



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



*Die meisten Großstädte wachsen wieder. Noch im Jahr 2007 bestand eine zentrale politische Herausforderung darin, die Randwanderung vor allem von jungen Familien zu bremsen (Beckmann et al. 2007). Mittlerweile wohnen anteilmäßig wieder mehr Familien in der Stadt (Adam/Milbert 2013) – eine Entwicklung gemäß dem Leitbild der kompakten Stadt.*

*Die Attraktivität der großen Städte und damit einhergehende Konzentrationsprozesse sind gewünscht, aber führen unweigerlich zu Nutzungskonkurrenzen: Konkurrenzen um Wohnraum zwischen zahlungsfähigen und weniger zahlungsfähigen Haushalten, zwischen der Forderung nach Neubau und dem Erhalt der vorhandenen Freiflächen, oder allgemein zwischen renditeträchtigen und weniger renditeträchtigen Nutzungen. Dieses Kernproblem stadtplanerischer Arbeit verschärft sich. Flächennutzungen lassen sich immer schwieriger steuern und zuordnen. Konkrete Wachstumsprobleme drohen: Gentrifizierung und soziale Konflikte, knapper bezahlbarer Wohnraum und erhöhter Druck auf ehemals verdichtete Stadtgebiete.*

*Dieses Heft nimmt das großstädtische Bevölkerungswachstum als Langzeitbetrachtung für unterschiedliche Gruppen von Großstädten in den Blick. Großstädte werden dabei als Teil des gesamten Städtesystems begriffen. Als dominanter Beitrag zum Bevölkerungswachstum untersucht es das Wanderungsverhalten, um gelegentlichen Zweifeln an einer weiteren Reurbanisierung auf den Grund zu gehen. Besonders herausfordernde Nutzungskonkurrenzen wachsender Großstädte beleuchtet das Heft aus der Perspektive der Innenentwicklung und der Erhaltung einer sozialen Vielfalt.*

## Wachstumsdruck in deutschen Großstädten

**Autoren**

Dr. Brigitte Adam

## Vorwort



Liebe Leserin, lieber Leser,

die Metropolen in Deutschland haben in den letzten Jahren eine große Sogwirkung entwickelt. Das war schon einmal anders. Noch in den 1990er-Jahren verloren die Big Seven – die sieben größten deutschen Städte – Einwohner. Eine Reihe von kleineren Großstädten wächst dagegen schon seit mehreren Jahrzehnten kontinuierlich.

Mehr Wohnungsneubau lautet die Devise im Umgang mit dem Bevölkerungswachstum. Allein im letzten Jahr sind in den kreisfreien Großstädten 83.000 Wohnungen entstanden – ein deutliches Plus gegenüber dem Vorjahr. Wie verträgt sich aber der große Neubaubedarf mit dem Primat der Innenentwicklung? In einigen Großstädten wird der Ruf nach Stadterweiterung laut, um einerseits mehr Flächen zu mobilisieren, andererseits die Innenbereiche der Städte nicht auf Kosten der dort ohnehin begrenzten Grün- und Freiräume weiter zu verdichten.

Das Bevölkerungswachstum tangiert aber nicht nur den Umgang mit der knappen Ressource Fläche. Es berührt genauso soziale Fragen, vor allem die Bezahlbarkeit des Wohnens. Denn für neue Wohnungen müssen Käufer und Mieter tief in die Tasche greifen. Immobilien in den Großstädten sind besonders in zentralen Lagen ein attraktives Anlageobjekt. Kann unter diesen Bedingungen die soziale Vielfalt innerstädtischer oder innenstadtnaher Quartiere erhalten bleiben? Wo gibt es Gentrifizierung, wo gibt es Beharrungstendenzen finanziell schwächerer Bevölkerungsgruppen?

Die Autorin widmet sich in der vorliegenden Veröffentlichung diesen und weiteren Fragen. Die Analyse der Bevölkerungs- und Flächenentwicklung in deutschen Großstädten stützt sich auf Daten der Laufenden und der Innerstädtischen Raumbearbeitung des BBSR sowie Erkenntnissen aus laufenden Forschungsvorhaben. Untersucht werden unterschiedliche Gruppen von Großstädten. Schon gibt es erste Indizien, dass sich zunehmend auch größere und großstadtnahe Mittelstädte mit den siedlungs- und wohnungspolitischen Herausforderungen auseinandersetzen müssen, die das Bevölkerungswachstum mit sich bringt.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

*Robert Kaltenbrunner*

Dr. Robert Kaltenbrunner

Stellvertretender Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

## Bevölkerungsentwicklung im Städtevergleich

Lange Zeitreihen relativieren Momentaufnahmen der Bevölkerungsentwicklung in deutschen Städten.

Langfristig gesehen wuchs die Bevölkerung in der Gruppe der Großstädte in den letzten Jahren prozentual am stärksten (s. Abb. 1). Die relative Überlegenheit multipliziert sich noch einmal um ein Vielfaches, wenn absolute Zahlen herangezogen werden. München beispielsweise hatte in den vergangenen fünf Jahren im Durchschnitt einen jährlichen Bevölkerungsgewinn in der Größenordnung einer Mittelstadt (s. Tab. 1).

Allerdings haben die Großstädte – als Aggregat betrachtet und auch einige der „Big Seven“ (die sieben größten deutschen Städte Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt a.M., Stuttgart, München und Berlin) – durchaus Potenziale für weiteres Bevölkerungswachstum. Eine neue Welle des Wachstums – nach vorherigem Abschwung (BMBau 1993) – gab es bei den westdeutschen Städten zu Beginn der 1990er-Jahre (Ost-

West-Wanderung). Danach gab es einen erneuten Rückgang, der seinen Niederschlag ganz besonders in den ostdeutschen Großstädten fand. Aber auch viele westdeutsche Großstädte verzeichneten ab Mitte der 1990er-Jahre wieder Bevölkerungsverluste. Zugleich eröffneten sich Potenziale für Wohnungsneubau, die auf Gewerbebrachen mobilisiert werden konnten (Adam/Sturm 2012).

Jenseits der Ost-West-Unterschiede gab es weitere Entwicklungspfade, anhand derer sich die Gruppe der Großstädte unterteilen lässt. Interessant ist dabei etwa die Gruppe derjenigen Großstädte, die seit 1989 kontinuierlich steigende Bevölkerungszahlen vorweisen. Gemessen in Fünf-Jahres-Schritten lassen sich elf deutsche Großstädte mit dauerhaftem Bevölkerungsplus herausfiltern (s. Abb. 2). Es handelt sich durchweg um kleinere Großstädte.

Abbildung 1

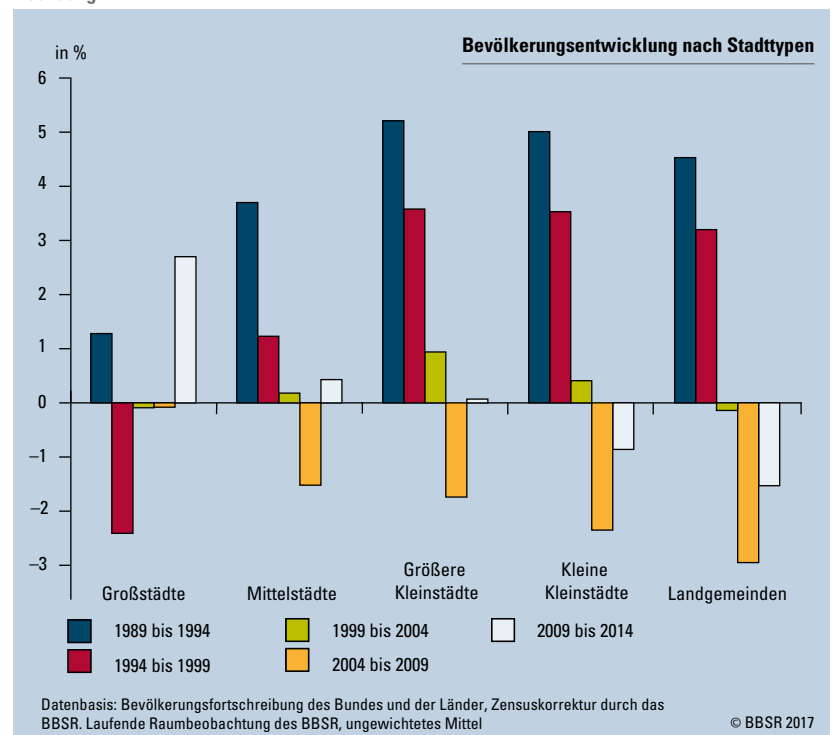
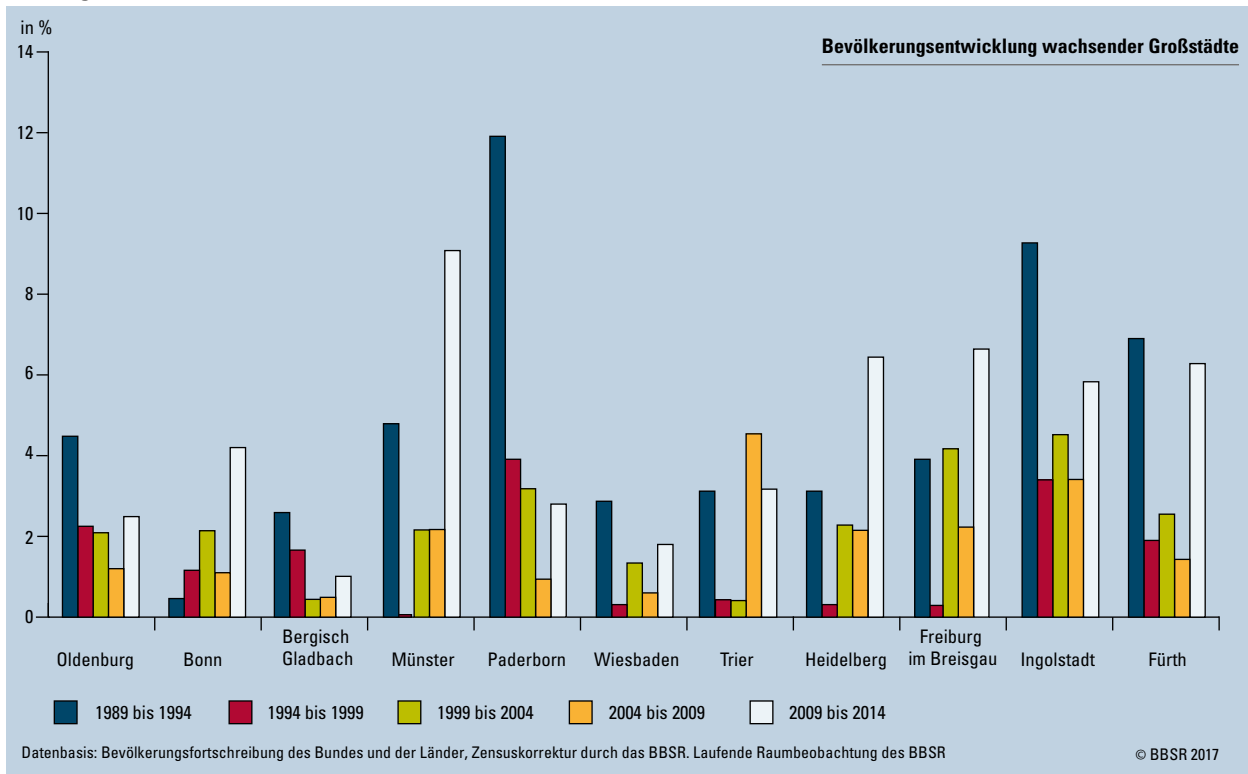


Tabelle 1

Bevölkerungsentwicklung der „Big Seven“ (absolut)					
	Differenz 1994 bis 1989	Differenz 1999 bis 1994	Differenz 2004 bis 1999	Differenz 2009 bis 2004	Differenz 2014 bis 2009
Hamburg	61.323	-19.467	11.766	21.065	61.884
Düsseldorf	-2.008	-4.406	3.184	12.930	20.805
Köln	16.744	-2.103	6.408	27.603	51.748
Frankfurt am Main	13.855	-11.996	-338	21.632	59.320
Stuttgart	12.697	-11.124	3.128	5.903	31.138
München	34.980	-53.128	51.603	78.251	111.195
Berlin	18.382	-125.313	-38.809	14.876	187.056

Quelle: Daten der Laufenden Raumbeschreibung des BBSR, zensusbereinigt

Abbildung 2



Interessanter als die Frage, ob es genau diese elf sind, ist die Frage, wie sie mit ihrem Wachstum umgegangen sind. Wo lagen die Prioritäten, bei der Innen- oder der Außenentwicklung? Wie sahen und sehen die jeweiligen Flächenpotenziale aus?

