie noch nie: Die Zahl der Studierenden ist sowohl in absoluten als auch in relativen Zahlen auf einem Höchststand, Universität und Hochschule investieren in den Ausbau ihrer Standorte und die Studienanfängerquote im Bundesgebiet verbleibt auf einem hohen Niveau.

6 Die restlichen 12 % der Befragten machten keine Angabe oder antworteten „weiß nicht“.

Gleichzeitig sollte natürlich nicht nur auf einen weiteren Zuzug von Studierenden geschaut werden, sondern genauso auf das Potenzial derer, die bereits in Osnabrück angekommen sind. Für ein nachhaltiges Wachstum ist es wichtig, möglichst vielen von ihnen über das Studium hinaus eine Perspektive in der Stadt zu geben. Dazu gehört ein entsprechendes Angebot sowohl am Arbeits- wie auch am Wohnungsmarkt.

Beachtet werden müssen gleichermaßen die aufgezeigten, absehbaren Grenzen für die positive Entwicklung. Der Anstieg der Studienanfängerquote scheint vorerst seinen Höhepunkt erreicht zu haben, die demografische Entwicklung wird die Basis für zukünftige Zuzüge reduzieren.

Literatur

Destatis – Statistisches Bundesamt (2016): Alterung der Bevölkerung durch aktuell hohe Zuwanderung nicht umkehrbar. Pressemitteilung vom 20. Januar 2016 – 021/16.
Destatis – Statistisches Bundesamt (2017a): F7.3: Herkunft der Studierenden im Kreisgebiet. https://www.bildungsmonitoring.de/ (25.07.2017).
Destatis – Statistisches Bundesamt (2017b): Nichtmonetäre hochschulstatistische Kennzahlen. 1980–2016.
Destatis – Statistisches Bundesamt (2018): GENESIS-Online Datenbank: Tabelle 12411-0014. http://www-genesis.destatis.de (09.02.2018).
European Commission (2013): Trans-European Transport Network. TEN-T Core Network Corridors. http://ec.europa.eu/transport/infrastructure/tentec/tentec-portal/site/brochures_images/b1_2013_brochure_lowres.pdf (25.07.2017).
InWIS Forschung & Beratung GmbH (2015): Wohnraumversorgungskonzept Stadt Osnabrück. https://www.osnabrueck.de/fileadmin/eigene_Dateien/Wohnraumversorgungskonzept-der-Stadt-Osnabrueck-2015_01.pdf (25.07.2017).
LSN – Landesamt für Statistik Niedersachsen (2017a): LSN-Online: Tabelle K1200050. Hannover. http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp (25.07.2017).
LSN – Landesamt für Statistik Niedersachsen (2017b): LSN-Online: Tabelle A1000001K. Hannover. http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp (26.07.2017).
LSN – Landesamt für Statistik Niedersachsen (2017c): LSN-Online: Tabelle Z100002G. Hannover. http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp (25.07.2017).
LSN – Landesamt für Statistik Niedersachsen (2017d): LSN-Online: Tabelle K3100104. Hannover. http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp (25.07.2017).
LSN – Landesamt für Statistik Niedersachsen (2017e): LSN-Online: Tabelle A100001G. Hannover. http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp (26.07.2017).
Präsidium der Hochschule Osnabrück (Hrsg.) (2016): Wir forschen. Forschungsbericht 2015 der Hochschule Osnabrück. Osnabrück.
Rat der Stadt Osnabrück (2014): VO/2014/4991. Änderungsanträge der Fraktionen zum Haushalt 2015. Anlage 1: Ratssitzung Änderungsanträge Politik Stand 09.12.2014. http://ris.osnabrueck.de/bi/___tmp/tmp/45081036879524533/879524533/01067501/01-Anlagen/01/RatssitzungAenderungsantraegePolitikStand09122.xls (25.07.2017).
Riepe, L. (2017): Wie Hochschule und Uni die Stadt Osnabrück prägen. In: Neue Osnabrücker Zeitung, 31.12.2017 (online). https://www.noz.de/lokales/osnabrueck/artikel/998483/wie-hochschule-und-uni-die-stadt-osnabrueck-praegen#gallery&0&0&998483 (10.02.2018).
Simons, H.; Weiden, L.; GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) (2015): Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster. Endbericht. Berlin.
Stadt Osnabrück (2015): Strategische Ziele der Stadt Osnabrück 2016–2020. Ziele und Zentrale Handlungsfelder. https://www.osnabrueck.de/fileadmin/eigene_Dateien/Broschu-re_Strategische-Ziele-und-Handlunsgfelder_Web-P007015969.PDF (25.07.2017).
Stadt Osnabrück (2017a): Osnabrück Aktuell 4/2016. Informationen aus der Osnabrücker Statistik.

https://www.osnabrueck.de/fileadmin/eigene_Dateien/01_osnabrueck.de/011_Rathaus/Statistik/OS aktuell_4_2016_Internet.pdf (25.07.2017).
Stadt Osnabrück (2017b): Bevölkerungsprognose Osnabrück 2017–2030. Band 1 – Gesamtstadt. https://www.osnabrueck.de/fileadmin/eigene_Dateien/01_osnabrueck.de/011_Rathaus/Statistik/Bevolkerungsprognose-Band-I.PDF (28.02.2018).
Stadt Osnabrück Statistik (2017): Einzelauskunft der Abteilung Strategische Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Osnabrück. 05.12.2017.
VDSt – Verband Deutscher Städtestatistiker (2016): Urban Audit. Ergebnisse aus der koordinierten Umfrage zur Lebensqualität in deutschen Städten 2015.
http://www.staedtestatistik.de/fileadmin/vdst/ag-lebensqualitaet/Materialien/Lebensqualitaet_2015/Lebensqualitaet_Urban_Audit_2015_-_Erste_Ergebnisse.pdf (28.02.2018).

Autor

Kim Stuckenberg (**1985*), *Studium der Stadt- und Regionalplanung* (*M. Sc.*), *seit 2014 in der Verwaltung der Stadt Osnabrück tätig. Schwerpunkte in den Themenfeldern Bauleitplanung, bezahlbarer Wohnraum, strategische Flächenentwicklungsplanung und Projektmanagement.*

Tom Lecke-Lopatta, Brigitte Wotha, Nina Dembowski, Ralph Bruns, Kim Stuckenberg

REURBANISIERUNG IN NORDWESTDEUTSCHEN GROSSSTADTREGIONEN – ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

In den Beiträgen über die Großstadtregionen Nordwestdeutschlands, die aufgrund ihrer vergleichbaren Größe zusammengefasst wurden, werden die Prozesse der Sub- und Reurbanisierung aus ganz unterschiedlichen Blickwinkeln beleuchtet und diskutiert. So werden im Beitrag über Hannover die Entwicklung des Wohnungsmarktes und die Strategien zur Förderung des Wohnungsneubaus besonders intensiv diskutiert (s. Beitrag Kaiser/Blaschke in diesem Band). Es wird betrachtet, wie sich die Bremer Stadtbevölkerung sowie die Arbeitsplätze im Stadtgebiet Bremen im Vergleich mit dem Umland entwickeln (s. Beitrag Lecke-Lopatta in diesem Band) und der Beitrag von Studierenden zur Reurbanisierung in Osnabrück wird diskutiert (s. Beitrag Stuckenberg in diesem Band). Am Beispiel des Lübecker Hochschulstadtteils wird die Frage diskutiert, ob mit gezielter Entwicklung urbaner Stadtteile der Abwanderung bestimmter Bevölkerungsgruppen entgegengewirkt werden kann (s. Beitrag Bruns in diesem Band), und am Kieler Beispiel wird erläutert, welche Anforderungen die aktuellen Tendenzen in der Bevölkerungsentwicklung an das Handeln der Stadtverwaltung stellen (s. Beitrag Wotha/Dembowski in diesem Band).

Abbildung 1: Zeitliche Phasen von Sub- und Reurbanisierung / Quelle: Eigene Darstellung

Zu beobachten ist, dass es in den hier in die Betrachtung einbezogenen „kleineren" Großstädten Norddeutschlands in den vergangenen Jahren unterschiedliche Phasen, aber auch Parallelen gab. Insbesondere in der Zeit ab 2010 scheinen überregionale Einflüsse die einzelnen, vorher regional unterschiedlichen Dynamiken der Bevölkerungsentwicklung zu dominieren (s. grob schematisierte Darstellung in Abbildung 1). Wie auch längeren Zeitreihen in einzelnen Beiträgen zu entnehmen ist, gab es in den 1980er und frühen 1990er Jahren des letzten Jahrhunderts eine starke Auslands- und Binnenfernzuwanderung (vor allem aus der ehemaligen Sowjetunion und den neuen Bundesländern), die einherging mit einer relativ starken Abwanderung aus der Stadt ins Umland. Um das Jahr 1994 herum begann dann eine Phase der Stagnation der Bevölkerungszahlen, teilweise in Kombination mit rückläufiger Umlandabwanderung. Seit einer erneuten Trendwende um das Jahr 2010 herum befinden sich alle hier betrachteten Städte in einer Phase des Bevölkerungswachstums, die vor allem durch hohe Zuwanderungszahlen aus dem Ausland gekennzeichnet ist. In Hannover und Bremen wurden parallel dazu auch wieder ansteigende Abwanderungssalden mit dem Umland festgestellt.

Dies beruht offensichtlich auf recht unterschiedlichen Faktoren. In Hannover verursachte eine erhöhte Abwanderung in das Umland bei relativ konstanten Zuzügen aus dem Umland den negativen Saldo gegenüber dem Umland. Dagegen wurde in Bremen der negative Saldo durch ein Absinken der Zuzüge bei relativ konstanter Abwanderung verursacht.

Einen großen Einfluss auf den Wanderungssaldo aller fünf Städte hat die Zuwanderung von Menschen im Alter von 18 bis 25 Jahren. Dabei sind in den anderen Altersgruppen die Wanderungssalden zumeist negativ oder nahezu ausgeglichen. Lediglich in Hannover scheint die nächstältere Gruppe der 25- bis 30-Jährigen noch in nennenswerter Zahl zuzuwandern (s. Beitrag Kaiser/Blaschke in diesem Band). Besonders zahlreich wandern in allen fünf Städten die 30- bis 50-Jährigen ab, wobei auch dies in Hannover weniger stark ausgeprägt zu sein scheint als in anderen Städten der Gruppe. Bei den Wegzügen in dieser Altersgruppe liegt die Vermutung nahe, dass es sich um Familien oder Paare in der Phase der Familiengründung handelt, die auf der Suche nach größerem Wohnraum oder aufgrund des Wunsches nach Eigentum ins Umland oder in die Vorstadt ziehen. Da in der Summe weit mehr junge Erwachsene in die Städte zuziehen als Erwachsene mittleren Alters wegziehen, könnte es in den nächsten Jahren zu einer relativen Verjüngung der Städte kommen, wie sie im Bremer Artikel prognostiziert wird (s. Beitrag Lecke-Lopatta in diesem Band).

Trotzdem wächst zumindest in den Städten, die dies explizit beschrieben haben (hier Lübeck, Bremen und Kiel), der Kern der Großstadtregion in den letzten Jahren stärker als das Umland. Hier ist es interessant, diese Entwicklung in den nächsten Jahren weiter zu verfolgen und diesen Hinweisen auf das Vorliegen einer Form der Reurbanisierung weiter nachzugehen. In allen fünf Städten wird es als erforderlich angesehen, auf die steigenden Bevölkerungszahlen der letzten Jahre mit verstärktem Wohnungsbau zu reagieren. Dazu wurden in Hannover, Kiel und Lübeck bereits im Jahr 2013 neue Wohnungsbaukonzepte erstellt, in Osnabrück wurde 2015 und in Bremen 2018 mit der Entwicklung neuer Wohnungsbaukonzeptionen begonnen. Dabei wird angenommen,

dass die Verfügbarkeit von geeignetem Wohnraum sowie die Preise für Wohnraum ein wichtiges Abwanderungsmotiv sind und dass mit mehr geeignetem und/oder preisgünstigem Wohnraum der Abwanderung von Stadtbewohnern entgegengewirkt werden kann und sollte. Als einen wichtigen Baustein hierbei erwähnen fast alle Städte die Kooperation mit dem Umland.

Ulrich Kinder

RESIDENZSTADT CELLE – REURBANISIERUNG IN EINER MITTELSTADT

Gliederung

1 Einleitung
2 Stadtcharakteristika
3 Zahlen, Daten, Fakten
4 Ausgangs- und Problemlage
5 Träger der Reurbanisierung
6 Reurbanisierungsstrategien und Konzepte
6.1 Entwicklung Stadtquartier Allerinsel – Wohnen am Stadthafen als zentrale Maßnahme der Stadtentwicklung
6.2 Innenentwicklung als Chance zur Ausnutzung und Stärkung der oberzentralen und städtischen Angebote und Standortvorteile
6.3 Bestandspflege und -sanierung
6.4 Ein- und Zweifamilienhausneubau als Ortsteilabrundungen
6.5 Wohnoffensive – Gemeinschaftliches Marketing für Celle als Wohnstandort
6.6 (Oberzentrale) Infrastruktur halten und ausbauen
7 Resumée
Literatur

Kurzfassung
Auch in Mittelstädten wie Celle findet Reurbanisierung statt. Mehr noch, der mittlerweile auch statistisch belegbare Trend kann zur Stärkung der Rolle als Oberzentrum am Rande der Metropolregion genutzt werden. Durch konsequente Innenentwicklung sowie Ortsteilarrondierungen will Celle seine städtischen Stärken der kurzen Wege und der Infrastrukturausstattung gegenüber dem Umland ausspielen.

Im Wettbewerb mit der Landeshauptstadt und den Städten der Region Hannover werden dabei neben dem Preisaspekt zunehmend auch Qualitätsaspekte in Baukultur und Infrastrukturausstattung eine Rolle spielen. Hier kann Celle eigene Qualitäten einbringen, muss aber im Infrastrukturbereich trotz angespannter Haushaltslage weiter investieren. Im Verhältnis zu den überhitzten Wohnungsmärkten in Hannover und den direkt angrenzenden Städten kann Celle eine Entlastung anbieten und eine auch raumordnerisch und regionalplanerisch attraktive Alternative darstellen.

Schlüsselwörter
Celle – Mittelstadt – Konversion – Innenentwicklung – Bevölkerungsentwicklung – Einpendlerüberschuss – Infrastrukturausstattung

The royal seat of Celle – reurbanisation in a medium-sized town

Abstract
Reurbanisation is also occurring in medium-sized towns like Celle. Indeed, the reurbanisation trend – which can now be statistically proven – can be used to strengthen the role of such towns as high-level centres on the edge of the metropolitan region. By consistently focusing on inner-urban development and the consolidation of urban districts Celle aims to benefit from its urban strengths of short distances and infrastructural advantages, particularly in comparison to its environs.

In the competition with the state capital and the cities of the Hannover region, a role will be played not only by prices but also by quality in terms of built structures and provision of infrastructure. Celle has specific qualities of its own to offer but must continue to invest in infrastructure despite the budget constraints. Celle can offer some relief from the overheated housing markets in Hannover and neighbouring cities, and provides an attractive alternative for spatial and regional planning.

Keywords
Celle – medium-sized town – conversion – inner-urban development – population trend – positive net-commuter flow – provision of infrastructure

1 Einleitung

Reurbanisierung wird häufig als ein großstädtischer Trend beschrieben und aufgefasst. Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderung in die großen Städte sei der Hintergrund der zunehmenden Reurbanisierung. Allerdings wird verkannt, dass sich das großstädtische Arbeitsplatzangebot nicht mehr allein auf die Kernstädte, sondern insgesamt auf die Stadt- oder Metropolregion bezieht und auch Umlandstädte positive Pendlersalden aufweisen. Auch die vielen „Best Ager“, die – immer früher im Lebensverlauf – im Alter nahe den städtischen Infrastruktureinrichtungen leben möchten, zieht es beileibe nicht nur in die Großstädte, sondern gerne auch in zentrale Lagen der Klein- und Mittelstädte. Einzig die vor allem wissenschaftlichen Ausbildungsstätten sind in den Kernstädten konzentriert und führen zur Zunahme von jungen Erwachsenen in der Einwohnerstatistik und zu den dann schon oft beschriebenen hochschulnahen Ausgründungen: Spin-offs, Start-ups etc. der „Creative Class“.

Die Residenzstadt Celle ist ein gutes Beispiel für Reurbanisierungstendenzen auch unter nicht einfachen Rahmenbedingungen. Sie ist ein Beispiel einer Mittelstadt, die die Chancen der Reurbanisierung aktiv zur Stabilisierung der Einwohnergröße und zur Attraktivierung der Stadt insgesamt nutzt.

2 Stadtcharakteristika

Die Residenzstadt Celle liegt ca. 40 km nordöstlich der Niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover am Südrand der Lüneburger Heide. Sie hat rd. 70.000 Einwohner/-innen und ist geprägt durch das in seinen Ursprüngen seit dem 13. Jahrhundert

bestehende Barockschloss und die historische Altstadt mit dem geschlossenen Fachwerkensemble von über 450 historischen Fachwerkgebäuden. Celle wurde im Zweiten Weltkrieg kaum zerstört und weist daher auch außerhalb der Altstadt eine Vielzahl von baukulturell interessanten Bauwerken aus den vergangenen Jahrhunderten auf. Die Bauten Otto Haeslers aus den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts sind exzellente Beispiele für den durch das Bauhaus getragenen Geist des Neuen Bauens.

Wirtschaftlicher Schwerpunkt ist die Öl-, Gas- und Explorationsindustrie mit einer Vielzahl von Betrieben auch in den Bereichen Forschung und Zulieferung sowie die Lebensmittelindustrie. Als Sitz des Niedersächsischen Oberlandesgerichtes sowie des Niedersächsischen Sozialgerichtes spielt die Rechtsprechung ebenfalls eine große Rolle. Dazu kommt der Tourismus sowie der Gesundheitssektor mit dem Allgemeinen Krankenhaus und weiteren Sozialeinrichtungen als wichtige Arbeitgeber. Als Kreisstadt ist Celle zudem Behördensitz und Einkaufsschwerpunkt der Region. Celle hat den Status eines Oberzentrums, ist Bestandteil der *Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg* und engagiert sich außerdem im *Netzwerk Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover*.

3 Zahlen, Daten, Fakten

Celle ist gut – per Bahn sehr gut – an die Landeshauptstadt Hannover angebunden (IC, Metronom und zwei S-Bahn-Verbindungen). Es besteht ein Einpendlerüberschuss von rd. 12.000 (ca. 20.000 Ein- und rd. 8.000 Auspendler/-innen), was auf die Stärke des Wirtschaftsstandortes hinweist (Abbildung 1).

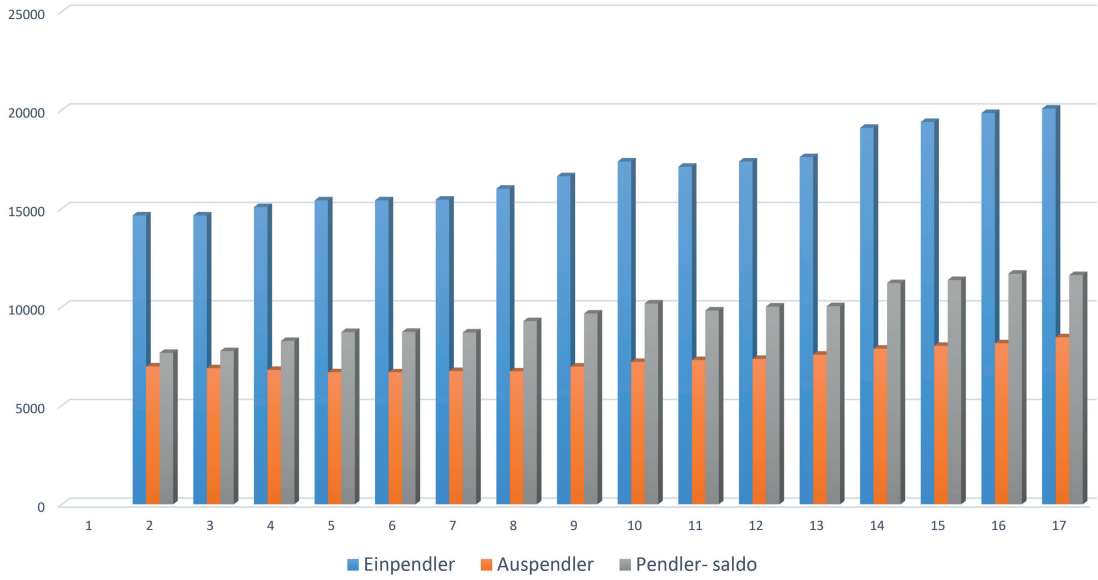


Abbildung 1: Pendlersaldo der Stadt Celle / Quelle: Stadt Celle 2017 – Statistikstelle, eigene Erhebungen

Die Anzahl der sozialversichungspflichtig Beschäftigten ist dabei in den letzten 15 Jahren kontinuierlich um rd. 6.000 Beschäftigte gestiegen (Abbildung 2). Große Arbeitgeber in Celle sind sowohl der öffentliche Bereich mit Oberlandesgericht, Landessozialgericht, JVA und Landkreis sowie das Allgemeine Krankenhaus, Barilla (Lebensmittel) und eine Vielzahl von Unternehmen aus der Öl-, Gas- und Bohrindustrie.

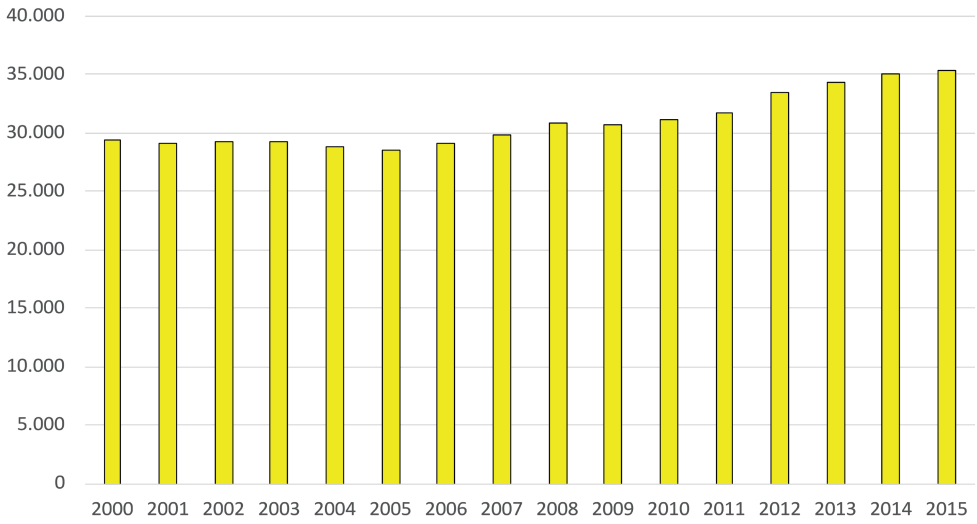


Abbildung 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Stadt Celle / Quelle: Stadt Celle 2017 – Statistikstelle, eigene Erhebungen

Im Einzelhandel weist Celle ein überdurchschnittliches quantitatives Verkaufsflächenniveau und eine ebensolche Verkaufsflächenausstattung im periodischen Bedarf bei einer guten siedlungsräumlichen Integration sowie eine hohe Angebotskompetenz im Bereich Möbel mit einem (über-)regionalen Einzugsgebiet auf. Die Zentralitätskennziffer liegt bei 145% und ist dabei seit 2009 weiter gestiegen.

Bei der Bevölkerungsentwicklung gab es in den letzten 35 Jahren durchaus Unterschiede. Ausgehend von einem Wert von knapp 73.000 Einwohnern gab es bis 1986 einen Rückgang um fast 3.000 Einwohner, danach allerdings einen Anstieg um fast 4.000 auf den Höchstwert von fast 74.000 Einwohnern. Danach folgte in den nächsten 15 Jahren wieder ein Rückgang auf knapp 69.000 Einwohner. Seit 2011 ist die Einwohnerentwicklung stabil und seit 2015 leicht steigend. Zu- und Fortzüge haben sich über lange Jahre die Waage gehalten – seit 2010 ist ein dauerhaft positiver Saldo zu beobachten (Abbildung 3).

Die Bertelsmann-Stiftung hat noch 2014 eine negative Bevölkerungsprognose für die Stadt Celle gegeben. Bis 2030 wird demnach trotz positiver Zuzugsquote aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung von über 9% eine Einwohnerverringerung um 4% (rd. 2.800 Personen) vorhergesagt. Zudem wird eine Abnahme in allen Altersgruppen prognostiziert mit Ausnahme der über 65-Jährigen, wo ein deutlicher

Zuwachs vorhergesagt wird – bei den über 80-Jährigen über 30%. Auch die amtliche Bevölkerungsprognose des Landes Niedersachsen ging bislang von einem deutlichen Rückgang der Einwohner in der Stadt Celle bis 2030 aus. Die aktuelle kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2020 und 2025 sieht allerdings bis 2025 einen Zuwachs von rd. 2% Einwohnern voraus (Landesamt für Statistik Niedersachsen 2017).

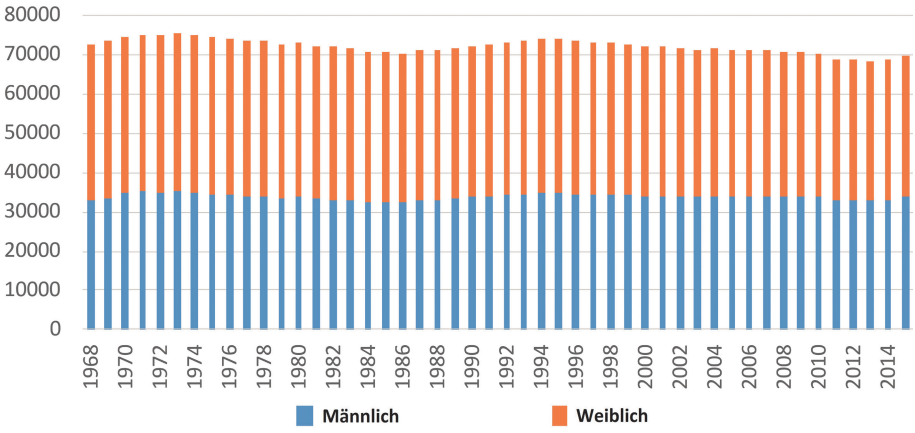


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Stadt Celle / Quelle: Stadt Celle 2017 – Statistikstelle, eigene Erhebungen

4 Ausgangs- und Problemlage

Die Stadt Celle hat in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten, auch vor dem Hintergrund dieser Prognosen, eine zurückhaltende Baulandpolitik betrieben und hat so z. B. vom Einheitsboom wenig profitiert. Während die Umlandgemeinden z. T. stark gewachsen sind, hat die Einwohnerzahl der Residenzstadt eher stagniert. Die tatsächliche Entwicklung zeigt aber, dass sich die Einwohnerzahl stabilisiert hat und 2016 erstmals wieder über die 70.000-Einwohner-Marke kletterte. Das mag dem Flüchtlingszuzug geschuldet sein. Allerdings nehmen auch Anfragen nach innenstadtnahem und zentralem Wohnen gerade von älteren Menschen zu.

Auf der anderen Seite fehlt es an jungen Menschen und Familiengründerinnen und -gründern. Durch die fehlenden Hochschuleinrichtungen vor Ort verlassen viele junge Menschen die Stadt. In diesem Zusammenhang muss, auch unter Berücksichtigung des oberzentralen Status, die Standortpolitik der Niedersächsischen Hochschullandschaft kritisch hinterfragt werden, die Standorte wie Suderburg, Wolfenbüttel, Holzminden etc. als Bildungsstandorte entwickelt, aber Standorte wie Celle außen vor gelassen hat.

Selbstkritisch anzumerken ist, dass sich die Stadt vielleicht zu lange auf die Ausstrahlung der Fachwerkaltstadt verlassen und notwendige Modernisierungen nicht intensiv genug betrieben hat. Dazu gehört der lang anhaltende Streit um ein Einkaufszentrum

inmitten der Altstadt, aber auch ein zunehmend in die Jahre kommender Wohnungsbestand und fehlende Angebote sowohl im Einfamilienhausbau als auch bei modernen innenstadtnahen Wohnformen.

5 Träger der Reurbanisierung

Unter den potenziellen bzw. künftigen Trägern der Reurbanisierung sollen hier drei Gruppen hervorgehoben werden:

Ehemalige Einpendler: Der bereits oben angesprochene Einpendlerüberschuss in Celle ist Defizit und Chance zugleich. Er zeigt, dass eine Vielzahl von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern zurzeit das Wohnen in den Landkreiskommunen mit günstigeren Bauland- und Wohnpreisen sowie die Nähe zur Natur ebenso vorziehen wie das großstädtische Wohnen in Hannover. Bei einer Pendlerbefragung (Abb. 4) hat andererseits aber auch rd. die Hälfte der Einpendler ausgesagt, dass sie sich grundsätzlich vorstellen können, in der Stadt Celle zu wohnen. Hierin liegt eine Chance, durch attraktive Wohnangebote mehr Menschen nach Celle zu locken. Gerade für die derzeit schwierige Wohnungsmarktsituation in der Landeshauptstadt kann Celle eine gewisse Entlastungsfunktion übernehmen. Allerdings muss dafür der innerörtliche ÖPNV (Aufgabenträger: Landkreis Celle) dringend attraktiver gestaltet werden.

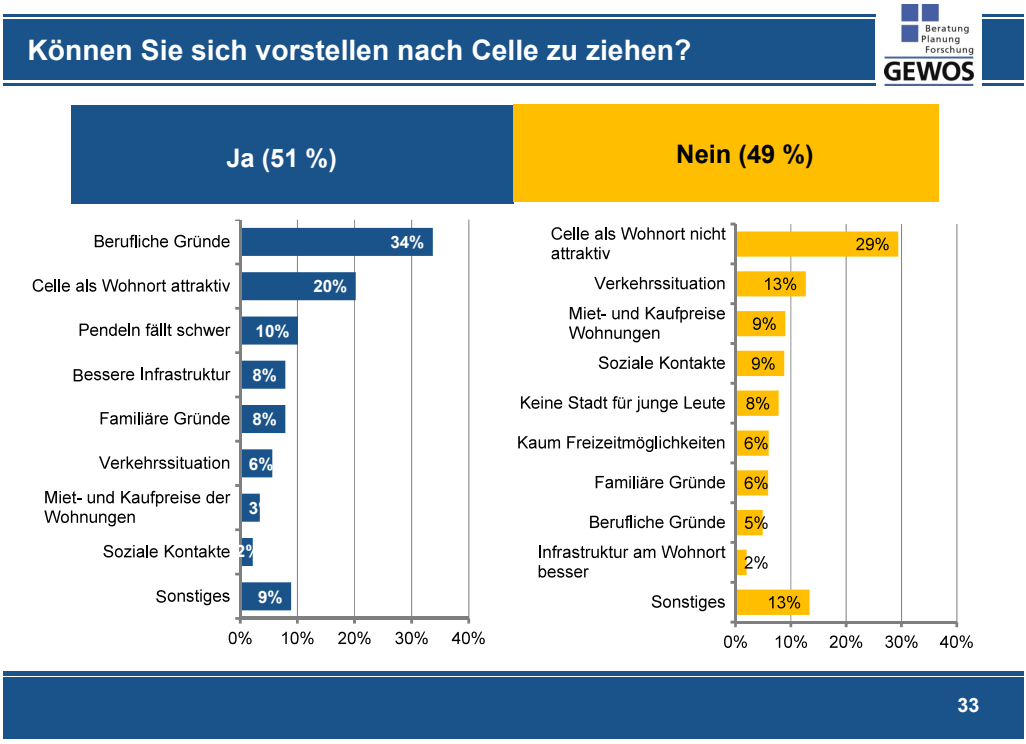


Abbildung 4: Umfrageergebnis Pendlerbefragung / Quelle: Stadt Celle (2015)

Es gilt daher, ein weiter diversifiziertes und erneuertes Wohnangebot in der Stadt vorzuhalten und den Wohnstandort Celle insgesamt weiterzuentwickeln und aktiv zu vermarkten. Mit der Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes werden durch die Stadt die inhaltlichen und formalen Voraussetzungen für den Neubau von gefördertem Wohnraum geschaffen. Trotz des derzeit noch geringen Mietpreisniveaus ist rechtzeitig auf die Sicherung preiswerten Wohnraumes hinzuwirken.

Der Landkreis als regionale Raumordnungsbehörde hat bislang in Fragen der Siedlungsentwicklung keine regionalplanerische Steuerung vorgenommen und verzichtet damit auf ein raumordnerisches Instrument zur Stärkung des Oberzentrums Celle.

Junge Familien: Celle ist für junge Familien grundsätzlich ein attraktiver Standort. Für ihre Größe hat die Kreisstadt eine gute Infrastrukturausstattung im Bereich Schulen und Soziales. Alle Schulformen sind vorhanden; die Versorgung mit Kita- und Krippenplätzen ist gut. Im kulturellen Bereich hat Celle ein für eine Mittelstadt überdurchschnittlich attraktives Angebot sowie ein reges Vereinsleben. Für Familiengründerinnen und -gründer kann daher die Mischung aus kurzen Wegen und guter Infrastruktur in der Stadt sowie die Nähe zu Stadt und Region Hannover mit einem noch breiteren Arbeitsplatz und Kulturangebot, verbunden mit dem günstigen Wohnpreisniveau, ein wichtiges Standortargument sein.

Ältere Menschen: Für viele Menschen an der Schwelle zum dritten Lebensabschnitt stellt sich die Frage nach der Wohnform im Alter. Neben den Themen Barrierefreiheit und Betreuungsmöglichkeiten ist die Frage der Zentralität des Wohnens von entscheidender Bedeutung. Sowohl vom Stadtrand als auch aus den Umlandgemeinden gibt es eine Vielzahl von Anfragen nach Wohnmöglichkeiten in Altstadtnähe. Gefragt sind kleinere und mittlere Wohnungen mit hochwertigem Standard, insbesondere auch barrierefrei. Hier besteht in Celle ein eindeutiges Defizit.

Der Markt reagiert darauf mit den klassischen Altenwohnanlagen und -heimen, zunehmend aber auch mit hochwertigen Neubauvorhaben. Die Stadt hat am Altstadtrand die ehemalige Alte Feuerwache für die Entwicklung einer gemischten Geschäfts- und Wohnanlage eingebracht und entwickelt derzeit die Allerinsel als innenstadtnahen Wohnstandort neu. Die Fachwerkhäuser in der Altstadt sind allerdings dauerhafte Sorgenkinder – sowohl im finanziell sehr aufwendigen Substanzerhalt als auch in der nur begrenzt vorhandenen Möglichkeit, sie barrierefrei oder auch nur barrierearm gerade auch für ältere Menschen umzugestalten.

6 Reurbanisierungsstrategien und Konzepte

Will man den Einwohnerprognosen nicht nur tatenlos zuschauen, sondern eine aktive Bevölkerungsentwicklungsstrategie erarbeiten, ist planerisch und politisch „Zurück in die Städte“ ein hilfreicher Ansatz. Die Tendenz zur Reurbanisierung soll in Celle aktiv unterstützt werden. Ziel ist es, der Nachfrage nach Wohnraum mit mehr Angeboten begegnen zu können und so die eigene Zentralität zu stärken. Celle setzt dabei in erster Linie auf Innenentwicklung – ergänzt um Ortsteilarrondierungen. Mit dem vorhandenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen und dem Innenentwicklungskataster liegen Planungsgrundlagen zur Unterstützung vor.

Im Rahmen der Strategie „Celle – wachsende Stadt“ will die Stadt Celle die Rahmenbedingungen für verstärkten Wohnungsbau verbessern und gemeinsam mit der Wohnungs- und Bauwirtschaft, privaten Grundeigentümern und weiteren wohnungspolitischen Akteuren mehr attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum in Celle schaffen. Dazu gehört auch ein verstärktes Standortmarketing zum Wohnstandort Celle.

Um den Trend „Zurück in die Stadt“ noch aktiver für Celle zu nutzen, wurden sechs Bausteine zur Stärkung des Wohnstandortes Celle entwickelt:

1 Entwicklung Stadtquartier Allerinsel

2 Innenentwicklung als Chance

3 Bestandspflege

4 Ortsteilabrundungen

5 Wohnoffensive

6 Infrastruktur ausbauen

6.1 Entwicklung Stadtquartier Allerinsel – Wohnen am Stadthafen als zentrale Maßnahme der Stadtentwicklung

Mit der urbanen Entwicklung der ca. 20 ha großen Allerinsel – in unmittelbarer Nachbarschaft zur historischen Altstadt gelegen – will Celle die besonderen Qualitäten der zentralen Lage zwischen den beiden Flussarmen für eine hochwertige Wohnbebauung direkt am Wasser nutzen. Als zentrale Stadtentwicklungsmaßnahme soll die Allerinsel in drei Bauabschnitten zu einem zeitgemäßen und innenstadtnahen Wohnquartier mit Blick ins Grüne und aufs Wasser entwickelt werden.

Mithilfe von Städtebauförderungsmitteln („Stadtumbau West“) konnten bereits erste Maßnahmen der Freimachung und Neuordnung des Gebietes auf den Weg gebracht werden. 2016 wurden die Arbeiten zur Ertüchtigung des historischen Stadthafens sowie zur Errichtung eines Gemeinschaftshauses für Hafennutzung und Vereine („Hafen 21“) abgeschlossen. Parallel werden die Maßnahmen zum Hochwasserschutz fortgesetzt. Ende 2015 wurde ein Investoren-/Architektenwettbewerb zur Bebauung des ersten Bauabschnittes durchgeführt. In drei Baufeldern sollen in moderner und ansprechender Architektur rd. 180 Wohneinheiten (WE) entstehen.

