



**Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



BBSR-Berichte **KOMPAKT**

## **Renaissance der Großstädte – eine Zwischenbilanz**

9 / 2011

Stadtentwicklung ist immer in gesamtgesellschaftliche Wandlungsprozesse eingebunden. Eine alternde und schrumpfende Bevölkerung beeinflusst ebenso die Stadtentwicklung wie veränderte Lebensstile und Wertvorstellungen der Stadtbewohnerinnen und -bewohner. Neue Formen städtischen Lebens breiten sich aus, wandelnde Anforderungen beeinflussen die Nutzungsstrukturen in den Städten. Das Erscheinungsbild der Städte verändert sich teils schleichend, teils sehr dynamisch. Umgekehrt gehen von Städten Innovationen aus, die selbst wieder gesellschaftliche Veränderungen anstoßen.

Wie wir Städte wahrnehmen, hängt von unseren persönlichen Erfahrungen, aber auch vom gesellschaftlichen Kontext ab. Es spricht vieles dafür, dass sich unser Bild der Städte verändert hat und sich unsere Erwartungen an die Städte gewandelt haben. So zeigt sich, dass die Anforderungen an die Stadt in der „Wissensgesellschaft“ andere sind als in der

Industrie- oder Dienstleistungsgesellschaft. Die Städte finden sich im globalen Wettbewerb wieder und sind gezwungen, noch attraktiver für wissensintensive Unternehmen und hochqualifizierte Arbeitskräfte zu werden. Die räumliche Nähe von Firmen und Institutionen der Wissensökonomie schafft in den Städten ein kreatives und intellektuelles Potenzial, das Innovationen und Wissenstransfer fördert.<sup>1</sup> Die daraus sich entwickelnden wirtschaftlichen Aktivitäten locken vor allem gut ausgebildete Beschäftigte und Freiberufler an, für die neben beruflichen Erwägungen auch die Lebensqualität der Städte entscheidend für die Standortwahl ist.

Insofern lässt sich die Renaissance der Städte auf wesentlich tiefer liegende gesellschaftliche Veränderungen zurückführen. Wenn die Städte als Wohn- und Arbeitsstandort attraktiver werden, liegt das auch daran, dass sich individuelle Präferenzen gewandelt und sich räumliche Standortmuster in der (Wissens-)Ökonomie verändert haben.



München wächst am stärksten – Blick auf das alte Rathaus  
Foto: Mariocopy / pixelio.de

Der lange Zeit nicht nur von Fachleuten beklagte „Zug ins Grüne“ der städtischen Bevölkerung ist zwar nicht zum Stillstand gekommen, hat aber an Bedeutung verloren. Die Renaissance der Städte hat die Suburbanisierung nicht abgelöst. Bemerkenswert ist aber, dass Wohnlagen in den Innenstädten wieder „konkurrenzfähig“ sind. Was Innenstädte anziehend macht, ist ihre Vielfalt, die Mischung unterschiedlicher Funktionen und Nutzungen. Moderne Wohnformen entstehen in sanierten Altbauquartieren und in neuen Stadtquartieren, die vor allem auf Konversionsflächen entstanden sind.

Zahlreiche Städte konnten den wirtschaftlichen Strukturwandel und die Konversion vormals militärisch genutzter Flächen in neue Impulse für die Stadtentwicklung umwandeln. Die Bürde, in Teilbereichen der Städte bestehende bauliche Strukturen an zeitgemäße Vorstellungen von Wohnen und Arbeiten anzupassen, hat sich so zur Chance entwickelt, eine neue Attraktivität entstehen zu lassen. Sowohl prosperierende Städte als auch Städte mit erheblichen Problemen bei der Bewältigung des Strukturwandels haben gleichermaßen versucht, diese Option für die Stadtentwicklung zu nutzen. Vielerorts sind moderne Stadtquartiere entstanden, die vor allem jüngere, einkommensstarke Haushalte mit urbanem Lebensstil ansprechen.

Das Weißbuch Innenstadt der Bundesregierung greift diesen positiven Trend auf.<sup>2</sup> Nach jahrzehntelangem Rückgang der Bevölkerung in den Innenstädten ist der „Wohnort Innenstadt“ vor allem in den Großstädten wieder

attraktiv. Durch ein dichtes Netz an sozialen, Bildungs-, Kultur- und Konsumangeboten sowie Grünflächen kann das innerstädtische Wohnen gestärkt werden. Neben gewandelten Ansprüchen an den Wohnstandort sind viele weitere Faktoren zu berücksichtigen: Dazu zählen etwa eine gute Erreichbarkeit der wichtigen Infrastruktur, verbesserte Umweltbedingungen, die Bezahlbarkeit von Wohnraum.

Es finden sich aber auch Beispiele, die zeigen: Der Aufschwung der Städte vollzieht sich nicht von allein. Nicht nur ostdeutsche Städte, auch westdeutsche Kommunen sind nach wie vor mitten im Strukturwandel und sind mit erheblichen Bevölkerungsverlusten konfrontiert. Bei diesen Städten gelingt der Anschluss an die beschriebene positive Entwicklung offenbar nicht. Das Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Städten scheint der These von der Renaissance der Stadt zu widersprechen.

Dieses BBSR-Berichte KOMPAKT schließt an die Ausgabe 11/2010 an, vertieft und differenziert die Analyse. Fragen sind:

- Welche Trends der Bevölkerungsentwicklung lassen sich für verschiedenen Stadt- und Gemeindetypen beobachten?
- Wie wirkt sich der demografische Wandel auf die Stadtentwicklung aus und welche strukturellen Veränderungen der Stadtbevölkerung resultieren daraus?
- Welche Unterschiede lassen sich zwischen verschiedenen Stadttypen ausmachen?
- Welche innerstädtischen Differenzierungen lassen sich beobachten?