Dagegen stiegen die Bevölkerungszahlen in den „Big Seven“, von denen heute hauptsächlich die Rede ist, wenn es um Wachstumsdruck geht, ausnahmslos nicht durchgängig. Abbildung 3 veranschaulicht die Entwicklungsverläufe, die in ihrer

Wellenbewegung von Stadt zu Stadt unterschiedlich stark ausgeprägt sind. Auch wenn heute alle „Big Seven“ einen deutlichen positiven Saldo gegenüber dem Ausgangsjahr 1989 aufweisen, so gab es doch in München und Berlin auch zwischen-

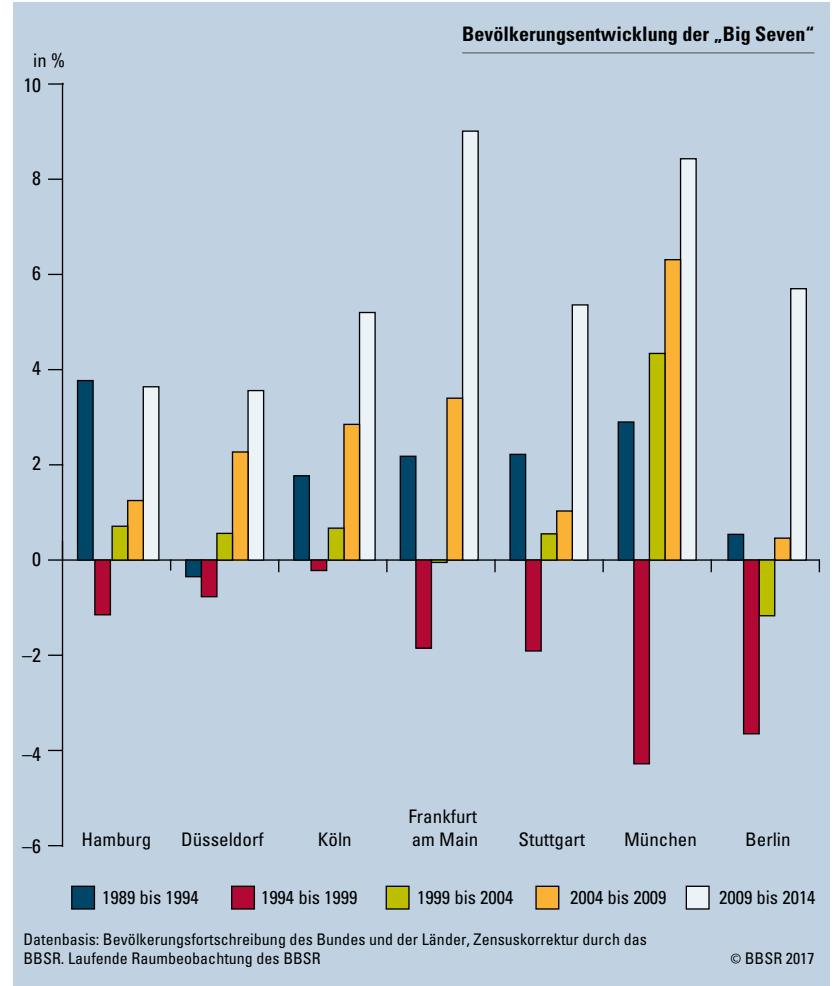
zeitlich deutliche Einbrüche. Prozentual besonders stark gewachsen ist in den letzten Jahren Frankfurt a.M.

Die Gesamtheit der 77 Großstädte in Deutschland – also die Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern, meist mit oberzentraler, mindestens aber mittelzentraler Funktion – vervollständigt das Bild der zunehmenden Bedeutung dieses Stadttyps: 36 der 77 Städte sind in den beiden letzten Untersuchungszeiträumen – also seit zehn Jahren – gewachsen. Im letzten Zeitraum (2009–2014) schrumpfte die Bevölkerung dann nur noch in 15 Städten.

Die Langzeitbeobachtungen werfen Fragen nach der Beständigkeit der Entwicklungen auf. Einerseits haben sich kleinere Großstädte herausgeschält, die dauerhaft – wenngleich mit Schwankungen im Zeitverlauf – gewachsen sind. Andererseits ist deutlich geworden, dass die „Big Seven“ zwischenzeitlich auch Verluste hatten und dass die deutschen Großstädte als Aggregat nach einem Schub Anfang der 1990er-Jahre zwischenzeitlich Bevölkerungsverluste aufwiesen.

Aus dieser Betrachtung heraus drängt sich eine Reihe an Fragen auf. Während die Beantwortung der bereits aufgegriffenen Frage nach dem Wachstumsmanagement der kleinen Großstädte mit dauerhaften Wachstum tiefergehender, auch qualitativer Recherchen bedarf, können ergänzende quantitative Auswertungen weitere Fragen zumindest thesehaft beantworten. Das gilt für die Frage, wen es bevorzugt in die Städte zieht und wie sich das Wanderungsverhalten unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen über die Zeit entwickelt hat. Außerdem lassen sich die Flächen-

Abbildung 3



potenziale für ein weiteres Wachstum der Bevölkerungszahlen in den Städten grob überblicken. Soziale Folgen in besonders stark nachgefragten Stadtquartieren lassen sich auf Grundlage verschiedener Studien und kleinräumiger Auswertungen nachvollziehen.

## Wanderungsverhalten als zentrales Element der Bevölkerungsentwicklung

Die städtische Bevölkerungsentwicklung – steigende oder sinkende Zahlen – wird nicht nur, aber maßgeblich vom Wanderungsverhalten bestimmt.

Hinter den Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung stehen drei Parameter:

1. Die Binnenwanderungssalden, also der zahlenmäßige Abgleich der Zu- und Fortzüge zwischen den deutschen Gemeinden.
2. Die Außenwanderungssalden, also der zahlenmäßige Abgleich der Zu- und Fortzüge zwischen den deutschen Gemeinden und dem Ausland.
3. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also der Abgleich der Geburten mit den Sterbefällen.

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung lag in den Großstädten jahrelang unter den Werten kleinerer Städte. Die Situation hat sich bei bundesweit sinkendem Saldo

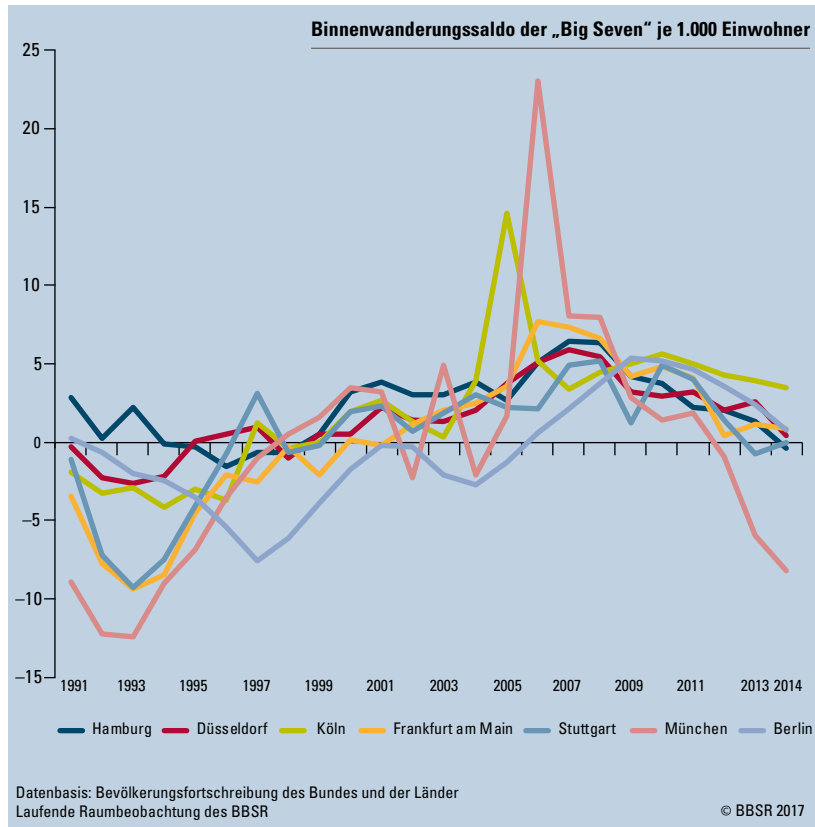
zugunsten der Großstädte verändert ([www.inkar.de](http://www.inkar.de)). Bei einigen war der Saldo in den vergangenen Jahren sogar stagnierend bis positiv. Wanderungsgewinne schlugen unter diesen Umständen voll zu Buche. Hierbei hat sich das Verhältnis von Binnenwanderungs- zu Außenwanderungsgewinnen in den letzten Jahren gründlich verändert.

Zahlen für Wanderungsgewinne oder -verluste liegen dem BBSR nur auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte vor, lassen sich also nicht wie die Daten zur Bevölkerungsentwicklung auf Gemeindeebene verfolgen. Die Untersuchungen zum Wanderungsverhalten werden dementsprechend für drei räumliche Einheiten durchgeführt:

- für die „Big Seven“, die alle kreisfreie Großstädte sind,
- für die neun der elf dauerhaft wachsenden Großstädte, die kreisfrei sind,
- für die vier in der Laufenden Raumbearbeitung des BBSR unterschiedenen Kreistypen (kreisfreie Großstädte, städtische Kreise meist im direkten Umland der Großstädte, ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen und dünn besiedelte ländliche Kreise).