Derzeit erfolgen die Überarbeitungen der Siegerentwürfe und die Verhandlungen mit den Investoren. Mit der Bebauung kann nach Beschlussfassung zum Bebauungsplan 2018/19 begonnen werden. Für die Bauabschnitte 2 und 3 sowie das Quartier an der Speicherstraße wird derzeit der ursprüngliche Rahmenplan aus 2010 fortgeschrieben (Abbildung 5). Nach derzeitigem Stand können hier rd. 340 weitere WE entstehen.

Abbildung 5: Entwurf Rahmenplan Allerinsel 2018 / Quelle: Stadt Celle (2018)

Insgesamt entsteht auf der Allerinsel ein hoch attraktives, innenstadtnahes Wohnquartier, das moderne Wohnansprüche erfüllt und durch kurze Wege zur City auch zur Verkehrsvermeidung und Altstadtbelebung beitragen wird. In einer Mischung aus hochwertigem Wohnungsangebot, kostengünstigem Bauen und Sozialwohnungen sowie weiteren Gemeinschaftseinrichtungen (Hafen 21 / Haus der Vereine, Schützenhalle, ggfs. Jugendherberge) und Angeboten zur innenstadtnahen Naherholung (Hafentreppen, Alleruferpark, Kulturschiff, Restaurant/Café) entsteht in urbaner Mischung ein neuer zentraler Stadtbaustein.

6.2 Innenentwicklung als Chance zur Ausnutzung und Stärkung der oberzentralen und städtischen Angebote und Standortvorteile

Innenentwicklung meint die Nutzung von Flächen für Wohn- und andere Nutzungen innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches der Stadt – durch Nach- und Umnutzung, Nachverdichtung und Baulückenschließung. Dadurch werden die Stärken der Stadt gestärkt (kurze Wege, gute Infrastruktur, lebendiges Stadtleben ...). Vorhandene soziale, kulturelle und technische Infrastruktur wird besser ausgelastet, Freiraum- und Landschaftsqualitäten im Außenbereich bleiben erhalten und das städtische Selbstverständnis als Kreisstadt und Oberzentrum wird gestärkt.

Die Stadt Celle hat 2016 ein Innenentwicklungskataster erstellen lassen, um systematisch alle vorhandenen und für Innenentwicklung geeigneten Flächen zu erheben (Stadt Celle 2016). Im Ergebnis stehen ca. 150 ha Innenentwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe, auf denen insgesamt nach einer ersten Einschätzung rd. 1.500 WE möglich wären. Da nicht alle Flächen einfach in eine Nutzung zu bekommen sind, verbleiben etwa 50% der Flächen, die mittelfristig aktivierbar sind, mit einem Potenzi-

al von rd. 750 WE. Der Gutachter benennt Schwerpunkträume (Hehlentor, Neustadt/Heese, Blumlage/Altstadt sowie Neuenhäusen und Westercelle) und außerdem erweiterte Entwicklungsräume (Klein Hehlen, Groß Hehlen, Altencelle und Wietzenbruch).

Zur Aktivierung und Nutzbarmachung dieser Innenentwicklungspotenziale ist ein Bündel von Maßnahmen erforderlich: Ansprache der Eigentümer, baurechtliche und bauleitplanerische Prüfung, städtebauliche Konzepterstellung, ggf. Erstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes, umwelt- und naturschutzrechtliche sowie ggf. denkmalrechtliche Prüfung, Beteiligung der Anlieger und des Ortsrates, Öffentlichkeitsarbeit etc. Eine ortsbezogene Vorgehensweise ist zu empfehlen. Neben der zentralen Fläche Allerinsel wird vorgeschlagen, aufgrund der vielfältigen Potenziale kurzfristig mit der Aktivierung in den Ortsteilen Klein Hehlen, Groß Hehlen und Wietzenbruch zu beginnen.

Bei der Umnutzung ehemals gewerblich oder militärisch genutzter Flächen besteht in Celle eine große Erfahrung. Unter anderem befindet sich das Neue Rathaus im ehemaligen Kasernengebäude der Heidekaserne. Hier wie auch auf dem ehemaligen Kasernengelände Hohe Wende, aber auch auf dem früheren Stadtwerkegelände und perspektivisch auf dem Gelände des derzeitigen Bundesinstituts für Kleintierzucht besteht weiteres Potenzial für Wohnen und gemischte Nutzungen, das schrittweise gehoben werden soll.

6.3 Bestandspflege und -sanierung

Ein wichtiges Handlungsfeld für ein attraktives und preisgünstiges Wohnungsangebot ist die Pflege und Erneuerung des Wohnungsbestandes. Celle zeichnet sich gerade im Mietwohnungsbestand durch kostengünstige Mieten aus. Dieses Niveau zu erhalten und dennoch die erforderliche Erneuerung gerade in der Wärmedämmung, bei den Heizungsanlagen, der Grundrissgestaltung und der Barrierefreiheit durchzuführen, ist eine große Herausforderung. Die ortsansässigen Wohnungsbaugesellschaften, aber auch private Eigentümer und externe Investoren stellen sich dieser Herausforderung und investieren in die Erneuerung ihrer Gebäude. Die Stadt Celle unterstützt dies u. a. durch Teilnahme an Modellvorhaben (Energetische Sanierung Heese – gemeinsam mit den örtlichen Wohnungsbaugesellschaften) und vergibt Fördermittel zur energetischen Sanierung aus dem Klimaschutzfonds (seit 2011 über 1,3 Mio. Euro) (Stadt Celle 2016/17).

Darüber hinaus werden über die Städtebauförderung erhebliche Bundes- und Landesmittel in die verschiedenen Sanierungsgebiete im Stadtgebiet gelenkt und tragen zum Bestandserhalt und zur städtebaulichen Aufwertung bei: in der Vergangenheit in der Blumlage und der Neustadt, aktuell in der Altstadt und auf der Allerinsel. Neben der Altstadt mit der historischen Bausubstanz werden in Zukunft verstärkt die Bauten der Nachkriegszeit insbesondere auch im Einfamilienhausbau in den Fokus der Bestandspflege und -erneuerung rücken.

Zur Bestandserneuerung gehören außerdem Maßnahmen wie punktueller Neubau in Nachverdichtung (Abbildung 6) oder Aufstockung vorhandener Gebäude. Auch sozialer Wohnungsbau kommt wieder neu in den Fokus. Die Stadt Celle schafft mit dem Wohnraumversorgungskonzept die rechtlichen Voraussetzungen, um geförderten Wohnungsbau durch Dritte zu ermöglichen und damit weiterhin preisgünstigen Wohnraum in der Stadt anbieten zu können.

Abbildung 6: Nachnutzung des Geländes der Alten Feuerwache direkt am Altstadtrand durch Wohnen und Dienstleistungen / Quelle: Stadt Celle 2019

Auch die Altstadt ist weiterhin ein wichtiger Wohnstandort. Mit dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ stehen pro Einzelgebäude bis zu 150.000 Euro nicht rückzahlbarer Zuschuss zur Sanierung der vorhandenen Fachwerkgebäude zur Verfügung. Erhalt und Schaffung von Wohnraum ist explizites Ziel der Städtebauförderung in der Altstadt. In Abstimmung mit den Eigentümern sind zudem ergänzende Neubauten in einzelnen Innenbereichen oder auf untergenutzten Flächen z. B. am Südwall oder am Kleinen Plan möglich.

6.4 Ein- und Zweifamilienhausneubau als Ortsteilabrundungen

Als Ergänzung der Innenentwicklung wird auch in Zukunft die Bereitstellung von Bauland bzw. die Entwicklung von Baugebieten in den Ortsteilen eine Rolle spielen. Auch hier gilt der Grundsatz einer Entwicklung dort, wo in den Ortsteilen Infrastruktur vor-

handen ist (Grundschule, Kita, Einkaufen, Ärzte, ÖPNV …). Teilweise sind Potenziale im gültigen F-Plan vorhanden, z. T. müssen diese neu geschaffen werden. Aufgrund der hohen Bodenwertigkeit für landwirtschaftliche Nutzungen war und ist es für die Stadt schwierig, Flächen für zukünftige Entwicklungen (oder Tauschflächen) zu erwerben. Auch die angespannte Haushaltslage erschwert einen Bodenerwerb im Sinne einer vorausschauenden Bodenvorratspolitik. Weitere Restriktionen ergeben sich aus der Lage an den Flüssen Aller, Fuhse und Lachte und den damit einhergehenden Festsetzungen von Überschwemmungsgebieten mit Bauverboten.

Nach den in den letzten Jahren entwickelten Baugebieten wie Hehlensloh I, Am Schwalbenberge sowie Kieferngrund I + II wird derzeit in Groß Hehlen ein Baugebiet am östlichen Ortsrand mit rd. 100 WE erschlossen und vermarktet. Weitere Entwicklungen können z. B. im nördlich gelegenen Ortsteil Garßen (Blaues Land) stattfinden. Mit diesen Ortsteilabrundungen lassen sich in den nächsten 5 Jahren weitere 200 Bauplätze schaffen. Die Stadt wird hier vermehrt mit privaten Entwicklern und Bauträgern zusammenarbeiten.

6.5 Wohnoffensive – Gemeinschaftliches Marketing für Celle als Wohnstandort

Neben dem materiellen Angeboten an Wohnungen ist, gerade in einer kommunalen Konkurrenzsituation, auch die Vermarktung von (Wohn-)Standorten von Bedeutung. Die wohnungspolitischen Akteure wollen dazu gemeinsam mit der Stadt Celle und der Celler Tourismus- und Marketinggesellschaft ein offensives Marketing für Celle als Wohnstandort betreiben. In Form von Zeitungsbeilagen und Themenseiten insbesondere im Bereich der Landeshauptstadt, mit einem gemeinsamen Internetauftritt, Hörfunkspots, Flyern und Broschüren etc. sollen die Qualitäten des Wohnens in Celle dargestellt und beworben werden. Erstes Ergebnis ist die von der Stadt herausgegebene Broschüre „Celle – Dein Zuhause“ mit Informationen über die Stadt sowie aktuelle Neubau- und Wohnvorhaben (Surborg-Verlag 2017).

6.6 (Oberzentrale) Infrastruktur halten und ausbauen

Zu einem attraktiven Wohnstandort gehört auch ein lebenswertes Umfeld. Celle hat mit seiner denkmalgeschützten Altstadt und dem Schloss überregional bekannte Qualitäten zu bieten. Eine Herausforderung, gerade in Zeiten angespannter Kommunalhaushalte, ist der Erhalt und Ausbau einer hochwertigen Bildungslandschaft mit allen weiterbildenden Schulformen und einer guten Kinderbetreuung in Kitas und Krippen. Als kreisangehörige Stadt ist dies nur im Zusammenspiel mit dem Landkreis zu bewerkstelligen. Kriterien für eine Wohnstandortwahl sind aber auch ein lebendiges Kulturleben sowie ein auf kurzen Wegen erreichbares Naherholungsangebot. Mit hochwertigen innerstädtischen Grünanlagen und Parks sowie den Flussauen und der Wald- und Heidelandschaft kann Celle dies anbieten. Mit dem Allgemeinen Krankenhaus und weiteren ergänzen Facharztangeboten ist Celle zudem ein Gesundheitsstandort erster Güte.

Zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes müssen, auch zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur, neue Dienstleistungs- und Gewerbestandorte entwickelt werden – auch hier in Form von Umnutzung der Innenentwicklung (Kaserne Hohe Wende, ehemaliges Stadtwerkegelände in Bahnhofsnähe), teils durch neue Gewerbegebiete (z.B. Westercelle „Auf der Grafft" direkt an der Abfahrt der B3 Richtung Hannover).

7 Resumée

Auch eine Mittelstadt wie Celle kann vom Trend der Reurbanisierung profitieren. Sie muss ihre Chancen als eigenständiges städtisches Zentrum am Rande der Metropolregion offensiv nutzen. Nur durch konsequente Innenentwicklung kann sie dabei ihre städtischen Stärken der kurzen Wege und der Infrastrukturausstattung gegenüber dem Umland ausspielen. Die Chancen liegen dabei auch im spezifischen Charakter und Charme der ehemaligen Residenz- und Fachwerkstadt, den es durch auch baukulturell ansprechende neue Wohnangebote zu stärken gilt.

Durch die Nähe zur Landeshauptstadt bzw. zur Region Hannover können auch Doppelverdiener-Haushalte angesprochen werden, die unterschiedliche Arbeitsplatzstandorte haben, aber von den im Verhältnis zur Metropole relativ günstigen Mieten bzw. Grundstückspreisen sowie von der guten Verkehrsanbindung zur Landeshauptstadt profitieren wollen. Im Wettbewerb mit der Landeshauptstadt und den Städten der Region Hannover wird es nicht nur um günstigen Wohnraum, sondern vermehrt auch um Qualitäten im städtischen Angebot und Charakter gehen. Bei allen Haushaltsproblemen sind daher weiterhin Investitionen in soziale, kulturelle und technische Infrastruktur unbedingt erforderlich, um insgesamt ein attraktives Wohn- und Lebensangebot in der Stadt unterbreiten zu können. Dazu gehören auch vielfältige Angebote der Naherholung innerhalb der Stadt und die Nutzung der besonderen „grün-blauen" Infrastruktur aus Gärten, Parks und Flussauen.

Im Verhältnis zu den überhitzten Wohnungsmärkten in Hannover und den direkt angrenzenden Städten kann Celle durchaus eine Entlastung anbieten und eine attraktive Alternative darstellen. Celle spielt somit eine auch raumordnerisch und regionalplanerisch sinnvolle Rolle zur Stärkung der dezentralen Konzentration und zur Stärkung der Subzentren in der Metropolregion.

Literatur

Landesamt für Statistik Niedersachsen (Hrsg.) (2017): Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2020 und 2025. Hannover.
Stadt Celle (Hrsg.) (2015): Stadtentwicklungskonzept Wohnen. Celle.
Stadt Celle (2016/17): Ratsvorlagen BV/0065/176 und MV/0061/17 zum Klimaschutzfonds Celle.
Stadt Celle (2017) – Statistikstelle: Eigene Erhebungen.
Stadt Celle (Hrsg.) (2018): Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Allerinsel. Fortschreibung der Rahmenplanung. Celle.
Surborg-Verlag (2017) (Hrsg.): Celle – Dein Zuhause (Broschüre).
Weser-Wohnbau (2018): Exposé Village Celle.

Weiterführende Literatur

Brake, K; Herfert, G. (Hrsg.) (2012): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden.
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 02/2011.
BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2017): Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land? Bonn. = BBSR-Analysen Kompakt 07/2017.
CIMA – Institut für Regionalwirtschaft (Hrsg.) (2014): Renaissance der Stadt. RegioVision. Hannover. = Newsletter 01/2014.
Fricke, A.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (Hrsg.) (2015): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover. = Arbeitsberichte der ARL 14.
Kinder, U. (2013): Nachhaltiges Flächenmanagement – Flächensparen, aber wie? In: Scholich, D.; Neubert, L. (Hrsg.): Nachhaltiges Flächenmanagement: Flächensparen, aber wie? Hannover, S. 13-28. = Stadt und Region als Handlungsfeld Bd. 12.
Kinder, U. (2010): Planung unter veränderten Vorzeichen – Klimaschutz, demographischer Wandel, gesellschaftliche Integration ... – Herausforderungen für die Regionalplanung. In: Scholich, D.; Müller, P. (Hrsg.): Planungen für den Raum zwischen Integration und Fragmentierung. Hannover, S. 11-34. = Stadt und Region als Handlungsfeld Bd. 9.
Netzwerk Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover (Hrsg.) (2014): Zurück in die Stadt – Herausforderungen und Chancen. Celle. = Berichte zum Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover, Heft Nr. 3.
Stadt Celle (Hrsg.) (2016): Innenentwicklungskataster und Aktionsplan der Innenentwicklung. Celle.

Autor

Ulrich Kinder, *Dipl.-Ing. Raumplanung (*1959); Studium der Raumplanung an der Universität Dortmund; Tätigkeit in Planungsbüros in Hannover und Bremen. 2000 – 2007: Geschäftsführer Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V., Delmenhorst; 2007 – 2014: Leiter Fachbereich Planung und Raumordnung, Region Hannover; seit 2014: Stadtbaurat Residenzstadt Celle; Leiter des Dezernates IV: Bauen, Umwelt, Stadtentwicklung, Technische Dienste. Lehrtätigkeiten an den Universitäten Oldenburg und Dortmund sowie Lehrbeauftragter an der HCU Hamburg 2006 – 2015 (Stadtplanung im regionalen Kontext). Mitgliedschaften u. a. in der Vereinigung der Stadt-, Regional- und Landesplaner SRL, dem Informationskreis für Raumplanung IfR, dem Deutschen Werkbund Nord sowie der LAG Nordwest der ARL.*

Milena Schauer

NORDHORN – REURBANISIERUNG EINES ZENTRUMS IM PERIPHEREN RAUM

Gliederung

1 Einleitung
1.1 Datengrundlage und Methodik
1.2 Stadtcharakteristika
2 Hintergründe der Bevölkerungszunahme
2.1 Träger der Reurbanisierung
2.2 Wanderungsmotive
3 Herausforderungen und Folgen
4 Instrumente/Konzepte/Maßnahmen
4.1 Strukturerhaltende Maßnahmen
4.2 Innenentwicklungskonzept
4.3 Preisgünstiges Wohnen in Nordhorn
5 Fazit
Literatur

Kurzfassung
Die niedersächsische Mittelstadt Nordhorn gewinnt seit Jahren zuwanderungsbedingt leicht an Einwohnern. Der Beitrag beschäftigt sich im ersten Teil mit den Gründen für die Zuwanderung und mit den vermuteten Auswirkungen. Im weiteren Verlauf werden tatsächlich angewandte Strategien sowie geplante Maßnahmen geschildert, um mit den angenommenen Folgen umzugehen. Dabei werden sowohl wohnungspolitische Instrumente als auch Maßnahmen zum Erhalt des Stadtbildes betrachtet. Ein hohes Maß an Zuwanderung wirkt sich auf Stadtbild und Stadtstruktur aus und kann durch einen hohen Wohnungsdruck zu negativen Konsequenzen führen. Dieser Druck kann aber auch genutzt werden, um wohnungspolitische und stadtgestalterische Ziele, z.B. Revitalisierung von Brachflächen oder Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, umzusetzen.

Schlüsselwörter
Nordhorn – Mittelstadt – Bevölkerungsentwicklung – Stadtentwicklung – Wanderung – Wohnraum

Nordhorn – the reurbanisation of a centre at the periphery

Abstract
For years, the population of the medium-sized town of Nordhorn in Lower Saxony has been slightly increasing due to migration. The first section of the paper discusses the reasons for and the supposed effects of the in-migration. It continues by discussing

the strategies that are applied and the measures that are planned to deal with the assumed consequences. This includes consideration of instruments of housing policy and measures for conserving the townscape. The high degree of migration impacts on the townscape and urban structure and the great pressure on housing may lead to negative consequences. This pressure can, however, also be used to implement the objectives of housing policy and urban design, e. g. the revitalisation of brownfield sites or the provision of affordable housing.

Keywords
Nordhorn – medium-sized town – population trend – urban development – migration – housing

1 Einleitung

Reurbanisierung wird in der Regel mit den Großstädten verbunden. Aber genauso wie Mittelstädte auch die Auswirkungen der Suburbanisierung gespürt haben, wenn auch schwächer als bei den Großstädten, soll in diesem Beitrag überprüft werden, ob es in der Stadt Nordhorn Reurbanisierung gibt und wie sie sich dort darstellt. Reurbanisierung wird dabei hier im Sinne des Bandes als positiver Wanderungssaldo des Mittelzentrums Nordhorn verstanden. In den weiteren Kapiteln wird aufgezeigt, welche Auswirkungen damit verbunden sind und welche Handlungsstrategien die Stadt Nordhorn entwickelt hat, um mit ihnen umzugehen.

1.1 Datengrundlage und Methodik

Zur Untersuchung, wie sich die Reurbanisierung in Nordhorn quantitativ darstellt, wurde hauptsächlich auf die Daten des kommunalen Melderegisters zugegriffen. Auf dieser Grundlage lagen bereits Berechnungen vor, es konnten somit differenziertere Auswertungen vorgenommen werden. Beim Abgleich der Daten mit den Daten der amtlichen Statistik (siehe Beitrag M. Pohl in diesem Band) wurden jedoch Abweichungen festgestellt; insbesondere bei den Fortzügen gab es Abweichungen zwischen einem und 17 Prozent. Aufgrund der vorhandenen Auswertungen und Prognosen wurde dieser Beitrag dennoch auf Basis der Daten des kommunalen Melderegisters geschrieben, da dieses die Grundaussagen ebenfalls widerspiegelt.

Die Beweggründe für die Reurbanisierung wurden mittels einer vorhandenen Wanderungsmotivbefragung (Stadt Nordhorn 2010) und anhand des Wohnraumversorgungskonzeptes (SSR – Schulten Stadt- und Raumentwicklung 2017) ermittelt und ausgewertet. Die Auswirkungen und Handlungsfelder wurden aufgrund der eigenen Erfahrung der Autorin sowie vorhandener politischer Beschlüsse und Konzepte eruiert. Hieraus ergeben sich auch die dargestellten Maßnahmen und Instrumente.

1.2 Stadtcharakteristika

Als Mittelstadt mit oberzentralen Teilfunktionen hat die Kreisstadt Nordhorn eine wichtige Versorgungsfunktion für die Grafschaft Bentheim und angrenzende Teile der Niederlande. Durch die große Entfernung zu den nächstgelegenen deutschen Oberzentren Münster und Osnabrück, mit mehr als einer Stunde Fahrtzeit, ist die infrastrukturelle Versorgung von Nordhorn qualitativ und quantitativ für die Stadtgröße von ca. 54.777 Einwohnern (Stand 01.01.2016, Stadt Nordhorn 2017: 4) hervorragend. Neben einem Kreiskrankenhaus, fünf weiterführenden Schulen, einem Frei- und Hallenbad, einem Tierpark, einem Konzert- und Theatersaal und vielen weiteren Einrichtungen gibt es eine gut funktionierende Innenstadt mit einer hohen Einzelhandelszentralität (149,1) (IHK Osnabrück 2015: 15).

Die Stadt Nordhorn ist in der heutigen Form eine vergleichsweise junge Stadt und hat erst in den letzten 120 Jahren erheblich an Bevölkerung gewonnen. Maßgeblich dazu beigetragen hat die Textilindustrie: ein Großteil der Gebäude Nordhorns stammt aus den 1930er bis 1970er Jahren. 72% der Wohnungen sind Ein- oder Zweifamilienhäuser und die Eigentumsquote liegt bei 61% (SSR 2017:99). Die Struktur Nordhorns ist sehr flächig, ein- oder zweigeschossige Baukörper sind die Regel.

Trotz des Niedergangs der Textilindustrie ab den 1970er Jahren bis in die 1990er Jahre hat Nordhorn eine hohe Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (21.050) und eine Arbeitslosenquote von nur 4.0% (Stadt Nordhorn 2017: 4).

Die Bevölkerung der Stadt Nordhorn wächst seit vielen Jahren, der Wanderungssaldo ist seit dem Jahr 1989 positiv (NIW 2010: 22). Aufgrund des negativen natürlichen Saldos wird deutlich, dass die Wanderungen für den Bevölkerungsanstieg verantwortlich sind (s. Abbildung 1). Auch wenn das Jahr 2015 aufgrund der Flüchtlingszuwanderung sicherlich gesondert zu betrachten ist, ist über die letzten Jahre ein positiver Trend auszumachen.

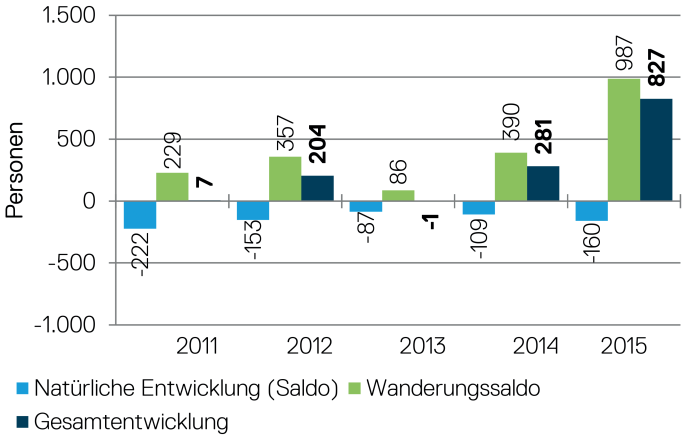


Abb. 1: Wanderungen Nordhorn / Quelle: SSR 2017: 97

Im Jahr 2010 ging das Niedersächsische Institut für Wirtschaftsforschung noch davon aus, dass ab dem Jahr 2013 ein negatives Bevölkerungswachstum für die Stadt zu erwarten ist. Dies ist jedoch nicht eingetroffen (s. Abbildung 2). Die Prognose aus dem Jahr 2017 sieht dagegen ein Bevölkerungswachstum bis 2030 voraus (SSR 2017: 99).

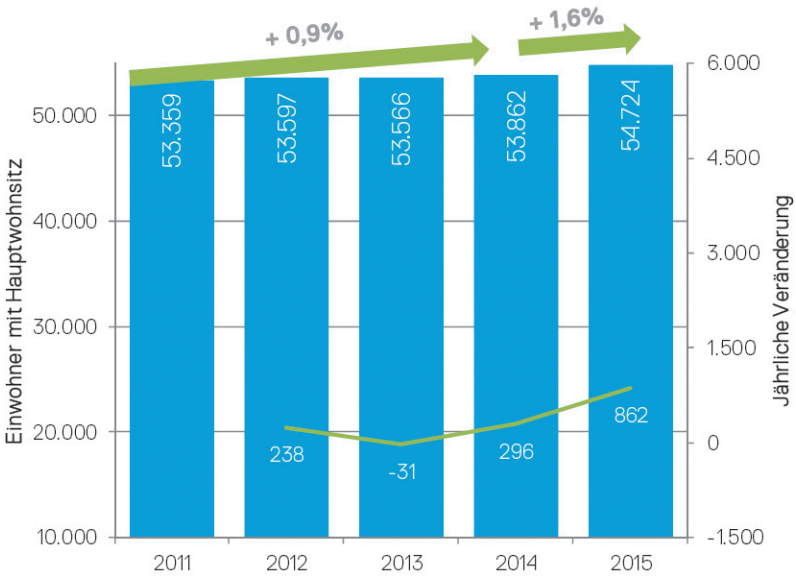


Abb. 2: Einwohnerentwicklung Nordhorn / Quelle: SSR 2017: 99

2 Hintergründe der Bevölkerungszunahme

2.1 Träger der Reurbanisierung

Für die Analyse, welche stadtstrukturellen Prozesse aufgrund von Reurbanisierung stattfinden, ist die Frage von Interesse, welche Altersklassen und Bevölkerungsgruppen diese hervorrufen und wo ggf. ein gegenläufiger Trend vorliegt.

Für Nordhorn sind die Wanderungssalden für alle Altersklassen, bis auf die Berufsanfänger zwischen 18 und 25 Jahren, positiv (s. Abbildung 3, SSR 2017). Anhand der Abbildung wird deutlich, dass die Stadt Nordhorn insbesondere durch zuwandernde Familien profitiert.

Unterscheidet man aber die Nah- und Fernwanderung, ist das Bild differenzierter. Den größten Anteil an Zuziehenden macht die große Altersklasse der Familien (30- bis 50-Jährige sowie Kinder unter 18 Jahren) aus. Dies gilt aber nicht innerhalb des Landkreises, denn es wandern mehr Familien in die Umlandgemeinden ab als zu (hier liegt also klassische Suburbanisierung vor). Umgekehrt ist es bei den Senioren (über 65 Jahren), den Berufseinsteigern und den sog. Startern. Hier ist der Wanderungssaldo

innerhalb des Landkreises positiv, während mehr Senioren und 18- bis 25-Jährige den Landkreis verlassen als zuwandern. Eindeutige Träger der Reurbanisierung sind die „Best Ager“ zwischen 50 und 65 Jahren, deren Wanderungsverhalten sowohl innerhalb des Landkreises als auch hinsichtlich der Außenwanderung einen positiven Saldo aufweisen (vgl. Abbildung 5; Daten des Meldeamtes der Stadt Nordhorn und SSR 2017: 14 ff.).

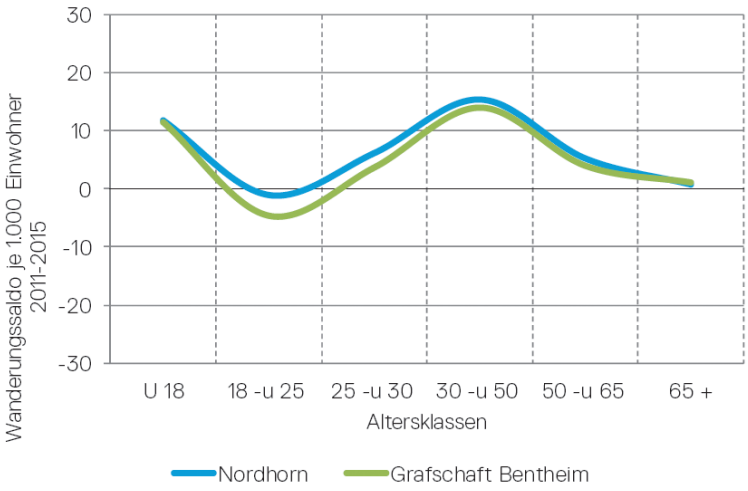


Abb. 3: Wanderungssalden / Quelle: SSR 2017, Zusammenstellung für Präsentation

	Kinder		Starter + Berufs-einsteiger		Familien Erwerber-haushalte		Best Ager		Senioren	
	Außen	**Binnen**	**Außen**	**Binnen**	**Außen**	**Binnen**	**Außen**	**Binnen**	**Außen**	**Binnen**
Nordhorn	+	-	-	+	+	-	+	+	-	+

Wanderungsgewinne + **Ausgleich O** **Wanderungsverluste -**

Abb. 4: Wanderungsgewinne und -verluste differenziert nach Altersgruppen / Quelle: SSR 2017: 16

Insgesamt lässt sich feststellen, dass Nordhorn zwar sowohl durch Zuwanderung aus dem Kreisgebiet profitiert als auch aus Gebieten außerhalb der Kreisgrenze. Bei Letzteren fällt der Saldo jedoch deutlich größer aus (vgl. Abbildung 5).

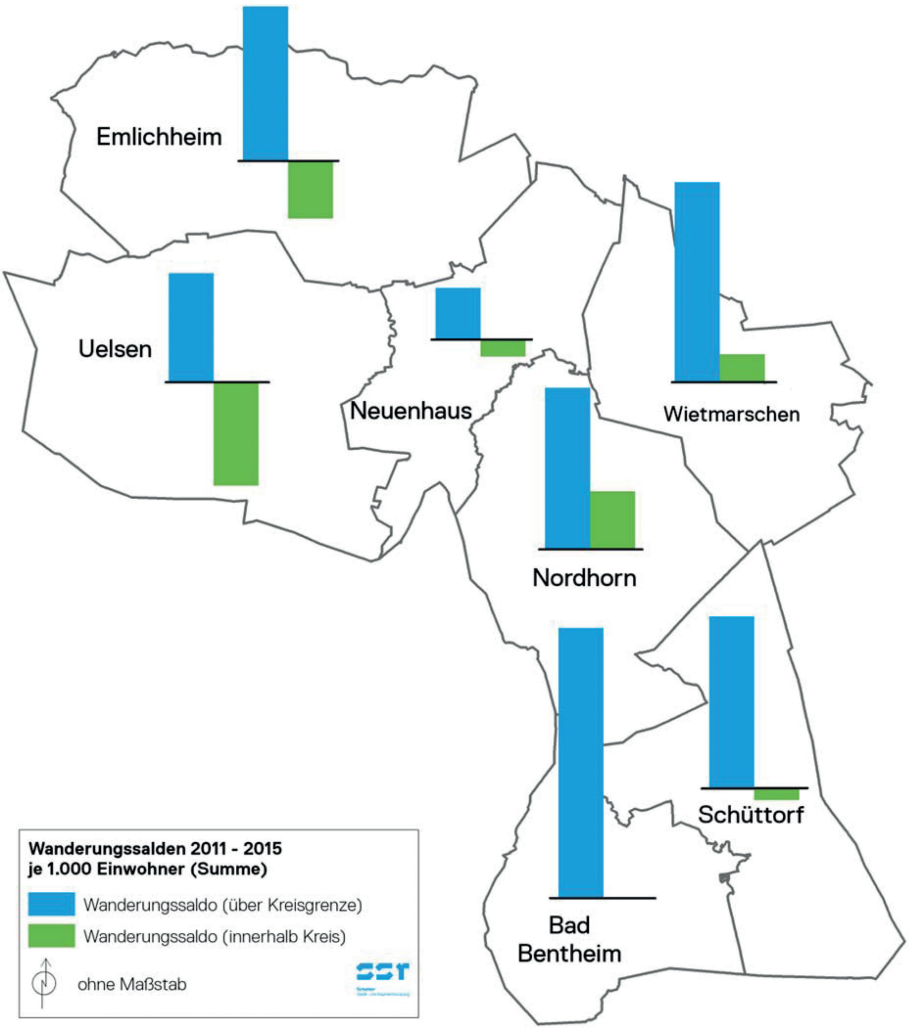


Abb. 5: Wanderungssalden differenziert nach Binnenwanderungen innerhalb eines Kreises und über Kreisgrenzen hinweg / Quelle: SSR 2017: 14

Ein Blick auf die Wanderungsmotive soll die Hintergründe dazu beleuchten.

2.2 Wanderungsmotive

Im Rahmen der „Auswertung der Befragung der Zu- und Wegziehenden" aus dem Jahre 2009 wurden die Wanderungsmotive dieser Gruppen durch die Stadt Nordhorn erhoben. Die Befragung der Zu- und Wegziehenden wurde durchgeführt, um über die Zu- und Wegzugsmotive genauere Kenntnis zu erlangen. Ziel war es, die Attraktivität

der Stadt Nordhorn weiter zu steigern und mögliche Defizite abzubauen. Dazu wurden 326 Fragebögen versandt an die Haushalte, die im Jahr 2009 weg- oder zugezogen waren. Die Rücklaufquote betrug ca. ein Drittel (Stadt Nordhorn 2017: 4).

Auffällig ist, dass ca. 60% der Zugezogenen Nordhorn vor dem Umzug gut oder sehr gut kannten. Aus den Antworten zu den wichtigsten Zuzugsgründen lässt sich entnehmen, dass ca. ein Drittel der Befragten aufgrund ihres Arbeitsplatzes oder ihrer Ausbildung nach Nordhorn gezogen sind (berufliche Motive) (Stadt Nordhorn, 2010: 40). Aufgrund des gesunden Arbeitsmarktes in Nordhorn ist dies nachvollziehbar. Auch wenn hierzu keine konkreten Erfahrungen vorliegen, zeigen andere Wanderungsmotivbefragungen, dass die Zuzüge aufgrund dieser beruflichen Motive weniger aus dem Nahbereich erfolgen, sondern eher von weiter entfernt (IREUS 2014: 130 f.).

Interessant ist, dass mehr als ein Drittel der angegebenen Motive in familiären/persönlichen Lebensumständen zu finden waren, so z. B. Zusammenziehen mit dem Partner, Rückkehr zur Familie u. Ä. Eine Person entscheidet sich bewusst für einen Ort aufgrund der persönlichen Kontakte oder der Attraktivität als Wohnort. Die familiären und persönlichen Lebensumstände sowie die Motive, die sich mit der Attraktivität der städtischen Infrastruktur wie Freizeitmöglichkeiten, Einkaufs- und Gastronomieangebote oder allgemein dem zentralen Wohnen befassen (15%), sind Indikator für die Anziehungskraft der Kreisstadt Nordhorn. Der Suchraum dieser Entscheidung ist eher im Nahbereich des bisherigen Wohnortes zu finden (IREUS 2014: 127). Die übrigen Motive waren mit ca. 16% wohnungsbezogene Motive (barrierefreies Wohnen, günstige Wohnung usw.).

Im Alter spielt das Wohnumfeld eine häufige Rolle als Wanderungsmotiv. Für die Starter und Familien spielen eher die familiären oder die beruflichen Gründe eine Rolle.

Für die Stadt Nordhorn wird durch die Abwanderungsmotive deutlich, über welche Faktoren Zuwanderung generiert werden kann. Ein wichtiger Grund für Zuwanderung – gerade aus größerer Entfernung – ist der Arbeitsmarkt. Eine Verbesserung der Arbeitsangebote bestehender Betriebe sowie die Förderung von Neuansiedlung von Firmen kann dies bestärken. Ein Punkt, den die Stadt Nordhorn – wie viele Städte – durch eine aktive Wirtschaftsförderung unterstützt.

Für die Nahwanderung – und auch für die Verhinderung von Suburbanisierung – ist die Wohnqualität sowohl der Stadt als auch des Wohngebäudes selbst ausschlaggebend. Hier hat die Stadt Nordhorn ein breites Spektrum an Möglichkeiten, Infrastruktureinrichtungen stetig zu verbessern. Auch auf die Ausgestaltung einzelner Wohnungen oder Immobilien besteht – ein oft indirekter – Einfluss. Beispiele der in Nordhorn durchgeführten Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung sind dem Kapitel 4 zu entnehmen.