### Datengrundlage

Neben Gemeindedaten der amtlichen Statistik aus der laufenden Raumbewertung werden in dieser Untersuchung Stadtteildaten der Arbeitsgemeinschaft Kommunalstatistik KOSTAT genutzt. Die Ende der 1990er Jahre im KOSIS-Verbund gegründete Arbeitsgemeinschaft stellt für einen eng definierten Merkmalskatalog Daten auf Stadtteilstufe bereit. Der Merkmalskatalog umfasst

- Bevölkerungsbestandsdaten (Hauptwohnbevölkerung und wohnberechtigte Bevölkerung),
- Daten zur Altersstruktur in sechs Altersklassen, Nationalität und Geschlecht
- sowie Angaben zu den Haushalten.

Zum Stand 31.12.2009 kann auf Daten aus 96 Städten mit über 8200 Stadtteilen zurückgegriffen werden.

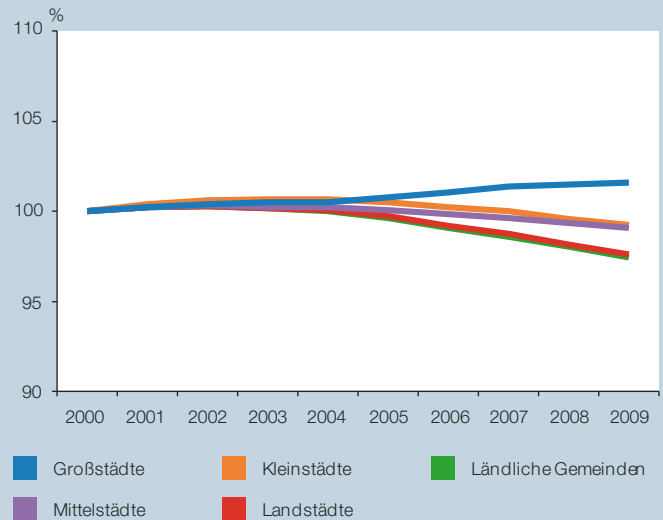
**Innenstadt – eine Definition**

Die Analyse geht von einem weiten Innenstadt-Begriff aus. Die Innenstadtabgrenzung orientiert sich am „klassischen“ Verständnis der europäischen Stadt. Im **Stadtkern**, also City und Cityrand, liegen die Ursprünge der Stadt, hier finden sich markante historische Bauten ebenso wie Geschäftszentren. Umgeben ist die innere Stadt von gründerzeitlichen Vierteln, Stadterweiterungen und Nachkriegsbauten am Innenstadtrand. Als Innenstadt wird hier der Stadtkern und der Innenstadtrand als Einheit betrachtet. Die innerstädtischen Lageabgrenzungen wurden in der **Innerstädtischen Raubeobachtung (IRB)** des BBSR entwickelt und auf die Städte der KOSTAT-Gemeinschaft übertragen. Zwar gelingt dieses räumliche Verständnis in der konkreten Umsetzung in den einzelnen KOSTAT-Städten nicht in allen Fällen nahtlos. Grund sind ungünstige räumliche Einteilungen der Stadtteile. Insgesamt liegt aber eine adäquate Basis für Struktur- und Trendanalysen vor.

Kommunalstatistik ist Sache der Städte. Wie und in welchem Umfang sich die Städte an dem Projekt KOSTAT beteiligen, hängt erstens von den lokalen Ressourcen ab, die bei Großstädten mit eigenständigen statistischen Ämtern im Vergleich zu Mittelstädten günstiger sind. Zweitens muss die Stadt bereit sein, sich an dem Gemeinschaftsprojekt zu beteiligen. Fast alle Städte über 100 000 Einwohner (77 von 80) beteiligen sich an KOSTAT, in der Größenklasse zwischen 75 000 und 100 000 Einwohnern ist es nur noch etwa die Hälfte der Städte (16 von 33). Unterhalb dieser Größenklasse beteiligen sich die Kommunen nur vereinzelt an dem Projekt. Mit KOSTAT können somit Trends und Strukturen in den Großstädten gut abgebildet werden, da die Datenbasis einer „Vollerhebung“ nahekommt. Unterhalb der Grenze von 100 000 Einwohnern ist die Aussagekraft von KOSTAT eingeschränkt. Für die Städte zwischen 75 000 und 100 000 Einwohnern sind Trendaussagen jedoch möglich.

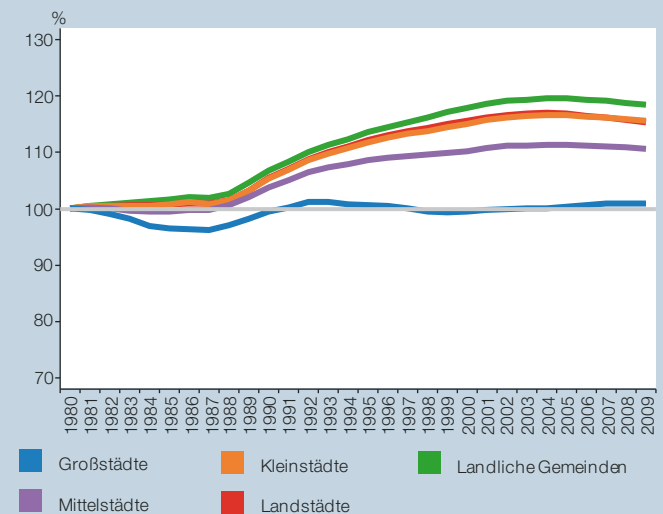
In die Analysen haben wir insgesamt 85 Städte einbezogen, für die eine vollständige und konsistente Zeitreihe bezogen auf die Gesamtbevölkerung und Altersgruppen für den Untersuchungszeitraum 2000 bis 2009 vorlag. Die Auswertungen basieren soweit möglich auf Daten zur Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung. Allerdings stellen im Rahmen von KOSTAT einige Städte nur Daten auf Basis der wohnberechtigten Bevölkerung bereit. Damit werden auch Personen erfasst, die ihren Nebenwohnsitz in der Stadt angemeldet haben. In diesen wenigen Fällen wurde statt der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung die wohnberechtigte Bevölkerung zugrunde gelegt.