Nach einer Welle der Berichterstattung über die wieder wachsenden, attraktiven großen Städte sorgten im Spätsommer 2016 neue Schlagzeilen für Diskussionen, die sich auf Auswertungen des DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) stützten. Ihnen zufolge war der Binnenwanderungssaldo der „Big Seven“ seit einigen Jahren anhal-

Abbildung 4

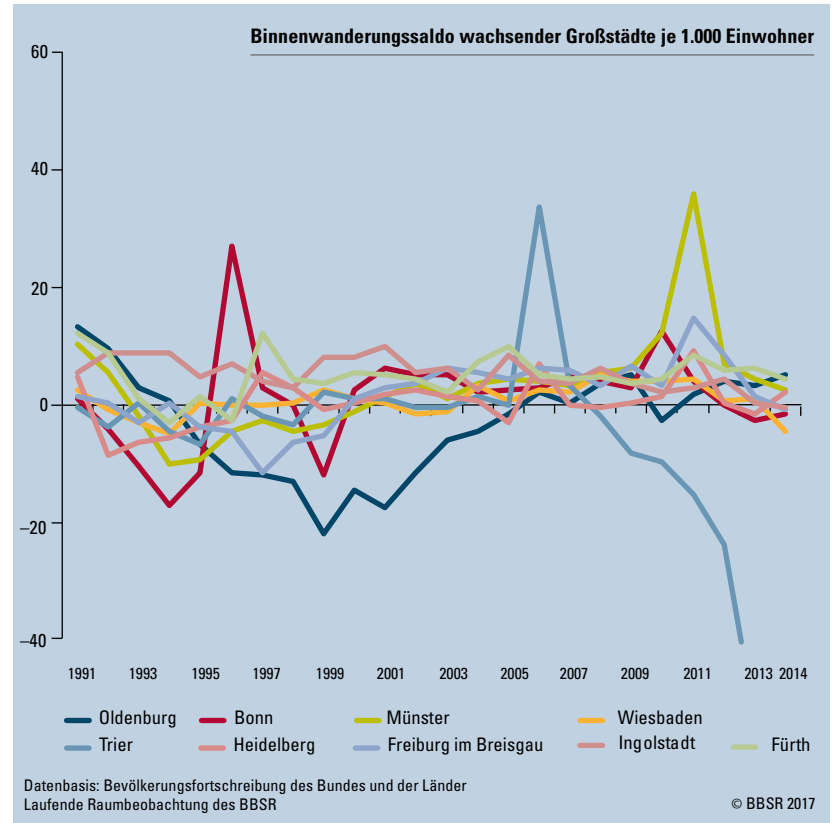


tend rückläufig und von 2013 bis 2014 erstmals seit Ende der 1990er-Jahre wieder negativ. Im August 2016 verkündete Spiegel Online (2016) daraufhin – verkürzt und nicht ganz korrekt ausgedrückt – folgende Meldung: „Zum ersten Mal seit 20 Jahren ziehen mehr Deutsche aus den großen Metropolen weg als zu“. Tatsächlich sagt der Binnenwanderungssaldo nichts über die Nationalität der Wandernden aus, sondern nur über die Herkunft der Wandernden aus anderen Gemeinden Deutschlands und der Fortzüge aus den Großstädten in diese Gemeinden.

Trotz gesunkenem Binnenwanderungssaldo verzeichneten die „Big Seven“ weiterhin Bevölkerungsgewinne, die aber von Jahr zu Jahr stärker durch Außenwanderungsgewinne gespeist wurden (also durch einen Überschuss der Zuzüge aus dem Ausland in die „Big Seven“ gegenüber den Fortzügen). Besonders deutlich ins Negative driftete der Binnenwanderungssaldo nur in München ab (s. Abb. 4) – bei gleichzeitig hohem Außenwanderungssaldo. Allerdings ging der Binnenwanderungssaldo auch in anderen Städten der „Big Seven“ – etwa in Berlin – stark zurück.

Wie sieht es bei den als dauerhaft wachsend identifizierten Großstädten aus (s. Abb. 5)? Im Durchschnitt gehen die Binnenwanderungsgewinne aktuell zurück, sind aber noch knapp positiv. Auf Präferenzen für die eine oder die andere Wanderungsrichtung lassen extreme Ausschläge einzelner Jahre oder Städte nicht schließen. Trier bildet zum Beispiel eine Ausnahme mit enormen Binnenwanderungsverlusten der letzten Jahre, die aus den hohen Kapazitäten in den dortigen Aufnahmestellen für Flüchtlinge resultieren. Deren Bewohner sind

Abbildung 5

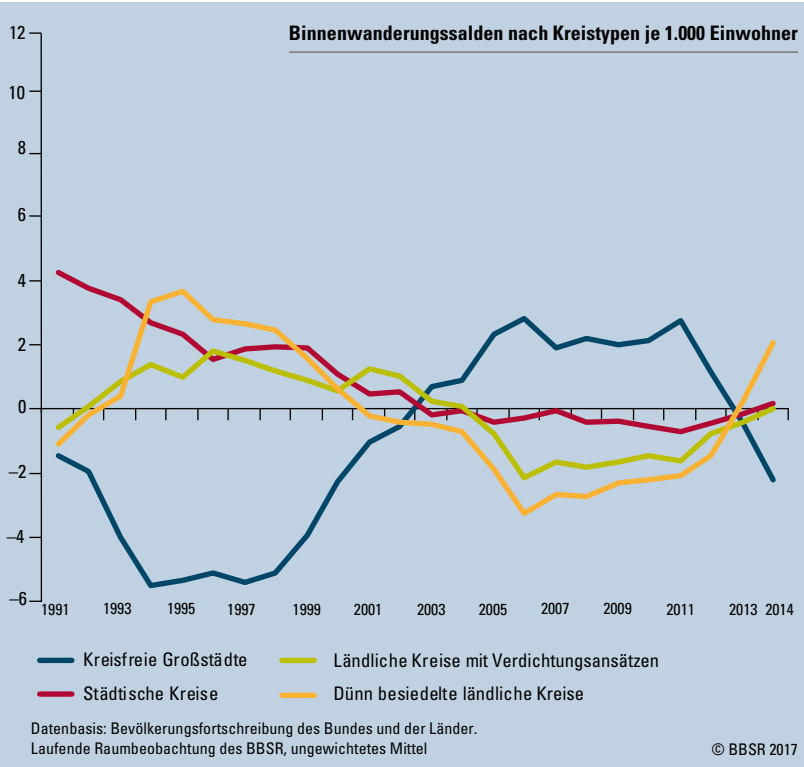


als Außenwanderer gekommen und anschließend in andere Gemeinden der Bundesrepublik gezogen.

Überraschend ist der Vergleich der kreisfreien Großstädte mit anderen Kreistypen: Im Mittel verlieren die kreisfreien Großstädte aktuell bei der Binnenwanderung, während die städtischen, meist suburbanen Kreise wieder aus ihrer leichten „Verlustphase“ auftauchen und die ländlichen Kreise im Durchschnitt sogar mehr Zu- als Fortzüge verzeichnen (s. Abb. 6).

Das Wachstum in den Großstädten bleibt von sinkenden Binnenwanderungssalden in jedem Fall zunächst

Abbildung 6

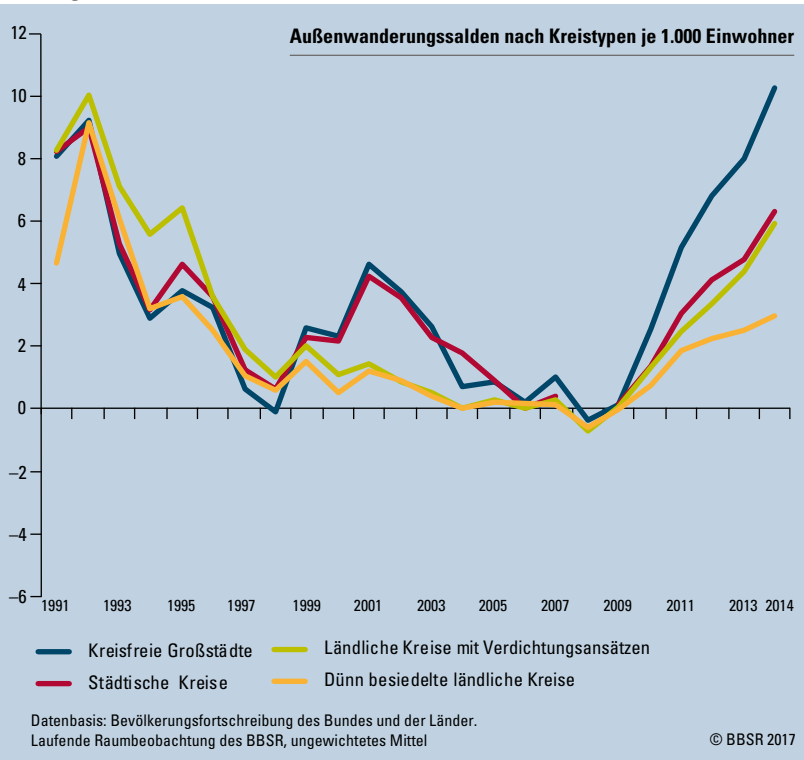


unberührt. Den negativen Binnenwanderungssaldo überlagert der stärkere Anstieg des Außenwanderungssaldos speziell in den Großstädten (s. Abb. 7).

Die Gründe für die zu beobachtenden Verschiebungen sind nicht so leicht zu identifizieren, weil sich verschiedene Einflussfaktoren überlagern. In der Berichterstattung werden häufig die steigenden Wohnkosten in den wachsenden Städten angeführt.

Eine Annäherung an die Wirkungszusammenhänge und die Wandermotive erfordert einen differenzierten Blick auf unterschiedliche Wanderungsmotivgruppen. Diese Perspektive wird hier unter der Frage eingenommen, ob das aktuelle Wanderungsverhalten Indizien für eine abgeschwächte Reurbanisierung liefert.

Abbildung 7





## Abgeschwächte Reurbanisierung durch verändertes Wanderungsverhalten?

Die Untersuchung der Reurbanisierung muss unterschiedliche Wanderungsmotivgruppen berücksichtigen.

Deutet die Beobachtung, dass die städtischen, meist suburbanen Kreise wieder aus ihrer leichten „Verlustphase“ auftauchen auf einen Rückgang der Reurbanisierung hin? Im Sinne des Modells von van der Berg (1982) müsste sich dazu die Relation der Bevölkerungsentwicklung im Stadt-Umland-Vergleich zugunsten des Umlands entwickeln. Stattdessen lässt sich für deutsche Großstadregionen eine Parallelität gleichzeitig verlaufender Reurbanisierungs- und Suburbanisierungsprozesse beobachten (BBSR 2015; Brake/Herfert 2012).

Die positiven Salden seit der Jahrtausendwende werden gern als „Rückbesinnung auf urbane Strukturen“ interpretiert – endlich eine Stadtentwicklung gemäß planerischer Ideale (BMVBS 2009). Es schien, als trügen politische Interventionen und staatliche Investitionsanreize Früchte. Tatsächlich lässt eine genauere Betrachtung der Binnenwanderungssalden die These zu, dass der Rückgang teilweise auf veränderte Wohnpräferenzen und praktisch getroffene Entscheidungen zurückgeführt werden kann.