3 Herausforderungen und Folgen

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Nordhorn ist in den letzten Jahren von 276 im Jahr 2012 auf 394 im Jahr 2015 angestiegen (eigene Erhebung, Stadt Nordhorn). Dies spiegelt die steigende Nachfrage wider, die sich aus Ersatzbedarf, der steigenden Anzahl der Haushalte und dem Anstieg der Bevölkerung zusammensetzt (SSR 2017: 44 ff.). Diese Prozesse überlagern sich – die Frage, welchen Anteil der (positive) Wanderungssaldo hat, lässt sich nur abschätzen.

Aufgrund der Ergebnisse der Wanderungsmotivbefragung und der Befragung von Reurbanisierungsträgern lässt sich jedoch abschätzen, dass folgende Prozesse verstärkt werden: Die Nachfrage nach Wohnraum wird durch einen positiven Wanderungssaldo noch verstärkt. Im Wohnraumversorgungskonzept wird der Neubaubedarf für die Jahre 2016 bis 2020 auf ca. 340 Wohneinheiten jährlich geschätzt. Danach sinkt der Bedarf wieder. Das Gutachten geht dabei von einer durchschnittlichen Neubautätigkeit von 215 Wohnungen (2008 – 2015) im Jahr aus (SSR 2017: 100). Daran sieht man, dass wesentlich mehr Wohneinheiten als in den letzten Jahren errichtet werden müssen.

Generell steigt die Nachfrage nach kleinen Wohnungen durch die kleineren Haushaltsgrößen. Die Nachfrage nach kleinem und auch bezahlbarem Wohnraum wird noch verstärkt durch den hohen Anteil an Startern und Best Agern bei den Wohnungssuchenden. Der Markt hat darauf bereits reagiert: Immerhin ca. zwei Drittel des Wohnungsbaus fand 2011 bis 2015 im Geschosswohnungsbau statt, in den Jahren davor waren es nur ein Drittel (2006 – 2010) bis ein Viertel (2000 – 2005) (Quelle: eigene Erhebung).

Eine Verknappung des Angebotes durch steigende Nachfrage führt auch hier zu einer Preissteigerung. Das Preisniveau für individuelles Wohnbauland ist in den letzten Jahren stetig angestiegen. Von 2010 bis 2016 sind die Preise in Nordhorn um 34 % gestiegen (GAG 2017: 27). Und auch wenn das Mietniveau in Nordhorn mit durchschnittlich 6,22 Euro/m² Netto-Kaltmiete (Stand 2014, SSR 2017: 24) recht niedrig ist, stiegen die Mietpreise in den letzten Jahren an, je nach Baualter und Wohnungsgröße um bis zu 50 Cent pro m² (GAG 2014: 72; GAG 2017: 98). Hier ist ebenfalls zu vermuten, dass die durch Wanderungsgewinne verstärkte Nachfrage den Anstieg des Preisniveaus und der Mieten mit hervorgerufen hat.

Festzuhalten ist also, dass der Wohnungsdruck allgemein steigt und besondere Bedarfe nicht gänzlich erfüllt werden können – z. B. nach kleinen Wohnungen, aber auch nach Bauplätzen. Darüber hinaus steigen die Wohnkosten – sowohl bei Mietern als auch für Neueigentümer. Ziel der Stadt Nordhorn ist es, den Ansprüchen aller Bevölkerungsgruppen möglichst gerecht zu werden. Die Herausforderungen zur Bewältigung dieses Zieles sind groß.

Wie aber soll der wachsende Bedarf an Bauplätzen erfüllt werden? Die Warteliste für Bauplätze der Stadt Nordhorn für Einfamilienhäuser umfasst derzeit (September 2018) ca. 380 Bewerberinnen und Bewerber, hinter denen meistens noch eine Familie steht. Dazu soll einerseits eine Suburbanisierung in die Umlandgemeinenden verhin-

dert werden, auf der anderen Seite sollen die Baugebiete der 1960er bis 1990er Jahre nicht veröden – und die Stadt muss dem Ziel, Entwicklung im Außenbereich zu vermeiden, gerecht werden.

Weitere Herausforderungen stellen sich für die Stadt: Welchen Einfluss hat sie auf die Angebotsstruktur? Kann sie bspw. fördern, dass kleine Wohnungen für Alleinerziehende, Singles, Senioren und andere Gruppen mit entsprechendem Bedarf gebaut werden? Welche Steuerungsmechanismen hat die Stadt, damit bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird?

Eine weitere Herausforderung der Stadt Nordhorn ist die Änderung der Stadtstruktur durch die Reaktion des Marktes auf die oben festgestellten Bedarfe. Aufgrund der starken Prägung der Stadtgestalt durch Einfamilienhäuser und eher kleinteilige Strukturen fallen größere Mehrfamilienwohnhäuser besonders ins Gewicht. Die Änderung der Baustruktur aufgrund des verstärkten Baus von Mehrfamilienhäusern führt in den letzten Jahren zunehmend zu Konflikten – mit der direkten Nachbarschaft, aber auch mit den Bürgern der Stadt, die das gewohnte Stadtbild, insbesondere für besonders prägende Bereiche, erhalten wollen. Hier ist es vor allem die Dimensionierung der Baukörper, die häufig Stein des Anstoßes ist. Aber auch unübliche Materialien und die Prägung der Vorgartenzonen durch Stellplätze anstatt durch Bewuchs führen zu einem Fremdeln mit diesen Bauformen.

Allerdings befriedigen diese Mehrfamilienhäuser den Bedarf nach Wohnraum, insbesondere nach kleinen Wohnungen, und liegen in gewachsenen Strukturen, auf Baulücken oder untergenutzten Grundstücken. Hier besteht für die Stadt eine Gratwanderung zwischen Bewahren und Entwickeln durch Verdichtung.

4 Instrumente/Konzepte/Maßnahmen

Die Stadt Nordhorn – und damit sind hier sowohl die Verwaltung als auch die politischen Gremien gemeint – hat in den letzten Jahren aufgrund der im vorherigen Kapitel genannten Herausforderungen gehandelt. Dabei geht die Bandbreite von anlassbezogenen Einzelentscheidungen bis hin zu Konzepten und Strategien, die erarbeitet und beschlossen wurden.

4.1 Strukturerhaltende Maßnahmen

Auf die oben genannte Problematik der strukturfremden Mehrfamilienhäuser haben Verwaltung und Politik in den letzten Jahren mit unterschiedlichen Maßnahmen reagiert:

Anlassbezogen aufgrund konkreter Bauanträge wurden Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne oder Bebauungsplanänderungen gefasst. Die Nordhorner Bebauungspläne weisen – wie viele Bebauungspläne in anderen Städten auch – häufig nur wenige Festsetzungen auf. Insbesondere die Gebäudegröße wird nicht reglementiert und großzügige Baufelder sowie die Beschränkung auf die Festlegung einer Geschos-

sigkeit führen dazu, dass stark abweichend zur Umgebungsbebauung gebaut werden darf. Eine Zurückstellung von Baugesuchen oder die Ablehnung aufgrund einer Veränderungssperre könnten dem Aufstellungsbeschluss folgen. Häufig konnten Gespräche mit Bauherren und Architekten jedoch schon vorher zu einer angepassten Bauweise führen.

Neben Bebauungsplänen wurde auch eine Erhaltungssatzung aufgestellt, weitere sind in Planung.

Um künftig Bauanträge hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Stadtstruktur beurteilen zu können und auch den politischen Gremien bessere Handhabe hinsichtlich ihrer Entscheidungsfindung zu geben, wurde durch die Verwaltung eine Bestandserfassung der erhaltenswerten und stadtbildprägenden Baustrukturen durchgeführt, die bereits Vorschläge für mögliche Festsetzungen in Bebauungsplänen, Gestaltungsatzungen oder Erhaltungssatzungen enthält.

Sehr intensiv beschäftigt sich die Stadt innerhalb ihrer Sanierungs- und Stadtumbaugebieten mit dem Thema der strukturerhaltenden Maßnahmen. Im Stadtumbaugebiet Blanke – einer Textilarbeitersiedlung aus den 1930er bis 1950er Jahren mit ca. 800 Reihenhäusern – wird das Thema „Stadtgestalt“ tiefgehend bearbeitet.

4.2 Innenentwicklungskonzept

Zur Schaffung von Wohnraum und gleichzeitig zur Aufrechterhaltung des Zieles, den Außenbereich zu schonen, bedarf es eines guten Innenentwicklungskonzeptes. Insbesondere für die Gruppe der Zuwandernden ab 50 Jahren sind zentrale Wohnstandorte von hoher Bedeutung. Also kommt neben den Nachhaltigkeitsaspekten der ökologischen und ökonomischen Vorteile der Innenentwicklung hier auch ein sozialer Aspekt zum Tragen.

In den vergangenen 30 Jahren hat die Stadt Nordhorn auf ihren großen Textilbrachen Innenentwicklung betrieben. Rund 54 ha Textilbrachen wurden nachgenutzt, die letzten Flächen sind nun in der Vermarktung. Heute und künftig müssen kleinere, weniger zusammenhängende Flächen identifiziert und nutzbar gemacht werden. Die Verwaltung erstellt seit Anfang 2016 zur strukturierteren Bearbeitung dieses Themas ein Innenentwicklungskonzept. Das Konzept identifiziert folgende Flächentypen mit Potenzialen zur Innenentwicklung (vgl. Abb. 7):

> sofort bebaubare freie Grundstücke (Baulücken)

> untergenutzte Grundstücke

> Nachverdichtungsflächen

> Grundstücke mit offensichtlich abbruchreifen Gebäuden

> öffentliche Flächen

Abb. 6: Innenentwicklungspotenziale / Quelle: Eigene Abbildung, Stadt Nordhorn

Für jede dieser Flächen wird eine Handlungsempfehlung formuliert.

Bei der Betrachtung des gesamten Stadtgebietes wurden rund 400 sofort bebaubare Grundstücke identifiziert. Die Stadt plant, hier die Eigentümer anzusprechen – eine in vielen Städten erprobte Praxis. Bei ihrer Baulandpolitik wird die Stadt künftig Bauverpflichtungen innerhalb eines definierten Zeitraumes setzen, da die bisherige Vertragspolitik zu den vielen Baulücken geführt hat. Diese ließ den Veräußerern der landwirtschaftlichen Flächen sogenannte bebaubare Restbehaltsgrundstücke innerhalb der Baugebiete, die nach eigenem Gutdünken bebaut, veräußert oder liegengelassen werden konnten.

Bereits in der Vergangenheit sind viele alte Bebauungspläne überarbeitet worden, um eine bessere Ausnutzbarkeit zu erzielen. Häufig hat es sich jedoch hierbei um Flächen gehandelt, auf denen eine Nutzung aufgegeben wurde und das Planungsrecht zugunsten einer Wohnnutzung geändert wurde. Die Verwaltung wird neben diesen Flächen auch verstärkt Wohngebiete in den Fokus nehmen, in denen eine höhere Ausnutzung möglich und sinnvoll ist. Dabei muss es nicht immer um den Neubau von Wohnhäusern gehen, sondern es können auch Erweiterungen bestehender Wohnhäuser sein,

um diese zukunftsfähig zu machen. So werden z. B. im oben genannten Stadtumbaugebiet Blanke die ca. 60 bis 80 m² großen Reihenhäuser nach einem städtebaulichen Gesamtkonzept planungsrechtlich auf bis zu 120 m² erweiterbar.

Begleitend zur Überarbeitung oder Neuerstellung von Bebauungsplänen zur Innenentwicklung wird das Instrument der Umlegung angewendet. Die Stadt Nordhorn führt derzeit ein Umlegungsverfahren zur Herstellung der Bebaubarkeit von Wohnbauland durch. Über das Innenentwicklungskonzept sollen Flächen identifiziert werden, die für ein Umlegungsverfahren geeignet wären. Geplant ist, dass die Verwaltung über die Bereitschaft der Eigentümer eine Prioritätenliste für die Verfahren festlegt.

Wenn beispielsweise 70 % oder mehr der Eigentümer bereit sind, an einem Umlegungsverfahren teilzunehmen, und mindestens 50 % bereit sind, ihre Bauplätze innerhalb von drei Jahren nach Erlangen des Baurechtes zu bebauen, wird den politischen Gremien eine Vorlage zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vorgelegt. Damit kann die Verwaltung sich auf die Flächen konzentrieren, die einen spürbaren Effekt auf die Versorgung der Gesamtbevölkerung mit Wohnraum haben.

Für Flächen mit offensichtlich abbruchreifen Gebäuden ist nur die Direktansprache der Eigentümer sinnvoll. Daraufhin kann man nach individuellen Lösungen suchen.

Die öffentlichen Grünflächen werden seit dem Jahr 2017 derzeit im Rahmen des beschlossenen Spiel- und Freiflächenkonzeptes gebietsweise untersucht. Dabei wird hinsichtlich der vielen Spielplätze mehr auf Qualität gesetzt, überschüssige Flächen werden zurückgefahren. Sollten Flächen nicht mehr benötigt werden und für eine Bebauung geeignet sein, kann ein entsprechendes Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

4.3 Preisgünstiges Wohnen in Nordhorn

Auch wenn nicht belegbar ist, dass die positiven Wanderungssalden sich auf die Baupreise und Mietpreise auswirken, so liegt es dennoch im Interesse der Kommune, dass eine starke Nachfrage – die durch das Wohnraumversorgungskonzept berechnet wurde – nicht zu steigenden Preisen führt. Dazu wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen:

Wohnungsbaugesellschaft
Die städtische Wohnungsbaugesellschaft „GEWO“ (Gesellschaft für Wohnen und Bauen mit beschränkter Haftung) in Nordhorn besitzt im Stadtgebiet ca. 31 ha Flächen. Gemeinsam mit der „GEWO“ hat die Stadtverwaltung einen Teil der Flächen in den vergangenen Jahren auf Nachverdichtungspotenziale untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass bereits auf den drei untersuchten Flächen ein Potenzial für den Bau von mehr als 100 Wohneinheiten besteht. Damit könnte der komplette Bedarf an preisgebundenen Wohneinheiten der nächsten fünf Jahre gedeckt werden. Allerdings wird auch die „GEWO“ teilweise Wohnungen zwar immer noch preisgünstig, aber über der Bewilligungsmiete anbieten, sodass weitere Maßnahmen sinnvoll sind.

Bauleitplanung
Mit der Überarbeitung alter Bebauungspläne werden auch mehr Möglichkeiten für die Schaffung von günstigem Wohnraum geschaffen. Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen achten Politik und Verwaltung bereits heute darauf, dass an geeigneten Lagen im Stadtgebiet die Dichte erhöht wird. Dies muss jedoch sinnvoll gesteuert werden und an städtebaulichen Lagen, wo eine bestehende Struktur negativ verändert würde, unterlassen und ggf. mittels Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

Bodenvorratspolitik
Eine Bodenvorratspolitik ist für die Bereitstellung von günstigem Bauland unabdingbar. Die Stadt Nordhorn konnte durch ihre jahrelange konsequente Haltung bei der Ausweisung von Bauland und dem strategischen Flächenerwerb die Grundstückspreise für eine Mittelstadt vergleichsweise sehr günstig halten. In den letzten Jahren hat sich die Bedeutung von Tauschflächen als zunehmend wichtig herausgestellt. Auch wenn Außenentwicklungen vermieden werden sollen, wird darum weiter auf einen Ankauf geeigneter Flächen, auch als Tauschflächen, geachtet.

Konzeptvergaben
Über die Konzeptvergabe kann die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Teil der Ausschreibung sein. Es besteht sowohl die Möglichkeit, diese positiv zu werten, als auch einen bestimmten Anteil als Mindestvoraussetzung aufzunehmen. Bei eigenen Flächen und der Schaffung von größeren Mehrfamilienhäusern wird künftig eine sogenannte Konzeptvergabe durchgeführt, die die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum mitberücksichtigt. Die Stadt Nordhorn konnte hier bereits gute Erfahrungen machen und hat einige weitere Flächen in Planung für dieses Verfahren.

Auch bei nicht städtischen Flächen, für die über eine Bauleitplanung erheblich mehr Wohnraum geschaffen werden kann, sollte geprüft werden, ob über einen städtebaulichen Vertrag ein bestimmter Anteil an bezahlbarem Wohnraum vorgegeben wird.

Städtbauliche Verträge
Wird ein Bauleitplanverfahren durchgeführt, das die Schaffung von Wohnraum ermöglicht, so wird ab einer Ermöglichung von mindestens 500 m² Bruttogeschossfläche (je Eigentümer/Vorhabenträger) die Schaffung von mindestens 10% preisgünstigem Wohnraum über einen städtebaulichen Vertrag geprüft. Bei größeren Projekten kann je nach Lage und Vorleistungen auch ein größerer Anteil aufgrund der Effizienzsteigerungen in Betracht kommen.

Über eine Mischkalkulation soll sich dies dann abbilden lassen. Die Sicherung der Schaffung des preisgünstigen Wohnraums sollte in jedem Fall geprüft werden, muss aber mit anderen wichtigen Kriterien (Städtebau, Beseitigung von Altlasten o.Ä.) abgewogen werden, damit es nicht zu einer Unwirtschaftlichkeit kommt.

Die Wohnungen dürfen nur an Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG vermietet werden. Es müssen Vorgaben zur Nettokaltmiete, Belegungsbindung und Mieterhöhung gemacht werden. Diese könnten z.B. wie folgt formuliert sein:

Die höchstzulässige Miete beträgt ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von drei Jahren 5,60 Euro je m² Wohnfläche/Monat (*Nettokaltmiete*). *Nach Ablauf von drei Jahren sind bis zum Ende der Belegungsbindung etwaige Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 und 559 BGB zulässig; jedoch darf der Mietzins – von einer Erhöhung der Betriebskosten abgesehen – innerhalb von jeweils drei Jahren um nicht mehr als 15 % erhöht werden. Die sich hiernach ergebende Miethöhe ist auch im Fall der Wiedervermietung einzuhalten. Die Dauer der Belegungsbindung beträgt 10 Jahre ab Bezugsfertigkeit* (interne Vorlage Stadt Nordhorn, o. J.).

Die Summe der Maßnahmen soll dazu beitragen, das Preisniveau in Nordhorn sowohl für Mieter als auch für Eigennutzer bezahlbar zuhalten.

5 Fazit

Reurbanisierung findet in Nordhorn nach den vorliegenden Daten statt. Durch die Überlagerung verschiedener Prozesse der Stadtentwicklung und gesellschaftliche Trends sind die konkreten Auswirkungen eher gefühlt als tatsächlich nachweisbar.

Dennoch sollte die Stadt die Entwicklungen im Auge behalten und die im Jahr 2016 gemachten Datenerhebungen und -analysen im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes regelmäßig wiederholen (SSR 2017). Es ist zum einen zweifelhaft, ob der Trend anhält, da er durch viele gesellschaftliche Entwicklungen geprägt wird. Zum anderen wird er voraussichtlich in einigen Jahren noch stärker durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung überlagert werden. Dass auch dies nur eine Prognose ist und die Situation sich binnen weniger Monate ändern kann, zeigte die Flüchtlingswelle im Jahr 2015. Insofern gilt es die Entwicklungen zu beobachten, um zeitnah reagieren zu können, zumal die Stadtentwicklung prozessbedingt ohnehin immer einen zeitlichen Vorlauf braucht.

Die Folgen der Reurbanisierung in Nordhorn sind vielschichtig und sowohl eine Chance als auch ein Risiko. Es ist Aufgabe der Stadt, die Vorteile des Prozesses zu nutzen, solange er anhält. Die verstärkte Nutzungskonkurrenz und den Druck auf die Stadtentwicklung durch Wohnungsnot und Investorenwünsche gilt es auszuhalten. Gesetzte Ziele wie Innenentwicklung, bezahlbarer Wohnraum, Klimaschutz und Stadtgestaltung dürfen nicht aufgegeben werden. Die in diesem Beitrag aufgezeigten Maßnahmen sollen die Anforderungen und Ziele der Stadt Nordhorn unter einen Hut bringen. Diese sind jedoch personal- und kostenintensiv und erfordern ein hohes Maß an Fachkompetenz. Ein „perfektes“ Ergebnis wird, wenn nicht bereits durch politische Vorgaben, auch durch fehlende Ressourcen erschwert.

Wenn die Chancen, die sich für die Stadt Nordhorn durch die Reurbanisierung ergeben, jedoch genutzt werden, können sie die Stadtentwicklung unterstützen: z. B. indem schwierige Grundstücke auf den Markt kommen und oder indem der Investorendruck auch für die Schaffung eines Anteils an bezahlbarem Wohnraum genutzt wird.

Literatur

GAG – Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen (Hrsg.) (2017): Grundstücksmarktbericht 2017. Osnabrück.
IHK – Industrie- und Handelskammer Osnabrück, Emsland, Grafschaft Bentheim (Hrsg.) (2015): Einzelhandelsatlas. Osnabrück.
IREUS – Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung (Hrsg.) (2014): Wanderungsmotive im ländlichen Raum. Projektbericht. Stuttgart.
LSN – Landesamt für Statistik Niedersachsen (2018): Eigene Datenabfrage.
NIW – Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (Hrsg.) (2010): Standortprofil der Stadt Nordhorn.
SSR – Schulten Stadt- und Raumentwicklung (2017): Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Grafschaft Bentheim. Dortmund.
Stadt Nordhorn (Martin Dornblut) (2010): Auswertung der Befragung der Zu- und Wegziehenden. Nordhorn.
Stadt Nordhorn (Hrsg.) (2017): Zahlenspiegel. Nordhorn.

Autorin

Milena Schauer (**1980*), *Studium der Raumplanung* (*Dipl.-Ing.*) *und Bauassessorin Städtebau. Berufliche Tätigkeiten: Amtsleitung für Stadtplanung, Stadt Schwabach, und 2013 bis 2018 Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Nordhorn.*

Carolin Wandzik, Flemming Giesel

DAS KONVERSIONSPROJEKT EIDERKASERNE ALS CHANCE FÜR DIE REURBANISIERUNG IN RENDSBURG?

Gliederung

1 Einleitung
2 Aufbau und Vorgehen
3 Wohnungsangebot und soziodemografische Rahmenbedingungen
4 Das Konversionsprojekt Eiderkaserne
5 Bewertung des Konversionsprojekts Eiderkaserne aus Sicht der Akteursgruppen
6 Fazit
Literatur

Kurzfassung
In den letzten Jahren war die Bevölkerungszahl der Stadt Rendsburg rückläufig. Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung der Eiderkaserne im Jahr 2008 hat sich für die Stadt Rendsburg die Chance ergeben, ein innerstädtisches Quartier mit 340 Wohneinheiten mit besonderer Wohn- und Lebensqualität zu entwickeln. Somit sind mehr als doppelt so viele Wohnungen geplant, als in dem Zeitraum von 2011 bis 2015 fertiggestellt wurden. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob das Konversionsprojekt Eiderkaserne das Potenzial hat, einen Reurbanisierungsprozess einzuleiten.

Da die Entwicklung des Neubaugebietes erst im Jahr 2019 vorgesehen ist, kann die Fragestellung zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden. Allerdings sind die Planungen auf Zielgruppen – Familien mit Kindern und ältere Haushalte – ausgerichtet, die in den letzten Jahren überwiegend in das Rendsburger Umland abgewandert sind. Somit kann eine Trendumkehr eingeleitet werden. Auch die durchgeführten Interviews mit der Stadtverwaltung, dem Sanierungsträger, einem privaten Selbstnutzer sowie mit einem Projektentwickler machen deutlich, dass durch das Konversionsprojekt Eiderkaserne eine positive Bevölkerungsentwicklung erzielt und die Abwanderung in das Umland abgeschwächt werden kann. Zumindest ist davon auszugehen, dass ein ungenutztes städtisches Gebiet in Wert gesetzt wird und Konzentrationsprozesse ausgelöst werden, die eine Aufwertung der Innenstadt bewirken.

Schlüsselwörter
Rendsburg – Mittelstadt – Konversion – Bevölkerungsentwicklung – natürliche Einwohnerentwicklung – Wanderungen

The conversion of Eider barracks as a reurbanisation opportunity in Rendsburg?

Abstract
In recent years the population of Rendsburg has declined. The end of the military utilisation of Eider barracks in 2008 provided the town with an opportunity to develop an inner-city neighbourhood with 340 dwelling units and a particularly high quality of life. Twice as many dwellings are herewith planned as were completed in the period from 2011 to 2015. The question thus arises as to whether the conversion of Eider barracks has the potential to trigger a reurbanisation process.
As the development of the new-build area is only planned for 2019, it is not yet possible to provide a conclusive answer to this question. However, the plan targets groups – families with children and older people – who have mostly migrated to the peripheral surroundings of Rendsburg in recent years. This could therefore reverse the trend. Interviews conducted with the urban authorities, the redevelopment agency, a private owner-occupier and a project developer also make clear that the conversion of Eider barracks can achieve a positive population trend and reduce migration to the periphery. At the least, it can be assumed that an unused urban area will be put to good use, triggering concentration processes that will upgrade the inner city.

Keywords
Rendsburg – medium-sized town – conversion – population trend – natural population development – migration

1 Einleitung

Im wissenschaftlichen Diskurs zur Reurbanisierung standen bisher Klein- und Mittelstädte nicht im Fokus. Nur vereinzelt wurden diese Stadttypen bisher thematisiert (Brachat-Schwarz/Schmidt 2015; Gans 2015; Siedentop/Uphues 2015). Im Rahmen dieses Beitrags wird daher am Beispiel der Mittelstadt Rendsburg aufgezeigt, ob ein innerstädtisches Konversionsprojekt einen Reurbanisierungsprozess einleiten kann, indem die bisherige Abwanderung von Familien und älteren Menschen in das Umland aufgehalten wird. Dieser Beitrag knüpft damit an bisherige Untersuchungen zu innerstädtischen Neubaugebieten an (Frank 2014; Frank 2018; Jarass 2018; Sandfuchs 2009).

Die Stadt Rendsburg liegt am Fluss Eider und am Nord-Ostsee-Kanal im ländlich strukturierten Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein (vgl. Abbildung 1). In rund 30 Kilometer Entfernung befinden sich im Norden die Stadt Schleswig sowie im Osten die Landeshauptstadt Kiel. Zusammen mit elf Umlandgemeinden sowie der Stadt Büdelsdorf bildet Rendsburg den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg.[1]

1 Im Jahr 2002 haben die Bürgermeister der dargestellten Gemeinden und Städte beschlossen, eine Gebietsentwicklungsplanung (GEP) für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg durchzuführen. Vorrangiges Ziel ist es, eine bedarfsgerechte, geordnete und auf Schwerpunkte ausgerichtete Siedlungsentwicklung der beteiligten Gemeinden und Städte sicherzustellen (Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg AöR 2017).

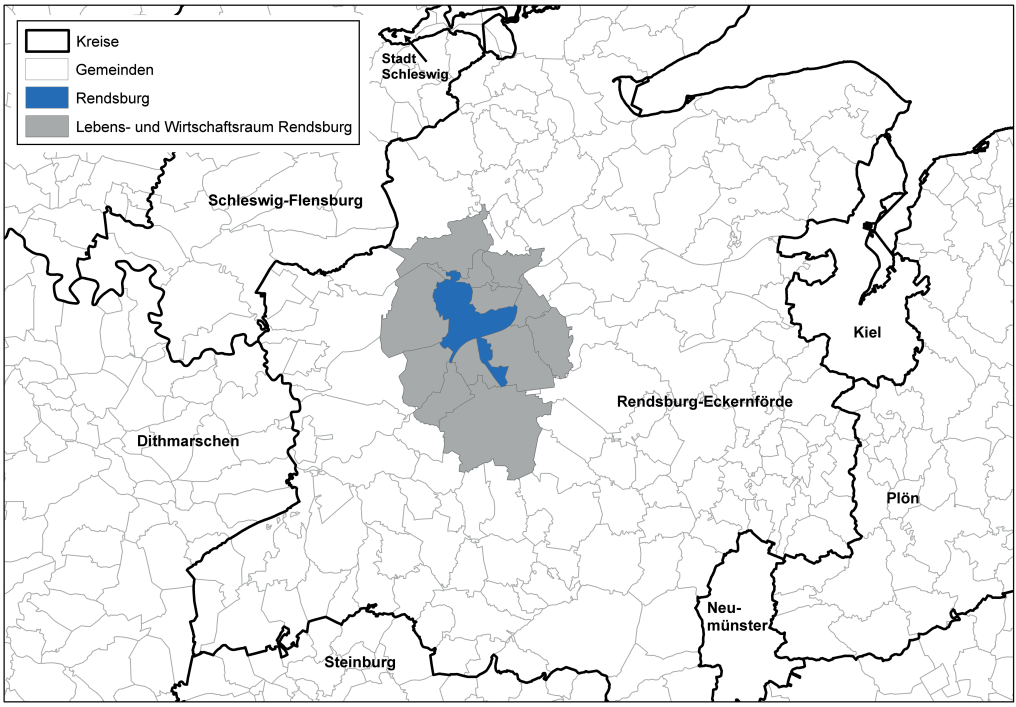


Abbildung 1: Lage der Stadt Rendsburg / Quelle: Eigener Entwurf; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Bisher lassen sich in Rendsburg keine Reurbanisierungstendenzen im Sinne einer Trendumkehr der Bevölkerungsentwicklung erkennen (zur Begrifflichkeit vgl. Beitrag von Scholich in diesem Band). Die Bevölkerungszahl ist in der Vergangenheit rückläufig gewesen. Während Rendsburg im Jahr 2000 rund 29.300 Einwohner hatte, waren es im Jahr 2015 nur noch rund 27.600. Dies entspricht einem Rückgang von 6 %. Innerhalb dieses Zeitraums konnte Rendsburg lediglich in den Jahren 2005, 2010 und 2015 einen Bevölkerungsanstieg verzeichnen, wobei der Anstieg im Jahr 2015 in erster Linie auf die Zuwanderung von Schutzsuchenden zurückzuführen ist (Statistikamt Nord 2017).

Im Jahr 2008 wurde die militärische Nutzung der Eiderkaserne in Rendsburg aufgegeben. Das Areal hat eine Größe von 19 ha und grenzt direkt südwestlich an die Rendsburger Innenstadt an. Hierdurch hat sich für die Stadt Rendsburg die Chance ergeben, ein modernes Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt zu entwickeln. In diesem Zusammenhang steht die Wohnnutzung im Fokus.

Bereits im Jahr 2006 wurden vonseiten der Stadt Städtebauförderungsmittel aus dem Programm „Stadtumbau West“ beantragt. Mit der Bewilligung der Fördermittel, der Festsetzung des Sanierungsgebiets „Neuwerk-West / ehemalige Eiderkaserne“ sowie

durch den Ankauf des Geländes im Jahr 2008 wurde der Planungsprozess eingeleitet. Im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes wurde ein maximales Angebotsvolumen von insgesamt 340 Wohneinheiten auf einer Nettobaufläche von 6,75 ha errechnet (F+B 2013a, b). Während die denkmalgeschützten Gebäude in einem Teil des Areals bereits vermarktet werden, ist die Entwicklung des Neubaugebiets ab 2019 geplant.

Das Konversionsprojekt Eiderkaserne ermöglicht, Wohnangebote für Zielgruppen – insbesondere für Familien und ältere Menschen – zu schaffen, die bisher in Rendsburg nicht mit adäquatem Wohnraum versorgt werden konnten. Wie das Wohnungsmarktkonzept zeigt, mangelt es im Wohnungsbestand zum einen an barrierearmen Wohnungen für eine immer älter werdende Bevölkerung und zum anderen an Wohnangeboten für Familien, die vermehrt Neubauten nachfragen (F+B 2013a). Mit diesem neuen innerstädtischen Wohnquartier kann somit nicht nur einer weiteren Abwanderung in das Umland entgegengewirkt werden, sondern es besteht auch die Möglichkeit, eine Rückwanderung aus dem Umland in die Stadt zu initiieren.

2 Aufbau und Vorgehen

Der vorliegende Beitrag unterteilt sich in drei Analysebausteine. Zunächst werden die Entwicklung des Wohnungsangebotes sowie die soziodemografischen Rahmenbedingungen der Stadt Rendsburg im Detail betrachtet. Im Einzelnen werden mittels deskriptiver statistischer Analysen der Wohnungsbestand, die Bautätigkeit und die Bevölkerungsentwicklung untersucht. Neben der Analyse des natürlichen Saldos wird zudem das Wanderungsmuster differenziert untersucht. Abschließend wird in diesem Abschnitt die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort sowie die Kaufkraft analysiert.

Im Anschluss wird das Konversionsprojekt Eiderkaserne vorgestellt. Im Einzelnen werden die Planungsziele der Stadt, der bisherige Planungsprozess sowie der aktuelle Planungs- und Realisierungsstand dargestellt. Grundlage hierfür sind die vorbereitenden Untersuchungen für die Fläche der Eiderkaserne, der Masterplan, das Wohnungsmarktkonzept sowie das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (BIG Städtebau GmbH 2017; F+B 2013a, b; FIRU 2008a, b).

Im dritten Analysebaustein erfolgt die Bewertung des Konversionsprojekts Eiderkaserne aus Sicht verschiedener Akteursgruppen. Im Rahmen dieses Beitrags wurde jeweils ein leitfadengestütztes Interview mit der Stadtverwaltung, dem Sanierungsträger, einem privaten Selbstnutzer sowie mit einem Entwickler eines Wohnprojektes durchgeführt, die mittels einer zusammenfassenden Inhaltsanalyse ausgewertet werden. Im Vordergrund standen hierbei die Bewertung des Planungsprozesses, des aktuellen Realisierungsstands sowie der möglichen Auswirkungen des Projektes auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rendsburg. Auf dieser Basis sollen die Chancen des Konversionsprojekts Eiderkaserne für die Reurbanisierung in Rendsburg abgeschätzt werden.

3 Wohnungsangebot und soziodemografische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2016 verfügte Rendsburg über 15.680 Wohnungen in rund 6.120 Gebäuden. Die meisten Wohnungen (67%) befinden sich im Segment der Mehrfamilienhäuser. Die Bautätigkeit ist in den letzten Jahren gering ausgefallen. In dem Zeitraum von 2011 bis 2015 wurden insgesamt 140 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt (28 Wohnungen pro Jahr). Die Baufertigstellungsrate lag durchschnittlich lediglich bei 0,2% (gemessen am Wohnungsbestand 2011) (Statistikamt Nord 2017).

Die Stadt Rendsburg ist in den letzten Jahren von einem Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. In dem Zeitraum von 2000 bis 2015 ist die Einwohnerzahl um 6% auf ca. 27.600 zurückgegangen. Bis zu dem deutlichen Bevölkerungsanstieg im Jahr 2015 – bedingt durch die Zuwanderung von Schutzsuchenden – hat sich die Einwohnerzahl nur in den Jahren 2005 und 2010 leicht positiv entwickelt (ebd.).

Der natürliche Saldo ist – wie in den meisten Kommunen in Deutschland – durchgehend negativ. Von 2000 bis 2015 lag der Saldo durchschnittlich bei einem Minus von 64 Personen. Der Wanderungssaldo ist hingegen von größeren Schwankungen gekennzeichnet. In dem Zeitraum von 2005 bis 2008, im Jahr 2010 sowie von 2014 bis 2015 sind insgesamt mehr Personen nach Rendsburg zu- als fortgezogen. Da die Wanderungsgewinne in diesen Jahren zum Teil gering waren, konnte der negative natürliche Saldo zumeist nicht ausgeglichen werden. Im Durchschnitt beträgt die Differenz zwischen Zu- und Fortzügen minus 26 Personen. Klammert man das Jahr 2015 mit den hohen Wanderungsgewinnen aus (+417 Personen), liegt der Wanderungssaldo im Mittel sogar bei minus 55 Personen (ebd.).

Die regionalisierte Betrachtung der Wanderungssalden der Stadt Rendsburg ergibt ein charakteristisches räumliches Muster. Wie Abbildung 2 zeigt, sind die Wanderungssalden im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015 mit den meisten Umlandgemeinden negativ. Die Abwanderung konzentriert sich auf die Stadt Büdelsdorf sowie auf die Gemeinden Fockbek und Westerrönfeld. Bemerkenswert ist der hohe negative Wanderungssaldo mit der Stadt Büdelsdorf mit insgesamt durchschnittlich 62 Personen. Hingegen sind die Wanderungsverluste in den Gemeinden Alt Duvenstedt, Borgstedt, Rickert, Osterrönfeld und Schülldorf geringer. Leichte Wanderungsgewinne können demgegenüber mit Schacht-Audorf, Nübbel, Schülp bei Rendsburg und Jevenstedt verzeichnet werden (ebd.).

Die Differenz zwischen Zu- und Fortzügen mit den restlichen Gemeinden des Kreises Rendsburg-Eckernförde ist mit durchschnittlich 71 Personen vergleichsweise hoch. Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass die Stadt Rendsburg einen attraktiven Wohnstandort darstellt und somit eine Ankerfunktion für den ländlich geprägten Kreis hat.