**Abbildung 1**  
Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2009 (2000 = 100)



Quelle: Laufende Raubeobachtung des BBSR, Daten: Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes des Bundes und der Länder

**Abbildung 2**  
Bevölkerungsentwicklung 1980 bis 2009 (1980 = 100)  
Westdeutschland (ohne Berlin)



Quelle: Laufende Raubeobachtung des BBSR, Daten: Fortschreibung des Bevölkerungsbestandes des Bundes und der Länder



Zieht nicht nur Touristen an, sondern auch neue Einwohner – Dresden wächst seit Jahren  
Foto: Andreas Agne / pixelio.de

### Wachsende und schrumpfende Städte

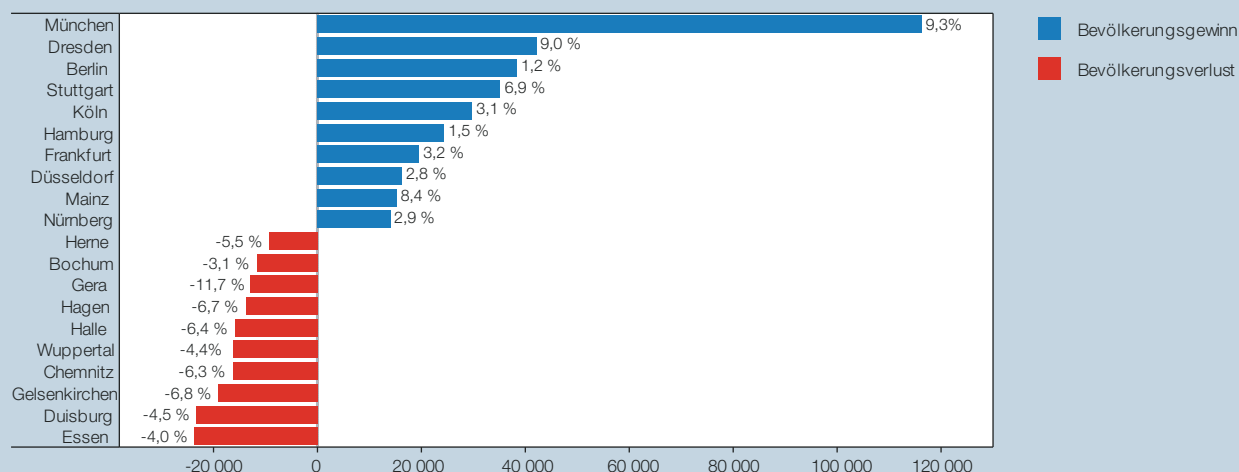
Mit dem Begriff der Renaissance der Städte verbindet sich die Vorstellung wachsender, wiedererstarkender Städte. Und tatsächlich ist es so, dass die Großstädte im Gegensatz zu allen anderen Stadt- und Gemeindetypen seit 2004 einen Bevölkerungsgewinn verzeichnen. Dieser „ungewöhnliche“ Entwicklungspfad scheint auf eine strukturelle Veränderung im Siedlungssystem Deutschlands hinzuweisen. Die Großstädte

sind die siedlungsstrukturellen Ankerpunkte und erfüllen ihre Funktion als Motoren der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung.

Diese Wahrnehmung ist jedoch das Resultat einer eher kurzfristig ausgerichteten Betrachtung. Dies zeigt ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung in Westdeutschland seit 1980. Im langfristigen Vergleich fällt zwar die derzeit positive Entwicklung der Großstädte am Ende der Zeitreihe auf, insgesamt aber sind lediglich die Bevölkerungsverluste der 1980er Jahre ausgeglichen. Deutlich wird die relativ stabile Bevölkerungszahl der Großstädte seit Beginn der 1990er Jahre. Die anderen Stadt- und Gemeindetypen haben seit dem Fall des „eisernen Vorhangs“ ein teils beträchtliches Bevölkerungswachstum erzielt. Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung hat hier seit 2000 nachgelassen und ist leicht rückläufig, was so bei den Großstädten (noch) nicht der Fall ist. Dieser markante Unterschied dominiert die Wahrnehmung und den Diskurs um die Renaissance der Städte.

Die 85 untersuchten KOSTAT-Städte sind mehrheitlich Großstädte. Insgesamt weisen 48 der untersuchten 85 KOSTAT-Städte ein z. T. beachtliches Bevölkerungswachstum im Untersuchungszeitraum (2000 bis 2009) auf. Für 37 Städte gilt allerdings, dass sie im selben Zeitraum einen mehr oder weniger starken Bevölkerungsverlust erlitten haben. Der sich im Aggregat der Großstädte abbildende Gesamttrend ist deshalb nicht zu revidieren. Notwendig ist allerdings eine differenzierte Betrachtung. In den 85 KOSTAT-Städte leben insgesamt rd. 25 Mio. Einwohner und damit 31 % der Gesamtbevölkerung.

Abbildung 3  
Absolute Bevölkerungsveränderung 2000 bis 2009 (Top 10)



Datenbasis: Arbeitsgemeinschaft Kommunalstatistik KOSTAT, eigene Berechnungen des BBSR

Um den Gesamttrend besser interpretieren zu können, blicken wir im Folgenden auf die am stärksten wachsenden und schrumpfenden Städte im Zeitraum 2000 bis 2009. Wenn wir die jeweils zehn KOSTAT-Städten mit den größten absoluten Bevölkerungsgewinnen bzw. -verlusten im Untersuchungszeitraum (Top 10) betrachten (siehe Abb. 3), lässt sich festhalten:

- Mit Ausnahme von Mainz sind nur Großstädte mit mehr als 500 000 Einwohnern in der Gruppe der am stärksten wachsenden Städte vertreten<sup>3</sup>.
- Ein Größeneffekt kommt zum Tragen, ist aber nicht allein für diese Rangfolge ausschlaggebend, wie sich in den in der Abbildung 3 dargestellten relativen Veränderungsrate (Prozentwerte) widerspiegelt. München, Dresden, Stuttgart und Mainz gehören auch zu den zehn Städten mit dem relativ stärksten Wachstum. München und Dresden stehen sowohl absolut als auch relativ an der Spitze.
- Insgesamt weisen diese zehn Städte einen Bevölkerungszuwachs von rund 350 000 Einwohnern auf. Dies entspricht der Bevölkerung einer mittleren Großstadt.
- In der Gruppe der zehn am stärksten schrumpfenden (KOSTAT-)Städte finden sich ost- und westdeutsche Städte, wobei die westdeutschen Städte ausnahmslos im Ruhrgebiet liegen.
- Auch hier gilt, die Rangfolge ist nicht allein auf die Stadtgröße zurückzuführen. Gera, Hagen, Halle/Saale, Chemnitz und Gelsenkirchen zählen absolut wie relativ zu der Gruppe mit den stärksten Bevölkerungsverlusten.
- In der Summe beträgt der Bevölkerungsverlust dieser zehn Städte rd. 160 000 Einwohner.

Wenn wir den Bevölkerungszuwachs aller 48 wachsenden Städte mit 530 000 Einwohnern dem Bevölkerungsverlust der 37 schrumpfenden Städte in Höhe von 271 000 Einwohnern gegenüberstellen, bleibt im Saldo für die 85 Städte ein Bevölkerungszuwachs von 260 000 Einwohnern. Diese nüchterne numerische Betrachtung blendet viele vor allem qualitative Aspekte aus, die sich mit dem Begriff der Renaissance der Städte verbinden. Gleichwohl kann dies als Indiz für die gewachsene Attraktivität der Städte als Wohnstandort gedeutet werden. Deutlich wird aber, dass die Städte insgesamt an Einwohnern gewinnen, einige Städte sogar sehr stark. In der Mehrzahl handelt es sich dabei um Großstädte und, wenn man den Fokus auf die relativen Veränderungen lenkt, um Universitätsstädte. Eine Zusammenhangsanalyse zeigt: Die Bevölkerungsentwicklung der Städte korreliert deutlich negativ mit den Faktoren Arbeitslosenquote und Anzahl der Personen in



Viele Stellen für Kreative bietet der Medienhafen Düsseldorf  
Foto: Axel Hausberg

Bedarfsgemeinschaften sowie positiv mit dem Besatz mit Beschäftigten so genannter Kreativberufe.

Weniger deutlich ist die Korrelation mit der regionalen Wirtschaftskraft (BIP), der Metropolitanität<sup>4</sup> und dem Besatz mit Beschäftigten aus dem Sektor der höherwertigen unternehmensnahen Dienstleistungen. Dies kann als Hinweis auf die These von Richard Florida gedeutet werden. Sehr viel umfassender, als das hier der Fall sein kann, werden in einem derzeit laufenden Ressortforschungsprojekt in Kooperation mit zehn Kommunen die Attraktivitätsfaktoren von wachsenden Großstädten untersucht sowie Gemeinsamkeiten und Unterschiede herausgearbeitet.<sup>5</sup>

### Neue Stadtquartiere

Die positive Bevölkerungsentwicklung in den Städten ist nicht nur ein Resultat „klassischer“ Stadterweiterungen, also von neuen Siedlungen am Stadtrand. Sie ist auch Folge einer Erschließung innerstädtischer Lagen. Der wirtschaftliche Strukturwandel, die Konversion militärisch genutzter Flächen und nicht mehr benötigte Verkehrsinfrastruktur haben in den Städten Flächen für neue Nutzungen frei werden lassen. Für die Stadtentwicklung lange Zeit nicht verfügbare Flächen – auch in den Innenstädten – konnten so für neue Projekte erschlossen werden. Oft lag diesen Entwicklungsprojekten ein städtebauliches Gesamtkonzept zugrunde. Nicht nur

Tabelle: Bevölkerungsbestand nach Lage und Quartierstyp

Region	Innerstädtische Lage	Quartierstyp	Bevölkerungsbestand		Veränderung abs.	Veränderung rel.
			2000	2009	2009	2009
Westdeutschland	Innenstadt	mit neuen Quartieren	360 279	395 298	35 019	9,72 %
		ohne neue Quartiere	8 352 612	8 421 826	69 214	0,83 %
	Stadttrand	mit neuen Quartieren	818 994	893 678	74 684	9,12 %
		ohne neue Quartiere	9 091 660	9 156 088	64 428	0,71 %
Ostdeutschland	Innenstadt	mit neuen Quartieren	17 079	24 405	7 326	42,89 %
		ohne neue Quartiere	3 021 685	3 136 311	114 626	3,79 %
	Stadttrand	mit neuen Quartieren	28 530	36 065	7 535	26,41 %
		ohne neue Quartiere	3 001 578	2 924 629	-76 949	-2,56 %

Quelle: BBSR, Bonn

bundesweit bekannte Großprojekte wie die Hamburger Hafencity oder in der Fachwelt vieldiskutierte Projekte wie das Vauban-Quartier in Freiburg sind Repräsentanten dieser neuen Stadtquartiere, wie eine Bestanderhebung des BBSR aus dem Jahr 2006 zeigt.<sup>6</sup> Mehr als 180 neue Stadtquartiere konnten nachgewiesen werden. Als neue Stadtquartiere gelten Projekte, die auf der Grundlage einheitlicher Städtebaukonzepte entwickelt werden. In der Bestandserhebung des BBSR werden Projekte mit mehr als 500 Wohnungen, mehr als 1 000 Einwohnern oder mehr als 10 ha Gebietsfläche berücksichtigt. Aufgrund der Größe dieser neuen Stadtquartiere kann ihnen ein besonderer Stellenwert für die Entwicklung der jeweiligen Stadt zugeschrieben werden.