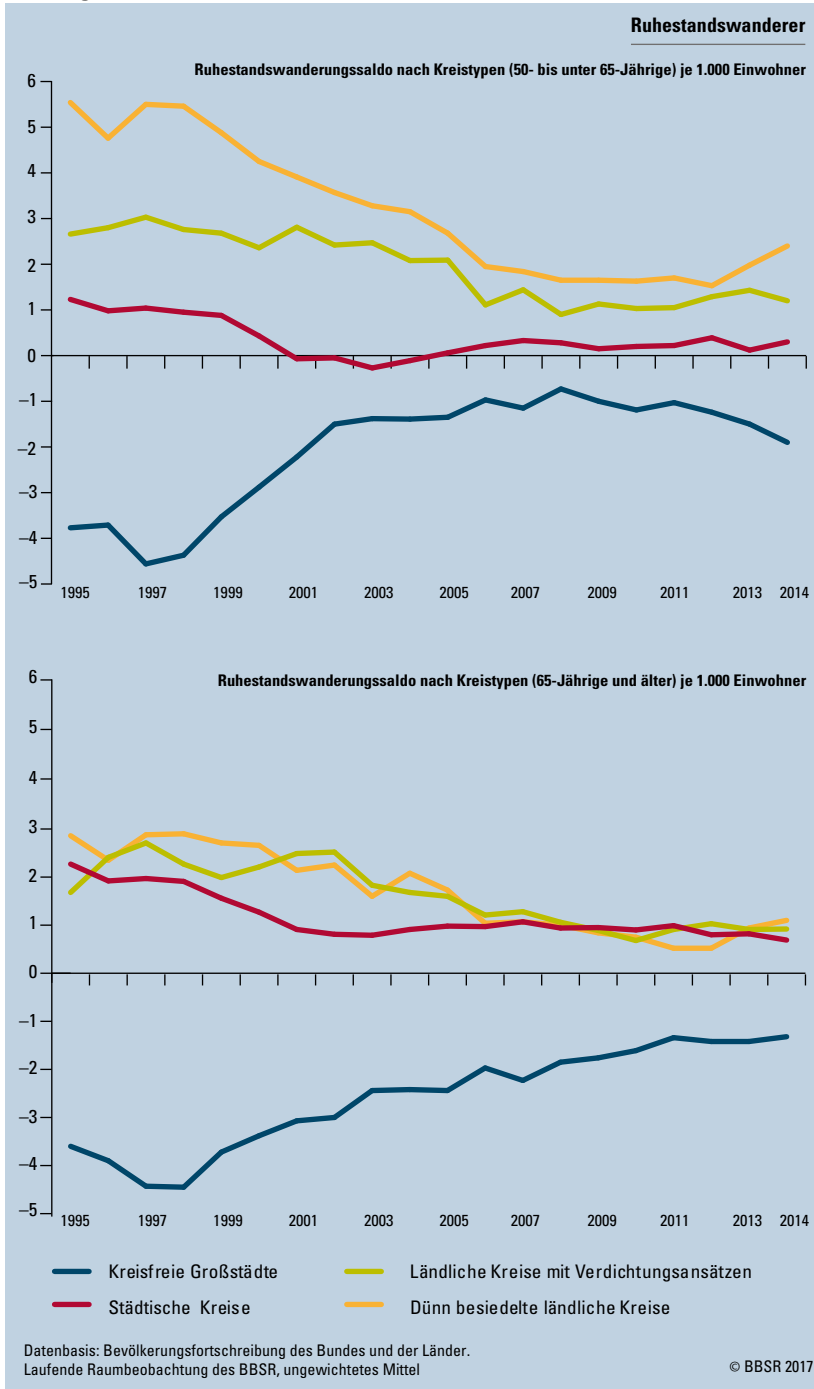
Die weniger stadtaffine Gruppe der Familienwanderer verzeichnet in Großstädten zwar langfristig und durchgängig einen negativen Binnenwanderungssaldo (Milbert 2017; Kholodilin 2017 für die „Big Seven“). Bis vor wenigen Jahren gab es jedoch eine Periode, in der sich die negativen Salden abgeschwächt hatten. Offenbar ist in dieser Zeit eine gewisse Rückbesinnung auf urbane Strukturen in Konkurrenz zum Wunsch nach dem Eigenheim mit Garten am Stadtrand oder in Vororten getreten. Veränderte Lebens- und Arbeitsformen vor allem Höherqualifizierter und die doppelte Erwerbstätig-

keit von Paaren mit oder ohne Kinder gelten schon seit längerem als Motiv für (groß)städtisches Wohnen (Läpple 2005): Der Anstieg des Berufspendelns zwischen Oberzentren (Pütz 2016) bestätigt diese These – viele Menschen wollen nicht nur in der Stadt arbeiten, sondern auch wohnen, wenngleich nicht zwangsläufig in derselben Stadt. Präferenzverschiebungen werden freilich erst dann möglich und statistisch wirksam, wenn die städtischen Wohnungsmärkte konkurrenzfähige Angebote bereithalten.

Menschen mit ausreichender Wahlfreiheit und Zahlungsfähigkeit bevorzugen nur ganz bestimmte städtische Wohnquartiere, während andere kategorisch ausgeschlossen werden (Dittrich-Wesbuer et al. 2013; Dittrich-Wesbuer/Osterhage 2014). Beliebt sind zentral gelegene Wohnungen in speziell nachgefragten Stadtquartieren, am besten in sanierten Altbauten oder Neubauten auf Gewerbebrachen, mit kurzen Wegen in den Stadtquartieren und guter ÖPNV-Anbindung, was die Einsparung eines Pkws möglich macht (vgl. Habermann-Nieße et al. 2017; Ismaier/Adam 2016).

Aber weshalb verstärken sich nun die negativen Salden wieder? Sind es die häufig thematisierten gestiegenen Wohnkosten in den großen Städten? Hauptmotiv bei der Wohnstandortsuche im Stadt-Umland-Kontext ist ein günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis (Beckmann et al. 2007). Dementsprechend müsste ein Anstieg der Wohnkosten im Vergleich zum Umland bei sonst konstanten Bedingungen zu einer Verschiebung zugunsten des Umlands führen. Zwar zeigt eine Betrachtung auf Gemeindeebene, dass abgesehen vom momentanen „Extremfall“ München

Abbildung 8



(höchstes Preisverhältnis, aktuell höchster Binnenwanderungsverlust) der Zusammenhang zwischen Wohnkosten und Binnenwanderungssaldo nur schwach ausgeprägt ist (Milbert

2017). Die Konzentration auf ausgesuchte, immer schwerer verfügbare Lagen in der Stadt könnte dennoch die Tendenz zur Optimierung der Wohnwünsche im Umland verstärken.

Allerdings sinkt der Anteil der Familienwanderer in den kommenden Jahren weiter (Schlömer et al. 2015; Statistisches Bundesamt 2015). Bereits 2009 animierte dieser demographische Trend den Stadtsoziologen Häußermann zu der viel zitierten Aussage „Der Suburbanisierung geht das Personal aus“.

Dagegen wächst der Anteil der älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung. Von ihnen wandern zwar im Mittel (Bundeswert) nur 5,5 Prozent (bezogen auf alle Wandernden) (Milbert 2017). Vermutlich deswegen rückten sie in den letzten Untersuchungen zur Reurbanisierung nicht so stark ins Blickfeld. Außerdem zeigt die Wanderungsstatistik, dass ältere Menschen – wenn sie umziehen – nicht großstadtaffin sind (Bucher/Schlömer 2012). Das heißt aber nicht, dass sie keine Präferenz für städtisches Wohnen hätten und sich ein genaueres Hinschauen nicht lohnen würde. Tatsächlich haben ältere, vor allem allein lebende Menschen die gleichen Ansprüche an gemischte und gut zugängliche Wohngebiete wie Alleinerziehende oder Haushalte mit zwei Erwerbstätigen. Für Ältere muss es aber erstens nicht unbedingt die Großstadt sein und zweitens kommt es auf das Quartier an (Krings-Heckemeier et al. 2006).

Abgesehen von den Präferenzen zeigt eine repräsentative Befragung, dass mehr Umzügler der Generation 50+ aus dem „Kernbereich einer Großstadt in belebter Innenstadtlage“ weggezogen als innerhalb dieses stadträumlichen Typs umgezogen sind. 70 Prozent der Befragten zogen Richtung „Land“, also an den Stadtrand oder darüber hinaus (Krings-Heckemeier et al. 2006). Dementsprechend ist der großstädtische Binnenwanderungssaldo

durchweg negativ – vor allem in den „Big Seven“. Dieser negative Trend schwächte sich aber von 1995 bis 2008 über alle kreisfreien Großstädte ab. Auffallend ist im Zeitvergleich, dass sich die Tendenz zum positiven Saldo in den Kreisen außerhalb der kreisfreien Großstädte ebenso abschwächt wie der negative Saldo bei den Großstädten. Die Wanderungen (Zu- und Fortzüge) von Ruheständlern gleichen sich somit zusehends aus. Die Tendenz entfernt sich von raumstrukturellen Schwerpunkten, und die Attraktivität der großen Städte ist für sie trotz des immer noch negativen Saldos im Laufe der Zeit gestiegen.

Im vergangenen Jahr titelte zum Beispiel der General-Anzeiger Bonn (2016) auf Grundlage neuer Zahlen des Statistischen Bundesamtes „Die Stadtfucht der Senioren“, zielte dabei auf die Gruppe der Menschen ab 65 und hob als Begründung die hohen Wohnkosten der Großstädte hervor.

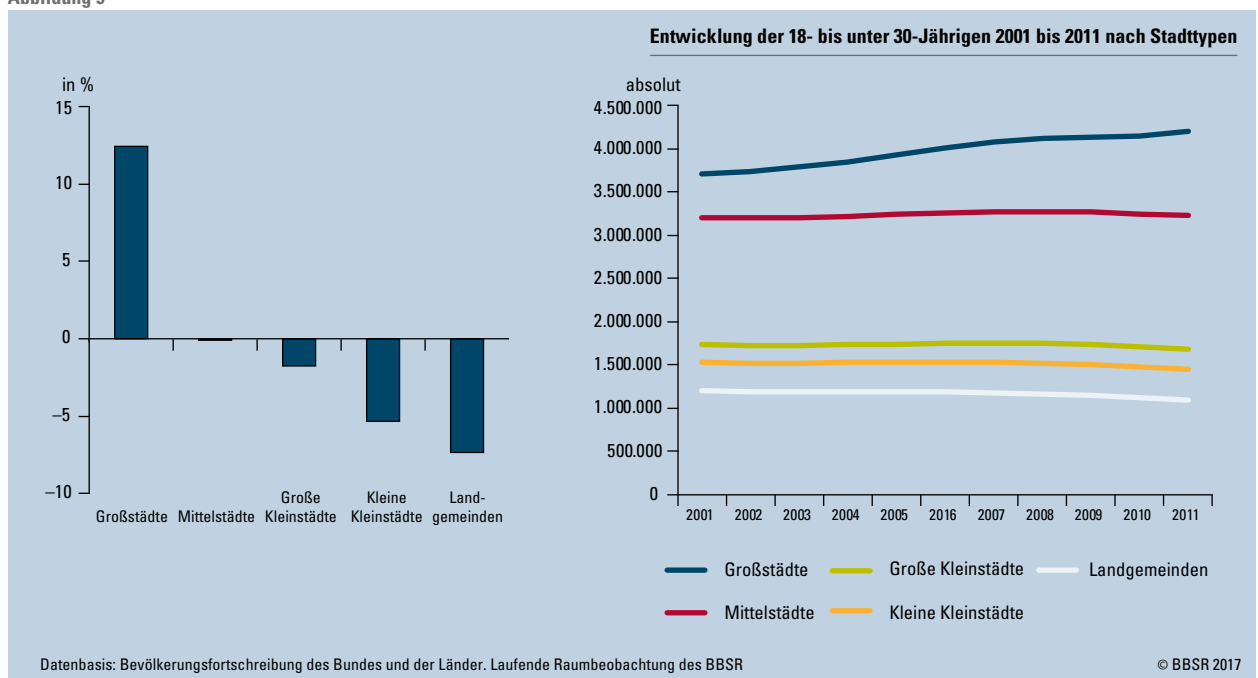
Im Weiteren wurden auch fehlende altengerechte Unterkünfte als Grund genannt.

Erschöpfend können die Gründe für negative Salden der Großstädte nicht benannt werden. Viele Überlegungen bleiben selektiven Betrachtungen und Untersuchungsergebnissen geschuldet. Simons/Weidner (2016) verweisen beispielsweise auf die spezielle Gruppe der Ruhestandswanderer, die es in landschaftlich attraktive Gebiete an den Küsten und dem Alpenrand zieht. In Frage kommen bei den älteren Ruhestandswanderern (65 Jahre und älter) – die ja nur selten wandern – außerdem Umzüge zu den in den 1960er- bis 1980er-Jahren ins Umland randgewanderten Kindern (Kriings-Heckemeier et al. 2006). Hieraus lässt sich keine Preis- oder Kostensensibilität ableiten. Allerdings ist denkbar, dass Menschen über 50 als Vorbereitung auf den Ruhestand aus der teuren Stadt in möglicherweise

urbane Bereiche des Umlands ziehen, weil sie dort ihren Wohnstandard bei gleichem Budget erhöhen können – etwa in einem barrierefreien Neubau. Die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes spielt dann keine Rolle mehr. Umgekehrt ist nicht auszuschließen, dass ältere Menschen, deren Anteil im Umland der großen Städte besonders hoch ist, gerne von dort in die Stadt und in Stadtquartiere mit einer hohen Nutzungsvielfalt ziehen würden, dies aber wegen der höheren Wohnkosten nicht realisieren (können).