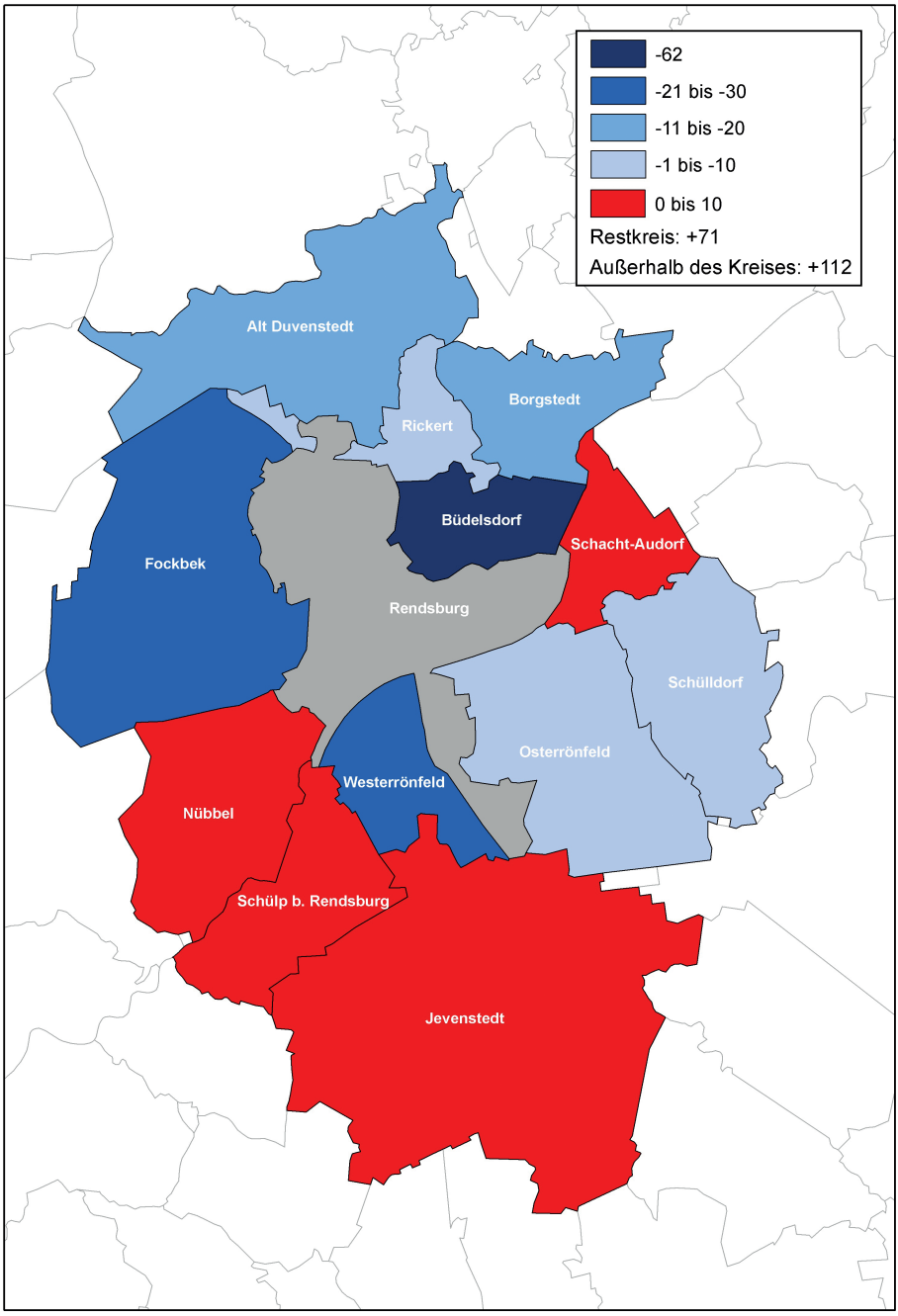


Abbildung 2: Regionale Wanderungssalden der Stadt Rendsburg im Durchschnitt der Jahre 2011 – 2015 / Quelle: Eigener Entwurf; Datenquelle: Statistikamt Nord 2017, Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Der Wanderungssaldo außerhalb des Kreises Rendsburg-Eckernförde muss differenziert betrachtet werden. Im Mittel der Jahre 2011 bis 2015 ist der Saldo mit einem Plus von 112 Personen relativ hoch. Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass dieser Wert stark von den hohen Wanderungsgewinnen im Jahr 2015 infolge des Flüchtlingszustroms beeinflusst wird. Insgesamt sind in diesem Jahr rund 1.900 Personen außerhalb des Kreises Rendsburg-Eckernförde zugezogen bei einem Wegzug von insgesamt rund 1.300 Personen. In den Jahren 2011 bis 2013 war die Wanderungsbilanz in dieser Raumkategorie stets negativ. Lediglich im Jahr 2014 konnte bereits ein geringer positiver Wanderungssaldo verzeichnet werden (+7 Personen). Dementsprechend ist die Wanderungsbilanz auf Basis der Jahre 2011 bis 2014 mit einem Minus von 19 Personen im Durchschnitt deutlich geringer. Das bedeutet, dass die Stadt Rendsburg erst durch das Jahr 2015 einen bemerkenswerten Wanderungsgewinn außerhalb des Kreises Rendsburg-Eckernförde verzeichnen konnte (ebd.).

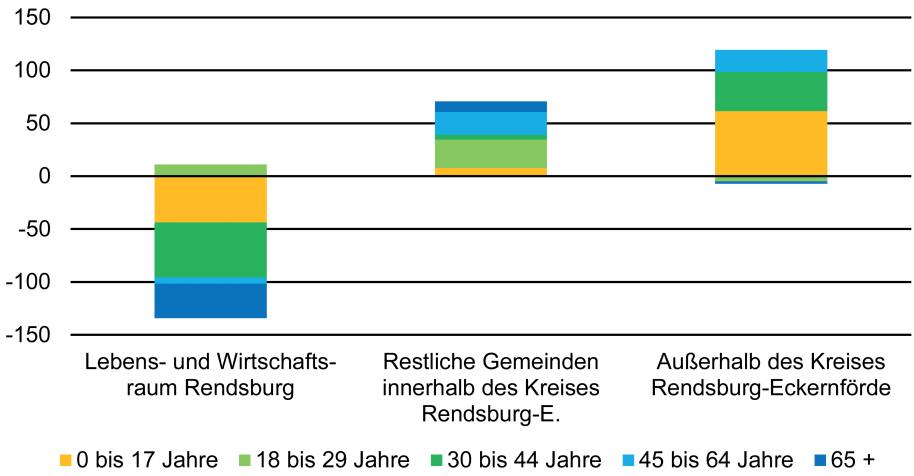


Abbildung 3: Regionale Wanderungssalden der Stadt Rendsburg differenziert nach Altersgruppen im Durchschnitt der Jahre 2011 – 2015 / Quelle: Eigener Entwurf; Datenquelle: Statistikamt Nord 2017

In Abbildung 3 sind die regionalen Wanderungssalden (Durchschnitt der Jahre 2011–2015) der Stadt Rendsburg differenziert nach Altersgruppen dargestellt. Die einzelnen Umlandgemeinden wurden zu dem Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg zusammengefasst. Hierbei wird deutlich, dass die negative Wanderungsbilanz mit den Umlandgemeinden bestimmte Altersgruppen betrifft. Vor allem Familien (dargestellt durch die Gruppe der unter 18-Jährigen und der 30- bis 44-Jährigen) sowie ältere Menschen (65+) wandern von Rendsburg in die Umlandgemeinden ab. Diese Entwicklung ist ein Hinweis darauf, dass für diese Zielgruppen nicht ausreichend bedarfsgerechter Wohnraum innerhalb der Stadtgrenzen von Rendsburg zur Verfügung steht. Leichte Wanderungsgewinne bestehen lediglich in der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen, die sich in der Ausbildungs- und Berufsfindungsphase befinden. Die Wanderungsbilanz zwischen Rendsburg mit den restlichen Gemeinden innerhalb des Kreises Rendsburg-Eckernförde ist hingegen mit allen Altersgruppen im Durchschnitt po-

sitiv. Aus dieser Region ziehen vornehmlich die bereits eben erwähnte Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen sowie die 45- bis 64-Jährigen nach Rendsburg. Außerhalb des Kreises verzeichnet Rendsburg Wanderungsgewinne insbesondere bei Familien. Auch hier muss erneut darauf hingewiesen werden, dass die dargestellte Altersstruktur in dieser Raumkategorie stark von dem Zuzug von Flüchtlingen geprägt ist. Das Durchschnittsalter der Schutzsuchenden lag im Jahr 2015 bei der Ersteinreise bei nur 24 Jahren (Statistisches Bundesamt 2018). Wenn man nur den Wanderungssaldo auf Basis der Jahre 2011 bis 2014 betrachtet, gehen die Wanderungsgewinne in diesen Altersgruppen stark zurück und liegen nur noch bei einem Plus von rund 10 Personen (Statistikamt Nord 2017).

	Rendsburg	Kreis Rendsburg-Eckernförde	Schleswig-Holstein	Deutschland
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort				
2016, Anzahl	9.550	94.250	1.031.280	31.186.000
2011-2016, %	+9,2	+7,3	+9,9	+9,5
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort				
2016, Anzahl	17.860	74.170	939.250	31.374.000
2011-2016, %	+10,1	+9,7	+10,8	+9,8
Arbeitsplatzzentralität				
2016	1,9	1,3	1,1	1,0
Kaufkraft pro Haushalt				
2017, EUR	35.050	43.690	45.000	44.980
2011-2017, %	+4,6	+10,4	+9,4	+11,0

Abbildung 4: Wirtschaftliche Rahmenbedingungen / Quelle: Eigener Entwurf und eigene Zusammenstellung; Datenquelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2017, Bundesagentur für Arbeit 2017, GfK GeoMarketing GmbH 2017 (gerundete Werte)

Bei Betrachtung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anhand der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie der Kaufkraft zeigt sich, dass sich Rendsburg positiv entwickelt hat (vgl. Abbildung 4). Rendsburg hat von 2011 bis 2016 sowohl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- als auch am Arbeitsort hinzugewonnen. Die prozentuale Entwicklung entspricht in etwa den Werten von Schleswig-Holstein sowie von Gesamtdeutschland (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2017). Anhand der Arbeitsplatzzentralität[2] wird deutlich, ob Einpendlerüberschüsse erzielt werden und welche Bedeutung die Kommune folglich als Wirtschafts- und Arbeitsstandort hat. In Rendsburg liegt mit 1,9 eine relativ hohe Arbeits-

2 Zur Ermittlung der Arbeitsplatzzentralität wird die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort durch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort geteilt.

platzzentralität vor und verdeutlicht die überregionale Bedeutung der Stadt (Bundesagentur für Arbeit 2017). Demgegenüber ist die durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt im Jahr 2017 mit rund 35.000 Euro vergleichsweise gering. Auch die prozentuale Entwicklung seit 2011 ist im Vergleich zum Kreis Rendsburg-Eckernförde, zu Schleswig-Holstein und zu Deutschland unterdurchschnittlich (GfK GeoMarketing 2017).

Zusammengefasst kann konstatiert werden, dass die Stadt Rendsburg in den letzten Jahren nur eine geringe Bautätigkeit aufweisen konnte und folglich der Wohnungsbestand relativ konstant geblieben ist. Die Analyse der demografischen Entwicklung hat gezeigt, dass Rendsburg von einem Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet ist und Einwohner an die meisten Umlandgemeinden verliert. Dies trifft vor allem auf junge Familien sowie auf Personen im höheren Alter (65+) zu. Im Kontrast dazu konnte Rendsburg Wanderungsgewinne aus den übrigen Gemeinden des Kreises Rendsburg-Eckernförde verzeichnen. Die Analyse wirtschaftlicher Indikatoren verdeutlicht, dass sich Rendsburg positiv entwickelt, wobei die Kaufkraft relativ gering ist und nur unterdurchschnittlich ansteigt.

Die Analysen haben gezeigt, dass für die Stadt Rendsburg gegenwärtig keine Reurbanisierungstendenzen abgeleitet werden können. Vielmehr weist die bisherige Bevölkerungsentwicklung, insbesondere durch die Abwanderung ins Umland, auf eine anhaltende Suburbanisierung hin. Auch das geringe Bauvolumen verdeutlicht diese Tendenz.

4 Das Konversionsprojekt Eiderkaserne

Die Eiderkaserne von Rendsburg mit einer Fläche von insgesamt 19 ha wurde militärisch genutzt, zuletzt durch die Bundeswehr und den Nato-Stab LANDJUT[3]. Die militärische Nutzung der Eiderkaserne wurde 2008 aufgegeben. Dadurch ergab sich für die Stadt Rendsburg die Chance für eine zivile Nachnutzung des südwestlich an die Rendsburger Innenstadt angrenzenden Areals. Nordwestlich des Gebiets befindet sich das Erholungsgebiet Untereider, südlich schließt das Gelände der Imland-Klinik an (vgl. Abb. 5). Die Gebäude der Eiderkaserne wurden seit Anfang des 20. Jahrhunderts in Rotklinkerbauweise errichtet, zehn Objekte stehen unter Denkmalschutz.

Seitens der Stadt Rendsburg wird mit dem Konversionsprojekt das Ziel verbunden, einen neuen Stadtteil mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität zu entwickeln, der Wohnangebote schafft, die bislang in Rendsburg nicht oder nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind. Damit sollen der Trend der negativen Bevölkerungsentwicklung und die Folgen des demografischen Wandels der Stadt zumindest abgemildert werden.

Im Jahr 2006 wurde mit der Beantragung von Städtebauförderungsmitteln aus dem Programm „Stadtumbau West“ der Konversionsprozess durch die Stadt Rendsburg eingeleitet. 2008 wurden die Fördermittel bewilligt und der Planungsprozess mit der Festsetzung des Sanierungsgebietes „Neuwerk-West / ehemalige Eiderkaserne“ und

3 LANDJUT: multinationales Korps „Alliierte Landstreitkräfte Schleswig-Holstein und Jütland“.

dem Ankauf des Geländes durch die Stadt eingeleitet (siehe Abb. 6). Als Sanierungsziele wurden formuliert, eine Mischnutzung mit den Schwerpunkten Wohnen, Gesundheit, Bildung und Dienstleistungen zu realisieren, Grünflächen zu erhalten und eine Eingliederung in den Landschaftsraum zu verfolgen (FIRU 2008a: 67). Die städtebaulichen Planungen wurden 2008 mit der Erstellung eines Masterplans eingeleitet, dem folgendes Leitbild zugrunde liegt: „Leitbild ist die Entwicklung zu einem urbanen Stadtteil, in dem alle Generationen miteinander leben, wohnen, arbeiten und ihre Freizeit gestalten" (FIRU 2008b: 6). Zwischen 2009 und 2012 wurden durch die Stadt Grundstücksankäufe auf dem Areal der Eiderkaserne getätigt sowie Rückbauarbeiten und die Baureifmachung realisiert.

Abbildung 5: Lage des Sanierungsgebiets / Quelle: BIG Städtebau GmbH 2017: 7

2013 wurde für die Stadt Rendsburg ein Wohnraumversorgungskonzept erstellt, das unter anderem die Abschätzung des Wohnungsneubaubedarfs zum Ziel hatte. In der Trendvariante wurde auf gesamtstädtischer Ebene bei Berücksichtigung einer 3-prozentigen Fluktuationsreserve ein Wohnungsüberhang bis 2025 von insgesamt 1.110 Wohneinheiten festgestellt (F+B 2013a: 95). Dennoch wurde ein qualitativer Neubaubedarf an attraktiven Standorten der Stadt mit nachfragegerechten Grundrissen und Ausstattung für ältere Nachfragegruppen sowie ein Nachfragepotenzial für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser für Einpendler und Rückkehrer festgestellt. Als wichtige Zielgruppen wurden Eigentumsbildner zwischen 18 und 45 Jahren, Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 45 und 59 Jahren sowie Seniorenhalte (60+) definiert. Mit der Eiderkaserne soll dieser qualitative Neubaubedarf gedeckt und eine weitere Abwanderung ins Umland verhindert werden. Zur Deckung dieses qualitativen Neubaubedarfs und um eine weitere Abwanderung ins Umland und damit verbundene Bevölkerungsrückgänge zu verhindern, sollen an dem Standort der Eiderkaserne 340 Wohneinheiten entstehen (ebd.: 112 ff.).

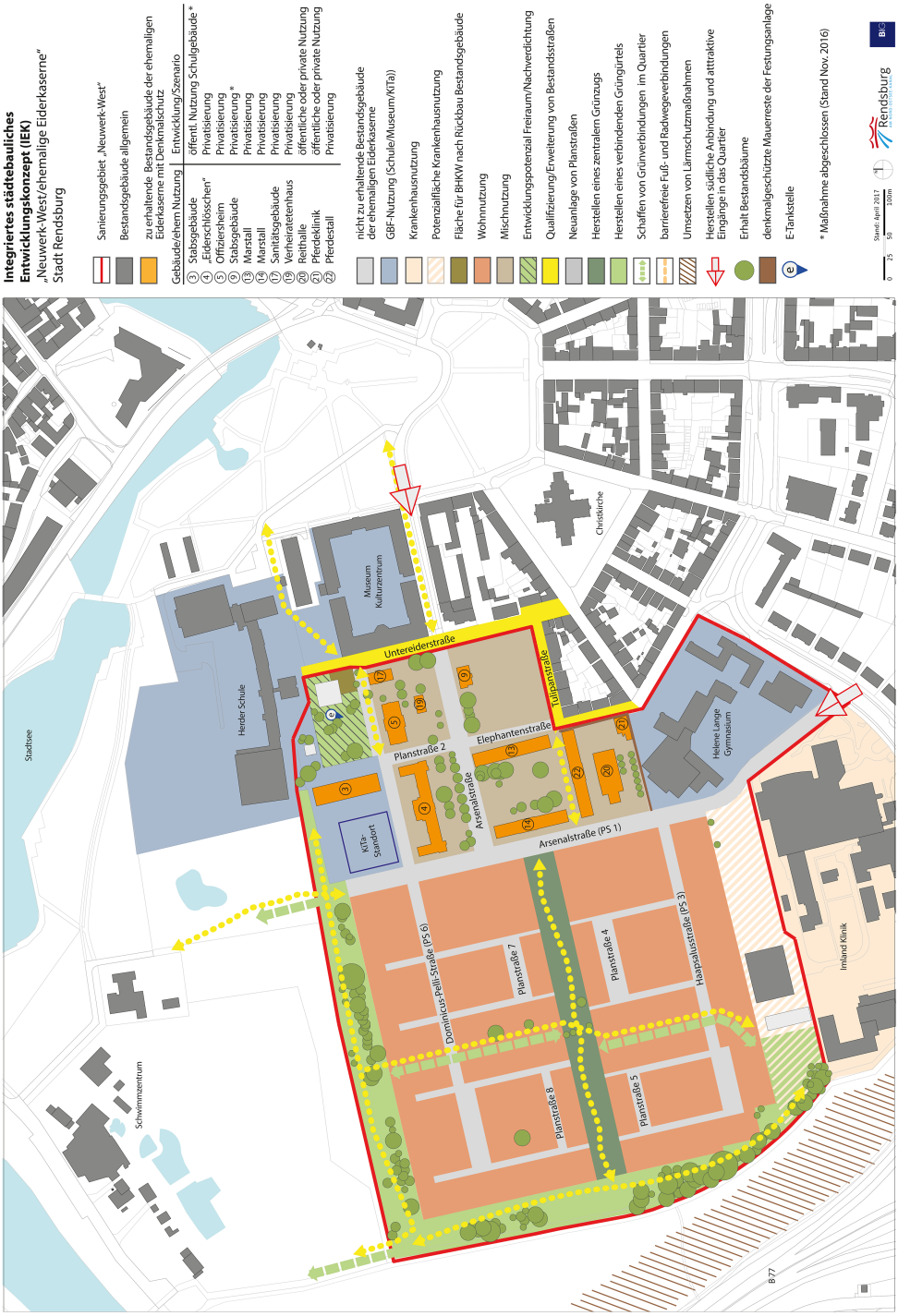


Abbildung 6: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) / Quelle: BIG Städtebau GmbH 2017: 61

Die Quartiersanalysen für die Eiderkaserne treffen vertiefende Aussagen zu Potenzialen und Zielgruppen für den Standort Eiderkaserne (F+B 2013b: 7 ff.). Besondere Qualitäten des Standortes werden in seiner Lage und Nähe zur Innenstadt, den naturräumlichen Qualitäten im Umfeld sowie dem positiven Image des angrenzenden Wohnquartiers gesehen. Die Attraktivität des neuen Baugebiets wird als sehr hoch eingeschätzt. Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang auf das Konzept für den Teilraum der Eiderkaserne eingegangen. „Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in der Gesamtstadt, der weiteren Abwanderung von Haushalten aus der Gruppe der 30- bis 44-Jährigen und dem damit einhergehenden Rückgang der Gruppen der 0- bis 5-Jährigen und 6- bis 17-Jährigen besteht die Notwendigkeit, ein Quartier, in dem alle Generationen miteinander leben, wohnen, arbeiten und ihre Freizeit gestalten können, zu schaffen“ (ebd.: 18). Infolgedessen wurde ein Nutzungsmix aus Bildung, Kultur, Gesundheit, gemischten Nutzungen und Wohnen definiert. Für das Wohnen wurde, vor dem Hintergrund des gesamtstädtischen Marktes, im Neubausegment eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und die Umnutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude vorgeschlagen. Dabei wurde eine kleinteilige Kombination von Bebauungstypen für die Eiderkaserne mit einem Schwerpunkt auf verdichteten Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern mit bis zu zehn Wohneinheiten empfohlen, um eine gemischte Sozial- und Altersstruktur der Bewohner zu ermöglichen. Die Entwicklung soll sukzessive nach einzelnen Bauabschnitten erfolgen. Insgesamt wurde auf der Nettobaulandfläche von 6,75 ha ein maximales Angebotsvolumen von 230 Wohneinheiten für eine verdichtete Einfamilienhausbebauung sowie von 110 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern errechnet (ebd.: 19).

Mit den Ergebnissen des 2014 durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs liegt eine konzeptionelle Planung zur Konversion der Eiderkaserne vor, die ab 2017 in die Bauleitplanung überführt wird. Das 2017 fertiggestellte Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept fasst den aktuellen Planungs- und Realisierungsstand zusammen (BIG Städtebau GmbH 2017).

Der östliche Bereich, der auch die denkmalgeschützten Objekte umfasst, ist für Mischnutzungen vorgesehen (siehe Abbildung 6). Bislang konnte das ehemalige Fernmeldegebäude (Gebäude Nr. 9) privatisiert werden. Für die Objekte 13, 14 und 22 gibt es eine Anhandgabevereinbarung mit einer Interessentengruppe, die ein Wohngemeinschaftsprojekt für 16 Parteien mit einem Gemeinschaftshaus planen. Für den Baublock 5, nördlich der Tulipanstraße, finden derzeit Kaufverhandlungen mit einem Wohnungsunternehmen statt. In das sogenannte Eiderschlösschen (Gebäude Nr. 4) wird das Jobcenter Rendsburg einziehen. Das im Norden dieses Gebiets liegende ehemalige Stabsgebäude wurde inzwischen seitens der Stadt Rendsburg als Erweiterungsgebäude für die beiden städtischen Gymnasien umgenutzt. Für die übrigen Gebäude besteht belastbares Interesse von Privatpersonen und Investoren (ebd.).

In den westlich gelegenen Gebietsteilen wurden die Kasernengebäude zurückgebaut und die Flächen für eine Neubebauung vorbereitet. Bis Ende 2018 wird dort Planungsrecht in Form von vier Bebauungsplänen inkl. einer Flächennutzungsplanänderung geschaffen. Die Planungen sehen eine Mehrfamilienhausbebauung in den an die

Arsenalstraße angrenzenden Bereichen vor (städtisches Wohnen). Weiter nach Westen soll die Bebauungsdichte abnehmen. Hier sind Angebote für individuelles Wohnen vorgesehen (Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern) (ebd.). Die Grundstückspreise werden nach Aussage des Sanierungsträgers und der Stadt zwischen 100 und 135 Euro/m² liegen. Es gibt bereits eine unverbindliche Interessentenliste. Über diese Liste werden die interessierten Bürgerinnen und Bürger vorab über Termine oder Veranstaltungen zur Entwicklung der ehemaligen Eiderkaserne informiert. Neben Bauträgern, die größere Bauabschnitte entwickeln möchten, gibt es eine Nachfrage von Familien, die sich für Doppel- und Einfamilienhäuser interessieren, sowie von Senioren, die ihr jetziges Eigenheim aufgeben wollen und eine Wohnung in zentraler Lage suchen. Die Entwicklung des Neubaugebietes ist ab 2020 in Bauabschnitten geplant, da zuvor der Bau der Arsenalstraße als zentrale Erschließungsstraße sowie die Erschließung in das Neubaugebiet realisiert werden müssen (Baubeginn 2019).

Zusammengefasst entsteht durch die Konversion der Eiderkaserne ein urbanes Quartier, das sich durch einen Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten auszeichnet. Vor allem durch die zentrale Lage, die integrierten Dienstleistungen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten werden für Rendsburg besondere Wohnqualitäten an diesem Standort geschaffen.

5 Bewertung des Konversionsprojekts Eiderkaserne aus Sicht der Akteursgruppen

Kernaussagen der Interviews mit Herrn Dipl.-Ing. Brandt (Fachdienst Stadtentwicklung, Fachbereich Bau und Umwelt der Stadt Rendsburg) vom 08.11.2017 und mit Frau Glüsing (BIG Städtebau GmbH) vom 10.11.2017

Vorrangiges Ziel sei nach Herrn Brandt, den Bevölkerungsrückgang in Rendsburg zu kompensieren, der mit Aufgabe der Eiderkaserne einhergegangen ist. Vor dem Hintergrund geringer Flächenpotenziale in Rendsburg stelle die Eiderkaserne eine wichtige Option für die qualitative und quantitative Entwicklung des Wohnungsangebotes dar, die vonseiten der Stadt aufgegriffen werden musste. Am Standort der Eiderkaserne werde gehobener und zeitgemäßer Wohnraum entstehen, der sich von den vielen Gebäuden der Stadt, die aus den 1950er bis 1970er Jahren stammen, abheben werde. Für die Neubauwohnungen gebe es bereits eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern sowie nach Eigentumswohnungen. Aktuell umfasse die unverbindliche Interessentenliste ungefähr 125 Haushalte (Stand: September 2017). Dieser Personenkreis werde fortlaufend über den Fortschritt des Projektes informiert. Zu den Interessenten würden überwiegend Best Ager zählen, die ihr Haus im Umland verkaufen wollen, Familiengründer sowie Familien, die nach einem Einfamilienhaus suchen. Ein Vermarktungskonzept für das Neubaugebiet befinde sich in der Erarbeitung. Nach aktuellem Stand soll die Bauleitplanung bis Ende 2018 abgeschlossen sein.

Daneben kämen, so Frau Glüsing, auch sogenannte Starterhaushalte als Zielgruppe infrage, die an der Imland-Klinik beschäftigt sind und kleine Wohnungen zur Miete suchen. Im vorgesehenen Mischgebiet im Osten sollen durch die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen Arbeitsplätze im Quartier geschaffen werden. Bislang sei das neue Quartier insgesamt eher auf besserverdienendes Klientel ausgerichtet, die Errichtung von geförderten Wohnungsbeständen sei nicht vorgesehen.

Risiken, die das Projekt in Gänze gefährden, werden von Herrn Brandt nicht gesehen. Problematisch sei vielmehr, dass sich der Entwicklungsprozess verzögert habe. Dadurch bestehe die Gefahr, dass sich Interessenten auf die denkmalgeschützten Gebäude sowie auf die Neubauten umorientierten. Natürlich stehe die Stadt Rendsburg auch in Konkurrenz mit den Umlandgemeinden, in denen ebenfalls attraktiver Wohnraum errichtet werde. Dennoch geht Herr Brandt davon aus, dass es aufgrund der Lagegunst der Eiderkaserne eine ausreichende Nachfrage für dieses Projekt in der Region geben wird. Neben der Eiderkaserne sollen zukünftig noch die zwei Gebiete „Sandkoppel" und „Heitmann'sche Koppeln" entwickelt werden. Eine Konkurrenz zur Eiderkaserne werde nicht gesehen, da in diesen beiden Bauprojekten andere Zielgruppen angesprochen würden. Auf den „Heitmann'schen Koppeln" sollen vorrangig günstige Einfamilienhäuser entstehen und in dem Gebiet „Sandkoppel" sozialer Wohnungsbau.

Auch Frau Glüsing stellt fest, dass der Planungsprozess einen langen Vorlauf hatte, der aber im Ergebnis ein fundiertes Entwicklungskonzept hervorgebracht habe. Da es sich um eine komplette Neukonzeption eines Quartiers handelte, waren umfassende planerische Vorarbeiten erforderlich, die viel Zeit in Anspruch genommen haben. Dazu gehörten vorbereitende Untersuchungen, die die Grundlage für die Einwerbung von Städtebauförderungsmitteln darstellten, die Entwicklung des Masterplans, die Durchführung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs und die Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzepts. Auch die durch die militärische Vornutzung bedingten erforderlichen Aufbereitungen des Baugrunds haben Zeit in Anspruch genommen.

Bei der Bewertung des gegenwärtigen Planungsprozesses müsse nach Herrn Brandt zwischen dem denkmalgeschützten Altbaustand und den Neubauwohnungen unterschieden werden. Herr Brandt zeigt sich mit dem Stand der Vermarktung des historischen Gebäudebestands zufrieden. Eine generelle Herausforderung sei für die Interessenten, die Anforderungen des Denkmalschutzes zu erfüllen. Begrüßt und unterstützt werde vonseiten der Stadt die Initiative des Wohnprojektes. Insgesamt sei davon auszugehen, dass der Vermarktungsprozess an Dynamik gewinne, wenn die Entwicklung des gesamten Gebietes weiter voranschreite. Dann werde auch automatisch der Altbaubestand stärker in den Fokus rücken.

Die Auswirkungen des Konversionsprojekts auf die Entwicklung von Rendsburg sei nach heutigem Stand schwer abzuschätzen. Herr Brandt erwartet, dass dieses Wohngebiet die Attraktivität der Innenstadt steigern und die Innenstadtentwicklung weiter vorantreiben werde. In welchem Umfang auch Zuzüge von Personen, die bisher nicht in der Stadt gelebt hätten, generiert werden könnten, könne gegenwärtig nicht beziffert werden. Das Sanierungsgebiet könne nach Einschätzung von Herrn Brandt jedoch eine überregionale Bedeutung erlangen und Reurbanisierungstendenzen einleiten.

Kernaussagen des Interviews mit Herrn Overath, Overath & Sand Vermessungsbüro vom 07.11.2017

Herr Overath hat 2013 als erster Eigentümer das denkmalgeschützte ehemalige Stabsgebäude in der Arsenalstraße im Osten des Sanierungsgebiets erworben und umfassend saniert. Seit 2013 wird es als Rendsburger Firmensitz des Vermessungsbüros

Overath & Sand sowie zu Wohnzwecken in den Obergeschossen genutzt. Mit dem frühen Einzug ist Herr Overath, der den Entwicklungsprozess der Eiderkaserne jenseits der militärischen Nutzung sehr intensiv verfolgt, ein Pionier des Konversionsprojektes.

Hauptmotive für den Erwerb des denkmalgeschützten Objektes in der Arsenalstraße seien neben dem zusätzlichen Raumbedarf für das Vermessungsbüro die sehr guten Lagequalitäten von Rendsburg zu den überwiegend in Schleswig-Holstein ansässigen Kunden des Vermessungsbüros und speziell die innenstadtnahe Lage. Darüber hinaus böten sich Synergieeffekte durch die unmittelbare Nähe zum bereits bestehenden Firmengebäude im ehemaligen Katasteramt der Stadt Rendsburg am Paradeplatz 9. Es seien auch alternative Standorte in Rendsburg in Betracht gekommen, die allerdings alle Neubauobjekte gewesen wären. Letztlich habe die Affinität zu denkmalgeschützten Objekten, die inhaltlich auch gut zum Tätigkeitsbereich des Büros passen würden, durchaus entscheidend zur Standortwahl beigetragen. Aus rein finanzieller Sicht betrachtet, wäre laut Herrn Overath ein Neubau deutlich günstiger gewesen als die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes. Auch die durch das Sanierungsrecht bedingten steuerrechtlichen Vorteile könnten die Mehrkosten bei Weitem nicht kompensieren.

Als man im September 2013 in das fertig sanierte Objekt eingezogen sei, habe man sich jedoch eine schnellere Entwicklung hin zu einem von den Nutzungen und der Bewohnerschaft gemischten urbanen Quartier vorgestellt. Man sei sich bewusst gewesen, dass man durch den frühen Einzug in das Quartier als Impulsgeber agieren würde, dieser Effekt sei aber inzwischen aufgrund der langen weiteren Planungszeit verpufft. Aus Sicht von Herrn Overath ist der Planungsvorlauf deutlich zu langwierig, sodass potenzielle Investoren inzwischen ihr Interesse verloren hätten. Zum anderen hätten die umliegenden Kommunen, insbesondere Büdelsdorf und Fockbek, einen Teil des für Rendsburg prognostizierten Bedarfs für Wohnungsneubau bereits gedeckt.

In Teilen macht Herr Overath die Vielzahl der an den Planungen für das Konversionsprojekt Eiderkaserne beteiligten Akteure und die durch die Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln erforderlichen Abstimmungen für den langen Entwicklungsprozess verantwortlich. Je länger dieser noch andauere, desto schwieriger werde es aus seiner Sicht, die Vermarktung der Neubauten und auch der noch nicht verkauften denkmalgeschützten Objekte voranzutreiben.

Kernaussagen des Interviews mit Herrn Christensen, PROkultur Projektservice vom 20.11.2017

Im Jahr 2017 wurde das Ensemble der Gebäude 13, 14 und 22 (Alte Marställe) für ein Wohnprojekt im Rahmen einer sogenannten Anhandgabe bis Mitte 2018 reserviert, die bei Bedarf auch verlängert werden könne. Die von drei Initiatoren gegründete Baugemeinschaft in Form einer GbR werde unterstützt durch einen Projektbegleiter, der Erfahrung in der Realisierung von Wohnprojekten habe. Diese Unterstützung hat in diesem Fall PROkultur Projektservice mit Sitz in Flensburg übernommen (Wohnprojekt Alte Marställe GbR 2018). Die konkreten Aufgaben umfassen die Begleitung und Unterstützung der Gruppe durch den gesamten Planungs- und Umsetzungsprozess.

Nach aktuellen Planungen sei der Umbau der beiden Stallgebäude in zweigeschossige Reihenhäuser und eingeschossige Wohnungen vorgesehen. Die Größe der Wohneinheiten sei flexibel auf die Nachfrage zuschneidbar. Vorstellbar sei sowohl die Nutzung beider Etagen als eine Wohneinheit als auch kleinere Wohneinheiten über jeweils eine Etage. Darüber hinaus seien an dem Standort auch Flächen für nichtstörendes Gewerbe vorhanden. In welcher Form ein Nutzungsmix von Wohnen und Arbeiten realisiert werde, hänge von den Mitgliedern der Baugemeinschaft ab.

Gegenwärtig benötige das Wohnprojekt noch weitere Interessenten, damit das Grundstück erworben werden könne. Dies sei in der Regel der Fall, wenn es für ca. 60% der Wohnungen interessierte Bauparteien gebe. Der Interviewpartner geht davon aus, dass auch dieses Wohnprojekt erfolgreich sein werde, obwohl zum Teil erschwerte Rahmenbedingungen in dem Fall der Eiderkaserne in Rendsburg vorliegen würden. Generell sei ein Neubaugebiet für Wohnprojekte attraktiver als denkmalgeschützte Gebäude, da die Baugemeinschaft mehr Gestaltungsmöglichkeiten habe und die Kosten geringer seien. Darüber hinaus herrsche aktuell ein geringer Druck auf dem Wohnungsmarkt in Rendsburg, was die Suche nach Bauparteien erschwere. Da Wohnprojekte in der Region noch relativ unbekannt seien, müsse zudem ein größerer Aufwand im Marketing für gemeinschaftliche Bauvorhaben betrieben werden. Nichtsdestotrotz sieht Herr Christensen entscheidende Standortvorteile der Eiderkaserne. Er stellt heraus, dass am Standort der Eiderkaserne – insbesondere das Ensemble der alten Marställe – attraktive Wohneinheiten in bevorzugter Innenstadtlage geschaffen werden würden. Ein Alleinstellungsmerkmal stelle die besondere Architektur in Kombination mit einem grünen Wohnumfeld dar.

Aufgrund der relativ hohen Kosten kämen als zukünftige Bewohner für das Wohnprojekt vor allem Personen mit höheren Einkommen oder mit vorhandenem Eigenkapital infrage. Dazu gehörten beispielsweise ältere Menschen, die aus dem Umland zurück in die Stadt ziehen wollten. Für diese Personengruppe spiele vor allem eine bedarfsgerechte nahräumliche infrastrukturelle Ausstattung (z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote, medizinische Versorgungseinrichtungen) eine besondere Rolle. Des Weiteren könnten auch Familien in Rendsburg gebunden werden, die ansonsten in das Umland abwandern würden. In Einzelfällen seien solche Projekte auch für Personen attraktiv, die im Kindes- und Jugendalter in Rendsburg gelebt hätten und sich eine Rückkehr im Ruhestand vorstellen könnten.

Das gesamte Gebiet der Eiderkaserne habe nach Meinung von Herrn Christensen das Potenzial, Umlandwanderungen von Familien und Älteren zu begrenzen, eine Rückwanderung aus dem Umland zu bewirken und Personen aus der Region anzuziehen. Ob sich dadurch ein nachhaltiger Reurbanisierungsprozess für die Stadt Rendsburg verstetige, hänge u. a. auch von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab.

6 Fazit

Die Analyse der demografischen Entwicklung hat gezeigt, dass die Stadt Rendsburg in den letzten Jahren von einem Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet ist. Dieser Bevölkerungsrückgang ist neben einem negativen natürlichen Saldo auf Wanderungsverluste an die meisten Umlandgemeinden zurückzuführen. Vor allem Familien und ältere Menschen (65+) sind aus der Stadt in das Umland gezogen. Hingegen konnten Wanderungsgewinne aus den übrigen Gemeinden des Kreises Rendsburg-Eckernförde erzielt werden (Statistikamt Nord 2017). Um die Abwanderung dieser Zielgruppen zukünftig zu verhindern und um Bevölkerungsgewinne zu erzielen, ist es notwendig, ein attraktives und bedarfsgerechtes Wohnangebot in der Stadt zu schaffen. Vor allem Innenstadtlagen mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung zählen zu den präferierten Wohnstandorten. Das Wohnungsmarktkonzept hat zwar für Rendsburg bis zum Jahr 2025 einen Wohnungsüberhang von 1.100 Wohnungen festgestellt, aber zudem auch einen qualitativen Neubaubedarf an attraktiven Standorten der Stadt für ältere Nachfragegruppen, Einpendler und Rückkehrer (F+B 2013a). Mit dem Konversionsprojekt Eiderkaserne kann diese Lücke geschlossen und zugleich weiterer Flächenverbrauch am Stadtrand verhindert werden.