Eine einfache Adaption dieser neuen Quartiere an die vorhandenen Stadtteildaten von KOSTAT ist nicht möglich, da die genaue Lokalisierung und flächenhafte Ausdehnung der neuen Stadtquartieren noch nicht vollständig erfolgt ist. Hinzu kommt, dass die räumliche Ausdehnung der neuen Stadtquartiere in vielen Fällen nicht mit der räumlichen Struktur der Stadtteilgliederung kompatibel ist. Dennoch sind Annäherungen möglich, die zumindest Trendaussagen erlauben.

Besonders Stadtteile mit neuen Stadtquartieren zeigen ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Auch innerstädtische Wohnlagen profitieren. Die Bedeutung neuer Stadtquartiere für die Bevölkerungsentwicklung ist in den westdeutschen Städten allerdings sehr viel höher als in den ostdeutschen.

**Zweitwohnungssteuer**

Ein Effekt, der die Bevölkerungsentwicklung in den Städten beeinflusst, ist die Einführung einer Zweitwohnungssteuer. Die

Städte können selbst bestimmen, ob und in welchem Umfang sie diese erheben möchten. Die Zweitwohnungssteuer ist hier insofern relevant, da das deutsche Melderecht zwischen der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung bzw. der Nebenwohnung unterscheidet. In der Regel wird die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung betrachtet, auch um Doppelzählungen zu vermeiden. Die so genannte wohnberechtigte Bevölkerung bezieht auch die Personen mit Nebenwohnsitz ein.

Die Einführung der Zweitwohnungssteuer schlägt sich je nach kommunaler Ausgangslage erheblich in der Statistik nieder; der Effekt betrifft die Vor- und Folgejahre mehr oder weniger stark. Die größten Reaktionen sind im Jahr vor der Einführung einer solchen Steuer feststellbar. Im Prinzip haben die Betroffenen zwei Möglichkeiten. Sie können sich abmelden, was den Effekt hat, dass die Zahl der Wohnberechtigten Bevölkerung sinkt; oder sie melden sich um, d. h. sie erklären den zweiten Wohnsitz zum ersten. Dies führt dazu, dass die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung wächst und die wohnberechtigte Bevölkerung abnimmt. Vor allem in Universitätsstädten, aber auch in attraktiven Tourismusstandorten, tritt dieses Phänomen auf.

40 der 85 Städte haben im Untersuchungszeitraum eine Zweitwohnungssteuer eingeführt. Zu den Städte mit einem deutlichen positiven Effekt auf die Bevölkerungsentwicklung zählen: Aachen, Dresden, Köln, Mainz, München, Trier und Tübingen. In der Mehrzahl der Städte sind allerdings kaum Veränderungen bei der Bevölkerungsentwicklung feststellbar, die aus der Einführung einer Zweitwohnsteuer resultieren könnten.

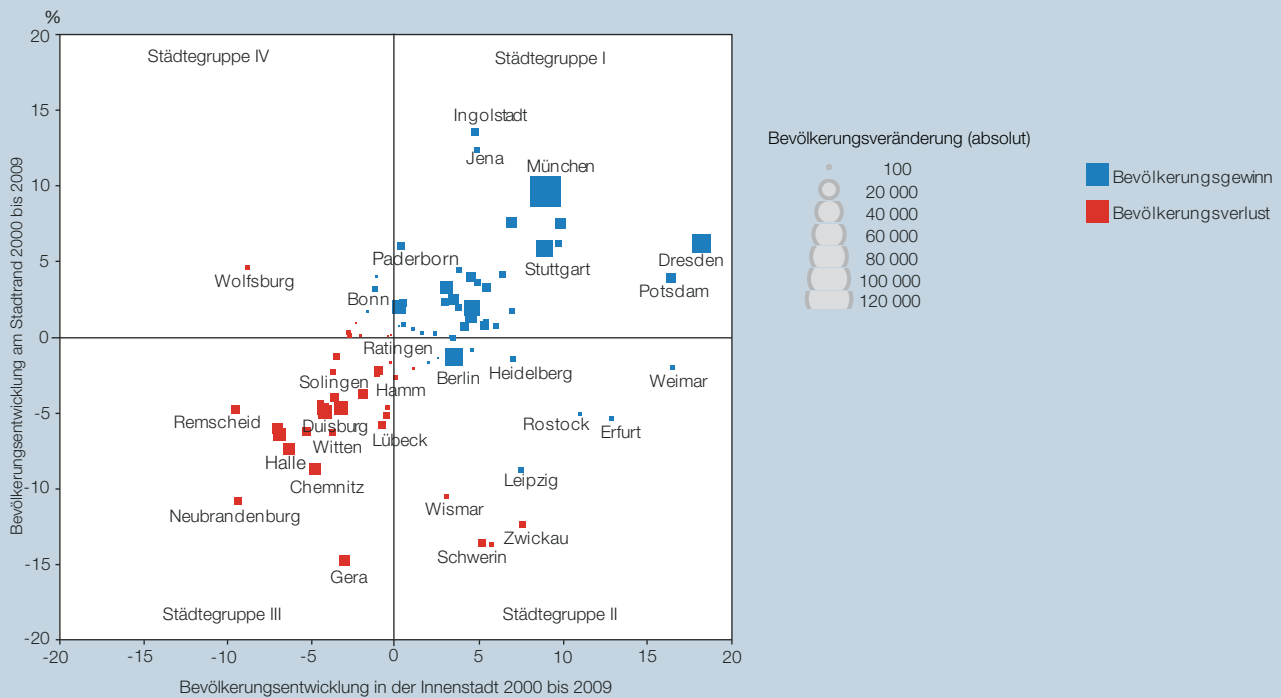
Die eben dargestellten Auswertungen betrachten die Stadt als Ganzes und sollen als Hintergrundfolie für die weitere Analyse dienen. Die neue Attraktivität der Städte bezieht sich auch

auf die Renaissance des Wohnens in der Innenstadt. Mit Hilfe der von den KOSTAT-Städten bereitgestellten Stadtteildaten können wir näher betrachten, wie sich die Bevölkerung in der Innenstadt im Vergleich zum Stadtrand entwickelt hat. Die eingangs dargestellte Lagetypik wird als Grundlage für die räumliche Differenzierung herangezogen.