Den größten Anteil am positiven Binnenwanderungssaldo der Großstädte hat die Motivgruppe der Bildungswanderer (Milbert 2017; Kholodilin 2017 für die „Big Seven“). Sie sind besonders mobil (Bucher/Schlömer 2012) und ziehen vornehmlich in die Städte. Laut aktuellen Prognosen (Statistisches Bundesamt 2015) wird die entsprechende Altersgruppe in den kommenden Jahren – trotz

Abbildung 9



Zuwanderung – zahlenmäßig kleiner (Abnahme um ca. zwei Prozent bis 2030). Dafür stieg der Anteil der Studienanfänger in den vergangenen Jahren deutlich an (Simons/Weidner 2016). Studienplätze gibt es auch in Mittelstädten, dennoch konzentrieren sich nach Daten der Laufenden Raumbewertung mehr als drei Viertel der Studierenden auf großstädtische Universitäten. In den Großstädten gibt es immer mehr junge Menschen. Selbst bei bundesweit rückläufigen Zahlen dieser Altersgruppe seit dem Höhepunkt 2009 gewannen die Großstädte weiter junge Menschen zwischen 18 und unter 30 Jahren dazu (s. Abb. 9: die Zahlen fassen für diesen Vergleich Binnenwanderungs- und Außenwanderungsgewinne zusammen).

Bei den Binnenwanderern unter ihnen stellte Milbert (2017) für die letzten Jahre sinkende Binnenwanderungsgewinne fest. Speziell für die

„Big Seven“ kommt Kholodilin (2017) zu einem ähnlichen Ergebnis und zeigt für diese sieben größten Städte, dass sich der Zuwachs an jungen Menschen vor allem auf Außenwanderungsgewinne zurückführen lässt. Auch hier kann wie bei den Ruhestandswanderern weitgehend nur spekuliert werden: So könnte der sinkende Binnenwanderungssaldo beim älteren Teil dieser Gruppe darauf zurückzuführen sein, dass bestimmte Wohnquartiere in den gewünschten Stadtteilen nicht mehr verfügbar oder finanzierbar sind. Nach Abschluss ihrer Ausbildung wandern sie dann doch eher als innerhalb der Stadt umzuziehen. Bei den Jüngeren (18- bis unter 25-Jährige) kämen zunächst zwei Gründe in Betracht: einmal – im begrenzten Umfang – die Wahl der Ausbildung in einer Mittelstadt oder das Verbleiben (bei den Eltern) im Umland für den Fall, dass eine Ausbildung oder ein Studium in der benachbarten Großstadt aufgenommen

wird. Auch dies könnte erstens als Reaktion auf eine Verknappung der großstädtischen Angebote gewertet werden und zweitens als mangelnde Bereitschaft, die Wohnfläche pro Kopf aus Preis- oder Verfügbarkeitsgründen einzuschränken.

Die Überlegungen münden in eine Reihe von Thesen, deren Überprüfung einer weiteren Motivforschung bedarf. Dabei muss die Stadt auf Quartiersebene unter die Lupe genommen werden. Tatsächlich indizieren die vorliegenden Zahlen und Untersuchungsergebnisse aber noch keine gezielte Abkehr von einer weiteren Reurbanisierung oder einen zurückgehenden Wachstumsdruck der Großstädte. Es handelt sich allenfalls um ein parallel verlaufendes räumliches Ausweichen von Teilen der jeweiligen Wanderungsmotivgruppen.

## Innenentwicklung unter Wachstumsbedingungen

Die Innenentwicklung wurde im Baugesetzbuch weiter gestärkt und steht in wachsenden Städten vor besonderen Herausforderungen.

Demographische Effekte beim Wanderungsverhalten und bei Wohnstandortpräferenzen finden ihren messbaren Niederschlag nur dann, wenn entsprechende Kapazitäten in den Großstädten vorhanden sind, durch Umnutzungen von Flächen neu geschaffen werden oder wenn die Stadtbewohner durch Nachverdichtung oder weniger Wohnfläche pro Kopf „enger zusammenrücken“. Nur unter diesen Bedingungen lässt sich eine weitere Bevölkerungszunahme – egal ob hauptsächlich durch Binnenwanderungs- oder Außenwanderungsgewinne – in den Großstädten realisieren.

Größere Neubauvorhaben auf städtischen, teils sogar auf innerstädtischen Brachflächen ausgewählter Großstädte mit Bevölkerungsgewinnen sorgten nach 2000 für neue Wohnungsangebote (Adam/Sturm 2011). Zusätzliche Kapazitäten konnten extremen Preisschüben entgegenwirken. Auch wenn der Neubau der Nachfrage seit etlichen Jahren hinterherhinkt, bot er Bevölkerungszuwächsen Raum. Die Bilanz Stadt-Umland ließ sich bei jungen Familien zugunsten der Stadt verbessern (Adam/Sturm 2011 etwa am Beispiel Karlsruhe). Dies beeinflusste die stattfindenden Reurbanisierungstendenzen wesentlich. Tatsächlich stiegen die Baugenehmigungen in den kreisfreien Großstädten in den letzten Jahren deutlich an. Neubau findet vor allem im Mehrfamilien- und Geschosswohnungsbau statt – und dort meist im höherwertigen Segment. Somit greift die Angebotsseite Marktsignale auf. Allerdings lässt sich damit nicht im Einzelnen nachweisen, dass es vielfältige neue Angebote sind, die unterschiedliche Nachfragegruppen gleichermaßen ansprechen (Müther/Waltersbacher 2014).

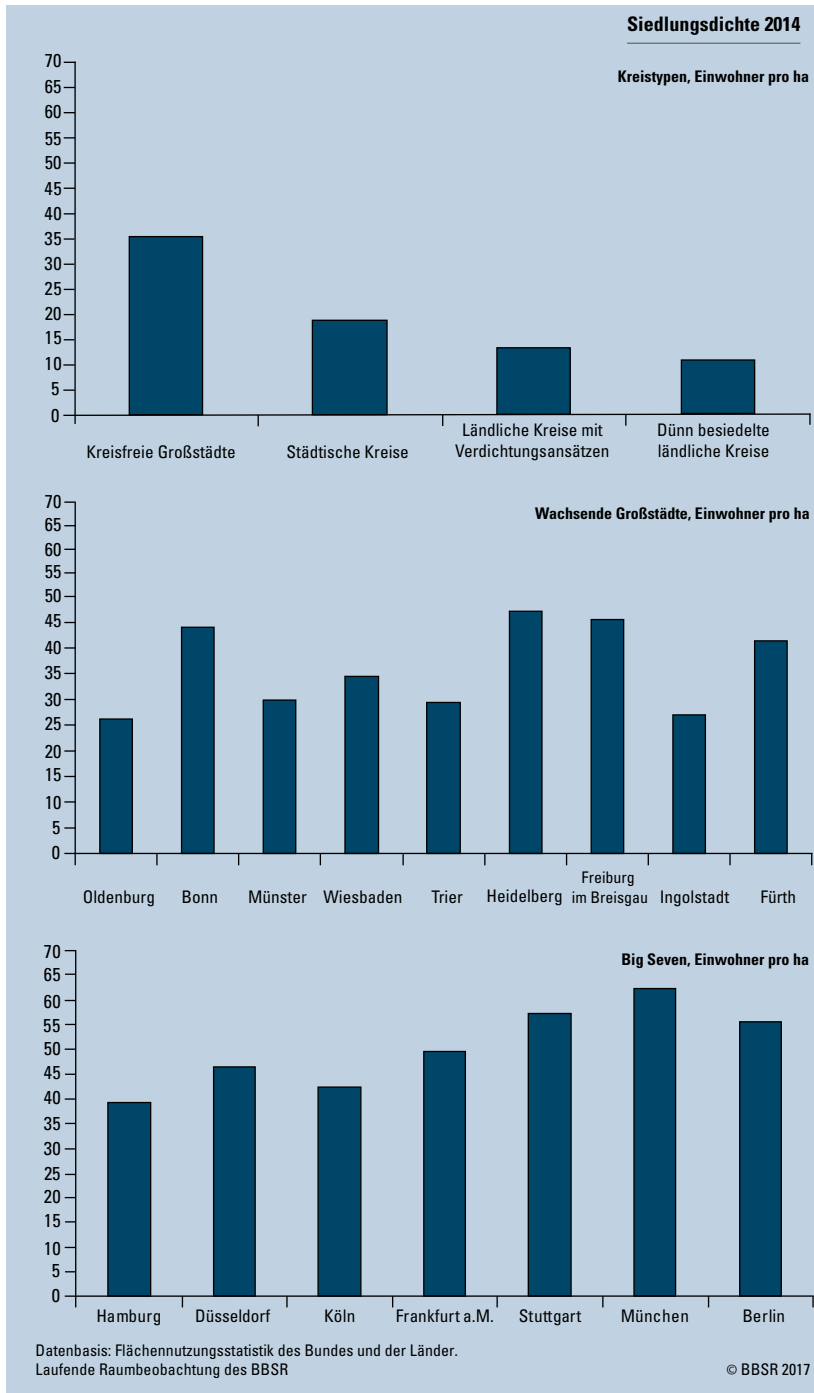
Wie viele solche Potenziale gibt es heute noch – quantitativ durch

unbebaute Flächen und qualitativ durch eine verbleibende Attraktivität städtischen Wohnens für Außen- wie für Binnenwanderer? Ist das Primat der Innenentwicklung unter Nachfragedruck noch haltbar? Forderungen nach Stadterweiterung sind unter Wachstumsbedingungen kein Tabu. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Berlin betrachtet neben dem Vorrang der Innenentwicklung die Stadterweiterung für Wohnen und für Gewerbe als notwendig (2011). Und auch Konstanz als große, dauerhaft wachsende Mittelstadt spricht von „Siedlungsarrondierungen und Stadterweiterungen“ ergänzend zur „verstärkten Weiterführung der Innenentwicklung“ (Stadt Konstanz 2017).

Um sich einen groben vergleichenden Blick zu verschaffen, kann im ersten Schritt ein einfacher Zugang zu den Flächenverhältnissen deutscher Großstädte gewählt werden. Verglichen werden die Siedlungsdichte und der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Katasterfläche. „Diese [Anm. d. Autorin: die Siedlungs- und Verkehrsfläche] setzt sich zusammen aus Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche (ohne Abbauland), Erholungsfläche, Friedhof und Verkehrsfläche“ (u. a. Deggau 2008: 4).

Die Siedlungsdichte (Einwohner je Siedlungs- und Verkehrsfläche auf Kreise- oder Gemeindeebene) vermittelt einen Eindruck, wie stark oder weniger stark verdichtet die bereits vornehmlich baulich genutzten Bereiche sind. Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der jeweiligen Katasterfläche zeigt, wie stark oder weniger stark die Kreis- oder Gemeindefläche bereits zusammenhängend für bauliche Zwecke in Anspruch genommen wird. Verbleibende nicht baulich genutzte Bereiche wie größere landwirtschaft-

Abbildung 10



lich genutzte Flächen, Brachen oder Waldbestände bieten gleichwohl nicht unbedingt Potenziale einer Stadterweiterung. Freiflächen am

Stadtrand können unter Schutz stehen oder eignen sich aus anderen Gründen nicht für bauliche Zwecke.