Im Rahmen der Konversion der Eiderkaserne wird ein attraktives innerstädtisches Wohngebiet mit einer hohen Lebens- und Wohnqualität realisiert, das sich durch einen Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit auszeichnet. In den insgesamt 340 neuen Wohneinheiten werden Wohnangebote geschaffen, die bisher in diesem Umfang nicht in der Stadt vorhanden sind. Setzt man das geplante Bauvolumen des Konversionsprojekts Eiderkaserne mit der vergangenen Bautätigkeit in Relation, wird die immense Bedeutung dieses Bauprojekts für die Stadt Rendsburg deutlich. In dem Zeitraum von 2011 bis 2015 wurden lediglich 140 Wohneinheiten fertiggestellt.

Eine weitere Verdichtung der Fläche auf dem Areal der Eiderkaserne, um noch mehr Wohnraum an diesem Standort zu realisieren, wäre sicherlich möglich. Dies könnte jedoch zu einer Einschränkung der Wohnqualität führen und nicht den Zielstellungen der Stadt entsprechen, wenn beispielsweise die Anzahl an Ein- und Doppelhäusern oder die geplanten Frei- und Grünflächen reduziert werden. Um vor allem Familien und ältere Menschen aus dem Umland anzusprechen, ist ein hochwertiger Wohnraum in Innenstadtlage notwendig, der auch bei weiterer Verdichtung angeboten werden müsste.

Gegenwärtig werden die denkmalgeschützten Objekte vermarktet. Die Entwicklung des Neubaugebiets ist ab 2019 in einzelnen Bauabschnitten vorgesehen. Die Darstellung der Historie hat gezeigt, dass das Konversionsprojekt Eiderkaserne mit Entwicklungsschwierigkeiten zu kämpfen hat. Die Gründe hierfür sind vielschichtig. Vor allem die Anforderungen an den Denkmalschutz sowie die Beseitigung von Altlasten haben die Projektentwicklung erschwert. Des Weiteren resultiert aus der Festsetzung der Eiderkaserne als ein förmliches Sanierungsgebiet ein erhöhter Abstimmungsbedarf zwischen den einzelnen Akteuren. Es kann jedoch angenommen werden, dass mit der weiteren Erschließung der gesamte Bau- und Vermarktungsprozess an Dynamik gewinnen wird.

Aufgrund des dargestellten Realisierungsstands des Konversionsprojektes Eiderkaserne kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden, ob durch das Projekt tatsächlich Reurbanisierungsprozesse initiieren werden. Die Planungen sind jedoch eindeutig auf Zielgruppen ausgerichtet, die in den letzten Jahren mehrheitlich in das Umland abgewandert sind. Zum einen sind dies ältere Haushalte, die ihre Eigenheime im Umland aufgeben wollen und zentrale Wohnstandorte mit einer besseren infrastrukturellen Ausstattung suchen, sich also zurück in die Stadt bewegen. Zum anderen ist die Zielgruppe der Familien im Fokus des Projektes. Diese Gruppe würde im Falle der Ansiedlung in der Eiderkaserne überwiegend innerhalb des Stadtgebietes umziehen, anstelle ins Umland abzuwandern.

Auch die durchgeführten Interviews mit den einzelnen Akteursgruppen deuten darauf hin, dass das Konversionsprojekt Eiderkaserne aufgrund der besonderen Wohnqualität das Potenzial besitzt, eine positive Bevölkerungsentwicklung einzuleiten. Es wird mehrheitlich davon ausgegangen, dass durch dieses neue innerstädtische Wohnquartier die Attraktivität der Innenstadt gesteigert und zumindest die Abwanderung in das Umland abgeschwächt wird. Darüber hinaus besteht die große Chance, dass Personen aus dem Umland zurück nach Rendsburg ziehen.

Ob das Konversionsprojekt Eiderkaserne tatsächlich einen Reurbanisierungsprozess im Sinne einer Trendumkehr der bisherigen demografischen Entwicklung in Rendsburg einleitet, muss weiter beobachtet werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers in zentraler Lage nicht nur ein ungenutztes städtisches Gebiet eine Inwertsetzung erfährt, sondern dass auch Konzentrationsprozesse ausgelöst werden, die zu einer Aufwertung der Rendsburger Innenstadt insgesamt führen. Eine vertiefende Analyse bietet sich an, wenn die Vermarktung der übrigen denkmalgeschützten Gebäude sowie die Entwicklung des Neubaugebietes vorangeschritten sind. Eine weitere Analyse sollte vor allem darauf abzielen, die Herkunftsgebiete sowie die Wanderungsmotive der Bewohner zu erfassen. Neben qualitativen Interviews wäre auch eine quantitative Befragung denkbar. Um die Auswirkungen des Konversionsprojekts Eiderkaserne auf den Reurbanisierungsprozess in Rendsburg bewerten zu können, sollte zudem die demografische Entwicklung fortlaufend betrachtet werden. Darüber hinaus ist am Beispiel von weiteren Städten mit vergleichbaren demografischen und räumlichen Gegebenheiten zu untersuchen, inwiefern und unter welchen Rahmenbedingungen innerstädtische Neubaugebiete zur Reurbanisierung beitragen können.

Literatur

BIG Städtebau GmbH (2017): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK). „Neuwerk-West (ehemalige Eiderkaserne) / Stadtpark“ der Stadt Rendsburg. Hamburg.

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, 32-49. = Arbeitsberichte der ARL 14.

Bundesagentur für Arbeit (2017): Daten zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie zu den Ein- und Auspendlern auf Gemeindeebene.

Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg AöR (2017): Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg.
http://www.entwicklungsagentur-rendsburg.de/wir-ueber-uns/entwicklungs-geschichte-der-kooperati

on.html (29.01.2018).
F+B – Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2013a): Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf. Teil A – Wohnungsmarktkonzept. Hamburg.
F+B – Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2013b): Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf. Teil B – Teilraumkonzepte. Hamburg.
FIRU – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (2008a): Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für die Fläche der Eiderkaserne in der Stadt Rendsburg. Berlin.
FIRU – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (2008b): Stadt Rendsburg. Masterplan Neuwerk-West. Städtebauliches Nutzungskonzept für die zivile Nachnutzung der ehemaligen Eiderkaserne. Berlin.
Frank, S. (2014): Mittelschichtfamilien als Adressaten und Motoren der Stadt- und Quartiersentwicklung. In: Informationen zur Raumentwicklung (4), 361-371.
Frank, S. (2018): Inner-City Suburbanization – no Contradiction in Terms. Middle-Class Family Enclaves are Spreading in the Cities. In: Raumforschung und Raumordnung 76 (2), 123-132.
Gans, P. (2015): Reurbanisierungstypen in Deutschland: Wissensökonomie und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (2004–2010). In: Fricke, A.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover, 11-31. = Arbeitsberichte der ARL 14.
GfK GeoMarketing (2017): Daten zur Kaufkraft.
Jarass, J. (2018): Neues Wohnen und Mobilität. Präferenzen und Verkehrsmittelnutzung in einem innerstädtischen Neubaugebiet. Wiesbaden. = Studien zur Mobilitäts- und Verkehrsforschung 38.
Sandfuchs, K. (2009): Wohnen in der Stadt: Bewohnerstrukturen, Nachbarschaften und Motive der Wohnstandortwahl in innerstadtnahen Neubaugebieten Hannovers. Kiel.
Siedentop, S.; Uphues, N. (2015): Ländliche Räume im Sog der Reurbanisierung? Befunde für Baden-Württemberg und raumordnungspolitische Schlussfolgerungen. In: Fricke, A.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover, 187-203. = Arbeitsberichte der ARL 14.
Statistikamt Nord (2017): Datensätze zur Bevölkerungsstruktur und zur Bautätigkeit. https://www.statistik-nord.de (29.01.2018).
Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2017): Daten zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. https://www.regionalstatistik.de/genesis/online (29.01.2018).
Statistisches Bundesamt (2018): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Schutzsuchende. Ergebnisse des Ausländerregisters. Fachserie 1, Reihe 2.4.
https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/MigrationIntegration/Schutzsuchende2010240167004.pdf?__blob=publicationFile (29.01.2018).
Wohnprojekt Alte Marställe GbR (2018): Wohnprojekt Alte Marställe Rendsburg. http://alte-marstaelle-rendsburg.de (29.01.2018).

Autoren

Dipl.-Geogr. Carolin Wandzik *(*1976), Studium der Wirtschafts- und Sozialgeographie an der Universität Osnabrück, Geschäftsführerin GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH in Hamburg.*

Dr. rer. nat. Flemming Giesel*, Studium der Geographie an der Universität Hamburg, wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Geographie der Universität Hamburg, wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Verkehrsforschung im Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V. (DLR), Berater bei der GEWOS GmbH, Forschungstätigkeit zur Wohnungsmarktentwicklung und zur Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung.*

Annett Steinführer, Jarrit Kohring

REURBANISIERUNG DURCH SELEKTIVE WANDERUNGEN ÄLTERER? ENTWICKLUNGEN IN KLEINEREN NIEDERSÄCHSISCHEN MITTELZENTREN UND IHRE SIEDLUNGSSTRUKTURELLEN FOLGEN

Gliederung

1 Einleitung
2 Zwischen Wunsch und Wirklichkeit: Wohnmobilität im Alter
3 Datengrundlagen und Methodik
4 Reurbanisierungsrelevante Prozesse in kleineren niedersächsischen Mittelzentren
4.1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur
4.2 Altersgruppenspezifische Wanderungen
5 Vertiefende quantitative und qualitative Befunde über die Zuwanderung Älterer in kleinere Mittelzentren sowie über Rahmenbedingungen der Zuwanderung
5.1 Ergebnisse der sekundärstatistischen Analysen
5.2 Ergebnisse der leitfadengestützten Telefoninterviews
6 Ergebnisdiskussion
7 Reurbanisierung kleinerer Städte durch Zuwanderung Älterer? Zusammenfassung und Ausblick
Literatur

Kurzfassung
Kleinere Städte fanden in der Reurbanisierungsdebatte bislang keine Beachtung. Der Beitrag stellt mithilfe von Daten der amtlichen Statistik zunächst typische Wanderungsmuster kleiner niedersächsischer Mittelzentren zwischen 2000 und 2014 dar. Auf Grundlage demografischer Daten werden drei Zuwanderungstypen unterschieden: Reurbanisierung durch Ältere und durch Familien sowie der Sondertyp der Mittelzentren innerhalb einer Samtgemeinde, der für „innerstädtische“ Reurbanisierungsmuster steht. 19 kleine Mittelzentren in Niedersachsen repräsentieren diese drei Typen. Dort wurden 2016/2017 leitfadengestützte Telefoninterviews durchgeführt, deren Schwerpunkte auf den beobachteten Wanderungsmustern der Generationen ab 55 Jahren sowie auf dem Handeln planerischer, politischer, freigemeinnütziger und privatwirtschaftlicher Akteure am Wohnungsmarkt lagen. Im Ergebnis werden für die untersuchten Regionen kleinräumige Konzentrationstendenzen konstatiert, die aus der Überlagerung unterschiedlicher endogener und exogener Prozesse resultieren. Auf Grundlage der hier verwendeten Daten wird für diese Prozesse angesichts der (wahrscheinlich) geringen quantitativen Ausprägungen zumindest noch nicht von Reurbanisierung gesprochen. Abschließend werden planerische Implikationen für ländliche Räume diskutiert.

Schlüsselwörter
Klein- und Mittelstädte – Mittelzentren – Alterung – kleinräumige Konzentrationsprozesse – Wohnstandortentscheidungen

Reurbanisation through the selective migration of older people? Trends in smaller middle-order centres in Lower Saxony and the consequences for settlement structures

Abstract
Small and medium-sized towns have not yet been considered by the reurbanisation debate. This paper presents patterns of migration affecting small middle-order centres in Lower Saxony between 2000 and 2014, using data drawn from official statistics. On the basis of demographic data three types of in-migration are identified: reurbanisation by older people, reurbanisation by families, and reurbanisation of a middle-order centre within a municipalities group – a specific type that stands for 'intra-urban' patterns of reurbanisation. 19 small middle-order centres in Lower Saxony represent these three types. In 2016/2017 semi-structured interviews were conducted by telephone in these centres, focusing on the migration patterns of the generations above the age of 55 and the activities of actors on the housing market in the fields of planning, policy, the voluntary sector and private business. The findings reveal small-scale tendencies towards concentration that result from the superimposition of various endogenous and exogenous processes in the regions investigated. The data used here suggest that these processes are quantitatively (probably) not very well developed, so that it is not yet appropriate to speak of reurbanisation. Finally, planning implications for rural areas are discussed.

Keywords
Small and medium-sized towns – middle-order centres – aging – small-scale processes of concentration – residential location decisions

1 Einleitung

Ländliche Räume und ihre kleinstädtischen Zentren werden im Reurbanisierungsdiskurs entweder gar nicht oder nur als „Spendergebiete" der verstärkten Zuwanderung in die Großstädte betrachtet. Verlässt man jedoch den großstädtischen Bezugsmaßstab und nimmt Bevölkerungsumverteilungen innerhalb ländlicher Räume in den Blick, so mehren sich in den vergangenen Jahren auf Fallstudienbasis Hinweise auf eine verstärkte Konzentration von Älteren unterschiedlicher Generationen in den Kernstädten[1] klein- und mittelstädtischer Zentren. Ob es sich dabei um allgemeine Tendenzen handelt und ob sich für diese Prozesse das analytische Konzept der Reurbanisierung anwenden lässt, sind nur zwei der offenen Fragen.

1 „Kernstadt" ist (nicht nur) in Niedersachsen die für diese siedlungsstrukturelle Situation übliche planerische Bezeichnung für den Hauptort der untersuchten Mittelzentren – meist ein städtisches, sich also baulich und funktional von den Ortsteilen unterscheidendes Zentrum. Im Unterschied dazu versteht das BBSR unter „Kernstadt" nur Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern und dem Status eines Oberzentrums. Verwendet wird diese Raumkategorie in der Laufenden Raumbeobachtung seit 2000 (BBSR 2012: 74).

In ländlichen Räumen, insbesondere in solchen mit demografischen Schrumpfungserscheinungen und kleinräumigen Konzentrationen der Daseinsvorsorge, können – so die Ausgangsthese dieses Beitrags – durch solche selektiven Wanderungen (bzw. Umzüge innerhalb einer Gemeinde oder Stadt) neue Raummuster alterungsbedingter Konzentrationsprozesse entstehen. Noch immer ist das Stereotyp der in Bezug auf Veränderungen des Wohnstandorts wenig mobilen älteren Generationen wirkmächtig. Das gilt für alle Raumtypen gleichermaßen und wird für ländliche Räume als Narrativ des Zu-Hause-alt-werden-Wollens und teils mit dem Argument des (unfreiwilligen) Gebundenseins durch das weit verbreitete Wohneigentum zusätzlich verstärkt. Allerdings ist in diesem Zusammenhang eine wichtige Unterscheidung der Wohnmobilitätsforschung hervorzuheben: die zwischen Handlungsabsichten (*stated preferences*) und den tatsächlichen Entscheidungen (*revealed preferences*). Sehr wohl können sich Bleibeabsichten im Verlauf des dritten und vierten Lebensalters etwa in Reaktion auf veränderte Lebenssituationen (wie Verlust des Partners) letztlich doch als „Gehen" manifestieren. Denn eine Wohnstandortentscheidung ist nicht immer die Umsetzung vorab klar formulierter, rationaler Planungen – und ebenso wie Rossi (1980) acht Monate nach seiner Ersterhebung unter den potenziell mobilen Familien eine Gruppe von „unexpected stayers" fand (ebd.: 161), so ist anzunehmen, dass es ebenso auch unerwartete Entscheidungen zugunsten von Mobilität gibt. Wohnstandortentscheidungen sind Prozesse, an deren Ende in vielen Fällen nicht die Eins-zu-eins-Umsetzung einer anfänglichen Absicht steht, sondern die in ihrem Verlauf von haushaltsinternen und -externen Faktoren beeinflusst und verändert werden (Steinführer 2004).

Ob sich altersselektive und durch Wanderungen bzw. Umzüge beeinflusste Konzentrationsprozesse empirisch überhaupt in nordwestdeutschen Regionen außerhalb der Metropolen nachweisen lassen und ob es sich dabei um Reurbanisierung im analytischen Sinne handelt, sind die zentralen Fragen, die im Rahmen dieses Beitrags beantwortet werden sollen. Beispielhaft werden dafür kleinere niedersächsische Mittelzentren (mit weniger als 30.000 Einwohnern) untersucht. Von Interesse sind vorrangig Wanderungen über Gemeindegrenzen, aber auch „innerstädtische" Wohnmobilität etwa zwischen Ortsteilen und Kernstadt soll nicht ausgeblendet werden – denn in großen Flächengemeinden kann es auf diese Weise auch zu „endogener" Reurbanisierung der Kernstadt kommen.

2 Zwischen Wunsch und Wirklichkeit: Wohnmobilität im Alter

Die wohlbekannte Kurve der altersspezifischen Binnenwanderungsraten – mit einer bereits für die Kohorten ab etwa 30 Lebensjahren stark sinkenden Mobilität über Gemeindegrenzen hinweg (vgl. etwa Friedrich 2008: 186) – hat das Bild einer überwiegend immobilen älteren Generation entstehen lassen. So sprechen z. B. Baumgartner/Wanka/Kolland (2013: 84) von „Wohnpersistenz im Alter", bei Gatzweiler/Schlömer (2008: 251) ist von einer grundsätzlich relativ geringen Mobilitätsbereitschaft Älterer die Rede. Solche Aussagen beruhen meist auf impliziten oder expliziten Vergleichen mit den hohen Wanderungsraten der jungen Altersgruppen. Abweichungen von diesem „Normalfall" werden lediglich in Bezug auf Ruhesitzwanderungen, *Amenity Migration* (Gosnell/Abrams 2011), sowie die ab dem 75. Lebensjahr wieder zunehmen-

de, meist auf eher unfreiwillige Entscheidungen etwa für einen Umzug in ein Pflegeheim zurückzuführende Umzugsmobilität diskutiert (Friedrich 2008: 186). Interessanterweise gibt es wenige Forschungen zu diesem Thema: So verzichtete z. B. auch der Deutsche Alterssurvey (in seiner aktuell letzten Welle 2014) auf Fragen zum Thema Wanderungen oder Umzugsabsichten.

Doch ist die tradierte Gewissheit einer im Alter kaum ausgeprägten Wohnmobilität auf Grundlage jüngerer Fallstudien (z. B. Teti/Grittner/Kuhlmey et al. 2014; Scheiner/Reuschke/Friese 2011) infrage zu stellen. Bereits 1997 haben Heinze/Eichener/Naegele et al. auf Basis des Sozioökonomischen Panels und einer eigenen Repräsentativbefragung gezeigt, dass nicht nur die Umzugsbereitschaft, sondern auch die tatsächliche Wohnmobilität der 55-Jährigen und Älteren unterschätzt wird (Heinze/Eichener/Naegele et al. 1997: 16-20). Zimmerli (2014) spricht für die Schweiz von einer hohen Wohnmobilitätsorientierung der „Babyboomer"-Generation. Am Beispiel von Österreich zeigt Elisabeth Gruber für die jüngere Vergangenheit, dass 2014 zwar nur 5 % der Binnenwanderungen von der Altersgruppe der 55- bis 69-Jährigen getätigt wurden, die zum gleichen Zeitpunkt 17 % der Gesamtbevölkerung ausmachte, doch ist sowohl die absolute als auch die relative Zahl der Binnenwanderungen dieser Altersgruppe seit 2002 um 63 % bzw. 29 % gestiegen (Gruber 2017: 70, 105). Aus diesen Beispielen folgt, dass frühere Muster relativ hoher Wohnpersistenz nicht linear fortgeschrieben werden können (vgl. auch BMFSFJ 2015: 228).

Die Reurbanisierungsdebatte hat der Gruppe der Älteren von Anbeginn eine große Rolle als potenzielle Trägerin des Prozesses beigemessen. Es lag nahe zu argumentieren, dass im Zuge der individuellen Alterung sowohl die Bedeutung infrastruktureller Angebote als auch jene nahräumlicher Unterstützungsnetzwerke steige. Empirische Belege für verstärkte Zuzüge insbesondere von Suburbaniten sind bislang dünn (z. B. Glasze/Graze 2007; Rabe/Hohn 2015 sowie Beitrag Wotha in diesem Band). Wird Reurbanisierung nicht nur als Zuzug, sondern auch als verminderter Wegzug aus den Städten verstanden (so Kabisch/Steinführer/Haase 2012: 114), dann finden sich auf Fallstudienbasis Hinweise auf Reurbanisierung durch Ältere (Kramer/Pfaffenbach 2011; Matthes 2014: 332 f. sowie für Kiel Wotha/Dembrowski in diesem Band). Bezogen auf alle kreisfreien Großstädte in Deutschland lassen BBSR-Daten den Schluss zu, dass sich in der Altersgruppe ab 65 Jahre die Zu- und Abwanderungsraten im Jahr 2014 im Vergleich zu den Jahren 2000 und 2006 stark angeglichen haben: Lagen die Fortzugsraten aus dieser Siedlungskategorie 2000 noch bei 12,8 je 1.000 Einwohner bei einer Zuzugsrate von 8,6, so betrug sie 2014 noch 8,1 im Vergleich zu 10,0 (BBSR 2016). In allen drei Jahren blieben jedoch die Fortzugsraten aus den kreisfreien Großstädten sowohl bei dieser Altersgruppe als auch in der Generation der 50- bis 65-Jährigen höher als die Zuzugsraten.

Klein- und Mittelstädte fanden in der Reurbanisierungsdiskussion bislang kaum Beachtung. Dennoch gibt es zwei Anknüpfungspunkte: zum einen die bereits erwähnten langjährigen Forschungen zu Ruhesitzwanderungen und *Amenity Migration*, die sich bezogen auf Deutschland vor allem mit Kurstädten befassen (z. B. Weidinger/Kordel 2015), zum anderen neuere Fallstudien zur Wohnmobilität in ländlichen Räumen. Auf Befragungsbasis zeigten Goltz/Trellert (2009: 66 f.), dass sich Mieterhaushalte der Altersgruppe 50+ in der Uckermark zu zwei Dritteln (67 %) einen Wohnungswechsel

und diese wiederum zur Hälfte (53 %) einen Umzug in die nächste Stadt vorstellen können. Für Mecklenburg-Vorpommern ermittelten Kremer-Preiß/Mehnert/Stolarz (2013: 91), dass zwar die meisten der 38 % von ihnen befragten mobilitätsbereiten Seniorenhaushalte in ihrem Dorf bzw. Stadtteil bleiben wollen, ein Viertel davon (24 %) aber einen Wohnortwechsel nicht ausschließt. Goltz/Trellert (2009) gehen auf Grundlage einer kleinen und nicht repräsentativen Fallzahl (n=157) noch weiter: „Ein altersgerechtes Wohnen ist für die meisten auf dem Dorf nicht vorstellbar. Alternative Wohnformen gibt es in ihrer Wahrnehmung eher in der Stadt, wo es sich aufgrund der vielfältigeren Infrastruktur nach Ansicht der Befragten auch eher anbietet" (ebd.: 70). Ein wichtiger Kontextfaktor ist dabei mutmaßlich, dass in der Uckermark ausschließlich und in Mecklenburg-Vorpommern zu 52 % Personen in Mietverhältnissen befragt wurden – deshalb könnten Untersuchungen in anderen Bundesländern weniger eindeutig ausfallen. Zudem handelt es sich hier jeweils um Beispiele für Umzugsabsichten, nicht aber um tatsächlich realisierte Wohnmobilität. Letztere untersuchten Rößler/Kunz (2010) auf Grundlage der Einwohnermeldestatistik. Im Ergebnis ihrer sekundärstatistischen Analyse der Wanderungsmuster in vier sächsischen Gemeinden formulierten sie die These einer „doppelten Alterung" der Kernstadt durch die Wegzüge Jüngerer einerseits und die Zuzüge Hochbetagter andererseits. Die Autorin und der Autor vermuten, dass Letztere durch die Konzentration stationärer Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen in den Kernstädten induziert werden (ebd.: 57), sie können diese These jedoch auf Basis ihrer Daten nicht prüfen. Auch Dehne/Neubauer (2014) beschreiben für Mecklenburg-Vorpommern verstärkte raumplanerische, private und gemeinnützige Aktivitäten im Bereich des Alterswohnens in Kleinstädten und ein damit verbundenes Umzugsmanagement. In Baden-Württemberg untersuchte ein ARL-Arbeitskreis Reurbanisierungstendenzen und konstatierte, dass „auch innerhalb ländlicher Räume Konzentrationsprozesse zugunsten von Mittelstädten festgestellt werden [können], wodurch Gemeinden mit geringer Zentralität zusätzlich unter Anpassungsdruck geraten". Schließlich wird auch auf Konzentrationsprozesse auf intraregionaler Ebene (Kernstädte und ihr Umland) hingewiesen (Siedentop/Uphues 2015: 199).

Angesichts der infrastrukturellen Ausdünnung vieler Dörfer und der Konzentration von Daseinsvorsorgeeinrichtungen an Zentralen Orten erscheinen solche Wanderungen folgerichtig, wobei in unterschiedlichen Lebenslagen je spezifische Gründe zu vermuten sind. Im sogenannten dritten Lebensalter finden sich mehrere Strategien: sowohl das Bemühen, am angestammten Wohnort zu verbleiben, als auch „vorwegnehmende" Umzüge an Orte höherer Zentralität und mit besserer sozialer Infrastruktur (Scheiner/Reuschke/Friese 2011; Steinführer/Küpper/Tautz 2012). Eingeschränkte Selbst- und Fremdhilfekapazitäten bzw. die Angewiesenheit auf Pflegeleistungen führen im sogenannten vierten Lebensalter häufig zum Umzug an einen Zentralen Ort. Dies wird, so eine These dieses Beitrags, durch gezielte Ansiedlung von Pflegeheimen und Einrichtungen mit altersgerechtem, barrierefreiem und/oder betreutem Wohnen weiter befördert.

Aus diesen – hier nicht umfassend darstellbaren – Anknüpfungspunkten und Befunden folgt, dass es einerseits eine Forschungslücke zu Reurbanisierungstendenzen in kleineren Städten gibt und andererseits für schrumpfende ländliche Räume Hinweise auf altersselektive Wanderungen, mindestens aber Wanderungsabsichten in zentrale

Orte mit besserer medizinischer und pflegerischer Ausstattung sowie altersgerechten Wohnangeboten existieren. Diese beiden Aspekte werden im Folgenden zusammengebracht und die Entwicklung in kleineren Mittelzentren in Niedersachsen vor dem Hintergrund der Reurbanisierungsthese betrachtet. Reurbanisierung wird dabei als wanderungsbedingter Einwohnergewinn verstanden (vgl. die Beiträge von Scholich und T. Pohl in diesem Band), wobei dieser nicht absolut sein muss, sondern sich im Sinne des formulierten Forschungsinteresses auf die Altersgruppe der Älteren (insbesondere die Generation 65+) beschränken kann. Damit wird auf ein vorrangig soziodemografisches Verständnis von Reurbanisierung Bezug genommen (Kabisch/Steinführer/Haase 2012), das darüber hinaus Rahmenbedingungen und Entwicklungen der regionalen Wohnungsmärkte berücksichtigt.

3 Datengrundlagen und Methodik

49 der 85 Mittelzentren in Niedersachsen (ML 2017: 13 f.) hatten 2015 bis zu 30.000 Einwohner. In ihnen lebten zu diesem Zeitpunkt 13 % der Bevölkerung Niedersachsens. Diese Siedlungskategorie ist für die hier untersuchte Fragestellung der Reurbanisierung kleinerer Städte geeignet, weil sie raumplanerisch mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des gehobenen Bedarfs (z. B. hochwertige Einrichtungen der Gesundheitsversorgung, wie Kliniken) sowie der Möglichkeit zur Wohnbauentwicklung über den sogenannten Eigenbedarf hinaus verbunden ist (vgl. auch den Beitrag von Gnest in diesem Band).

Der Schlüsselindikator im ersten Teil der empirischen Analyse ist die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung. Dabei werden die allgemeinen Wanderungsdaten für den Zeitraum 2000 – 2014 sowie altersgruppenspezifische Wanderungssalden und die Nettowanderungsrate von 2011 bis 2014 betrachtet. Berücksichtigung fanden neben den Altersgruppen ab 50 Jahren auch Familien. Die Nettowanderungsrate wird aus den Nettowanderungssalden der Jahre 2011 – 2014 je Altersgruppe auf je 1.000 Einwohner errechnet, als Bezugswert der Einwohnerzahl wird das arithmetische Mittel dieses Zeitraums gebildet. Der letztgenannte Zeitraum wurde gewählt, weil der amtlichen Einwohnerstatistik im Zuge der Einführung der einheitlichen Steueridentifikationsnummer zum Juli 2007 zahlreiche „Karteileichen“ durch fehlende Abmeldungen in der Vergangenheit bekannt wurden. Die Einwohnerstatistik wurde so angepasst, dass die Fehlmeldungen 2008 und 2009 als Wegzüge zählten.

Ein weiteres Untersuchungsinteresse richtet sich auf innerörtliche Umzüge. Dabei geht es um die Frage, ob die Kernstadt (so vorhanden) Zuzüge Älterer auch aus den eingemeindeten Dörfern generiert. Die Binnenmobilität in den Mittelzentren wird allerdings von der amtlichen Statistik nicht erhoben, und inwiefern die Städte selbst hierzu Daten sammeln, war eine empirisch zu klärende Frage. Für vier Mittelzentren, die zugleich Hauptort („Sitzgemeinde“) einer Samtgemeinde sind, kann wenigstens ein Vergleich des Wanderungsgeschehens im Hauptort bzw. in der Kernstadt mit dem der Mitgliedsgemeinden vorgenommen werden. Dies gilt für Lüchow, Zeven, Bad Nenndorf und Hemmoor. Zusätzlich werden weitere Kennzahlen aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt und Wohnungsbestand herangezogen, um die Gesamtsitu-

ation der Städte und Gemeinden besser einschätzen und Besonderheiten, wie zum Beispiel eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung, berücksichtigen zu können.

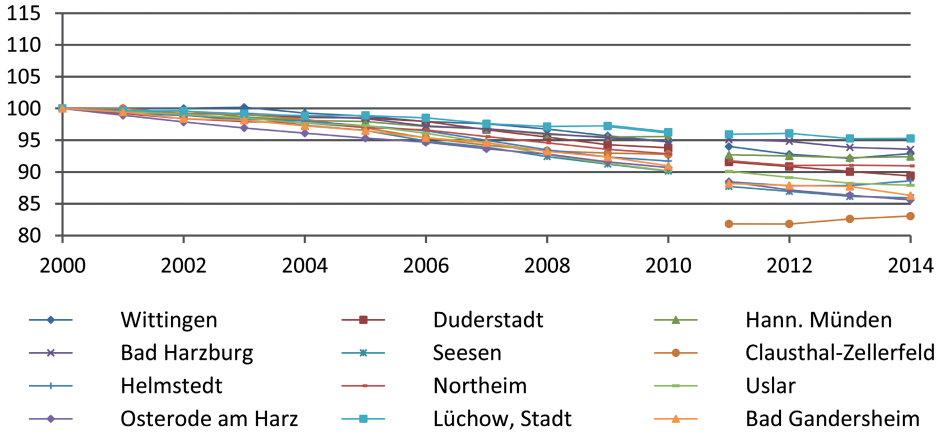
Im zweiten Schritt der Analyse wurden im Dezember 2016 und Januar 2017 leitfadengestützte Telefoninterviews mit Vertreterinnen und Vertretern des Fachbereichs Stadtplanung aller reurbanisierungs„verdächtigen" Mittelzentren geführt. Alle angefragten Experten stimmten der Befragung zu, und es konnten 19 Interviews durchgeführt werden (davon eines mit zwei Gesprächspartnerinnen). Der Leitfaden enthielt sowohl geschlossene als auch offene Fragen und wurde den Gesprächspartnern vor dem Telefoninterview zugeschickt. Einige füllten sie vorab aus und erläuterten ihre Antworten mündlich genauer. Die Interviews wurden mit Genehmigung der Interviewten mitgeschnitten und auf dieser Grundlage sowie unter Nutzung eigener Mitschriften und Eindrücke in Protokollen verdichtet. Die Auswertung erfolgte auf Grundlage eines aus dem Leitfaden entwickelten Kategoriensystems (Bogner/Littig/Menz 2014: 73 f.). In einem Interview ergab sich außerdem das Angebot, in einer „Vorreiterstadt" der Alterung – zugleich Kurstadt – einen kommentierten Stadtspaziergang zum Thema Alterswohnen durchzuführen. Die Notizen dieser Begehung fanden ebenfalls bei der Auswertung Berücksichtigung.

4 Reurbanisierungsrelevante Prozesse in kleineren niedersächsischen Mittelzentren

In diesem Kapitel werden Ergebnisse der quantitativen Analysen für die 49 kleineren niedersächsischen Mittelzentren vorgestellt. Der Schwerpunkt liegt auf der Frage der Reurbanisierung durch verschiedene Altersgruppen. Wenn verfügbar, wird der Zeitraum 2000–2014 betrachtet, denn insbesondere die Jahre ab 2004 gelten in der quantitativ ausgerichteten Reurbanisierungsforschung als allgemeine Trendwende weg von der Suburbanisierung (Herfert/Osterhage 2012) bzw. als paralleler Prozess zur Suburbanisierung (vgl. die Beiträge von Scholich und M. Pohl in diesem Band). Das Jahr 2015 bleibt aufgrund des mit der starken internationalen Zuwanderung verbundenen Problems exakter statistischer Erfassung außen vor. Damit wird ein demografisch zwar kurzer, für die Fragestellung aber hinreichend langer Zeitraum betrachtet.

4.1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Im Zeitraum 2000 – 2014 haben 38 der 49 betrachteten Mittelzentren an Bevölkerung verloren, 11 verzeichneten ein Wachstum. Seit dem Zensus 2011 stabilisieren sich die Einwohnerzahlen überwiegend und steigen zum Teil sogar an. Beispielhaft stellt Abbildung 1 die Ergebnisse für zwei der fünf Regionen dar (jeweils ohne Zensusjahr 2011 mit seinen Registerkorrekturen). Während der Trend in Südostniedersachsen bis zu Beginn der 2010er Jahre für alle Städte und Gemeinden negativ war, stellt sich die Situation der Mittelzentren im Großraum Hannover differenzierter und ab 2012 mit wenigen Ausnahmen positiv dar.



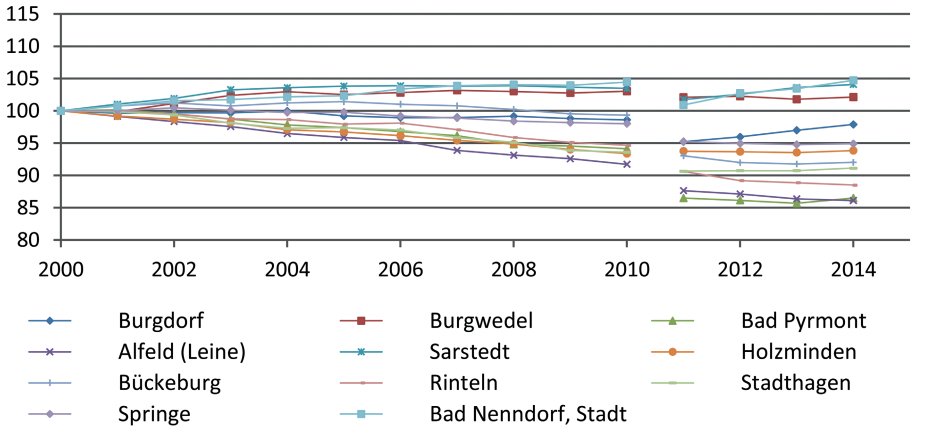


Abbildung 1: Index der Bevölkerungsentwicklung kleinerer Mittelzentren in Südostniedersachsen (oben) und im Großraum Hannover (unten), 2000–2010 und 2011–2014 (2000 = 100) / Quelle: Kohring 2017: Anhang 2

Hinsichtlich der vier Städte bzw. Gemeinden, für die als Sitzorte ein Vergleich mit ihren jeweiligen Samtgemeinden möglich ist, fällt auf, dass die Kernstadt eine positivere bzw. eine im geringeren Maße negative Einwohnerentwicklung aufweist als die Samtgemeinde (Abbildung 2). Dies war so erwartet worden und ist ein erster Hinweis auf mögliche Reurbanisierungstendenzen.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war im Betrachtungszeitraum in 46 Mittelzentren negativ. Nur Lohne, Friesoythe und Zeven (Stadt) wichen von diesem Muster ab. Einen Sterbeüberschuss von mehr als 10 Gestorbenen auf 1.000 Einwohner hatten die Kurorte (zugleich Altersruhesitze) Bad Harzburg, Bad Gandersheim, Bad Pyrmont und Bad Nenndorf.