In Abbildung 4 ist auf der X-Achse die relative Bevölkerungsveränderung in der Innenstadt im Untersuchungszeitraum 2000 bis 2009 abgetragen. Die Y-Achse weist die Bevölkerungsveränderung am Stadtrand aus. Die Entwicklung in der Innenstadt und am Stadtrand kann somit in Beziehung gesetzt werden. Die absolute Bevölkerungsveränderung lässt sich aus der Größe der Proportionsymbole ablesen. Die Abbildung 4 unterstreicht die Aussage, dass die in absoluten Zahlen zu den Gewinnern zählenden Städte auch relativ zu den dynamischsten Städten zählen. Eine Reihe von ostdeutschen Kommunen liegt im 2. Quadranten. Es handelt sich um Städte mit einer teils sehr positiven Entwicklung in der Innenstadt bei gleichzeitigem Bevölkerungsrückgang am Stadtrand (Städtegruppe II). Teilweise werden die Gewinne der Innenstadt durch die Verluste am Stadtrand weitgehend aufgezehrt (Rostock, Erfurt, Leipzig) oder sogar überkompensiert (Zwickau, Wismar), so dass die Städte

Städtegruppe I	Städtegruppe II	Städtegruppe III	Städtegruppe IV
Augsburg	Berlin	Bochum	Aachen
Bergisch-Gladb.	Erfurt	Chemnitz	Bocholt
Bielefeld	Göttingen	Delmenhorst	Bonn
Braunschweig	Heidelberg	Dortmund	Düren
Bremen	Kassel	Duisburg	Esslingen
Darmstadt	Leipzig	Essen	Hildesheim
Dresden	Ludwigshafen	Gelsenkirchen	Krefeld
Düsseldorf	Magdeburg	Gera	Leverkusen
Erlangen	Mannheim	Gladbeck	Ratingen
Frankfurt a.M.	Pforzheim	Hagen	Wolfsburg
Freiburg i. Br.	Rostock	Halle (Saale)	
Hamburg	Schwerin	Hamm	
Hannover	Weimar	Herne	
Heilbronn	Wismar	Koblenz	
Ingolstadt	Zwickau	Lübeck	
Jena		Mönchengladbach	
Karlsruhe		Mülheim a.d.R.	
Kiel		Neubrandenburg	
Köln		Oberhausen	
Konstanz		Remscheid	
Mainz		Saarbrücken	
München		Siegen	
Münster		Solingen	
Neuss		Witten	
Nürnberg		Wuppertal	
Offenbach			
Paderborn			
Potsdam			
Regensburg			
Reutlingen			
Stuttgart			
Trier			
Tübingen			
Ulm			
Wiesbaden			

Abbildung 4  
Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2009 nach innerstädtischem Lagetyp



Datenbases: Arbeitsgemeinschaft Kommunalstatistik KOSTAT, eigene Berechnungen des BBSR



In Gelsenkirchen schrumpft die Bevölkerung sowohl in der Innenstadt als auch am Stadtrand – Wohnsiedlung Tossehof  
Foto: Planungsgruppe Stadtbüro

trotz positiver Entwicklung in der Innenstadt insgesamt schrumpfen.

Die dynamischsten Städte finden sich im 1. Quadranten (rechts oben). Hier verläuft die Bevölkerungsentwicklung am Stadtrand wie auch in der Innenstadt positiv (Städtegruppe I). Bei einer Reihe von Städten wächst die Bevölkerung in der Innenstadt deutlich schneller als am Stadtrand, zum Beispiel in Dresden und Potsdam. Eine rückläufige Entwicklung in der Innenstadt wie auch am Stadtrand weisen Die Städte im 3. Quadranten (links unten) auf. West- wie ostdeutsche Städte gehören dieser Gruppe an (Städtegruppe III). Teilweise schrumpfen sie stark. In einigen Städten wie Lübeck oder Gera werden moderate Verluste der Innenstadt flankiert von deutlich stärkeren am Stadtrand. Die zahlenmäßig größten Verluste haben einige Großstädte des Ruhrgebietes und ostdeutsche Großstädte. Ein nur mit wenigen Städten besetzter Typ repräsentiert das „klassische“ Stadtentwicklungsmuster. Im 4. Quadranten (links oben) finden sich Städte wie etwa Wolfsburg oder Bonn, deren Entwicklung am Stadtrand positiv und in der Innenstadt negativ ist (Städtegruppe IV).

Was heißt das für die demographische Entwicklung der Städte? Hierzu wird in vier Altersgruppen unterschieden:

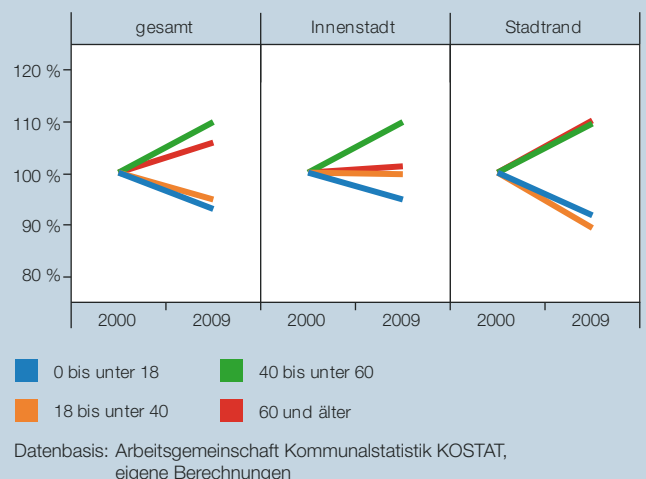
- Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren
- 18 bis unter 40-Jährige (jüngere Erwerbspersonen)
- 40 bis unter 60-Jährige (ältere Erwerbspersonen)
- 60 Jahre und älter

Für alle Städte gilt, dass die Altersgruppen der 40 bis unter 60-Jährigen und der über 60-Jährigen wachsen, die beiden jüngeren Altersgruppen dagegen abnehmen (siehe Abb. 5). Dies ist eine Folge des demografischen Aufbaus unserer Gesellschaft. Die jüngeren Altersgruppen sind zahlenmäßig geringer besetzt als die älteren. Dies schlägt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung der Städte nieder. Stärker besetzte Jahrgänge verlassen im Untersuchungszeitraum nach und nach die jüngeren Altersklassen und werden durch geringer besetzte Jahrgänge ersetzt.