Im Wissen um diese jeweils im Einzelfall genauer zu klärenden Bedingungen ist ein Status-quo-Vergleich zwischen Kreistypen und kreisfreien Städten möglich (s. Abb. 10 und 11). Die beiden Größen (Siedlungsdichte und Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Katasterfläche) werden dazu separat ausgewiesen. Der Vergleich der Kreistypen liefert keine Überraschung: Für die kreisfreien Großstädte stellt er deren hohe Siedlungsdichte und den geringen verbliebenden Flächenanteil außerhalb der Siedlungs- und Verkehrsfläche dar. Interessanter sind die Unterschiede zwischen den dauerhaft wachsenden Großstädten. Hier fallen die niedrigen Siedlungsdichten von Oldenburg und Ingolstadt auf, die mit einem sehr hohen Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gebäudebestand korrespondieren (vgl. Tab. 2). Auch Münster hat eine relativ niedrige Siedlungsdichte. Hier ist der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nicht so hoch, aber dafür der Anteil an Erholungsflächen innerhalb der Siedlungsfläche (BBSR 2017a).

Auch die Flächenanteile außerhalb der Siedlungs- und Verkehrsfläche unterscheiden sich zwischen den

Tabelle 2  
 Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (je 100 Wohnungen) in 2014

Oldenburg (Oldenburg), Stadt	48,2
Bonn, Stadt	27,2
Münster, Stadt	30,3
Wiesbaden, Stadt	22,5
Trier, Stadt	28,7
Heidelberg	19,7
Freiburg im Breisgau	16,8
Ingolstadt, Stadt	40,0
Fürth, Stadt	25,1

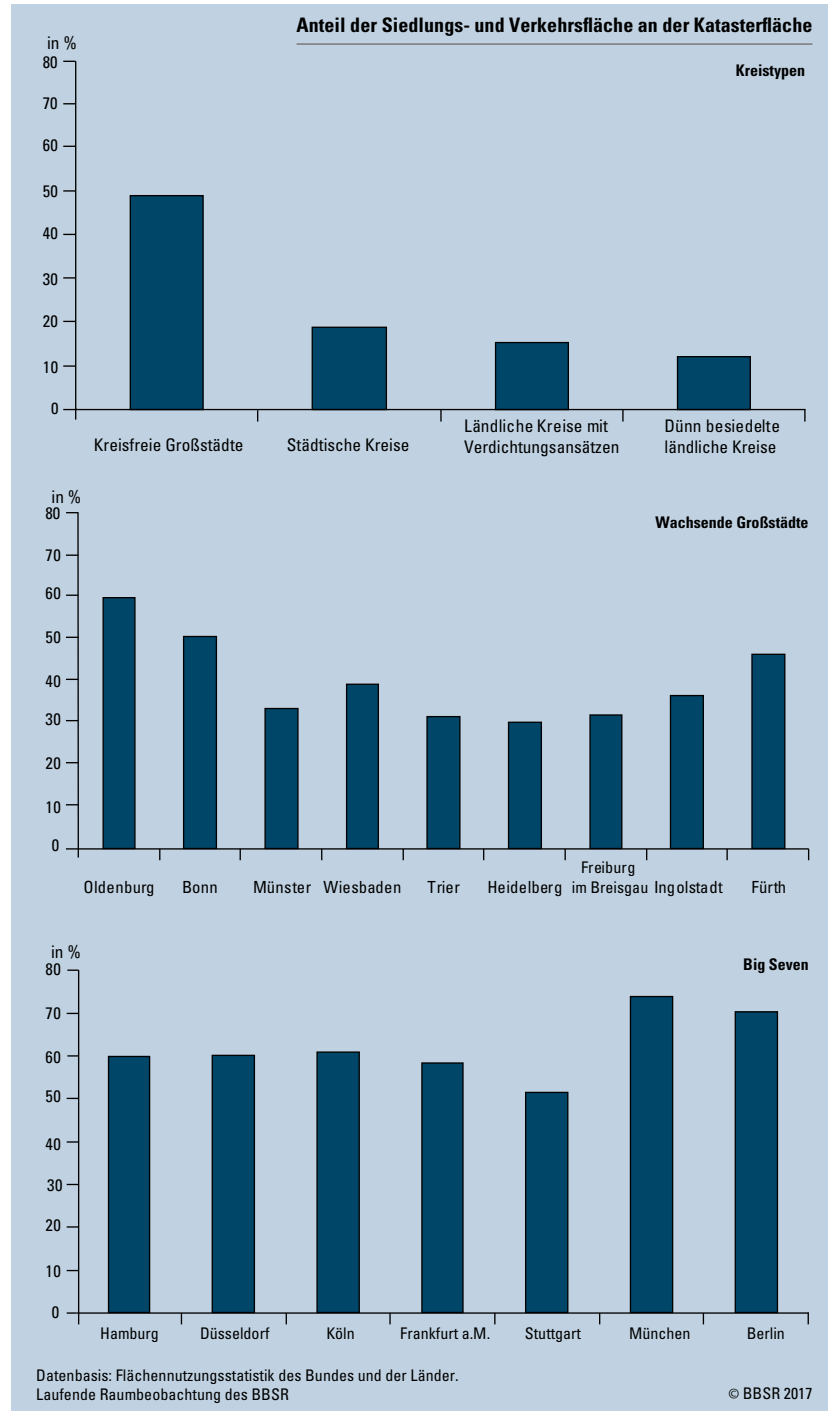
Quelle: Daten der Laufenden Raumeobachtung des BBSR

wachsenden Großstädten deutlich. So ist der verbleibende Flächenanteil in Oldenburg sehr niedrig. Die Gemeindefläche ist demnach zwar locker, aber doch zu großen Teilen zusammenhängend bebaut. Freiburg oder Heidelberg zeigen dagegen hohe Anteile bei gleichzeitig hoher Siedlungsdichte. Gleichwohl wäre hier zu prüfen, in welchem Umfang es sich um geschützte Naturräume handelt und wie das Relief außerhalb der zusammenhängend bebauten Bereiche beschaffen ist.

Weitere Spezifika zeigen sich am Beispiel von Bergisch-Gladbach, einer anderen wachsenden Großstadt. Da die Stadt nicht kreisfrei ist, werden hier zwar keine Flächen-daten ausgewertet. Aus anderen Quellen ist jedoch bekannt, dass es in Bergisch-Gladbach für eine Großstadt ungewöhnlich wenige Arbeitsplätze gibt (Nähe zu Köln) (Pütz 2016). Die Siedlungsdichte wäre somit geringer zu gewichten als in Städten mit einer ausgewogeneren Mischung aus Wohnen und Gewerbe. So wie Bergisch-Gladbach haben viele Städte eine Individualität, die jeweils besonders zu berücksichtigen ist. Die hohen Werte bei den „Big Seven“ lassen sich durchaus mit den kleineren, dauerhaft gewachsenen Großstädten vergleichen. Es gibt hier zugleich aber extreme Ausprägungen, allem voran in München, wo die höchste Dichte und die geringsten Flächenpotenziale mit dem enormen Wachstum der Bevölkerungszahlen der letzten Jahre zusammentreffen.

Über den Status-quo-Vergleich hinausgehend ist es aus der Sicht der Baugesetzgebung im zweiten Schritt wichtig zu wissen, wie sich die Siedlungsdichte im Verhältnis zu der Neuinanspruchnahme von

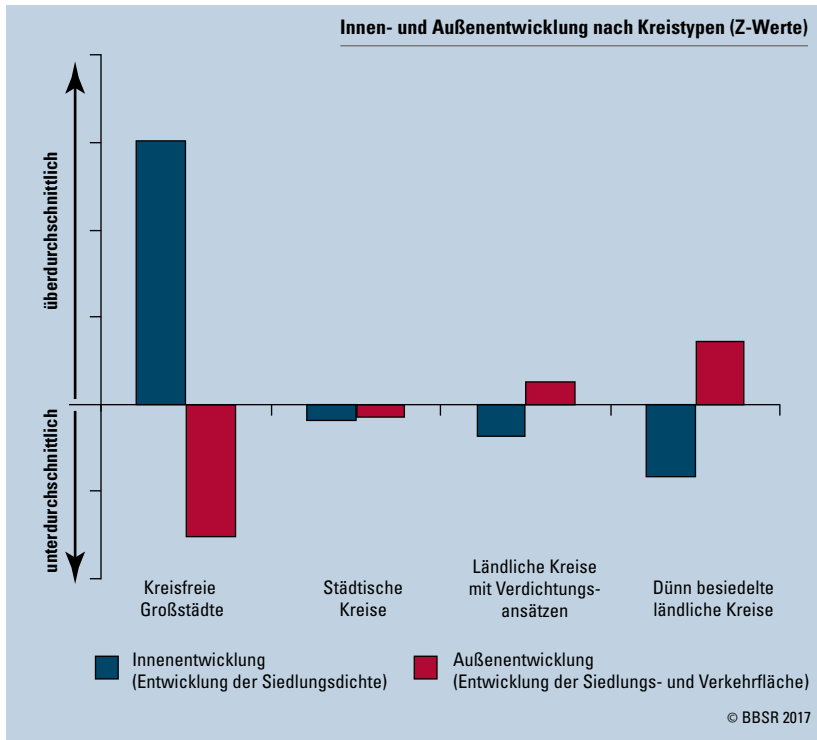
Abbildung 11



Flächen außerhalb der bestehenden Siedlungs- und Verkehrsfläche verändert hat. Mit der Novellierung des

Baugesetzbuchs von 2013 wurde der Vorrang der Innenentwicklung noch verstärkt.

Abbildung 12



internen Vergleich zeigen sich wieder deutliche Unterschiede. Mitunter deutet sich die Fortsetzung tradierter Siedlungsmuster an: Hoch verdichtete Städte wie Freiburg nehmen an Dichte weiter zu. Städte mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhausbebauung wie etwa Oldenburg werden nur geringfügig dichter, weisen dafür aber prozentual einen überdurchschnittlich hohen Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche auf (mit geringerem absolutem Wert wegen der insgesamt geringen Flächenausdehnung der Stadt).

Hohe, wachsende Verdichtung – in Übereinstimmung mit der Innenentwicklungsklausel des BauGB – verstärkt unweigerlich den Ruf nach „Grün in der Stadt“. Grün ist ein Attraktivitätsfaktor, der heute auch dem baugesetzlich fixierten Auftrag zur Anpassung an den Klimawandel dient. Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, Platzgestaltung, Hofbegrünung und Verkehrsberuhigung haben vor allem in den 1980er- und 1990-Jahren maßgeblich dazu beigetragen, dass Städte wieder lebenswerter geworden sind. Allerdings standen sie unter keinem mit der heutigen Situation vergleichbaren (Nutzungs-)konkurrenzdruck. Die klassischen Flächennutzungskonflikte zwischen baulicher Verdichtung und der Freihaltung von Flächen setzen sich außerhalb der Siedlungsbereiche weiter fort. Neubau im Außenbereich? Die „Big Seven“ zeigen innen wie außen extreme Zuspitzungen der Konkurrenzen auf. Unter den kleineren, wachsenden Großstädten gibt es ebenfalls Indizien für Engpässe. Stadtentwicklungsstrategien müssen die spezifischen Siedlungsstrukturen vor Ort ebenso wie städtebauliche Traditionen mit ins Kalkül ziehen.