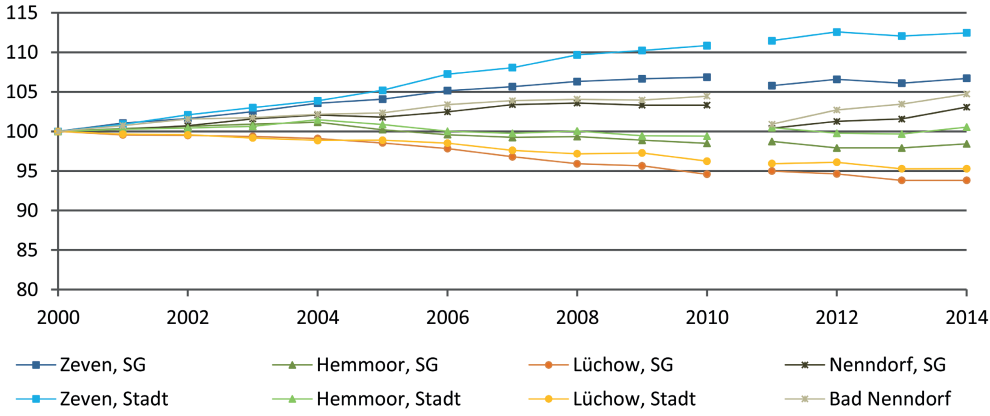


Abbildung 2: Index der Bevölkerungsentwicklung des Sitzortes ausgewählter Samtgemeinden im Vergleich mit der Samtgemeinde insgesamt, 2000 – 2010 und 2011 – 2014 (2000 = 100) / Quelle: Kohring 2017: 37 (Datenbasis: LSN 2016)

Durch Wanderungen gewannen die 49 kleineren Mittelzentren zwischen 2000 und 2014 insgesamt etwa 35.000 Einwohner hinzu. In fast allen Jahren lag die Zahl der Zuzüge über jener der Fortzüge (Abbildung 3). 44 Städte gewannen, fünf (Osterode am Harz, Duderstadt, Rinteln, Seesen und Wittingen; vgl. auch Tabelle 1) verloren wanderungsbedingt an Bevölkerung.

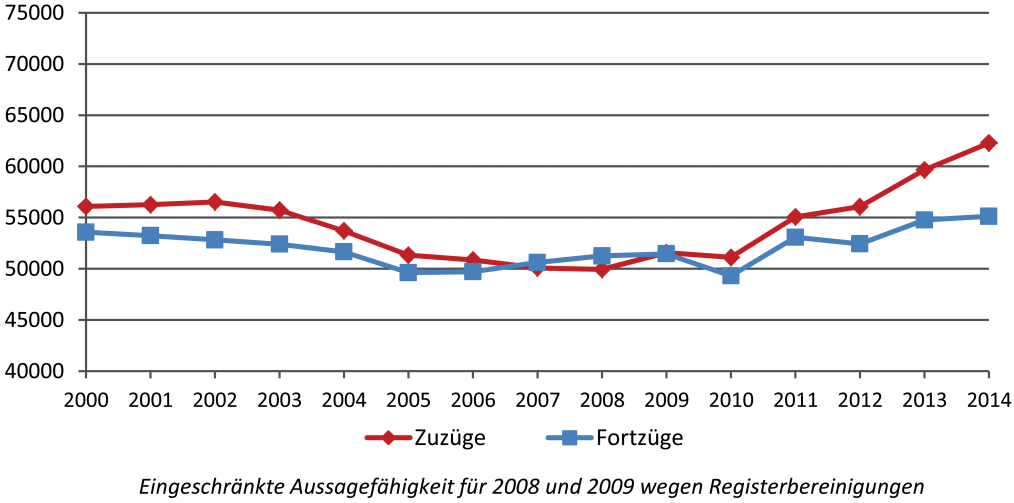


Abbildung 3: Zu- und Fortzüge der 49 niedersächsischen Mittelzentren, 2000 – 2014 / Quelle: eigene Darstellung (Datenbasis: LSN 2018)

Betrachtet man die Veränderungen der Altersstruktur der Einwohner des Jahres 2014 gegenüber 2000, so sind für die Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 30- bis 49-Jährigen die größten Verluste zu konstatieren (-24 % bzw. -26 %). Zum Vergleich: Im selben Zeitraum nahm ihr Anteil in Niedersachsen um jeweils 20 % ab. Die Altersgruppe ab 65 Jahre wuchs hingegen um 19 % (Niedersachsen: 20 %). Einige wenige Ausnahmen, Bad Pyrmont und Helmstedt, zeigen kein Wachstum der über 65-Jährigen, sondern einen leichten Rückgang, der sich mit einem allgemeinen Bevölkerungsrückgang beider Städte im genannten Zeitraum erklären lässt.

4.2 Altersgruppenspezifische Wanderungen

Bezogen auf die Altersstruktur der Wandernden ergibt sich für die kleineren Mittelzentren im Zeitraum 2011 – 2014 ein anderes Bild als für Niedersachsen gesamt. Erwartungsgemäß ist zwar das Wanderungsgeschehen der jüngeren Altersgruppen (insbesondere 18 bis 25 Jahre) quantitativ weitaus höher als bei den älteren Kohorten, doch liegt der Anteil der Wanderungssalden in den Altersklassen der 18- bis 24-Jährigen und der 25- bis 29-Jährigen weit unter dem niedersächsischen Durchschnitt. Hingegen zeigt sich für die beiden Altersgruppen der 50- bis 64-Jährigen und der Älteren ein sehr viel höherer prozentualer Anteil beim Wanderungssaldo als bei den Zahlen für Niedersachsen insgesamt. Dies lässt auf einen verstärkten Zuzug der Älteren in kleinere Mittelzentren schließen (18 % vs. 4 %; Kohring 2017: 40 f.).

Tabelle 1 weist für alle 49 kleineren Mittelzentren den Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner (Nettowanderungsrate) für den Zeitraum 2011 – 2014 aus. Im Mittel ist eine positive Nettowanderungsrate von 18 neuen Einwohnern zu verzeichnen. Die Spannweite liegt zwischen -22 (Osterode am Harz) und 92 (Bad Nenndorf).

Tabelle 1 erfasst lediglich Wanderungen über Gemeindegrenzen. Da eingangs auf die mögliche Bedeutung innerörtlicher Wanderungen für eine Untersuchung von Konzentrations- oder gegebenenfalls Reurbanisierungstendenzen in ländlichen Klein- und Mittelstädten hingewiesen worden ist, sind zusätzlich die vier Mittelzentren zu betrachten, die zugleich Sitzorte von Samtgemeinden sind. Ihre Nettowanderungsraten nach Altersgruppen stellt Tabelle 2 dar. Deutlich wird, dass alle vier eine höhere positive Gesamtnettowanderungsrate als die jeweilige Samtgemeinde aufweisen. Dies gilt in Hemmoor, Lüchow und Bad Nenndorf auch für die beiden Altersgruppen ab 50 Jahre, wobei es sich unter anderem um „vorwegnehmende“ Altersumzüge handeln kann. Die Stadt Zeven hat bei den 65-Jährigen und Älteren eine deutlich niedrigere negative Nettowanderungsrate als die Samtgemeinde und passt für die Altersgruppe 50 – 64 Jahre ebenfalls in das Muster eines kleinräumigen Konzentrationsprozesses durch Ältere.

	Insgesamt	unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und mehr
Niedersachsen	17,80	4,86	0,85	2,62	6,93	1,92	0,63
Südostniedersachsen							
Wittingen	-3,04	3,82	-20,16	5,56	6,43	0,35	0,96
Duderstadt	-8,88	2,62	-11,36	-0,52	-0,95	-0,10	1,43
Hann. Münden	18,04	1,85	4,80	-0,67	6,95	1,73	3,37
Bad Harzburg	28,96	7,25	-7,85	-0,92	10,74	12,99	6,75
Seesen	-4,77	5,13	-12,00	0,31	1,54	1,95	-1,69
Clausthal-Zellerfeld, Stadt	42,25	0,00	102,83	-29,84	-30,61	1,02	-1,15
Helmstedt	17,86	7,56	-1,04	2,30	11,12	1,04	-3,13
Northeim	3,08	2,80	-6,50	-0,62	5,74	2,11	-0,45
Uslar	5,46	4,91	-16,86	-2,97	3,94	1,11	15,34
Osterode am Harz	-22,30	-0,62	-15,45	-3,56	-1,96	1,07	-1,78
Lüchow, Stadt	6,40	2,67	-13,44	-2,56	8,64	5,87	5,23
Bad Gandersheim	8,47	10,18	-10,78	-1,31	2,62	1,21	6,55
Großraum Hannover							
Burgdorf	39,55	14,01	-5,33	2,12	25,98	1,61	1,16
Burgwedel	9,66	8,97	-13,55	-1,68	13,50	-0,30	2,71
Springe	7,04	7,57	-8,66	1,41	9,19	-0,28	-2,18
Bad Pyrmont	43,05	6,99	-3,26	3,00	9,62	13,62	13,09
Alfeld (Leine)	0,52	3,72	-6,24	-3,36	4,72	2,46	-0,79
Sarstedt	36,84	10,15	-2,60	3,96	18,18	3,04	4,12
Holzminden	16,78	4,22	14,05	-3,58	0,45	3,82	-2,18
Bückeburg	6,99	2,52	-7,57	-0,05	6,10	3,84	2,16
Rinteln	-6,11	2,45	-11,71	-2,48	2,68	3,94	-0,99
Stadthagen	26,32	8,60	-4,76	1,06	9,02	6,62	5,78
Bad Nenndorf, Stadt	92,30	11,39	0,58	3,77	23,36	15,16	38,04
Großraum Hamburg/Bremen							
Syke	17,62	6,97	-11,16	-0,38	13,14	3,30	5,75
Osterholz-Scharmbeck	3,90	4,26	-12,45	-1,00	8,42	1,23	3,43
Bremervörde	17,63	0,91	-6,43	0,43	7,34	5,14	10,24
Rotenburg (Wümme)	9,46	5,47	-0,14	-3,14	2,57	0,33	4,37
Munster	21,87	4,03	14,63	1,74	1,81	0,54	-0,87
Soltau	14,01	2,98	-2,79	1,18	6,30	4,17	2,18
Walsrode	7,12	6,73	-5,74	0,47	3,47	3,17	-0,99
Achim bei Bremen	41,75	12,31	-1,13	6,34	20,79	1,17	2,27
Verden (Aller)	13,71	1,95	-0,56	3,97	4,61	1,31	2,44
Brake (Unterweser)	9,60	7,27	-5,47	-3,60	5,67	3,40	2,33
Nordenham	12,94	5,77	-2,39	0,80	6,22	3,76	-1,21
Hemmoor, Stadt	22,96	11,20	-12,68	2,97	4,23	4,57	12,68
Zeven, Stadt	8,16	-2,13	1,98	2,72	3,45	2,65	-0,51
Nordwestniedersachsen							
Bad Zwischenahn	49,33	5,44	-5,44	1,69	16,89	14,76	15,99
Rastede	44,48	13,13	-9,46	3,58	29,28	2,59	5,37
Westerstede	10,85	3,33	-3,24	2,01	8,07	1,60	-0,91
Norden	24,12	6,78	-8,07	-3,37	9,23	14,21	5,34
Friesoythe	32,54	11,43	-3,76	4,70	14,20	3,67	2,30
Jever	15,29	5,77	-13,92	2,38	11,10	5,12	4,83
Varel	12,70	5,38	-10,67	0,80	7,92	6,06	3,22
Wittmund	3,62	4,80	-13,56	-1,71	3,09	9,06	1,96
Mittelniedersachsen							
Diepholz	27,70	3,00	7,75	-0,19	14,44	3,63	-0,94
Sulingen	34,38	8,06	-1,75	3,27	7,34	5,74	11,73
Wildeshausen	25,96	6,34	0,53	3,75	9,73	2,85	2,75
Quakenbrück	40,32	5,21	9,23	7,18	14,12	3,63	0,95
Lohne (Oldenburg)	23,20	9,18	-0,91	4,67	9,82	0,55	-0,12
Summe kleinere Mittelzentren	17,94	5,86	-3,63	0,30	8,41	3,83	3,17

Farblegende: negativer Gesamtwanderungssaldo; Nettowanderungsrate über 20 Personen je 1000 Einwohner; erhöhte Familienzuwanderung; erhöhte Zuwanderung der Altersgruppen 50+; standortspezifische Effekte; für die weiterführende Untersuchung ausgewählte Mittelzentren

Tabelle 1: Nettowanderungsrate kleinerer niedersächsischer Mittelzentren, 2011 – 2014 / Quelle: Kohring 2017: 45 (leicht verändert; Datenbasis: LSN 2016)

	Insgesamt	<18 Jahre	18 bis <25 Jahre	25 bis <30 Jahre	30 bis <50 Jahre	50 bis <65 Jahre	≥65 Jahre
Hemmoor, SG Hemmoor, Stadt	18,94 22,96	10,75 11,20	-13,24 -12,68	0,71 2,97	8,19 4,23	3,70 4,57	8,83 12,68
Lüchow, SG Lüchow, Stadt	4,04 6,40	7,59 2,67	-16,37 -13,44	-0,53 -2,56	11,35 8,64	4,20 5,87	-2,20 5,23
Zeven, SG Zeven, Stadt	7,27 8,16	0,35 -2,13	-0,80 1,98	3,86 2,72	5,72 3,45	1,60 2,65	-3,46 -0,51
Nenndorf, SG Bad Nenndorf, Stadt	64,08 92,30	8,54 11,39	-2,28 0,58	6,13 3,77	19,18 23,36	8,84 15,16	23,69 38,04
Zum Vergleich: alle kleineren Mittelzentren (n=49)	17,94	5,86	-3,63	0,30	8,41	3,83	3,17

Tabelle 2: Nettowanderungsraten der ausgewählten Samtgemeinden (SG) und ihres Sitzortes (jeweils Mittelzentren) im Vergleich, nach Altersgruppen, 2011 – 2014 / Quelle: Kohring 2017: 42 (Datenbasis: LSN 2016)

Im Ergebnis sind drei Typen kleinerer Mittelzentren mit Reurbanisierungstendenzen zu unterscheiden: zum einen neun Städte mit einem hohen Wanderungszuwachs bei den Altersklassen ab 50 und/oder 65 Jahren, die im Mittelpunkt des vorab formulierten Forschungsinteresses standen (Typ 1), zum anderen zehn Mittelzentren mit einem überdurchschnittlichen Zuzug von Familien (Typ 2). Bad Harzburg und Stadt Hemmoor gehören sowohl Typ 1 als auch Typ 2 an. Die vier Sitzorte einer Samtgemeinde werden als Sondertyp geführt, für den sich Hinweise auf endogene Reurbanisierungstendenzen durch Ältere ergeben hatten (Tabelle 3). Ihm sind auch Hemmoor und Bad Nenndorf zugeordnet, die aufgrund ausgeprägter Zuzüge höherer Altersgruppen aber auch zu Typ 1 zählen. Von den 49 Mittelzentren ist somit aufgrund der Analyse der Wanderungsdaten für 17 von Reurbanisierungstendenzen zu sprechen, deren Träger unterschiedliche Alters- und Sozialgruppen sind. Diese Bewertung stützt sich auf folgende Kriterien: Nettowanderungsrate, die über dem Mittelwert aller Mittelzentren von 17,9 Personen je 1000 Einwohner liegen musste,[2] und altersspezifische Wanderungssalden, wobei die Summe der Zugewanderten aus den Altersklassen 50 – 64 sowie 65 Jahre und älter bzw. der unter 18-Jährigen mit den 30- bis 49-Jährigen (Familien) jeweils mehr als die Hälfte des Gesamtwanderungssaldos (vgl. oben Tabelle 1) ausmachen musste. Aufgrund der insgesamt überschaubaren Anzahl an kleineren

2 Zwar erfüllte Uslar das Kriterium des hohen Gesamtwanderungssaldos nicht, wurde aber aufgrund des vorrangigen Forschungsinteresses an Zuwanderungen durch die Generationen ab 65 Jahre (Platz 3 unter allen kleineren niedersächsischen Mittelzentren) mit in die weiterführende Untersuchung aufgenommen.

Städten mit Reurbanisierungstendenzen durch Zuwanderung sowie der durch die Sekundärdatenanalyse deutlich gewordenen Hinweise auf parallele Wanderungsprozesse verschiedener Altersgruppen wurde entschieden, alle in Tabelle 3 aufgeführten 19 Mittelzentren in die weiterführende Analyse mittels leitfadengestützter Interviews aufzunehmen.

Typ 1: Reurbanisierung durch Ältere	Typ 2: Reurbanisierung durch Familien	Sondertyp: Mittelzentren in Samtgemeinden (SG)
Bad Harzburg Bad Nenndorf, Stadt Bad Pyrmont Bad Zwischenahn Bremervörde Hemmoor, Stadt Norden Sulingen Uslar	Achim bei Bremen Bad Harzburg Burgdorf Friesoythe Hemmoor, Stadt Lohne (Oldenburg) Rastede Sarstedt Stadthagen Wildeshausen	Bad Nenndorf, Stadt (und SG) Hemmoor, Stadt (und SG) Lüchow, Stadt (und SG) Zeven, Stadt (und SG)

Tabelle 3: Kleinere niedersächsische Mittelzentren mit Reurbanisierungstendenzen / Quelle: Kohring 2017: 46 (leicht verändert)

5 Vertiefende quantitative und qualitative Befunde über die Zuwanderung Älterer in kleinere Mittelzentren sowie über Rahmenbedingungen der Zuwanderung

Dieses Kapitel befasst sich ausschließlich mit den 17 kleineren Mittelzentren in Niedersachsen, für die seit 2000 aufgrund der oben genannten Kriterien Reurbanisierungstendenzen identifiziert wurden, sowie zusätzlich mit den Sitzgemeinden zweier weiterer Samtgemeinden. Thematisch liegt der Schwerpunkt auf Wanderungsprozessen der Älteren.

5.1 Ergebnisse der sekundärstatistischen Analysen

Sieben Mittelzentren – Uslar, Bad Pyrmont, Bad Nenndorf, Bremervörde, Stadt Hemmoor, Bad Zwischenahn und Sulingen – weisen für den Zeitraum 2011–2014 für die Altersgruppe 65 Jahre und älter eine positive Nettowanderungsrate von über 10 Personen je 1.000 Einwohner auf. Nimmt man unter dem Aspekt einer „vorgezogenen" Ruhesitzwanderung noch die Altersgruppe der 50- bis 64-Jährigen hinzu, so stechen zusätzlich Norden und Bad Harzburg heraus (vgl. Tabelle 1). Sie entsprechen als Nordseeheilbad bzw. Kurstadt dem oben thematisierten Typus der *Amenity Migration*-Destination, die sowohl klimatisch als auch aufgrund ihrer Lage als attraktiv gelten und deren medizinische und pflegerische Versorgungssituation in der Regel besser ist als die vergleichbarer Klein- und Mittelstädte.

Betrachtet man als zusätzlichen Indikator das Pendelgeschehen, so ergibt sich kein eindeutiges Bild: Es gibt sowohl kleinere Mittelzentren mit Reurbanisierungstendenzen, die einen sehr hohen, schwach positiven Pendlersaldo aufweisen, als auch solche mit einem sehr hohen, schwach negativen Pendlersaldo. Dieser Indikator gibt somit keine klare Aussage zur Reurbanisierung in kleineren Mittelzentren. Auch der Lagefaktor (im Einzugsbereich von Großstädten oder peripher) kann die Unterschiede nicht hinreichend erklären (Kohring 2017: 42 f.).

Angesichts der aktuellen Situation auf den Finanzmärkten mit ausgesprochen geringen Zinsen bzw. Renditeversprechen und der damit in Verbindung stehenden Zunahme des allgemeinen Baugeschehens war auch der Wohnungsbau in den 19 Mittelzentren von Interesse. Aus Sicht des Alterswohnens ist hierbei insbesondere mehrgeschossiger Wohnungsbau von Bedeutung, da dieser zumindest teilweise barrierearm errichtet werden dürfte (leider weist die Baufertigstellungsstatistik altersgerechte Wohnungen nicht gesondert aus). Von den insgesamt 17 kleineren Mittelzentren, die entweder eine erhöhte Zuwanderung durch Personen über 50 Jahre oder durch Familien haben, sind in elf in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich viele Wohneinheiten entstanden. Das zeigt, dass kleinere Mittelzentren mit Reurbanisierungstendenzen auch eine erhöhte Bautätigkeit aufweisen. Nur in Bad Harzburg und Uslar wurden zwischen 2008 und 2014 im Vergleich zu den anderen Mittelzentren (mit Zuwanderung der genannten Gruppen) sehr viel weniger Wohneinheiten fertiggestellt.[3]

Aus anderen Forschungskontexten (Steinführer 2018) war zu vermuten, dass mit altersgerechten Neu- bzw. Umbauten in den Kernstädten ein umzugsinduzierender Pull-Faktor existiert, der zumindest Wanderungsentscheidungen höherer Einkommensgruppen beeinflusst – und zwar auch dann, wenn ursprünglich ein Verbleib im Dorf bzw. am Rande der Kernstadt beabsichtigt war. Dies war eines der Themen, das in den leitfadengestützten Interviews mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadtplanung der 19 Mittelzentren hinterfragt wurde.

5.2 Ergebnisse der leitfadengestützten Telefoninterviews

Zwölf Befragte sehen ihre Stadt oder Gemeinde in den letzten Jahren (der Zeitraum war nicht genau spezifiziert worden) auf einem Wachstumskurs (Werte 1 und 2 auf einer Fünfer-Skala). Zwei der 19 Mittelzentren wurden als „schrumpfend“, fünf als „stagnierend“ bzw. „stabil“ bezeichnet. Alle bewerteten die Entwicklung als „positiv“ (Werte 1 und 2 auf einer Vierer-Skala).

3 Beide Städte hatten dem Zensus von 2011 zufolge überdurchschnittlich hohe Wohnungsleerstandsquoten (Bad Harzburg: 8,6 %, Uslar: 7,2 % im Vergleich zu 3,6 % in Niedersachsen und 4,4 % in Deutschland insgesamt; vgl.: https://ergebnisse.zensus2011.de/) (31.8.2018). Hier wäre es interessant zu prüfen, ob dieser signifikant reduziert werden konnte. Aktuelle verlässliche Daten auf Gemeindeebene liegen allerdings nicht vor.

In 17 Interviews bestätigten die Befragten, teils auf direkte Nachfrage, ein gewisses bis wachsendes Interesse der älteren Generationen an Eigenheimen (oft in „Bungalow"-Form) bzw. an Miet- oder Eigentumswohnungen in der Kernstadt. Dabei handelt es sich sowohl um Bewohnerinnen und Bewohner der Ortsteile als auch um Zuziehende – allerdings wird nur in wenigen Fällen systematisch beobachtet, ob es sich um eine endogene oder eine exogene Nachfrage handelt. Auf die Frage nach den Gründen vermuteten die Planerinnen und Planer vor allem das Vorhandensein medizinischer Versorgung (z. B. ein Krankenhaus vor Ort) sowie altersbezogener und pflegerischer Einrichtungen (Alten- und Pflegeheime), teils in Verbindung mit dem Status als Kurort. Mehrfach wurde erwähnt, dass es sich bei Zugezogenen um vormalige Urlauber handele, die die Stadt oder Gemeinde schon seit Langem kennen. Auch auf die typische „Mehr"-Ausstattung eines Mittelzentrums, etwa in Bezug auf kulturelle Angebote, wurde als Attraktivitätsfaktor hingewiesen.

Tabelle 4 systematisiert die Interviews im Hinblick auf die Rolle von Älteren als Akteuren der Reurbanisierung bzw. der Wohnbauentwicklung (Dimension 1) sowie die Art des kommunalen Umgangs mit dem demografischen Wandel, besonders der Alterung (Dimension 2). Das Handeln der Entscheidungsträger aus Politik und Verwaltung in Bezug auf den demografischen Wandel ist auf einer Skala von „Strategischer Umgang" bis „Verdrängung" einzuordnen. Vereinzelt wird die Stadtentwicklung auf die Alterung ausgerichtet und die Stadt gezielt als Altersruhesitz beworben. In anderen Fällen sind Innenentwicklung und Konzentration Leitlinien der Stadtentwicklung und privilegieren die Kernstadt. In einer Kleinstadt gibt es eine Richtlinie zur Förderung von Altenmietwohnungen in Verbindung mit betreutem Wohnen vom Ende der 1990er Jahre, die allerdings nach Aussage des befragten Planers nur selten in Anspruch genommen wird. Andere Zugänge zum Thema beziehen sich beispielsweise auf Informationsveranstaltungen, einen eigens dafür eingestellten Mitarbeiter in der Stadtverwaltung oder – als häufigste Form – die Beauftragung demografischer Gutachten bzw. die Auseinandersetzung mit anderen kleinräumigen Bevölkerungsprojektionen, etwa der Bertelsmann-Stiftung (in Tabelle 4 als „sonstiger Umgang" bezeichnet).

Aus den Interviews – und unter Berücksichtigung des oben dargestellten Forschungsstandes – lassen sich im Wesentlichen drei Faktoren herausarbeiten, die im Zusammenspiel eine Reurbanisierungstendenz durch Ältere befördern:

> eine altersangemessene und meist fußläufig erreichbare infrastrukturelle Versorgung – als wesentliche Kontextbedingung ist dabei auf den Rückgang der gerade für Ältere relevanten wohnortnahen Daseinsvorsorgebereiche Nahversorgung und medizinische Einrichtungen in den kleineren Orten und die Konzentrations- bzw. Zentralisierungstendenzen genau dieser Angebote in den Mittelzentren zu verweisen;

> der soziodemografische Wandel, der nicht nur zur kollektiven Alterung, sondern auch zur Ausbildung neuer Altengenerationen führt, die wohnmobiler sind bzw. durch die verkleinerten familiären Netzwerke vor Ort selbst Wohnalternativen suchen;

> die allmähliche Entstehung eines auf Ältere spezialisierten Wohnsegments, teils in Verbindung mit alltagsunterstützenden und pflegerischen Angeboten (z. B. betreutes Wohnen) – wenn dies in den hier betrachteten Fällen oft unter Wachstumsbedingungen erfolgt, so lässt sich der gleiche Trend doch auch in Regionen mit Bevölkerungsrückgang und wirtschaftlicher Strukturschwäche nachweisen (Steinführer 2018).

Dimension/Thema	**Fundstellen**	**Beispielzitat**
Dimension 1: Ältere als (neue) Akteure der Reurbanisierung bzw. der Wohnbauentwicklung		
Nachfrage nach Wohnraum / verstärkte Zuzüge in die Kernstadt durch Ältere	35 Nennungen in 17 Interviews sowie 2 Nennungen in den übrigen beiden Interviews, die eine solche Entwicklung antizipieren	„Die Nachfrage bei unseren Wohnungen und Grundstücken, die geht auch in alle Bereiche, sowohl von den etwas Älteren, die natürlich sich vielleicht umorientieren, anders als es vielleicht vor zwanzig Jahren war, wo die Leute gern noch in ihren Häusern geblieben sind, haben die großen Grundstücke gehabt, tatsächlich ist schon eine spürbare Nachfrage nach Wohnraum für ältere Personen auch im innerstädtischen Bereich tatsächlich jetzt mehr spürbar, als es vor einigen Jahren noch der Fall war.“ (I12)
Sonstige Bautätigkeit Ältere (allgemein bzw. in Ortsteilen)	2 Nennungen	
Altenspezifische Um-/Nachnutzung öffentlicher Gebäude	1 Nennung	

Dimension/Thema	Fundstellen	Beispielzitat
Dimension 2: Kommunaler Umgang mit demografischen Veränderungen (v. a. der Alterung)		
Strategischer Umgang mit demografischem Wandel/ Alterung	5 Nennungen	„Das Thema demografischer Wandel bespielen wir hier schon seit mehreren Jahrzehnten, weil [Name der Stadt] von alters her schon immer ein Altersruhesitz war. […] Also uns schreckt der demografische Wandel nicht, im Gegenteil, wir nutzen ihn, […] das ist ‘ne ganz natürliche Entwicklung, und bei uns hat die halt schon ein bisschen eher eingesetzt.“ (I11)
Sonstige Beschäftigung der Verwaltung mit demografischem Wandel	7 Nennungen	„Der Demografie-Gutachter hat mal gesagt: Ihr in [Name der Stadt] seid eine Stadt der Alten. Das war schon fast ‘ne Beschimpfung.“ (I4)
Nicht-Wissen/Nicht-wissen-Wollen seitens der Verwaltung	11 Nennungen in 7 Interviews	„Ja also, ich bin ja ganz überrascht, dass wir hier letztlich einen positiven Saldo haben, das hätte ich so gar nicht gedacht, ich habe gedacht, das wäre immer weiter abnehmend.“ (I8)
Erwähnung alternativer demografischer Entwicklungspfade	1 Nennung mit „Wüstungen“ als Szenario, 2 Nennungen betonten Verlassen des Wachstumspfades nach Schrumpfungsphase	

Tabelle 4: Alterungsbezogene Dimensionen und Themen der leitfadengestützten Interviews / Quelle: eigene Darstellung auf Basis von 19 leitfadengestützten Interviews (2016/2017)

6 Ergebnisdiskussion

Die hier beispielhaft dargestellten Konzentrationsprozesse sind das Ergebnis der Überlagerung verschiedener Prozesse bzw. ihrer Folgen:

> die administrative Zentralisierung, die in ländlichen Räumen mit wirtschaftlichen Strukturproblemen, Bevölkerungsrückgang und kommunalen Haushaltsdefiziten im Zuge der planerischen Anwendung des Zentrale-Orte-Konzepts und verstärkt durch Gemeindegebietsreformen erfolgt;

> die Konzentration öffentlicher Einrichtungen der Daseinsvorsorge an solchen Zentralen Orten, die gern mit „dem" demografischen Wandel begründet wird, im Wesentlichen aber – erneut – durch die langjährige kommunale Finanzkrise verursacht ist;

> die zeitgleiche Konzentration privater Einrichtungen etwa der Nahversorgung, im medizinischen Bereich und im wachsenden Sektor des Altenwohnens zur Nutzung von Skaleneffekten.

Individuelle Wohnstandortentscheidungen verstärken diese Prozesse und tragen zur „doppelten" (Rößler/Kunz 2010: 57), wenn nicht sogar „dreifachen" Alterung bei – denn neben der absoluten und relativen Zunahme der höheren Altersgruppen durch Abwanderung Jüngerer finden sich sowohl Hinweise auf die Verstärkung der lokalen Alterungsprozesse durch innerstädtische bzw. innergemeindliche Umzüge als auch durch altersselektive Zuzüge von außerhalb.

Eine Ergebnisdiskussion sollte auch auf die verwendeten Methoden Bezug nehmen. In diesem Zusammenhang ist auf den relativ kurzen Betrachtungszeitraum vor allem für die altersspezifischen Wanderungsdaten, die Grenzen von Sekundärdaten (z. B. die häufig in den Statistiken anzutreffende Undifferenziertheit der Altersklasse „65+", die angesichts einer alternden Gesellschaft als nicht mehr zeitgemäß erscheint) sowie die methodenimmanenten Probleme von Telefoninterviews zu verweisen – nicht alle Befragten wirkten gleichermaßen gut informiert oder konnten die historische Genese bestimmter Maßnahmen und Entwicklungen darstellen.

Hinsichtlich der Ergebnisinterpretation blieb ein wesentlicher Punkt bislang unentschieden: die Frage, ob für die dargestellten Tendenzen das Konzept der Reurbanisierung angemessen ist. Im Vergleich zu den Studien etwa zu Hamburg in diesem Band mag die Frage irrelevant erscheinen, da Urbanität in Deutschland qua Definition ausschließlich großen Städten zugeschrieben wird, wenngleich sie als Gesellschaftsmodell ubiquitär sei (beispielhaft für die Stadtsoziologie: Häußermann/Siebel 1997). Doch versucht man Urbanität nüchtern als Beschreibung eines städtischen Charakters im Vergleich zu dörflichen Lebenswelten zu fassen, dann sind gerade historische Kleinstädte (insbesondere solche, die im Mittelalter oder in der frühen Neuzeit mit Stadtrechten begabt wurden) als urbane Kerne ländlicher Räume zu verstehen. Dies vorausgesetzt, tendieren wir im Licht der empirischen Ergebnisse zwar dazu, die beschriebenen Tendenzen in schrumpfenden Regionen prinzipiell als mögliche Form

eines weit gefassten Reurbanisierungsbegriffs zu verstehen. Angesichts des kurzen Beobachtungszeitraums und der aktuell (wahrscheinlich) geringen quantitativen Ausprägungen aber sprechen wir – zumindest noch – eher von Konzentrationstendenzen. Gleichwohl könnte die Unterscheidung von „endogener" (durch innerstädtische bzw. innergemeindliche Umzüge getragene) und „exogener" (durch Zuzüge von außen beförderte) Reurbanisierung weiterverfolgt werden.

Im Kleinstadt-Kontext sind die empirischen Befunde von Relevanz, weil sie für die Kernstädte einen Weg aus der Marginalisierung (Hannemann 2004), mindestens aber eine Stabilisierung bedeuten könnten, insbesondere durch den Zugewinn an altersspezialisierten Funktionen, Wohnangeboten und Dienstleistungen (vgl. auch Steinführer/Küpper/Tautz 2012: 152). Für Dänemark haben Fertner/Groth/Herslund et al. (2015) den Begriff des *Residential Urbanism* im Gegensatz zu einem ökonomischen Verständnis von Kleinstadtentwicklung (*Job-created Urbanism*) entwickelt, konnten sie doch zeigen, dass neben dem Muster eines auf Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte beruhenden Kleinstadt„erfolgs" ein rein wohnorientiertes Muster existiert, gerade auch in Schrumpfungsregionen. Solche Muster können auch zur Deutung der Kleinstadtentwicklung in Deutschland geprüft werden. Bezogen auf den Bevölkerungsrückgang der (eingemeindeten) Dörfer würden anhaltende Konzentrationstendenzen freilich eine weitere Selbstverstärkung oft langjähriger Schrumpfungsprozesse bedeuten – zwar könnten sich in Agglomerationsräumen daraus neue Wohnoptionen für aus Großstädten Zuziehende bzw. Verdrängte geben, in peripheren Räumen bräuchte es für die Dörfer jedoch weiterhin andere Zukunftskonzepte.

7 Reurbanisierung kleinerer Städte durch Zuwanderung Älterer? Zusammenfassung und Ausblick

Der Beitrag hat vor dem Hintergrund sich hartnäckig haltender Vorstellungen einer weitgehenden Wohnimmobilität der älteren Generationen auf Fallstudienbasis gegenläufige Befunde aus der Literatur diskutiert. Anschließend wurde für kleinere Mittelzentren (mit bis zu 30.000 Einwohnern) in Niedersachsen geprüft, inwiefern es hier Reurbanisierungstendenzen gibt und welche Rolle den Altersgruppen ab 65 Jahren (bzw. teilweise bereits ab 50 Jahren – wohl wissend, dass sich die Alltagsrealitäten und Eingebundenheiten dieser beiden Altersgruppen sehr stark unterscheiden) dabei zukommt. Für 19 der 49 Mittelzentren (darunter zwei Hauptorte von Samtgemeinden) wurden zwischen 2011 und 2014 relativ hohe wanderungsbedingte Zuwächse bei den älteren Altersklassen und/oder bei Familien konstatiert, sodass auf sekundärstatistischer Basis von Reurbanisierungstendenzen gesprochen wurde. In die vertiefende qualitative Analyse vorwiegend der altersbedingten Reurbanisierungstendenzen wurden zusätzlich zwei weitere Sitzorte von Samtgemeinden aufgenommen. Der Befund verbreiteter, durch Wohnstandortentscheidungen von Älteren beförderter Konzentrationstendenzen zugunsten der Kernstädte wurde als eine Form eines weit gefassten Reurbanisierungsbegriffs verstanden. Unter Verweis auf die noch eher geringen quantitativen Ausprägungen wurde aber – zumindest noch – nicht von Reurbanisierung gesprochen, sondern stattdessen von Zentralisierungstendenzen. Interessant war das Ergebnis endogener und exogener Prozesse („dreifache" Alterung der Stadtgesell-

schaft im Zuge der Abwanderung Jüngerer, innerstädtischer Umzüge in die Kernstädte sowie durch Zuzüge von außerhalb), die in einer rein sekundärstatistischen Betrachtung außer im Falle der Samtgemeinden unentdeckt bleiben müssen.

Für die stadtplanerische Praxis können folgende Empfehlungen abgeleitet werden:

> Auch in kleineren Städten ist ein kontinuierliches Altersstruktur- und Wanderungsmonitoring und ein darauf aufbauender strategischer Umgang mit Alterswohnen erforderlich – „gefühltes" Wissen reicht nicht. Für die hier näher untersuchten Mittelzentren ist in dieser Hinsicht eine große Bandbreite an Verwaltungshandeln (von „Laufenlassen" und Nicht-Wissen bis zu einer strategischen Ausrichtung der Stadt als Alterswohnsitz) festzuhalten.

> Vor dem Hintergrund stadtsoziologischer Überzeugungen, dass Stadt Heterogenität bedeutet – „Moderne Gesellschaften werden nicht durch Homogenität integriert, sondern durch die Fähigkeit, Differenz auszuhalten" (Siebel 2010: 110) – ist allerdings mittel- und langfristig auch gemeinsam mit der Stadtgesellschaft zu reflektieren, wie integrationsfähig Stadträume sind, in denen es solche alters- und mutmaßlich sozialstrukturellen Homogenisierungstendenzen gibt.

> Gleichzeitig und trotzdem sind Visionen und Konzepte für die Dörfer erforderlich – die verbreitete „Sterbehilfe"-Argumentation mancher privater Planungsbüros und Forschungsinstitute ist dabei wenig hilfreich, da die Dörfer allem Erfahrungswissen nach eben gerade nicht „sterben" werden (Steinführer 2017).