Dass diese Entwicklung jedoch räumlich uneinheitlich verläuft, zeigt der Blick auf die innerstädtischen Lagetypen. Markant ist der Unterschied zwischen Innenstadt und Stadtrand bei den 18- bis unter 40-Jährigen. Während sich diese Altersgruppe in der Innenstadt stabil entwickelt, ist am Stadtrand ein deutlicher Rückgang festzustellen. Weiterhin fällt die größere Spreizung der Entwicklungsverläufe am Stadtrand auf. Die Altersgruppe der 40- bis unter 60-Jährigen wächst in beiden Lagetypen deutlich. Sie unterscheidet sich dadurch von der Altersgruppe der 60-Jährigen und älteren, deren Größe in der Innenstadt relativ konstant bleibt, aber am Stadtrand deutlich zunimmt. Die Stadtränder überaltern also teilweise.

Eine Ursache für diese Differenz könnte auf die stärker ausgeprägte Statik der Bevölkerung am Stadtrand hindeuten. Familienhaushalte sind stärker an den Wohnstandort gebunden und sind meist über Jahre oder sogar Jahrzehnte festgelegt. Ein Grund ist vor allem der Kauf einer Immobilie. In innerstädtischen Wohnlagen ist diese dauerhafte Bindung an den Wohnstandort weniger ausgeprägt. Die

Abbildung 5  
Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2009 nach Altersgruppen und innerstädtischer Lage





haushaltsstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung variiert stärker und mobilere Bevölkerungsgruppen bevorzugen die Innenstadt als Wohnstandort. Der stärkere Rückgang der Kinder und Jugendlichen am Stadtrand kann zum Teil auf diese unterschiedliche Struktur der Bewohnerschaft zurückgeführt werden. Sesshafte ältere Familienhaushalte mit inzwischen erwachsenen Kindern bleiben am Wohnstandort und können nicht durch jüngere Familienhaushalte mit kleinen Kindern ersetzt werden.

Zur weiteren Ausdifferenzierung werden die im Scattergramm dargestellten vier Städtegruppen ausgewählt. Die Städtegruppen orientieren sich an den Quadranten des Scattergramms (siehe Abb. 6).

Für die vier Städtegruppen sind folgende Entwicklungsstrukturen erkennbar:

- Nur die Städtegruppe I kann bei den beiden jüngeren Altersgruppen den Bestand etwa halten. Am Stadtrand werden auch in dieser Städtegruppe rückläufige Tendenzen erkennbar. Damit fügt sich auch dieser Typ in das übergeordnete Entwicklungsmuster ein.
- Die drei anderen Städtegruppen (II,III,IV) folgen auf gesamtstädtischer Ebene einem ähnlichen Muster: deutliche Rückgänge bei den beiden jüngeren Altersklassen und Zunahme bei den beiden älteren Altersklassen. Wechselt man die Betrachtungsebene auf die innerstädtischen Lagetypen, werden Modifikationen dieser übergreifenden Entwicklung deutlich.
- So ist die Spreizung der Entwicklungsverläufe am Stadtrand durchweg größer als in der Innenstadt. Besonders fällt dies bei der Städtegruppe II auf, in der viele ostdeutsche Städte vertreten sind. Hier schrumpfen die beiden jüngeren Altersgruppen sehr stark. Eine ähnliche, aber nicht ganz so ausgeprägte Entwicklung findet sich am Stadtrand sonst nur noch in der Städtegruppe III.
- Bei den 18- bis unter 40-Jährigen sind es nur die Innenstädte der Städtegruppen I und II, die noch wachsen. In allen vier Städtegruppen schrumpft diese Gruppe am Stadtrand.
- Unverkennbar sind dort Überalterungstendenzen. Nur in der Städtegruppe I ist dieser Prozess etwas schwächer ausgeprägt. Das demografische Gefüge der Stadtgesellschaft verändert sich also.

**Abbildung 6**  
Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2009 nach Altersgruppen und innerstädtischer Lage



## Fazit

Die Renaissance der (Groß-)Städte ist angesichts der aktuellen Bevölkerungsentwicklung in einigen Teilräumen Deutschlands ein kaum zu ignorierendes Phänomen. Während Mittel-, Klein- und Landstädte sowie ländliche Gemeinden seit 2004 Bevölkerungsverluste aufweisen, wachsen die Großstädte. Dass nicht alle Städte gleichermaßen in diesen Trend eingebunden sind, wird allerdings auch deutlich.

Wachstum und Schrumpfung wird auch zukünftig das deutsche Städtesystem prägen. Strukturschwache Städte mit einer ungünstigeren wirtschaftlichen Basis werden es im Vergleich zu wirtschaftsstarke Städte, die gut in der globalisierten Wissensökonomie verankert sind, ungleich



Verlassener Spielplatz – vor allem am Stadtrand fehlen junge Familien  
Foto: Dieter Schütz / pixello.de

schwerer haben, in der Standortkonkurrenz zu bestehen. Die Folgen dieses schon heute wirkenden Polarisierungstrends lassen sich u. a. in der Bevölkerungsentwicklung ablesen: Nur die prosperierenden Städte werden bei den jüngeren Altersklassen den Bevölkerungsbestand halten können und attraktiv für neue Fachkräfte sein. Trotz des demografischen Wandels lässt sich vermuten, dass diese Städte und mit ihnen die Regionen eine ausreichende wirtschaftliche Basis für die Zukunft besitzen.