Als Indiz für eine verstärkte Innenentwicklung wird die Entwicklung der Siedlungsdichte herangezogen. Sie dient als Hilfsgröße. Freilich kann eine erhöhte Siedlungsdichte auch mit einer Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsfläche zusammenfallen – nämlich dann, wenn die Bevölkerungszahlen überproportional gestiegen sind. Dennoch weist eine gestiegene Siedlungsdichte auf eine sparsame Flächennutzung hin. Weitere Unzulänglichkeiten gibt es im Einzelfall: individuelle Innenbereichsentscheidungen der Kommunen, gut oder weniger gut mobilisierbare Flächen im Innenbereich etc. Im Gegenzug gilt ein erhöhter Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche als Außenentwicklung oder Stadterweiterung.

Für die Flächenentwicklung lassen sich bundesweit vergleichbare Daten nach einer Plausibilitätskontrolle

für 276 der insgesamt 402 Kreise in Deutschland auswerten. Betrachtet wird der Zeitraum zwischen 2011 und 2014, also der Zeitraum eines erheblichen und fast durchgängigen Bevölkerungszuwachses in deutschen Großstädten. Ein direkter Vergleich der hier gewählten Indikatoren zur Bestimmung der Innen- und Außenentwicklung ist wegen ihrer unterschiedlichen Dimensionalität nicht möglich. Deswegen wurden die Indikatorenwerte z-standardisiert. Abbildung 12 zeigt das Ergebnis.

„Innenentwicklung“ in dem beschriebenen weitgehenden Sinne kennzeichnet die Großstädte. Die „Außenentwicklung“ ist hier weit unterdurchschnittlich, gleichwohl vorhanden. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist im Schnitt über die 32 Großstädte unter den 276 Kreisen um 0,87 Prozent gewachsen. Im



## Soziale Vielfalt unter Wachstumsbedingungen

Die Konkurrenz um Wohnungen und gefragte innenstadtnahe Wohnquartiere verschärft sich mit gesamtstädtisch steigenden Bevölkerungszahlen.

Wachstum in Großstädten steht nicht nur vor der Herausforderung, die Nutzungskonflikte zwischen Bebauung und Freiräumen zu lösen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung rückt zusehends die soziale Dimension ins Blickfeld. Mit der Frage nach dem bezahlbaren Wohnen wurden soziale Aspekte bereits angesprochen. Darüber hinaus kann der Druck auf städtisches Wohnen die einzelnen Stadtquartiere sozialräumlich verändern. Medien problematisieren seit Jahren schon Verdrängungsprozesse. Betroffen sind meist innerstädtische oder innenstadtnahe Stadtviertel. Die Berliner Morgenpost (2015) rückt neue Vorzeige-Bauvorhaben unter der Überschrift „Gentrifizierung in Berlin“ in den Kontext laufender Veränderungsprozesse in den Stadtbezirken Friedrichshain, Kreuzberg, Prenzlauer Berg und Neukölln. Gentrifizierung sei der „Wandel eines städtischen Gebiets mit eher niedrigem sozialen Status hin zu einem Wohnareal der Mittelklasse“. Für Hamburg heißt es auf Zeit Online (2016) „Böser Investor schmeißt arme Mieter raus? So einfach ist das nicht im Streit um den Schanzenhof“. Stadtquartiere in Köln, München oder Frankfurt zählen ebenfalls zu den üblichen Verdächtigen. Nun sitzen in diesen Städten große Medien. Aber selbst im viel kleineren Regensburg befasst sich der Mieterbund Regensburg e.V. mit dem Thema. Insbesondere in der aufwendig sanierten Altstadt wird ein steigender Nachfrage- und Veränderungsdruck beobachtet (Mieterbund Regensburg 2017).

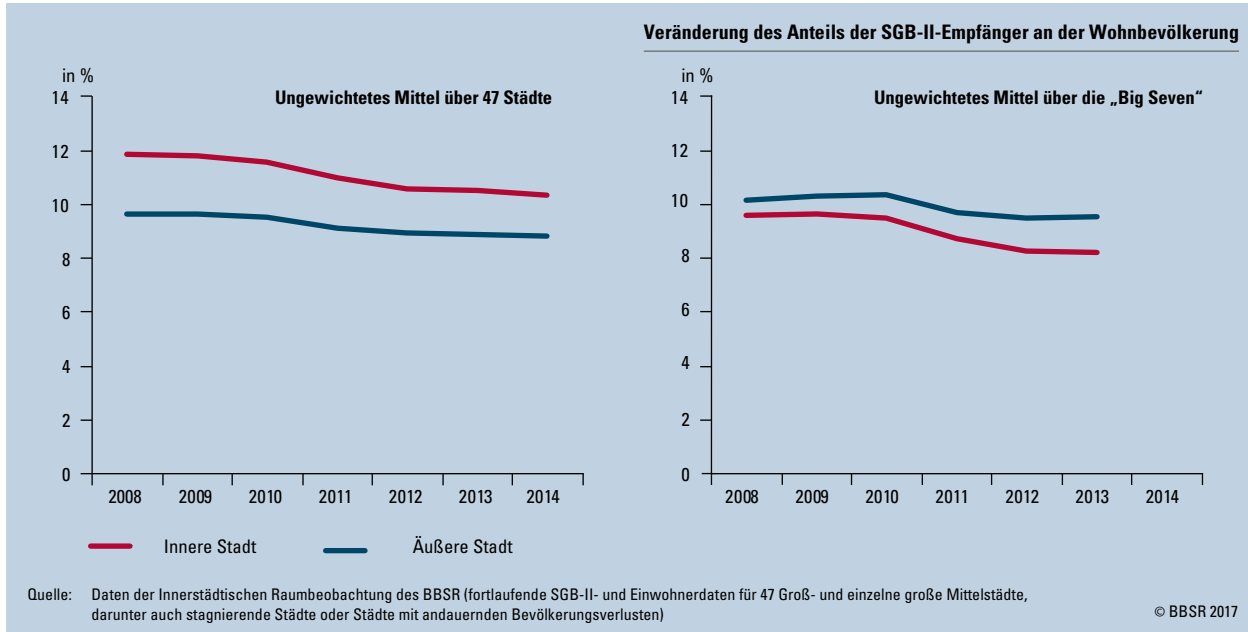
Problematische Entwicklungen werden bereits vor einer „handfesten“ Gentrifizierung einzelner Stadtquartiere befürchtet. Das Idealbild der Stadtentwicklung prägt die Vorstellung sozial gemischter Stadtviertel. Traditionell fußen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik

auf der Kontakthypothese, dass die räumliche Nähe verschiedener Bevölkerungsgruppen Verständnis und Toleranz sowie den sozialen Aufstieg der schwächeren Gruppen fördert. Segregation dagegen könne Chancengleichheit zementieren bis hin zur Produktion von Gewalt in großen homogen benachteiligten und räumlich abgehängten Stadtquartieren. Bereits die städtische Bürgergesellschaft des 19. Jahrhunderts schloss ärmere Sozialgruppen mit ein (Kuhn 2012). Fortgesetzt wurden die wohnungspolitischen Bestrebungen zur Mischung im gemeinnützigen Wohnungsbau. Neuere Falluntersuchungen in gemischten Quartieren schwächen allerdings hohe Erwartungen. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass die Annäherung und die Kontakte zwischen den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen nur sehr schwach ausgeprägt sind (Weck 2013).

Es bleibt dennoch die Anforderung, eine soziale Mischung zu erhalten und gegenläufige Tendenzen frühzeitig aufzuspüren, um Segregation und räumliche Polarisierung zu vermeiden. Vor wenigen Jahren hat eine Untersuchung mehrerer Großstädte ergeben, dass bestimmte Quartiere am Stadtrand, zum Beispiel Großwohnsiedlungen, besonders hohe Armutsquoten aufweisen. Zugleich stellte sich heraus, dass die gesamtstädtische Segregation unter angespannten Wohnungsmärkten trotz möglicher Gentrifizierung einzelner Stadtteile im Städtevergleich niedrig sein kann. Unter diesen Bedingungen – so die Annahme – haben selbst einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen Schwierigkeiten, auf dem städtischen Wohnungsmarkt frei zu wählen (Seidel-Schulze et al. 2012).

Auf bestimmten, meist zentral gelegenen Stadtquartieren lastet ein besonders großer Nachfrage- und Veränderungsdruck, dem unterschiedliche Gründe

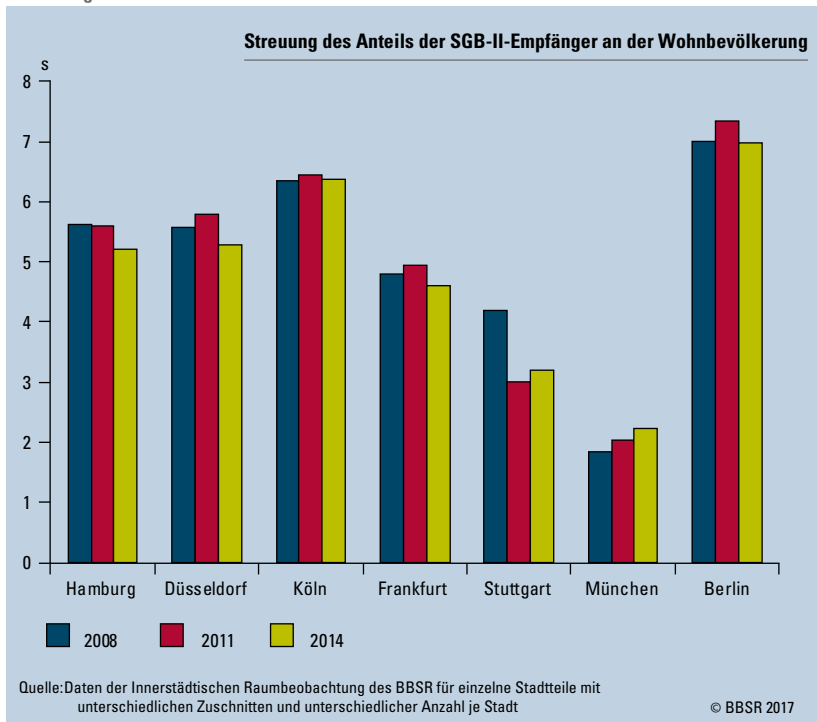
Abbildung 13



zugeschrieben werden können: veränderte oder spezielle Wohnstandortpräferenzen, aber auch das verstärkt auf Immobilien gerichtete Investitionsverhalten inländischer wie ausländischer Kapitalanleger. Solche Veränderungen auf der Ebene einzelner Quartiere oder von Stadtteilen kann es selbst bei Stagnation oder geringem Wachstum geben (am Beispiel Dortmunds bei Frank/Greiwie 2012). Dennoch überlagern die stadtweiten Bevölkerungsgewinne der letzten Jahre den kleinräumigen Nachfragedruck und potenzielle Verdrängungsprozesse zusätzlich und verstärken dadurch beides. Zu diesem Ergebnis kommt unter anderem ein Ressortforschungsprojekt des Bundes (BBSR 2016).

In Übereinstimmung mit Ergebnissen von Dittrich-Wesbuer/Osterhage (2014) bleiben bestimmte Gebiete aus der Wohnstandortsuche zunächst einmal ausgeklammert. Gleichwohl

Abbildung 14



kann es bei hohem Druck und im Zusammenwirken mit Aufwertungsstrategien, die den Anforderungen des besonderen Städtebaurechts folgen, vermutlich zu einer „Vermehrung“ der möglichen Zielorte kommen. Damit einher geht eine räumliche Ausweitung der Konkurrenz zwischen zahlungsfähigen und weniger zahlungsfähigen Bevölkerungsgruppen. Für Berlin hat Holm (2010) schon vor einigen Jahren solche Ausdehnungsprozesse als weiterziehende Karawane beschrieben.