Zum Ausblick: Das hier angelegte soziodemografische Verständnis von Reurbanisierung (vgl. auch Kabisch/Steinführer/Haase 2012) ist in weiterführenden Forschungen um eine stärkere sozioökonomische Komponente zu erweitern, um zukünftig Fragen nach der zu vermutenden sozialen Selektivität der Konzentrationsprozesse, aber auch nach unfreiwilligem Bleiben in subjektiv als unzureichend bewerteten dörflichen Wohnbedingungen beantworten zu können. Auch sind die verschiedenen Altersgenerationen, ihre soziale Heterogenität und ihr tatsächliches Wanderungshandeln mit Primärdatenanalysen genauer in den Blick zu nehmen.

Literatur

Baumgartner, K.; Wanka, A.; Kolland, F. (2013): Altern im ländlichen Raum: Entwicklungsmöglichkeiten und Teilhabepotentiale. Stuttgart.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2012): Raumabgrenzungen und Raumtypen des BBSR. Stuttgart. = Analysen Bau.Stadt.Raum 6.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2016): Raus aus der Großstadt? http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/binnenwanderung_grossstadt.html (31.01.2018).

BMFSFJ – Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2015): Siebter Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland. Sorge und Mitverantwortung in der Kommune – Aufbau und Sicherung zukunftsfähiger Gemeinschaften. Berlin. = Drucksache des Deutschen Bundestags 18/10210.

Bogner, A.; Littig, B.; Menz, W. (2014): Interviews mit Experten. Eine praxisorientierte Einführung. Wiesbaden.

Dehne, P.; Neubauer, A. (2014): Ländliches Wohnen im Alter, aber wie? Facetten sorgender Gemeinschaften in Mecklenburg-Vorpommern und anderswo. In: Informationsdienst Altersfragen 41 (6), 3-12.
Fertner, C.; Groth, N. B.; Herslund, L.; Carstensen, T. A. (2015): Small towns resisting urban decay through residential attractiveness. Findings from Denmark. In: Geografisk Tidsskrift – Danish Journal of Geography 115 (2), 119-132.
Friedrich, K. (2008): Binnenwanderungen älterer Menschen – Chancen für Regionen im demographischen Wandel? In: Informationen zur Raumentwicklung Nr. 3/4, 185-192.
Gatzweiler, H.-P.; Schlömer, C. (2008): Zur Bedeutung von Wanderungen für die Raum- und Stadtentwicklung. In: Informationen zur Raumentwicklung H. 3/4, 245-259.
Glasze, G.; Graze, P. (2007): Raus aus Suburbia, rein in die Stadt? Studie zur zukünftigen Wohnmobilität von Suburbaniten der Generation 50+. In: Raumforschung und Raumordnung 65 (5), 467-473.
Goltz, E.; Trellert, U. (2009): Wohnsituation und Wohnzufriedenheit älterer Menschen in Mietwohnungen im Amt Gerswalde – Perspektiven zum Altengerechten Wohnen. Bonn, 61-72. = BBSR-Online-Publikation 34/2009.
Gosnell, H.: Abrams, J. (2011): Amenity migration: diverse conceptualizations of drivers, socioeconomic dimensions, and emerging challenges. In: GeoJournal 76 (4), 303-322.
Gruber, E. (2017): Im Ruhestand aufs Land? Ruhestandsmigration und deren Bedeutung für ländliche Räume in Österreich. Münster. = Ländliche Räume: Beiträge zur lokalen und regionalen Entwicklung 2.
Hannemann, C. (2004): Marginalisierte Städte. Probleme, Differenzierungen und Chancen ostdeutscher Kleinstädte im Schrumpfungsprozess. Berlin.
Häußermann, H.; Siebel, W. (1997): Stadt und Urbanität. In: Merkur 51 (4), 293-307.
Heinze, R. G.; Eichener, V.; Naegele, G.; Bucksteg, M.; Schauerte, M. (1997): Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Darmstadt.
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.
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.
Kohring, J. (2017): Reurbanisierungsprozesse in kleineren niedersächsischen Mittelzentren durch Zuzug älterer Bevölkerungsgruppen. Eine Analyse von Wanderungsstatistiken und lokalen Handlungsansätzen. Unveröffentlicht.
Kramer, C.; Pfaffenbach, C. (2011): Junge Alte als neue „Urbaniten"? Mobilitätstrends der Generation 50plus. In: Raumforschung und Raumordnung 69(2), 79-90.
Kremer-Preiß, U.; Mehnert, T.; Stolarz, H. (2013): Bedarfslagen Älterer und Bedingungen für ein selbstständiges Leben im Alter in Mecklenburg-Vorpommern. Teilexpertise B: Bewertung der aktuellen Strukturen und Rahmenbedingungen vor dem Hintergrund der zukünftigen Herausforderungen. Überarbeiteter Endbericht. Köln. = Kommissionsdrucksache 6/24 (neu).
LSN – Landesamt für Statistik Niedersachsen (2016, 2018): LSN-Online – Regionaldatenbank für Niedersachsen.
https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/default.asp (30.01.2018).
Matthes, G. (2014): Zur Quantifizierung von Reurbanisierungstendenzen. In: Raumforschung und Raumordnung 72 (4), 323-336.
ML – Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (in Kraft seit 17. Februar 2017).
https://www.ml.niedersachsen.de/download/114579/Lesefassung.pdf (31.08.2018).
Rabe, A.; Hohn, U. (2015): Die Innere Stadt als Wohnstandort der „jungen Alten"? In: Raumforschung und Raumordnung 73 (4), 243-256.
Rossi, P. H. (1980): Why Families Move. Beverly Hills, London.
Rößler, C.; Kunz, A. (2010): Wanderungsmuster in ländlichen Räumen. Ergebnisse einer empirischen Analyse des Migrationsgeschehens in Städten und Dörfern des ländlichen Raumes in Sachsen. Dresden. = Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie 22/2010.
Scheiner, J.; Reuschke, D.; Friese, M. (2011): Umzugsverhalten älterer Menschen. Vorsorgend, nachsorgend oder gar nicht? Dortmund. = Raum und Mobilität. Arbeitspapiere des Fachgebiets Verkehrswesen und Verkehrsplanung 26.
Siebel, W. (2010): Bedingungen der Reurbanisierung. In: disP 180 (1), 106-114.

Siedentop, S.; Uphues, N. (2015): Ländliche Räume im Sog der Reurbanisierung? Befunde für Baden-Württemberg und raumordnungspolitische Schlussfolgerungen. In: Fricke, A.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (Hrsg): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover, 187-199. = Arbeitsberichte der ARL 14.
Steinführer, A. (2004): Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation. Vergleichende Fallstudien in Ostdeutschland und Tschechien. Wiesbaden. = Stadtforschung aktuell 99.
Steinführer, A. (2017): Verschwunden, nicht gestorben. Warum sich die Raumsoziologie (trotzdem) wieder mit dem Dorf beschäftigen sollte:
http://soziologie.de/blog/2017/08/verschwunden-nicht-gestorben-warum-sich-die-raumsoziologie-trotzdem-wieder-mit-dem-dorf-beschaeftigen-sollte/ (31.08.2018).
Steinführer, A. (2018): Vom Wachsen im Schrumpfen. Alterung und siedlungsstruktureller Wandel von Kleinstädten. In: Schmied, D.; Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Große Dörfer – Kleine Städte. Göttingen, 7-29. = RURAL 9.
Steinführer, A.; Küpper, P.; Tautz, A. (2012): Gestaltung der Daseinsvorsorge in alternden und schrumpfenden Gemeinden – Anpassungs- und Bewältigungsstrategien im Harz. Braunschweig. = Landbauforschung Sonderheft 367.
Teti, A.; Grittner, U.; Kuhlmey, A.; Blüher, S. (2014): Wohnmobilität im Alter. Altersgerechtes Wohnen als primärpräventive Strategie. In: Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie 47 (4), 320-328.
Weidinger, T.; Kordel, S. (2015): German spa towns as retirement destinations: How (pre)retirees negotiate relocation and locals assess in-migration. In: Dve domovini. Two Homelands 42, 37-52.
Zimmerli, J. (2014): Räumliche Entwicklung und Umzugsbereitschaft der Babyboomer. In: Höpflinger, F.; Van Wezemael, J. (Hrsg.): Age Report III – Wohnen im höheren Lebensalter. Grundlagen und Trends. Zürich, 179-187.

Autoren

Dr. Annett Steinführer (**1972*) *ist Land- und Stadtsoziologin. Nach ihrer Dissertation (2002) zu Wohnstandortentscheidungen in postsozialistischen Großstädten (Leipzig und Brno/Brünn) befasste sie sich zwischen 2003 und 2010 am Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ in Leipzig vorrangig mit Reurbanisierungsprozessen in Leipzig, auch im Vergleich mit anderen Städten in West-, Süd- und Ostmitteleuropa. Seit 2010 liegt einer ihrer Arbeitsschwerpunkte am Thünen-Institut für Ländliche Räume in Braunschweig auf den sozialen und siedlungsstrukturellen Folgen der Alterung für ländliche Kleinstädte.*

Jarrit Kohring (**1990*) *hat 2018 den Masterstudiengang Tourismus und Regionalentwicklung an der Universität Greifswald abgeschlossen und arbeitet seit Herbst 2018 als Stadtplaner bei der Stadt Lehrte. Einer seiner Studienschwerpunkte lag auf der Entwicklung ländlicher Räume in Deutschland. Seine Masterarbeit befasste sich mit Beweggründen und Entscheidungsprozessen älterer Bevölkerungsgruppen zugunsten kleinerer Städte in ländlichen Räumen Niedersachsens.*

Ulrich Kinder, Annett Steinführer, Carolin Wandzik, Flemming Giesel, Milena Schauer

REURBANISIERUNG IN NORDWESTDEUTSCHEN MITTELSTÄDTEN – ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

1 Einleitung

Reurbanisierung – allein ein großstädtischer Trend? Mitnichten. „Zurück in die Städte" bedeutet vor allem eine Stärkung der zentralen Lagen, eine Konzentration auf die Kerne. Endlich folgt das Wohnungsmarktgeschehen, so scheint es, dem Leitbild der Stadt- und Regionalplaner. Kurze Wege und die Nähe zu sozialer und kultureller Infrastruktur werden als Standortfaktor bei der Wohnortwahl bedeutender – sowohl für doppelverdienende Familiengründer als auch für die *silver ager* auf der Suche nach dem Altersruhesitz.

Neben dem Faktor der Nähe zum Arbeitsplatz treten weitere Faktoren in den Mittelpunkt bei der Frage, wo jemand wohnen und leben möchte. Hier treffen sich jüngere und ältere Menschen in ihren Präferenzen: die Nähe zu Kita und Schule einerseits, zu Arzt und Generationentreffpunkt andererseits. Vielfach besteht der Wunsch nach einem ruhigen, aber doch lebendigen Wohnumfeld möglichst nahe dem ökonomischen und kulturellen Zentrum einer Stadt mit den Einkaufs-, Versorgungs- und Freizeitangeboten, welche die Lebensqualität entscheidend mitprägen.

Dieser Mix findet sich auch in Mittelstädten und kleineren Mittelzentren.[1] Diese sind meist überschaubar und doch (in Maßen) auch urban, oft nichts für die Menschen in der Ausbildungs- und Studienphase und auch nichts für die Start-ups und Universitätsausgründungen, aber doch attraktiv für die oben beschriebenen nicht mehr so ganz Jungen und noch nicht so ganz Alten.

2 Reurbanisierung – häufig, aber nicht immer

Sowohl in Celle als auch in Nordhorn als zwei der hier vorgestellten Beispielstädte lässt sich der Reurbanisierungstrend belegen. Trotz vor noch nicht langer Zeit negativen Bevölkerungsprognosen ist die Einwohnerzahl nachweisbar gewachsen. Auch die Zukunftsprojektionen sind wieder positiv und sagen weitere Zuwächse voraus. Wie lange dieser Trend allerdings anhalten mag, ist unklar. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist wie fast überall in Deutschland weiter negativ. Ein auch zukünftiges Wachstum der Städte setzt also weiteren Zuzug von außen voraus.

1 Die von der Arbeitsgruppe ebenfalls punktuell betrachteten Kleinstädte (s. Beitrag Steinführer/Kohring in diesem Band) werden im Folgenden nicht systematisch berücksichtigt. Für diesen Siedlungstyp ist auf anhaltende Forschungsdefizite zu verweisen.

Die Stadt Rendsburg ist stattdessen in den letzten Jahren weiterhin von einem Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Dieser ist neben einem negativen natürlichen Saldo auf Wanderungsverluste an die meisten Umlandgemeinden zurückzuführen. Interessant ist, dass weiterhin vor allem junge Familien und ältere Menschen (65+) aus der Stadt in das Umland gezogen sind – also gerade die Zielgruppen, die als wichtige Träger der Reurbanisierung gelten. Reurbanisierungsprozesse sind hier nicht sichtbar. Die 2015 ermittelte Bevölkerungszunahme war der besonderen Situation durch die Flüchtlinge geschuldet.

In den untersuchten kleineren Mittelzentren Niedersachsens (einschließlich kleiner Mittelstädte) ist bei einem Drittel eine im weiteren Sinne verstandene Reurbanisierung zu beobachten. Angesichts aktuell noch geringer quantitativer Ausprägungen wurden diese jedoch nicht als Reurbanisierung im engeren Sinne gewertet. Hier sind neben Familien häufig ältere Menschen die Treiber eines Bedeutungsgewinns der Städte als Wohnstandorte, der sich in Form verstärkter Zuzüge in die Kernstädte äußert. Als wichtige Treiber werden die kleinräumigen Konzentrationen von Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in den Kernen der Mittelzentren vermutet. Deutlich wurde vor allem, dass die sich hartnäckig haltende Vorstellung, dass Menschen im Alter nur im Ausnahmefall bzw. nur unfreiwillig umziehen, unbedingt zu revidieren ist.

3 Maßnahmen und Strategien

Wie reagieren die einzelnen Städte auf die aktuelle Entwicklung? Gerade in den kleineren Kommunen, aber nicht nur dort, werden – sowohl gesteuert durch die Städte als auch getrieben durch das Marktgeschehen – zunehmend Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der medizinischen Versorgung, des Wohnens und der Altenbetreuung in den Kernstädten angesiedelt und konzentriert, was zu einer Ausdünnung der Angebote in den Ortsteilen und umliegenden Dörfern führt.

Innenentwicklung zur Ausnutzung der städtischen Potenziale in zentralen Lagen steht planerisch hoch im Kurs. Mit Innenentwicklungskatastern wird versucht, einen systematischen Überblick über Flächenpotenziale in zentralen bzw. integrierten Lagen zu gewinnen. Durch Flächenaktivierungsmaßnahmen verschiedenster Art von Eigentümeransprachen über Konversionsmaßnahmen bis zu Bebauungsplänen mit dem Ziel der Nachverdichtung wird versucht, das Potenzial zu heben. Dabei kommen neben den quantitativen auch zunehmend qualitative Aspekte zum Tragen – z. B. beim Thema der Grün- und Freiflächenversorgung und -gestaltung.

Ergänzt wird dieser Ansatz durch die gerade im interkommunalen Wettbewerb aus Sicht der Städte und Gemeinden immer noch unverzichtbaren Flächenausweisungen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese sind als Ortsteilarrondierung möglichst dort vorzusehen, wo sowohl Infrastruktur als auch ein möglichst intaktes Dorf- bzw. Ortsteilleben vorhanden ist. Eine reine verdichtete Innenentwicklungsstrategie scheint in diesen Mittelstädten abseits der Metropolen aufgrund der Wohnwünsche der Bevölkerung einerseits und der Flächenangebote gerade auch im direkt angrenzenden Umland andererseits wenig realistisch.

Dieses wird besonders deutlich am dargestellten Konversionsprojekt Eiderkaserne in Rendsburg. Um die Abwanderung zukünftig zu verringern und Bevölkerungsgewinne zu erzielen, wird hier ein attraktives und bedarfsgerechtes innerstädtisches Wohngebiet mit einer hohen Lebens- und Wohnqualität realisiert. Als wichtige Zielgruppen wurden Eigentumsbildner zwischen 18 und 45 Jahren, Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 45 und 59 Jahren sowie Seniorenhaushalte (60+) definiert. In den insgesamt 340 neuen Wohneinheiten entstehen Wohnangebote, die bisher in diesem Umfang nicht in der Stadt vorhanden sind. Es wird ein Nutzungsmix aus Bildung, Kultur, Gesundheit und Wohnen angestrebt. Für das Wohnen werden vor dem Hintergrund des gesamtstädtischen Marktes im Neubausegment eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und die Umnutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude vorgeschlagen. Diese soll als kleinteilige Kombination von Bebauungstypen mit einem Schwerpunkt auf verdichteten Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern mit bis zu zehn Wohneinheiten erfolgen, um eine gemischte Sozial- und Altersstruktur der Bewohner zu ermöglichen.

Die in Großstädten klassische Vorgehensweise einer stark verdichteten Bebauung in Umnutzungs- und Konversionsgebieten kann also nicht ohne Weiteres auf Mittelstädte übertragen werden. Hier kann schon ein bunter Mix an Nutzungen auch in weniger verdichteter Bauweise zur Stärkung der zentralen Bereiche und zur verringerten Außenentwicklung beitragen. Ob damit Abwanderungsprozesse ins Umland gestoppt und dauerhaft Reurbanisierungstendenzen eingeleitet werden können, ist an diesem Beispiel noch offen. Die Hoffnung allerdings besteht.

4 Rahmenbedingungen

Starke Wirtschaftsstandorte helfen, den Trend zurück in die Mittelstädte zu stärken. Einpendlerüberschüsse weisen auf noch nicht komplett erschlossene Bevölkerungspotenziale hin. Die derzeit gute Wirtschaftslage kann den Trend weiter unterstützen. Pendlerbefragungen sehen durchaus Potenzial für weiteres Bevölkerungswachstum bei marktgerechten Wohnangeboten. Das gegenüber den Metropolen deutlich günstigere Miet- und Kaufpreisniveau lockt weitere potenzielle Neubürger an. In der Nähe größerer Städte, einer Landesgrenze oder von Metropolregionen können sich durchaus Überlaufeffekte aus überhitzten Wohnungsmärkten ergeben.

Schwierig bleibt in den Mittelstädten die Sicherung der vormals bedeutenden Versorgungsfunktion im Einzelhandel. Trotz immer noch hoher Zentralitätskennziffern leiden die Innenstädte unter dem Wachstum des Internethandels ebenso wie unter der Zunahme randstädtischer, aber auch zentral gelegener Einkaufszentren. Dazu kommen in den historischen Stadtzentren schwierige Ladenzuschnitte aufgrund historischer Bausubstanz sowie hausgemachte Probleme der mangelnden Geschlossenheit des innerstädtischen Einzelhandels.

Auch das Fehlen von Hochschul- und Universitätseinrichtungen ist ein struktureller Standortnachteil vieler Mittelstädte. Dadurch fehlen die so wichtigen jungen Leute und deren Impulse für ein lebendiges Stadtleben – vor allem im kulturellen Bereich

sowie bei den Unternehmensgründungen. Dieser Nachteil lässt sich kaum kompensieren und ist nicht zu unterschätzen.

5 Stadt und Region

Interkommunale Zusammenarbeit, wie z. B. im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg oder im Netzwerk Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover unter Beteiligung der Stadt Celle, ist weiterhin ein wichtiger Ansatzpunkt für eine gemeindeübergreifende Stadt- und Regionalentwicklung passend zu den realen Verflechtungsräumen. Freiwillige Zusammenschlüsse stärken das Verständnis füreinander und tragen zumindest dazu bei, informelle überörtliche Konzepte und Planwerke als strategische Grundlage zu entwickeln. Die Verschränkung von freiwilliger Kooperation und formaler Regional- und Landesplanung ist allerdings in den meisten Fällen weiterhin ausbaufähig. Insbesondere eine abgestimmte Siedlungs-, Flächen- und Wohnungsmarktentwicklung scheitert häufig am fehlenden politischen Willen mindestens einzelner Beteiligter.

Für einen gelenkten Reurbanisierungsprozess gerade zur Stärkung der zentralen Orte ist eine vertiefende Zusammenarbeit aller Akteure unverzichtbar. Der aktuelle Flächenentwicklungsplan der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg ist ein Beispiel für ein freiwilliges und verbindliches Abstimmungsinstrument zur wohnbaulichen und gewerblichen Flächenentwicklung der beteiligten 13 Städte und Gemeinden. Hier könnte ein weiteres Arbeitsfeld für die mittlerweile bundesweit etablierten Metropolregionen liegen.

6 Ausblick

Mittelstädte haben bislang weder in der allgemeinen Stadtforschung noch in Reurbanisierungsuntersuchungen besondere Aufmerksamkeit erfahren. Als städtische Zentren erfüllen sie für ihr Umland eine wesentliche Rolle in funktionaler und symbolischer Hinsicht – und wie gezeigt, gewinnt diese für einzelne Bevölkerungsgruppen aktuell an Bedeutung. Auch angesichts der veränderten Rahmenbedingungen in vielen Agglomerationen – mit wachsenden Knappheiten auf den Immobilienmärkten sowie teils deutlichen Preissteigerungen sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment – ist von veränderten Wohnstandortentscheidungen zugunsten von Mittelstädten auszugehen. Beide Aspekte lassen weitere Zentralisierungs- und Reurbanisierungstendenzen erwarten. Diese erfordern vertiefte wissenschaftliche Untersuchungen über die Trägergruppen, sozioökonomischen Rahmenbedingungen und Folgen für Wohnungsmärkte und Stadtgesellschaften. Wenn die Wanderungsmotive herausgearbeitet werden, kann die Stadtplanung die Bedarfe besser erkennen und damit zielgenauer auf Entwicklungen reagieren. Außerdem hilft das Wissen um die Motive, das Zusammenspiel in einer attraktiven Mittelstadt zwischen Wirtschaft, Einzelhandel und Wohnungsmarkt zu verstehen. Zu einer attraktiven Mittelstadt gehört auch die Bewahrung einer ansprechenden städtebaulichen Gestalt. Außerdem sind regional abgestimmte und aktive Konzepte der Städte zur quantitativen und qualitativen Steuerung der Reurbanisierung erforderlich.

Dietmar Scholich, Sarah-Carina Bruhse

REURBANISIERUNG ZWISCHEN WUNSCH UND WIRKLICHKEIT. EIN BLICK AUF NORDWESTDEUTSCHE STÄDTE UND REGIONEN – BEFUNDE, HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN, FORSCHUNGSBEDARF

Gliederung

1 Zusammenfassende Befunde zur Reurbanisierung in Nordwestdeutschland
2 Handlungsempfehlungen an die raumbezogene Politik und Planung in Städten und Stadtregionen zum Umgang mit Reurbanisierung
3 Hinweise auf weiteren Forschungsbedarf als Anregungen für die raumwissenschaftliche Diskussion

Die Raumentwicklungsdiskussion beschäftigt sich seit einigen Jahren intensiv mit dem Thema Reurbanisierung. Der Begriff ist in der Fachwelt nicht einheitlich definiert; er wird deshalb mehr als übergreifender Impetus im schrittweise breiter werdenden transdisziplinären Diskurs zum Bedeutungsgewinn der Städte und des städtischen Wohnens verstanden. Allgemein anerkannt ist eine gewisse Trendverschiebung zugunsten eines Wachstums der Großstädte. Auch besteht Konsens, dass das Wanderungsgeschehen als zentrale Komponente dieses Wachstums angesehen werden muss. Diese Annahme teilt auch die Arbeitsgruppe (AG) der ARL, wenn Städte aufgrund von Zuwanderungen – intraregional, interregional, international – (wieder) Einwohner hinzugewinnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht jede Form eines Wanderungsgewinns als Reurbanisierung im Sinne einer Trendumkehr „zurück in die Stadt" gedeutet werden kann. Ohne vorherige Bevölkerungsverluste durch Suburbanisierung kann es keine nachfolgende Reurbanisierung geben.

Hauptziel der AG war es, einen Überblick über Reurbanisierungstendenzen in nordwestdeutschen Städten und Regionen zu gewinnen. Daher wurden mit den ausgewählten Teilräumen verschiedene Analyseschwerpunkte und Maßstabsebenen betrachtet. Auf der Grundlage von Bevölkerungs- und Wanderungsdaten der amtlichen Statistik sowie vorliegender qualitativer Daten wurden bevölkerungsstrukturelle Veränderungsprozesse empirisch untersucht, die gegenwärtige Situation und ihre Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit wurden beschrieben, analysiert und bewertet. So konnten räumliche Unterschiede im Nordwesten aufgezeigt, Reurbanisierungspotenziale ausgelotet und damit einhergehende Chancen und Risiken für die städtebauliche und stadtregionale Entwicklung diskutiert werden.

Die Folgen von Städtewachstum sind vielfältig. Ein Hauptaugenmerk hat die AG im Rahmen der Untersuchungen auf die Dynamik der Wohnungsmärkte gerichtet. Hier besteht wegen der gestiegenen Nachfrage durch Hinzuziehende und wegen Nachhol-

bedarfs in zahlreichen Städten akuter Handlungsdruck. Aber auch die Entwicklung der Arbeitsplätze und Infrastrukturen waren Gegenstand der Untersuchungen.

Mit diesem Gesamtfazit werden die Ergebnisse der Untersuchungen zu Reurbanisierungstendenzen in Nordwestdeutschland im Allgemeinen und in den hier untersuchten Beispielräumen im Besonderen in Form von zentralen Thesen, Handlungsempfehlungen an die raumbezogene Politik und Planung sowie Hinweisen auf weiteren Forschungsbedarf als Anregungen für die raumwissenschaftliche und planungspraktische Diskussion zusammengefasst.

1 Zusammenfassende Befunde zur Reurbanisierung in Nordwestdeutschland

Reurbanisierungsprozesse sind in Nordwestdeutschland zwar kein generelles Phänomen. Anhand der aktuellen Statistik kann jedoch eine weit verbreitete Tendenz zur Einwohnerkonzentration in Städten konstatiert werden.
Ab Mitte der 2000er Jahre kann vom Beginn der Reurbanisierungsphase gesprochen werden. Die Situation in den untersuchten Städten ist allerdings hinsichtlich ihrer Intensität und der Ausprägung der damit einhergehenden Prozesse sehr unterschiedlich. Einige große Städte wie die Metropole Hamburg, die Landeshauptstädte Kiel und Hannover oder die Universitäts- und Verwaltungsstadt Oldenburg weisen zum Teil deutliche Einwohnergewinne auf. Ein weit verbreiteter Trend zu einer Reurbanisierung lässt sich zumindest in dieser „Stadtliga“ statistisch ableiten.

Für das Bevölkerungswachstum der Städte ist im nordwestdeutschen Raum in ganz überwiegendem Maße Zuwanderung verantwortlich.
Von besonderer Bedeutung ist dabei die Fernwanderung aus dem In- und Ausland. Ein großer Teil des jüngeren Nettowanderungsgewinns Nordwestdeutschlands entfiel auf die kreisfreien Städte. Die Hauptmotivation der Zuwandernden ist in der Annahme eines neuen Arbeits-, Studien- oder Ausbildungsplatzes zu sehen. Hingegen lassen sich intraregionale Wanderungen auf Änderungen des Lebensabschnitts und neue Lebensstile zurückführen. Zu den veränderten Lebensstilen der Menschen gehören neue – nicht immer widerspruchsfreie – Wohnideale: ein ruhiges, grünes und gepflegtes, aber zugleich urbanes, vielfältiges und lebendiges Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität und intakter Nachbarschaft. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung spielt für das Wachstum von Städten nur eine untergeordnete Rolle, obwohl seit Kurzem die Geburtenzahlen in einigen nordwestdeutschen Städten angestiegen sind.

Hauptträger der Reurbanisierungsprozesse aufgrund gestiegener Zuwanderungen ist die Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen.
Die Zahlen in dieser Altersgruppe nahmen in fast allen Großstädten zu. Während in Nordwestdeutschland insgesamt die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen – im Gegensatz zum Bundestrend – einen Zuwachs zu verzeichnen hatte, war die Gruppe der 25- bis unter 30-Jährigen in Schleswig-Holstein und Niedersachsen allerdings rückläufig. Dies ist als erster Hinweis auf Wanderungsbewegungen in Richtung der großen Städte zu interpretieren. Im Städtevergleich dominiert Hamburg. Hierhin wanderten rund zwei Drittel aller 18- bis unter 30-Jährigen, die seit 2000 nach Nordwestdeutschland

kamen. Die positiven Wanderungssalden wurden dabei in der Summe der Städte nicht nur durch verstärkte Zuwanderung, sondern ebenfalls durch verringerte Abwanderung vor allem von Familien verursacht.

Reurbanisierung ist nicht nur als „Renaissance der Stadt", sondern auch als „Renaissance nahräumlicher Erreichbarkeit" zu deuten. „Unterlassene Suburbanisierung" ist als ein bedeutsamer Motor der Reurbanisierung zu sehen.
Die derzeitigen Reurbanisierungsprozesse werden neben den zuvor genannten Altersgruppen maßgeblich durch das bewusste Verbleiben in der Stadt, durch die rückläufige Neigung zur Suburbanisierung einer quantitativ bedeutsamen Zahl von Haushalten in der Phase der Familienexpansion befördert. Entscheidend dafür sind die durch den ökonomischen und sozialen Wandel wirksamen strukturellen Rahmenbedingungen. Dazu zählen die im Vergleich zum suburbanen Raum hohen Gelegenheitsdichten in der Stadt sowie die hiermit einhergehende Verkehrssparsamkeit und die bei immer mehr Menschen wachsende Unlust zu pendeln. Dies wirkt positiv auf die Ausbildung eines Wohnpräferenzmusters für urbane Wohnlagen.

Reurbanisierung ist als mehrdimensionales Phänomen zu verstehen, das über die bloße Diagnose quantitativer demografischer Veränderungen hinausweist. Eine rein quantifizierende Perspektive auf Reurbanisierung ist auch in theoretisch-konzeptioneller Hinsicht unbefriedigend.
In den Präferenzmustern für städtisches Wohnen wird deutlich, dass urbane Funktionsmischung und ein qualitativ differenziertes Wohnungsangebot Möglichkeiten bieten, Arbeitswege mit geringen Zeitverlusten zurückzulegen oder multilokale Arbeitsorte schnell zu erreichen. Zugleich ist die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Familienarbeit, gerade auch angesichts der steigenden Erwerbsbeteiligung von Müttern, in der Stadt aufgrund einer breiten Variation von Kinderbetreuungs- und Ausbildungsangeboten leichter zu bewältigen. Hinzu kommen die einfachere Pflege eines breit gefächerten sozialen Netzwerks, der Zugang zu vielfältiger gesundheitlicher, gastronomischer und kultureller Infrastruktur sowie funktionierender Personennahverkehr und Carsharing-Systeme als Alternativen oder gar Ersatz – neben dem Fahrrad – für das eigene Auto. Städte sind gut beraten, wenn sie neben bildungs- und wirtschaftspolitischen Anstrengungen für attraktive Ausbildungs- und Arbeitsplätze auch die Quantität und Qualität des städtischen Wohnens und Wohnumfeldes sowie der Mobilität im Blickfeld behält, um Risiken einer Abwanderung bestimmter Bevölkerungsgruppen und notwendiger Fachkräfte zu vermeiden.

Entscheidungen für städtisches Wohnen finden im Kontext einer Entwicklungsdynamik von Präferenzmustern in Abhängigkeit von Haushaltsstrukturen und ihrer Veränderung sowie von objektiven Rahmenbedingungen statt.
Die Befunde aus den Einzelfallstudien zeigen, dass die Entscheidung für das Leben in Städten wie in suburbanen oder ländlichen Räumen wesentlich von sich verändernden haushaltsspezifischen Alltagsarrangements beeinflusst wird. Intensiv durchdachte Abwägungen zeigen sich bei berufstätigen Paaren mit kompatiblen Interessen, Personen im Ruhestand sowie bei Haushalten mit Kindern. Befragte alleinerziehende Mütter, die in der Stadt wohnen, betonten ihre Präferenz für die gewählte Standortentscheidung, da sie ihre erforderlichen komplexen Alltagsarrangements in der Stadt leichter verwirklichen könnten.

Für besonders nachgefragte Großstädte wie Hamburg haben die Stadtteile unterschiedliche Bedeutung für die Reurbanisierungsprozesse und lassen sich nach Zuwanderungsmustern typisieren.
Die Stadtteile in den zentralsten, innenstadtnahen Lagen mit der höchsten Dichte sind für Zuwanderungen von außen und für innerstädtische Wohnstandortverlagerungen gleichermaßen attraktiv. An diesen als „Zuwanderungsstadtteile" bezeichneten Typus schließen sich die „Optimierungsstadtteile" an, die vor allem bei lokalen Umzügen gewählt werden, aber dennoch zur Reurbanisierung beitragen, indem Haushalte nicht in den suburbanen Raum abwandern. Im Typus „Ankunftsstadtteile" überwiegt die Fernwanderung gegenüber lokalen Umzügen. Insofern ist ihnen eine besondere Rolle im Reurbanisierungsprozess beizumessen. Die „Wohnmobilitätsarmen Stadtteile" bilden die Übergangszone zur äußeren Stadt und fungieren als eine Art „Puffer". Die unterschiedliche Attraktivität von Stadtteilen für innerstädtische Wohnungswechsler oder überregionale Zuwanderer lässt sich also in gewissem Maße daran beurteilen, wie häufig ein Stadtteil von der einen Gruppe im Vergleich zur anderen Gruppe tatsächlich als Wohnstandort gewählt wird.

Reurbanisierung leitet in manchen Stadtregionen zugleich neue Suburbanisierungsprozesse ein. Es kommt somit zur Gleichzeitigkeit von Sub- und Reurbanisierung.
Seit einer guten Dekade entwickeln sich mancherorts die Einwohnerzahlen nicht nur in den Kernstädten, sondern auch in den angrenzenden Umlandkreisen positiv. Das betrifft vor allem infrastrukturell gut ausgestattete und erreichbare Mittelstädte in Nachbarschaft zur Kernstadt. Re- und Suburbanisierung, also Wanderungen in die Städte und Wanderungen aus den Städten, finden in diesen Stadtregionen parallel statt. Das war zur Hochzeit der Suburbanisierung zwar genauso, die nun wieder zunehmende Suburbanisierung ist aber zugleich auch Ausdruck der angespannten Lage auf den Wohnungsmärkten in den bevorzugten Großstädten. In den Kernstädten finden Zuwanderungswillige keinen adäquaten Wohnraum; wer die steigenden Kosten für das Dach über dem Kopf nicht mehr tragen kann, muss „nach draußen" ziehen.

Reurbanisierungsprozesse in Umlandzentren sind als eigenständige Entwicklungen zu betrachten.
Dass Umlandzentren möglicherweise eine direkte Entlastungsfunktion der von starkem Bevölkerungswachstum geprägten Großstadt einnehmen, hat sich zumindest mit Blick auf Hamburg nicht bestätigt. Während es in der Vergangenheit noch eine große Zahl an Abwanderungsverlusten aus den innerstädtischen Stadtteilen in die Umlandzentren gab, gibt es sie heute kaum noch. Dafür kann Reurbanisierung im Sinne eines positiven Wanderungssaldos in umliegenden Mittelzentren festgestellt werden, der sich sowohl aus dem eigenen Umland speist als auch durch abnehmende Abwanderung aus den Umlandzentren, also durch das Sesshaft-Bleiben zustande kommt.

In nordwestdeutschen Großstädten leben in der letzten Dekade mehr junge Frauen und gründen hier Familien.
Die absolute Zahl der Geburten war vor allem zwischen 2000 und 2010 in den meisten nordwestdeutschen Städten tendenziell rückläufig. Nur in Hamburg, Hannover, Wolfsburg, Braunschweig, Bremen und Kiel lässt sich in jüngerer Zeit ein Anstieg beobachten. Hauptgrund sind die zahlreichen jungen Frauen, die wegen eines Ausbildungs-

oder Arbeitsplatzes und besserer Möglichkeiten der Kinderbetreuung und/oder bestehender sozialer Netzwerke (Familienzusammenführung) in diese Städte gezogen bzw. hiergeblieben sind. Ein Großteil der Zuzüge erfolgt hier aufgrund internationaler Wanderungen.

Für die Bevölkerungsentwicklung eines Zentralen Ortes ist weniger seine Größe als vielmehr die Lage im Raum entscheidend.
Viele Zentrale Orte in Nordwestdeutschland konnten trotz stagnierender oder abnehmender Gesamtbevölkerung Wanderungsgewinne erzielen. Zugleich zeigt sich, dass Wanderungsgewinne bzw. -verluste von der Lage im Raum abhängen. Während vor allem Mittel- und Oberzentren in wirtschaftlich prosperierenden Räumen Wanderungsgewinne erzielt haben, konnten andere Mittelzentren, insbesondere in strukturschwachen südniedersächsischen Mittelgebirgsräumen, die Fortzüge nicht durch entsprechende Zuzüge kompensieren.

In den herausgearbeiteten Wanderungsmustern spiegeln sich die gegenwärtig ablaufenden Prozesse der sozialen Segregation in den nachgefragten Städten.
Ein nennenswerter Anteil der internationalen Migration entfällt auf sozial benachteiligte Wohnquartiere, die von lokalen Wanderungen eher gemieden werden. Deshalb ist zukünftig auch eine zunehmende Kongruenz der sozialen mit der ethnischen Segregation zu erwarten. Wanderungsbewegungen müssen daher neben Aspekten der sozialen Ungleichheit ebenso intensiv unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Entwicklung und der ökologischen Qualitätssicherung betrachtet werden.