Innerstädtische Differenzierungen begleiten diesen Trend. Vor allem die Stadtränder altern. In den Innenstädten ist die Entwicklung weniger stark ausgeprägt, aber auch hier sind die Zahlen für die Kinder und Jugendlichen deutlich rückläufig. Mit Blick auf die vorhandenen Infrastrukturangebote der Kommunen zeichnen sich hier Nachfrageverschiebungen an, die zu kompensieren sind. Der Bedarf an Schulen, Kindergärten und -tagesstätten wird

in vielen Städten insbesondere am Stadtrand sinken und die Nachfrage nach altengerechten Einrichtungen und Angeboten steigen.

Diese soziodemografischen Trends werden die Stadtgesellschaft verändern. Während die starken Wirtschaftszentren hochqualifizierte Beschäftigte anziehen und voraussichtlich weiter wachsen werden, stehen weniger strukturstarke Kommunen vor gänzlich anderen Herausforderungen, nämlich in einem schwierigen Umfeld zukunftsfähige Strukturen zu schaffen. Dies wird den Kommunen aus eigener Kraft nicht gelingen.

Dass der Strukturwandel gelingen kann, zeigen einige ostdeutsche Städte, die nicht zuletzt durch öffentliche Mittel wie die Städtebauförderung der Stadtentwicklung neue Impulse geben konnten. Vielerorts tragen gerade die Innenstädte zur Stabilisierung der Stadtentwicklung bei bzw. erweisen sich im Vergleich zum Stadtrand als dynamischer in ihrer Entwicklung. Notwendig sind zum einen integrierte Stadtentwicklungsstrategien, die von vielen Kommunen bereits umgesetzt werden. Zum anderen braucht es langfristige, realitätsnahe Ziele zur weiteren Stadtentwicklung, um hierauf aufbauend Teilziele nach und nach umzusetzen.

Ob bzw. wann es den strukturschwächeren Städten gelingt, die Aufgaben zu meistern, lässt sich hier nicht klären. Eine Orientierung an den wachstumsstarken, prosperierenden Städten erscheint wegen der unterschiedlichen Voraussetzungen wenig erfolgversprechend. Mehr in den Blick genommen werden sollten Strategien, welche auf die Chancen des Strukturwandels abheben – etwa für die Entdichtung baulicher Strukturen und die Schaffung neuer urbaner Qualitäten. Dies verspricht zwar keine schnelle Lösung, lässt aber auf die Freilegung neuer Stadtentwicklungspotenziale hoffen. Aufgabe der Politik ist es daher, den Blick auf diese Herausforderung zu richten und mit geeigneten Strategien und Instrumenten die Städte rechtzeitig zu unterstützen.

## Anmerkungen

(1)

Florida, Richard L. (2002): The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life

(2)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2011): Weißbuch Innenstadt. Starke Zentren für unsere Städte und Gemeinden. Berlin, Bonn

(3)

Gornig, Martin; Geppert, Kurt (2010): Mehr Jobs, mehr Menschen: Die Anziehungskraft der großen Städte wächst. In: Wochenbericht des DIW Berlin 19, S. 2–10

(4)

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2010): Göddecke-Stellmann, Jürgen; Kawka, Rupert; Lutter, Horst et al. (Bearbeitung): Metropolräume in Europa. Bonn (Analysen Bau, Stadt, Raum 1)

(5)

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2011): Adam, Brigitte; Sturm, Gabriele (Bearbeitung): Zurück in die Stadt oder: Gibt es eine neue Attraktivität der Städte?, Bonn (BBSR-Berichte KOMPAKT 2/2011)

(6)

BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007): Breuer, Bernd; Schmell, Robert (Bearbeitung): Neue Stadtquartiere. Bestand und städtebauliche Qualitäten. Bonn (BBR-Online-Publikation 1/2007)

## Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn

## Bearbeitung / Ansprechpartner

Jürgen Götdecke-Stellmann  
juergen.goeddecke@bbr.bund.de

## Redaktion

Christian Schlag

## Gestaltung und Satz

Marion Kickartz

## Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

## Bestellungen

Gabriele Bohm  
gabriele.bohm@bbr.bund.de  
Stichwort: BBSR-Berichte KOMPAKT 9/2011

Die BBSR-Berichte KOMPAKT  
erscheinen in unregelmäßiger Folge.  
Interessenten erhalten sie kostenlos.

ISSN 1867-0547 (Printversion)  
ISBN 978-3-87994-615-0

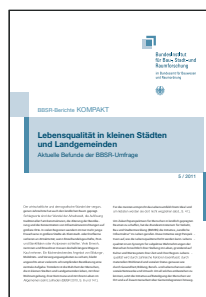
9 / 2011

BBSR-Berichte KOMPAKT



Stadtansichten. Befunde der  
BBSR-Umfrage aus Groß-  
und Mittelstädten  
BBSR-Berichte KOMPAKT 6/2011,  
Hrsg.: BBSR, Bonn 2011

Download: [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)  
→ BBSR-Berichte KOMPAKT



Lebensqualität in kleinen Städten  
und Landgemeinden  
BBSR-Berichte KOMPAKT 5/2011,  
Hrsg.: BBSR, Bonn 2011

Download: [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)  
→ BBSR-Berichte KOMPAKT



Zurück in die Stadt oder: Gibt es  
eine neue Attraktivität der Städte?  
BBSR-Berichte KOMPAKT 2/2011,  
Hrsg.: BBSR, Bonn 2011

Download: [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)  
→ BBSR-Berichte KOMPAKT

## Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.

[www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter)

Bonn August 2011