In den untersuchten großstadtfernen Teilräumen finden sich keine Belege für Reurbanisierung im engeren Sinne, nachweislich jedoch von Zentralisierung im Sinne dezentraler Konzentration.
Nach Auswertung der Nettowanderungsraten ausgewählter mittelzentraler Gemeinden sowie Samtgemeinden und ihres jeweiligen Sitzortes (nur für Niedersachsen) lassen sich drei Typen kleinerer Mittelzentren mit Zentralisierungstendenzen unterscheiden: (1) Städte mit einem hohen Wanderungszuwachs bei den älteren Altersklassen, (2) Mittelzentren mit einem überdurchschnittlichen Zuzug von Familien und (3) Sitzorte einer Samtgemeinde als Sondertyp. Von den 49 untersuchten kleineren Mittelzentren ist somit aufgrund der Analyse der Wanderungsdaten für 17 Mittelzentren in gewisser Weise von Reurbanisierungstendenzen zu sprechen. Die Mehrheit von ihnen weist durch den Bau überdurchschnittlich vieler Wohneinheiten in den vergangenen Jahren eine erhöhte Bautätigkeit auf. Angesichts geringer quantitativer Ausprägungen können die sich zeigenden Zentralisierungstendenzen als Facette eines weit gefassten Reurbanisierungsbegriffs verstanden werden.

Ob die derzeitigen Reurbanisierungstendenzen eher eine Momentaufnahme oder eine länger anhaltende Entwicklung sind, kann auch für den Nordwesten nicht beantwortet werden.
Weder für die Reurbanisierung noch für die mancherorts wieder zunehmende Suburbanisierung lassen sich verlässliche Aussagen darüber treffen, ob und in welcher Ausprägung diese Prozesse weiterhin anhalten oder sich möglicherweise sogar noch verstärken werden. Die Schwierigkeiten einer befriedigenden Erklärung der Wechselwirkungen verschiedener Einflussfaktoren auf Reurbanisierungsphänomene sind nach

wie vor groß. So erweist sich städtisches Wohnen weder als statische noch kontinuierliche, sondern als eine dynamische Erscheinung mit unterschiedlichen sozialen und räumlichen Bezügen. Mitentscheidend wird sein, wie sich die Lebensstile und sozialen Lagen in Zukunft ändern.

2 Handlungsempfehlungen an die raumbezogene Politik und Planung in Städten und Stadtregionen zum Umgang mit Reurbanisierung

Reurbanisierungstendenzen stellen für die Politik und die räumliche Planung in Städten und Regionen eine große Herausforderung dar. Sie sind kein Schicksal, sondern können Chancen eröffnen, wenn zugleich mögliche Risiken mitgedacht werden. Beides muss für jeden Teilraum hinterfragt werden.

Die Folgen von Reurbanisierung können positiv wie negativ sein. Durch Zuzüge kann in Zentren die Auslastung von Infrastrukturen sichergestellt oder zumindest verbessert werden. Genauso kann es durch hohe Zuzugszahlen zu Infrastrukturengpässen kommen, etwa bei der Versorgung mit Kindergärten und Schulen. Die für Großstädte typischen Ausbildungs- und Weiterbildungswanderer sowie Arbeitssuchende finden in Kernstädten z. B. attraktive Hochschuleinrichtungen und Arbeitsplätze, jedoch immer schwerer ein adäquates Dach über dem Kopf. Die starke Nachfrage nach kernstadtnahem Wohnen hat manche Innenstadtlagen mit neuem Leben erfüllt und zu zahlreichen Investitionen in den Gebäudebestand und das Wohnumfeld geführt, wie Vorgartengestaltungen oder der Anbau von Balkonen und Fahrstühlen. Die Neubelebung und Wertsteigerung kann sich positiv auf die Umwelt- und Energiebilanz der Wohnungen und der Quartiere auswirken. Direkte Folgen sowohl der Selbsterneuerung bestimmter Stadtquartiere von innen heraus als auch der prekären Lage auf städtischen Wohnungsmärkten sind im Gefolge steigender Kosten für das Wohnen vielschichtig. Es wächst die Gefahr der Verdrängung von sozial Benachteiligten, Geringverdienern und vor allem auch Familien aus der Stadt nach „Suburbia“. Dadurch kann es u. a. zu sozialer Entmischung, erschwerter Teilnahme am gesellschaftlichen Leben und zur Zunahme der Pendlerströme – und damit einhergehend zur Verschlechterung der Umwelt- und Energiebilanz – kommen.

Trotz der bestehenden Unsicherheiten und Schwierigkeiten, verlässliche Aussagen darüber zu treffen, ob und in welcher Ausprägung der gegenwärtig zu beobachtende, stabile Reurbanisierungstrend sich in Zukunft fortsetzt oder sogar noch verstärkt, besteht Handlungsbedarf.

Zurzeit finden sich kaum Anzeichen, dass es sich beim Reurbanisierungstrend um eine kurzfristige, zyklische Entwicklung handelt. Vielmehr muss von anhaltenden Bedeutungsgewinnen der Groß- und Mittelstädte ausgegangen werden. So gehen Prognosen zur zukünftigen Raumentwicklung davon aus, dass sich zumindest mittelfristig weiterhin die Zahl der Studierenden auf einem hohen Niveau bewegt. Von entscheidender Bedeutung wird sein, ob es zukünftig nicht nur gelingt, weiterhin für junge Menschen, die in die Kernstadt zuwandern, attraktiv zu sein, sondern insbesondere auch, ob ein größerer Anteil dieser Zuziehenden dauerhaft in der Kernstadt wohnen bleibt. Eine wichtige Voraussetzung dafür ist, die zunehmend angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten in den Großstädten nachhaltig zu verbessern. Ob und in wel-

chem Umfang das gelingen kann, hängt wiederum von spezifischen Rahmenbedingungen in den Städten, wie Wohn- und Grundstückskosten, Flächenreserven, Nachverdichtungs- und Revitalisierungspotenzial, ab. Die jahrzehntelangen Bemühungen um Stadterneuerung und Attraktivitätssteigerung der Quartiere müssen fortgesetzt und notwendige Maßnahmen für einen stadtverträglicheren Verkehr forciert werden. Dabei muss frühzeitige und umfangreiche Bürgerbeteiligung integraler Bestandteil der Planung sein, um möglichst breite gesellschaftliche Akzeptanz zu erzeugen. Mit Blick nach vorn wird des Weiteren wichtig sein, wie sich die Lebensstile und sozialen Lagen in Zukunft ändern. Schon heute konnten in Stadtregionen die anhaltende Verdichtung des unmittelbaren Umlandes und eine Regionalisierung urbanen Lebensgefühls nachgewiesen werden. Von daher sollte der politische und planerische Blick immer auch auf den stadtregionalen Horizont gerichtet werden.

Die Politik ist vorrangig gefordert, Verantwortung zu übernehmen und der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum mit geeigneten Strategien, Konzepten und Maßnahmen zu begegnen.
Die Entwicklung einer qualitätsvollen Urbanität, die Bereitstellung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum und von vielfältigen Infrastrukturangeboten sind wichtige Politikvariablen, auf die Städte Einfluss haben, und deshalb wesentliche Ziele der Stadtentwicklung. Kommunen müssen nach Jahren der Vernachlässigung des kommunalen Wohnungsbaus selbst wieder neuen bezahlbaren Wohnraum schaffen. Der Bund und insbesondere die Länder, in deren Verantwortung der soziale Wohnungsbau im Jahr 2006 gefallen ist, müssen die Kommunen durch gezielte Fördermaßnahmen unterstützen, damit vor allem finanzschwache Kommunen beispielsweise Grundstücksfonds auflegen können, um Grundstücke mit bedeutenden Anteilen für den Bau neuer Sozialwohnungen zu kaufen oder Immobilien an- bzw. zurückzukaufen.

Die räumliche Planung ist wichtiger denn je. Sie verfügt gerade auf städtischer Ebene über rechtlich normierte, aber auch informelle Instrumente, Verfahren und Regelungen, um den lange Zeit vernachlässigten Wohnungsneubau anzukurbeln. Die Palette muss konsequenter eingesetzt und bei Bedarf weiterentwickelt werden. Erfolgreiche Maßnahmen sollten andernorts Nachahmer finden.
Die Stadtplanung kann über die Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) für die Sicherung von Flächen für den Wohnungsbau Sorge tragen und neue Baurechte schaffen. In zahlreichen Städten und Stadtregionen sind in den letzten Jahren kommunale Bündnisse für (bezahlbares) Wohnen geschlossen und Regelungen für eine sozial gerechte Bodennutzung zur Forcierung eines bedarfsgerechten Wohnungsbaus getroffen worden, etwa die Einführung von Förderquoten beim Wohnungsneubau. Beispielsweise verpflichtet sich die Bauwirtschaft bzw. der Investor im Rahmen von Verträgen, 30 % des Neubauvolumens als geförderten Wohnraum für einkommensschwächere Gruppen zu errichten, teilweise sogar 50 % auf städtischen Grundstücken. Diese Strategie verfolgen auch zahlreiche Städte in Nordwestdeutschland, z. B. Hamburg und Hannover, teilweise mit anderen Quoten, wobei dieses Instrument erschwingliches Wohnen nicht dauerhaft sichern und insofern Segregationsrisiken nur bedingt hemmen kann. Instrumente wie die Mietpreisbremse, Zweckentfremdungsverordnung, Erhaltungssatzung, Kündigungssperrfrist und Milieuschutzsatzung müssen grundsätzlich überdacht werden. Sie werden weitgehend igno-

riert, setzen keinen Anreiz und entfalten kaum Wirkung, wie u.a. die steigende Zahl der Umnutzungen von Wohnungen zu Ferienapartments für den wachsenden Markt des Städtetourismus zeigt.

Innenentwicklung und Konzentration sind zurzeit eine bevorzugte Leitvorstellung der Stadtentwicklung. Allerdings stößt Nachverdichtung besonders in Großstädten an Grenzen. Daher ist in bereits besiedelten Gebieten der Wohnungsbau am Stadtrand mindestens so wichtig wie in Innenstadtlagen. Er sollte durch strukturelles Denken und die Kraft der Transformation dazu beitragen, dass auch Stadträndер urbane Qualitäten erhalten.

Erneut entflammt der Konflikt zwischen dem Erhalt der Stadtnatur und ihrer befürchteten Gefährdung durch den zur Bewältigung von Zuwanderung erforderlichen Wohnungsbau. Letzterer wird möglichst verdichtet geplant, um die Innenentwicklungsstrategie umzusetzen und zum Beispiel Grünflächen aus sozialen und ökologischen Gründen in erforderlicher Qualität zu erhalten. Gelingt diese Gratwanderung zwischen Nachverdichtung und Freiraumerhalt nicht, können qualitative und quantitative Einschränkungen der Wahrnehmung und Nutzung von Stadtnatur erneute Abwanderungsprozesse aus den Städten auslösen und so dem Trend der Reurbanisierung entgegenwirken. In Zeiten neuen Wachstums durch zunehmenden Druck von außen kommen viele Städte früher oder später an den Punkt, wo Innenentwicklung in vorwiegend zentralen Lagen nicht mehr ausreichend umgesetzt werden kann oder wegen fehlender Grundstücke die dringend benötigten Wohnungen nicht bereitgestellt werden können. Nach Ansicht verschiedener Experten wird die Wohnungsfrage vor allem in den Stadtperipherien entschieden, weil sich dort häufig noch Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Die Stadtrandlagen sind vielerorts ohnehin in einem demografischen Umbruch, sodass sich dieses „Möglichkeitsfenster“ für neue Ideen geradezu anbietet. Es muss also mindestens zwei Wege geben: Alltagsleben (a) räumlich konzentriert in Innenstadtlagen und (b) in den Stadtperipherien.

Politik und Gesellschaft müssen endlich einen Weg finden, den Trend der stetig steigenden Flächeninanspruchnahme durch Siedlungstätigkeit zu stoppen.

Einer der Hauptmotoren der dynamischen Entwicklung bei der Flächeninanspruchnahme ist derzeit der wieder boomende Wohnungsbau in Städten. Die Nachfrage nach neuen Wohnungen hat verschiedene Ursachen. Die Möglichkeiten der Flächenkonversion, der Revitalisierung von Brachflächen und der Wieder- oder Umnutzung leerstehender Gebäude sind vielfach ausgeschöpft. Auf der anderen Seite werden durch veränderte Haushaltsstrukturen mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten besonders kleine Wohnungen gesucht. Aber auch sonst sind immer mehr Menschen bereit, in kleineren Wohnungen zu leben, wenn sie aufgrund der zentralen Lage dafür kurze Wege haben und diese Wohnungen intelligent geschnitten und attraktiv sind. Für kleinere Haushalte sollten deshalb auch kleinere Wohnungen gebaut werden. Andere kleine Haushalte wohnen auf großer Grundfläche, weil die Kinder aus dem Haus sind oder der Partner verstorben ist. Hier ließen sich durch ein sinnvolles Management Potenziale erschließen, was einige Genossenschaften bereits erfolgreich praktizieren. Ältere können bei konstantem Quadratmeter-Preis in eine kleinere, dafür altengerechtere Wohnung ziehen und eine größere Wohnung für entsprechende Haushalte freimachen. Das sind Beispiele, um die derzeitige Wohnfläche pro Kopf von gut 40 m^2 zu reduzieren und gleichzeitig mehr günstigen Wohnraum zu schaffen.

Neue, auch unkonventionelle Möglichkeiten zur Steigerung des Wohnungsangebotes prüfen.
Strukturveränderungen im Handel könnten zur Reaktivierung „alter" Wohnraumpotenziale führen, speziell in Innenstadtlagen. Der Handel – oft Filialen von größeren Ketten – nutzt für den Verkauf der jeweiligen Produkte ganz überwiegend Flächen im Erdgeschoss. Die Obergeschosse wurden in der Vergangenheit vielfach durch Umwandlung in Warenlager und Büroräume der Wohnnutzung entzogen. Diese Flächen werden vom Handel immer häufiger nicht mehr benötigt, weil die Filialen von zentralen Depots des Konzerns regelmäßig mit Waren beliefert werden. Anhand fallbezogener empirischer Untersuchungen sollte geprüft werden, inwieweit hier Handlungserfordernisse und -möglichkeiten bestehen, Wohnraum zu schaffen. Potenziale könnten sich darüber hinaus im Zuge von Tauschbörsen oder durch andere Anreize zum Umzug in kleinere Immobilien ergeben.

Ökonomische Verwertungsinteressen sollten in angespannten Wohnungsmärkten beim Verkauf öffentlicher Liegenschaften nicht das einzige Kriterium sein. Hingegen sollte Konzeptvergabe zum Regelfall werden.
Öffentliche Liegenschaften dürfen nicht – wie bisher regelmäßig praktiziert – in großem Stil im Höchstgebotsverfahren an private Investoren verkauft werden. Dadurch werden Immobilienspekulation und Mietenexplosion unterstützt. Länder und Kommunen sollten Flächen bewahren und strategischen Flächenerwerb betreiben (Bodenvorratspolitik) sowie Bauland gezielt an öffentliche Käufer oder private Wohnrauminitiativen mit innovativen, zukunftsweisenden Konzepten (Prinzip der Konzeptvergabe) zum Verkehrswert veräußern, wenn Wohnraum gebraucht wird.

Die Herausforderungen machen vermehrt eine stadtregionale Betrachtung erforderlich. Umlandzentren können eine Entlastungsfunktion der von starkem Bevölkerungswachstum und einem enger werdenden Wohnungsmarkt geprägten Großstadt wahrnehmen.
Unabhängig davon, ob Wohnbauentwicklung in Stadtzentren oder an Stadträndern möglich ist, weil Flächenreserven vorhanden sind, sollte nicht nur dort, wo sowohl Reurbanisierung als auch Suburbanisierung stattfinden, über den „städtischen Tellerrand" geschaut werden. Viele Kernstädte werden das Problem der Wohnraumversorgung allein kaum lösen können. Kleinere Zentren im Umland können eine Zwischenposition im Reurbanisierungsprozess einnehmen, vor allem wenn sie einige der besonders nachgefragten Wohnstandortvorteile gegenüber dem flächenhaften Umland bieten, die auch die innere Großstadt aufweist, wie die fußläufige Erreichbarkeit wichtiger Funktionen und attraktiver Infrastrukturen, und wenn sie an den öffentlichen, möglichst schienengebundenen Nahverkehr angebunden sind. Allerdings fehlen der Regionalplanung formelle Instrumente, mit denen sie eine aktive Umsetzung ihrer Festlegungen an den ausgewählten Standorten in den Umlandzentren verwirklichen kann. Dafür braucht es informelle Prozesse auf stadtregionaler Ebene, beispielsweise einen „Runden Tisch Wohnen" wie in der Region Frankfurt/Main oder auch ein Stadt-Umland-Management wie in Wien, um gemeinsam bezahlbaren Wohnraum und attraktive, gut angebundene Lagen neu zu schaffen.

Zentren in großstadtfernen Regionen mit nachweislichen Konzentrationstendenzen sind für die Entwicklung dieser Teilräume von großer Bedeutung und benötigen deshalb gezielte regionalpolitische Fördermaßnahmen.
Es darf nicht einseitig auf die größeren, wachsenden Städte geschaut werden. Eine flächendeckende Wohnraumförderung würde in ländlichen Räumen keinen Erfolg haben, insbesondere dort, wo Landstriche bereits heute massive Probleme durch Einwohnerrückgänge haben. Chancen tun sich dann auf, wenn eine Konzentration von Fördermaßnahmen auf konkurrenzfähige, vitale Zentrale Orte als Ankerpunkte und Impulsgeber für ländlich strukturierte Räume erfolgt. Sinnvoll ist hier eine seit Langem geforderte Zusammenarbeit von räumlicher Planung und (finanziell unterlegter) Regionalpolitik. Darüber hinaus sind auch in kleineren Städten ein kontinuierliches Altersstruktur- und Wanderungsmonitoring und ein darauf aufbauender strategischer Umgang mit Wohnangeboten für Ältere erforderlich. Hierzu zählt insbesondere ein auf diese Bewohnergruppe spezialisiertes Wohnsegment, teils in Verbindung mit alltagsunterstützenden und pflegerischen Angeboten sowie weiteren altersangemessenen, meist fußläufig erreichbaren Versorgungseinrichtungen. Vor dem Hintergrund stadtsoziologischer Überzeugungen, dass Stadt Heterogenität bedeutet, ist mittel- und langfristig auch gemeinsam mit der Stadtgesellschaft zu reflektieren, wie integrationsfähig alters- und mutmaßlich sozialstrukturell homogenisierte Sozialräume sind.

Die frühzeitige Einbindung der Nachbarschaft, der neuen Bewohnerinnen und Bewohner und der Stadtgesellschaft insgesamt in die Planung relevanter Baumaßnahmen ist von großer Bedeutung für die Akzeptanz von Planungsvorhaben und damit für deren zügige Umsetzung. Hier besteht erheblicher Nachholbedarf.
Ebenso wichtig, wie ausreichend neue, bezahlbare Wohnungen zu bauen sowie erhaltenswerte Bausubstanz für die Entschärfung der Wohnungsversorgungssituation zu nutzen, ist es, Rahmenbedingungen für die Verbesserung des Zusammenlebens in den Städten und Wohnquartieren zu schaffen. Bislang noch viel zu selten haben Politik und Verwaltung erkannt, dass Bürger nicht nur mitreden, sondern die Entwicklung ihrer Stadt, ihres Quartiers und direkten Umfeldes aktiv mitgestalten wollen, gerade wenn es um Wohnungsbau und Freiraumgestaltung geht. In der Regel erfolgt Bürgerbeteiligung nicht frühzeitig im Planungsprozess, sondern häufig erst, wenn planerisch die wesentlichen Weichen bereits verwaltungsintern gestellt worden sind. Partizipation darf nicht als Alibiunternehmung verstanden werden. Denn Beispiele zeigen, dass bürgerschaftliches Engagement Stadtentwicklung positiv beeinflussen kann.

3 Hinweise auf weiteren Forschungsbedarf als Anregungen für die raumwissenschaftliche Diskussion

Es liegen quantitative Messkonzepte mit Sets an Indikatoren und Maßzahlen für die Analyse sowie nachahmenswerte Ansätze für einen zukunftsweisenden Umgang mit dem Phänomen Reurbanisierung vor, die von der AG aufgegriffen und ergänzt wurden. Die Beiträge in diesem Band liefern Ergebnisse zu verschiedenen Forschungsfragen zum Thema Reurbanisierung in Nordwestdeutschland. Hier tut sich ein nicht ausgeschöpftes Forschungsfeld auf, das es auch weiterhin vertieft und zukunftsorientiert zu bearbeiten gilt. So fehlt es nach wie vor an qualitativen Untersuchungen, insbeson-

dere zu Motiven und Ursachen von Reurbanisierung, ebenso wie an Langzeitanalysen, die Bedingungs- und Verhinderungsfaktoren von Reurbanisierung aus Prozessperspektive darstellen, oder zur Entwicklung altindustrieller Städte – ein Stadttypus, der von der Arbeitsgruppe nicht mitbehandelt werden konnte. Die Einzelbeiträge sowie die Zusammenfassungen und Ausblicke am Schluss der drei Fallbeispielblöcke enthalten bereits Hinweise auf weiteren Forschungsbedarf, die nachfolgend mehrheitlich noch einmal verknüpft worden sind.

Genauere Analyse der Nachfragefaktoren und Prüfung von deren Einfluss auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte

Weitgehender Konsens besteht hinsichtlich der Einschätzung, dass Reurbanisierung vor allem mit einer im Zeitverlauf gewachsenen Attraktivität städtischen Wohnens einhergeht, die sich in stärkeren Zuzügen, einem Nicht-Fortzug aus den Städten nach dem Ausbildungs- und Berufseinstiegsalter und wohl auch mit einer steigenden Zahl von multilokal Lebenden niederschlägt. Diese Entwicklungen führen in vielen Großstädten zu angespannten Wohnungsmärkten, vor allem im preiswerten Segment. Es sollten aber auch andere Nachfragefaktoren in den Blick genommen werden, wie Strukturveränderungen durch kleinere Haushalte, erhöhte Mobilität, Umnutzung von Wohnungen zu Ferienwohnungen und Leerstände bei Eigentümerwechsel, z. B. bei Erbfällen. Ansätze einer Sharing-Economy im Wohnen jenseits touristischer Nutzungen bieten hier möglicherweise Chancen zur Entlastung des Wohnungsmarktes.

Umzugshäufigkeit als ein Treiber auf dem Wohnungsmarkt

Die Umzugshäufigkeit ist sicher auch ein Treiber auf dem Wohnungsmarkt sowohl hinsichtlich der Entwicklung der Miethöhe als auch hinsichtlich der notwendigen Fluktuationsreserve. Gibt es Erkenntnisse darüber, ob Menschen heute häufiger umziehen oder aufgrund der nach einem Umzug in der Regel höheren Mieten eher so lange wie möglich in der alten Wohnung verbleiben? Wie haben sich die Umzugsdistanzen verändert? Sind hier soziale Veränderungen oder eher der Arbeitsmarkt die Ursache?

Weitere Differenzierung der Wanderungsbewegungen und Bedeutung der regionalen Arbeitsmärkte als mögliche Pull-Faktoren

Andere Forschungsfragen, die sich aufgrund der Datenanalysen aufdrängen, betreffen eine weitere Differenzierung der Wanderungsbewegungen nach Reichweite, insbesondere auch der Wanderungsbewegungen zwischen großen Städten, und in diesem Zusammenhang die Bedeutung der regionalen Arbeitsmärkte als mögliche Pull-Faktoren. Hinsichtlich der langfristigen Entwicklung muss auch die Frage der Reurbanisierung bzw. Suburbanisierung von Arbeitsplätzen in den Blick genommen werden. Hier bedarf es weiterer detaillierter Untersuchungen.

Träger von Reurbanisierung und Dimensionen der sozialen Verdrängung

Es fehlen empirische Belege im Rahmen von Fallstudien für eine differenzierte Betrachtung der Träger von Reurbanisierung, etwa bezüglich der Rückkehr älterer Menschen in die Groß-, Mittel- und Kleinstädte, oder für die Prozesse sozialer Verdrängung und damit einhergehend der sozialen Entmischung von Stadtquartieren. Dabei sollten in Ergänzung zur Betrachtung der Mittelschicht bewusst auch weniger kapitalstarke Haushalte untersucht werden.

Schwierigkeiten einer befriedigenden Erklärung der Wechselwirkungen verschiedener Einflussfaktoren auf Reurbanisierungsphänomene

Vorliegende Untersuchungen weisen die Attraktivität von Großstädten vor allem für junge Menschen, Haushalte mit bestimmten Lebensmodellen (Doppelerwerbstätigkeit mit und ohne Kinder) sowie für junge und ältere Frauen nach und zeigen, dass die Zahl der privaten Haushalte in Großstädten schneller steigt als die Zahl der Einwohner, wodurch die Wohnungsnachfrage zusätzlich zur Zuwanderung angeheizt wird. Welche Zusammenhänge sich hinter diesen deskriptiven Angaben verbergen und wie das komplexe Geschehen der individuellen und kollektiven Wahl von städtischen Wohnstandorten in welchen Zeitphasen und Räumen zu erklären ist, stellt jedoch nach wie vor eine wissenschaftliche Herausforderung dar.

Bedeutung von Alltagsarrangements für Reurbanisierungsprozesse

Inwiefern Haushalte mit höherer Flexibilität in Entscheidungen über Alltagsarrangements wesentliche Träger von Reurbanisierungsprozessen sind und welche Folgen ein gegebenenfalls nachweisbares sozialstrukturelles Bias für Herkunfts- und Zielorte hätte, wäre eine vertiefend zu bearbeitende Forschungsfrage. Interessant bleibt auch die Frage nach den Zeitstrukturen, die die Dauer und Dynamik von Alltagsarrangements und damit verbundene Veränderungen von Wohnstandortpräferenzen präziser erklären könnten. Nicht zuletzt wäre genauer zu untersuchen, warum welche Haushalte mit Migrationshintergrund welche städtischen Wohnstandorte bevorzugen und inwiefern sie damit zur Reurbanisierung und Veränderung von Stadtgesellschaften beitragen.

Reurbanisierung in Mittelzentren

Ein genereller Trend zur Reurbanisierung konnte für die Mittelzentren in Nordwestdeutschland nicht nachgewiesen werden. Eine Einschätzung, ob einzelne Mittelzentren eine Entwicklung genommen haben, die unter bestimmten Vorzeichen als Reurbanisierung verstanden werden kann, erfordert weitere Fallstudien, in denen die Entwicklung der betreffenden Stadt im Zeitverlauf und im Vergleich mit dem jeweiligen Umland differenziert betrachtet wird.

Unterschiedlichkeit der Entwicklungspfade einzelner Umlandzentren

Es sind Fragen nach den Ursachen für die Unterschiedlichkeit der Entwicklungspfade einzelner Umlandzentren zu klären, um Ansatzpunkte für eine planerische Begleitung der Prozesse zu finden. Welche Rolle spielen beispielsweise raumstrukturelle Unterschiede oder auch stadtpolitische Entscheidungen für die Ausprägung von Reurbanisierung?

„Endogene“ und „exogene“ Reurbanisierung?

Im Licht der empirischen Ergebnisse können die beschriebenen Zentralisierungstendenzen in schrumpfenden Regionen prinzipiell als mögliche Form eines weit gefassten Reurbanisierungsbegriffs verstanden werden. Angesichts der aktuell (wahrscheinlich) geringen quantitativen Ausprägungen sollte jedoch nicht von Reurbanisierung im engeren Sinn gesprochen werden. Gleichwohl könnte die Unterscheidung von „endogener“ (durch innerstädtische bzw. innergemeindliche Umzüge getragene) und „exogener“ (durch Zuzüge von außen beförderte) Reurbanisierung weiter verfolgt werden.

Die Rolle des Wohnens für die Deutung der Kleinstadtentwicklung
Für Dänemark hat die Forschung den Begriff des *residential urbanism* im Gegensatz zu einem ökonomischen Verständnis von Kleinstadtentwicklung (*job-created urbanism*) entwickelt. Denn es konnte gezeigt werden, dass neben dem Muster eines auf Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte beruhenden Kleinstadt„erfolgs" ein rein wohnorientiertes Muster existiert, gerade auch in Schrumpfungsregionen. Solche Muster sollten auch zur Deutung der Kleinstadtentwicklung in Deutschland geprüft werden.

Erweiterung des soziodemografischen Verständnisses von Reurbanisierung um eine stärkere sozioökonomische Komponente
Das häufig soziodemografische Verständnis von Reurbanisierung ist in weiterführenden Forschungen um eine stärkere sozioökonomische Komponente zu ergänzen, um zum Beispiel Fragen nach der zu vermutenden sozialen Selektivität von Reurbanisierungs- und Konzentrationsprozessen, aber auch nach unfreiwilligem Bleiben in subjektiv als unzureichend bewerteten Wohnbedingungen beantworten zu können.

Unterschiedliche Gründe für die Ablösung des anti-urbanen Diskurses
Ob der Wunsch nach einem Eigenheim im suburbanen Raum unter den heutigen Rahmenbedingungen einer sozial hochgradig ausdifferenzierten und ethnisch-kulturell pluraleren Stadtgesellschaft auf eine ähnlich hohe Zustimmung wie in der Vergangenheit trifft, ist zumindest fraglich und somit als Forschungslücke anzusehen. Die Ablösung des anti-urbanen Diskurses ist unter anderem auf erfolgreiche Bemühungen der Stadtpolitik zurückzuführen, die Kernstadt wieder für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen attraktiv zu machen. Neben langjährigem Stadtmarketing sind hier die im Vergleich zu den 1970er Jahren verbesserte Umweltqualität sowie erhebliche Investitionen in Gebäude- und Wohnungsmodernisierung und in den öffentlichen Raum in hochverdichteten Arealen anzuführen, die urbane Wohnlagen gegenwärtig wieder attraktiver erscheinen lassen.

Ergänzend sind Folgen der beschriebenen Zentralisierung für die von Abwanderung geprägten ländlichen Gebiete zu untersuchen. Hier gilt es, Potenziale zur Restrukturierung zu nutzen und zukunftsfähige „Urban Villages" zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sind die Bilder von ländlichem und städtischem Wohnen für die Ausprägung der Reurbanisierung zu hinterfragen: Wodurch wurden/werden diese Bilder geprägt und wie beeinflussen sie die Wohnstandortsuche in den unterschiedlichen Lebensphasen? Wann und wodurch entstehen diese Bilder und welche Konsequenzen erzeugen sie bei der Sozialisierung von Kindern? Welche Rolle spielt eine vielfältige und lebendige Stadtgesellschaft für Wohnstandortpräferenzen?

Kleiner Betrachtungsmaßstab für ein weitergehendes Verständnis der Wohnstandortwahl der Haushalte
Ein weitergehendes Verständnis der Wohnstandortwahl der Haushalte setzt – über Befragungen zu Umzugsmotiven hinaus – auch einen kleineren Betrachtungsmaßstab voraus, da einige der betrachteten Stadtteile intern eine beachtliche städtebauliche und soziale Heterogenität aufweisen. Auch wäre interessant, ob in Stadtteilen, in denen in den vergangenen Jahren Anstrengungen unternommen wurden, um einen Aufwertungsprozess zu initiieren, deren Bedeutung für innerstädtische Wanderungen

verändert werden konnte. Weiterhin wäre eine Analyse von Abwanderungen von Interesse, um den Wandel der parallel zur Reurbanisierung ablaufenden Suburbanisierung besser zu verstehen.

Neue Kooperationsformen zwischen Stadt und Land
Im Umgang mit Einwohnerkonzentration ist interkommunale Zusammenarbeit ein wichtiger Ansatzpunkt. Zur aktiven Steuerung von Reurbanisierung sind neue Kooperationsformen zwischen Akteuren im städtischen Raum und im ländlichen Umland sowie vor allem auch innerhalb der Metropolregionen zu untersuchen und zu fördern, um einen nachhaltigen Flächenverbrauch und eine sozialverträgliche Bevölkerungsentwicklung zu unterstützen.

Handwerkszeug für Partizipation im Kontext von Reurbanisierung und deren Folgen
Trotz des Bedeutungsgewinns der Planungspartizipation fehlen bislang weitestgehend Erfahrungen im komplexen Kontext von Reurbanisierung und deren Folgen. Von daher ist zu prüfen, ob das jetzige Handwerkszeug für konstruktive und wirksame Partizipationsprozesse gegebenenfalls ergänzt werden sollte.

Autoren

Prof. Dr.-Ing. Dietmar Scholich (**1947*)*; Studium des Bauingenieurwesens (Dipl.-Ing.) sowie der Raum- und Umweltplanung (Dipl.-Ing.), Promotion (Dr.-Ing.); Tätigkeiten in kommunalen Planungsverwaltungen; verschiedene Lehraufträge, Honorarprofessur an der TU Bratislava; Generalsekretär der Akademie für Raumforschung und Landesplanung – Leibniz-Forum für Raumwissenschaften (ARL) i. R.; Mitglied der ARL; Vorstand des Bürgerbüros Stadtentwicklung Hannover (bbs) e. V.*

Sarah-Carina Bruhse (**1990*)*; Studium der Geographie und Raumplanung (M.Sc.); seit 2016 in der Stadtplanung der Stadt Braunschweig tätig, Schwerpunkt vorbereitende Bauleitplanung.*

KURZFASSUNG / ABSTRACT

Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit
Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen
Die Raumentwicklungsdiskussion beschäftigt sich seit einigen Jahren intensiv mit dem Thema Reurbanisierung. Dabei hat sich landauf, landab gezeigt, dass vor allem Groß- und Universitätsstädte (wieder) Einwohner hinzugewinnen, wobei das Wanderungsgeschehen – und hier insbesondere Fernwanderungen – als zentrale Komponente des Reurbanisierungstrends angesehen werden muss. Gleichzeitig wird nach wie vor über Hintergründe, Wirkungen, Folgen und Dauerhaftigkeit dieses Phänomens lebhaft diskutiert. Vor diesem Hintergrund hat sich die Arbeitsgruppe der ARL mit diesem Band vorgenommen, einen Überblick über Reurbanisierungstendenzen in nordwestdeutschen Städten und Stadtregionen zu liefern. Für ausgewählte Teilräume sind auf der Basis von Bevölkerungs- und Wanderungsdaten der amtlichen Statistik die bevölkerungsstrukturellen Veränderungsprozesse empirisch untersucht, die gegenwärtige Situation beschrieben, analysiert und bewertet worden. Es werden räumliche Unterschiede im Nordwesten aufgezeigt, Reurbanisierungspotenziale ausgelotet und damit einhergehende Chancen und Risiken für die städtebauliche und stadtregionale Entwicklung diskutiert. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Wanderungsgeschehens und dessen Folgen richten die Beiträge ein Hauptaugenmerk auf den dynamischen Wohnungsmarkt in den Städten. Der Arbeitsgruppe gehören Fachleute aus Wissenschaft und Praxis an. Gemeinsam haben sie versucht, Antworten auf zentrale Fragen im Zusammenhang mit Reurbanisierungstendenzen in Nordwestdeutschland zu geben, die dazu beitragen, die ablaufenden Prozesse besser zu verstehen, um insbesondere auch ihre planerische Begleitung in den Städten und Stadtregionen zu unterstützen. Neben Handlungsempfehlungen an die raumbezogene Politik und Planung werden Hinweise auf weiteren Forschungsbedarf als Anregungen für die raumwissenschaftliche Diskussion aufgezeigt.

Mit Beiträgen von Monika Blaschke, Ingrid Breckner, Sarah-Carina Bruhse, Ralph Bruns, Nina Dembowski, Lothar Eichhorn, Flemming Giesel, Holger Gnest, Magdalena Kaiser, Ulrich Kinder, Jarrit Kohring, Thomas Lecke-Lopatta, Gesa Matthes, Martha Pohl, Thomas Pohl, Milena Schauer, Dietmar Scholich, Annett Steinführer, Kim Stuckenberg, Oliver Teubner, Carolin Wandzik, Jan Wedemeier, Brigitte Wotha.

Schlüsselwörter
Reurbanisierungspotenziale – bevölkerungsstrukturelle Veränderungsprozesse – Wohnungsmarkt – städtebauliche und stadtregionale Entwicklung – Handlungsempfehlungen – weiterer Forschungsbedarf

Reurbanisation between desire and reality
A look at towns and regions in north-west Germany
The topic of reurbanisation has been the focus of intensive spatial development debate for several years. From one end of the country to the other, it has been seen that cities and university towns, in particular, are (re)gaining inhabitants. Migration – especially long-distance migration – must be viewed here as the central component of the

reurbanisation trend. At the same time, there is lively discussion concerning the background, impacts, effects and durability of the phenomenon. This is the context within which the ARL working group has produced this volume, with the aim of providing an overview of reurbanisation tendencies in the towns and urban regions of north-west Germany. Empirical investigation of changes in population structure in selected sub-regions has been undertaken using population and migration data drawn from the official statistics, and the current situation described, analysed and assessed. Spatial variations in the north-west are presented and reurbanisation potentials identified, leading to discussion of the associated opportunities and risks for the development of the built fabric and urban regions. Due to the particular significance of the migration process and its impacts, the papers focus primarily on the dynamic housing market in the towns and cities. The working group consists of experts from academia and practice. Together they have attempted to provide answers to central questions inked to reurbanisation tendencies in north-west Germany, and thus to improve understanding of the processes at work, in particular to provide support for appropriate planning in cities and urban regions. Recommendations for spatial policy and planning are made, and research gaps are identified to contribute towards continued discussion among spatial scientists.

Keywords
Reurbanisation potential – change processes in population structure – housing market – urban and regional development – recommendations for action – need for further research