Kommt es in Quartieren zu einem stärkeren Nachfragedruck, der zur Verknappung führt, (weitere) Investitionen befördert und sich auf das Mietniveau auswirkt, können weniger zahlungsfähige Bevölkerungsgruppen in Bedrängnis geraten, obgleich gerade sie auf kurze Wege und ÖPNV-Erreichbarkeiten angewiesen sind. Ältere Menschen reagieren auf im Umfeld steigende Mieten zum Beispiel häufig erst einmal mit Beharrungstendenzen, weil ein Umzug – vielleicht in nahe gelegene kleinere Wohnungen – den bisherigen Mietpreis übertreffen würde. Zugleich lässt sich auch ein „Zusammenrücken“ beobachten, um durch weniger Wohnfläche pro Kopf die Wohnkosten zu reduzieren. Das zeigte sich unter anderem beim bereits genannten Ressortforschungsprojekt, das Quartiere untersucht, die am Beginn möglicher Veränderungsprozesse stehen. Sie sind zum Teil umgeben von Stadtvierteln, deren Preisniveau bereits höher liegt.

Neben der Mietpreisentwicklung können weitere Indikatoren wie etwa die Umwidmung von Miet- in Eigentumswohnungen oder die Entwicklung der SGB-II-Empfänger im Quartier für sozialräumliche Veränderungen mit potenziell unerwünschten Folgewirkungen herangezogen werden. Die Anteile der SGB-II-Empfänger sind in den deutschen Großstädten gemäß dem bundesweiten Trend gesunken. Der Anteil ist in den innerstädtischen Bereichen (Innenstadt und Innenstadtrand) im Mittel von 47 Städten höher als außerhalb (s. Abb. 13). Allerdings hat er hier im Durchschnitt stärker abgenommen als am Stadtrand.

In den „Big Seven“ ist der Anteil der SGB-II-Empfänger außerhalb höher als in den inneren Stadtgebieten. Das kann an hohen Anteilen von Großsiedlungsbeständen am Stadtrand in fast allen „Big Seven“ liegen. Eine andere Erklärung könnte sich auf in der Gründerzeit stärker durch Kaufleute geprägte Innenstadtränder der „Big Seven“ stützen, die sie von industriell geprägten Großstädten unterscheiden.

Werden die einzelnen Stadtteile der jeweiligen Big Seven verglichen, dann zeigt sich anhand der Standardabweichung, dass die Streuung von Stadtteilen mit hohen und niedrigen Anteilen im Laufe der letzten Jahre stagniert oder etwas kleiner geworden ist (Ausnahme: München auf sehr niedrigem Niveau). Interpretation und Begründung solcher statistisch feststellbarer Veränderungen

sind kompliziert. Was bedeuten rückläufige Anteile? Ergeben sie sich aus der insgesamt höheren Beteiligung am Arbeitsmarkt oder aus der Verdrängung? Was bedeutet eine abnehmende Streuung? Eine Entwicklung hin zu einer ausgewogenen sozialen Mischung auf der Ebene der Stadtteile oder die pioniermäßige „Neuentdeckung“ bislang benachteiligter Stadtteile? Interpretationen und Erklärungen bedürfen weiterer auch qualitativer Indikatoren und Beobachtungen. Diese Voraussetzung gilt ebenso für ein gesamtstädtisches Monitoring, mit dem sich frühzeitig möglicherweise problematisch in Richtung Gentrifizierung entwickelnde Quartiere in der Stadt aufspüren lassen.

Ein Indikatorenset, das sich aus ergänzenden quantitativen und qualitativen Indikatoren zusammensetzt, könnte hilfreich sein. Könnten sich Städte dabei „auf einen kleinsten gemeinsamen Nenner“ einigen, wäre zudem die Möglichkeit gegeben, Erfahrungen über die Aussagefähigkeit der Indikatoren und die Wirkung von Gegenstrategien auszutauschen.

## Fazit

Alle Analysen machen die Besonderheit der Großstädte im Vergleich zu anderen Stadttypen deutlich. Über alle Typen hinweg sind sie es, die in den letzten Jahren das größte Plus an Einwohnern zu verzeichnen hatten, auf sie konzentriert sich die Bevölkerungsentwicklung. Sie sind die bevorzugten Orte junger Menschen und vorrangiges Ziel der Außenwanderung. Auch Ältere bevorzugen das städtische Leben, verabschieden sich aber häufig aus den großstädtischen Kernbereichen.

In der Gruppe der Großstädte kristallisieren sich Unterschiede heraus, die Varianten eines starken oder nur geringen Wachstumsdrucks beschreiben: Städte, die gar nicht wachsen, Städte, die einige Zeit schon gewachsen sind und solche mit starken Schüben. Unser deutsches dezentrales Städtesystem wird auf diese Weise durch stärker wachsende Knoten im Netz akzentuiert. Die Polyzentralität des großstädtischen Systems – historisch gewachsen und aufgegangen in einem föderalen Staatswesen – hat viele Vorteile gegenüber monozentrischen Städtesystemen. Die momentane Entwicklung zeigt in einzelnen der „Big Seven“ die Grenzen einer weiteren Schwerpunktentwicklung

auf. Sie kann die Gentrifizierung auf der Ebene einzelner Stadtquartiere befördern oder Freiräume reduzieren und somit an der Lebensqualität der Städte nagen.

Die Kommunen hatten die damit einhergehenden Nutzungskonflikte häufig so andauernd nicht eingepplant, müssen sie jetzt aber lösen. Sie können versuchen, über Frühwarnsysteme etwaige Verdrängungs- oder Segregationsprozesse aufzuspüren und ihnen rechtzeitig durch das verfügbare Instrumentarium zu begegnen (Milieuschutzsatzungen nach BauGB, Neubaugebiete mit festgelegten Anteilen an Wohnungen im preisgebundenen Wohnungsbau, Mietpreisbremse). Weiterhin können sie versuchen, verbliebene Freiräume zu qualifizieren, die Stadt stärker zu durchgrünen oder durch die Ausweisung „Urbaner Gebiete“ Platz zu sparen. Die Bereitschaft zu hohen und noch höheren Dichten scheint allerdings an die jeweiligen Städtebautraditionen geknüpft zu sein.

Die Geschichte jahrzehntelanger Suburbanisierung hat gezeigt, dass die Stadtbevölkerung, die es sich leisten kann, ihre eigenen Lösungen sucht und findet. Wenn etwas dran ist an der „Rückbesinnung auf urbanes

Wohnen und Leben“ ginge die Tendenz dann in zweiter Priorität hin zu umliegenden kleineren Großstädten oder Mittelstädten mit urbanen Qualitäten – insbesondere guter, auch schienengebundener Erreichbarkeit?

Aber was ist mit den Großstädten außerhalb der boomenden Regionen? Gibt es Wege, die Entwicklung stärker auf bislang weniger dynamische Großstädte oder auch größere Mittelstädte zu konzentrieren? Das ginge nicht, ohne die Verteilung hochqualifizierter Arbeitsplätze zu berücksichtigen. Weiten sie ihren Schwerpunkt dagegen in den größten Städten aus, dann wird weiter hin zu neuen Rekorden gependelt (BBSR 2017b) und noch mehr Verkehrsfläche in Anspruch genommen.

Somit fächert dieses Heft nicht nur die schon erwähnten Fragen zum Umgang mit dem Wachstum in dauerhaft wachsenden Städten auf. Es gilt auch, das weitere Wachstum im Städte- und im Stadtteilvergleich zu beobachten. So lässt sich beleuchten, wo sich aus der Bundesperspektive Problemstellungen andeuten und welche Lösungsmöglichkeiten entworfen werden können.



Bankhochhaus in Frankfurt

Foto: Brigitte Adam



Bau der Krankenhäuser im Rheinauhafen Köln

Foto: Gabriele Sturm



Foto: Gabriele Sturm



Foto: Gabriele Sturm



Foto: Brigitte Adam



Foto: Gabriele Sturm

Markt in Erfurt



Foto: Gabriele Sturm

Blick auf das hochverdichtete Freiburg

von oben nach unten:  
Berggarten in München  
Individuell gestaltete Reihenhäuser an  
baubeständiger Straße in Rostock  
Neubaubebauung am Phönix-See  
in Dortmund

## Literatur

- Adam, Brigitte; Milbert, Antonia, 2013: Deutsche Metropolen und Großstädte im Vergleich. Eine exemplarische Übersicht. In: *RaumPlanung* 168. S. 8–13.
- Adam, Brigitte; Sturm, Gabriele, 2012: „Neue“ Attraktivität und Attraktivitätspolitik der Städte. Fazit aus den Ergebnissen eines Forschungsprojektes. In: *BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung* (Hrsg.): *Die Attraktivität großer Städte: ökonomisch, Demografisch, kulturell*. Bonn. S. 97–105.
- Adam, Brigitte; Sturm, Gabriele, 2011: Zurück in die Stadt oder: Gibt es eine neue Attraktivität der Städte? *BBSR-Berichte KOMPAKT 2/2011*. Bonn.
- Adam, Brigitte; Göttsche-Stellmann, Jürgen; Sturm, Gabriele, 2015: Divergenzen und Konvergenzen in Großstadregionen – kleinräumige Analysen. *BBSR-Analysen KOMPAKT 01/2015*. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2017a: *INKAR online*. Zugriff: [www.inkar.de](http://www.inkar.de) [abgerufen am 19.06.2017].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2017b: Immer mehr Menschen pendeln zur Arbeit. Zugriff: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/2017-pendeln.html> [abgerufen am 19.06.2017].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2016: *Soziale Vielfalt in der Stadt – Stadtquartiere unter Nachfragedruck: Zwischenergebnisse*. Zugriff: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2015/SozialeVielfaltStadt/01\\_Start.html?nn=1165700&notFirst=true&docId=1165714](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2015/SozialeVielfaltStadt/01_Start.html?nn=1165700&notFirst=true&docId=1165714) [abgerufen am 19.06.2017].
- Beckmann, Klaus J.; Blotvogel, Hans-Heinrich; Driessen, Katrin; Münter, Angelika; Witte, Andreas, 2007: *Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung. Motive des Wegzugs – Einfluss der Verkehrsinfrastruktur auf das Ansiedlungs- und Mobilitätsverhalten*. urn:nbn:de:0093-ON2107R126 = BBR-Online-Publikationen, Nr. 21/2007.
- Berliner Morgenpost, 2015: *Gentrifizierung in Berlin*. Artikel vom 02.06.2015.
- Brake, Klaus; Herfert, Günter, 2012: *Reurbanisierung – Diskurs, Materialität und offene Fragen*. In: Brake, Klaus; Herfert, Günter (Hrsg.): *Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland*. Springer Fachmedien, Wiesbaden. S. 408–419.
- Bucher, Hansjörg; Schlömer, Claus, 2012: Eine demographische Einordnung der Reurbanisierung. In: *BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung* (Hrsg.): *Die Attraktivität großer Städte: Ökonomisch, Demografisch, kulturell*. Bonn. S. 66–72.
- BMBau – Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.), 1993: *Raumordnungsbericht 1993*. Bonn.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) / Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2009: *Stadtentwicklungsbericht 2008. Neue urbane Lebens- und Handlungsräume. Stadtentwicklungspolitik in Deutschland*. Band 1. Berlin.
- Deggau, Michael, 2008: *Die amtliche Flächenstatistik – Grundlage, Methode, Zukunft*. In: Meinel, Gotthard; Schumacher, Ulrich (Hrsg.): *Flächennutzungsmonitoring. Grundlagen, Statistik, Indikatoren, Konzepte* Aachen. S. 3–15.
- Dittrich-Wesbuer, Andrea; Oostendorp, Rebekka; Osterhage, Frank, 2013: *Wohnstandortentscheidungen von Familien mit Kindern: zwischen Wohnwünschen und Alltagsorganisation*. In: Schwedes, Oliver (Hrsg.): *Räumliche Mobilität in der zweiten Moderne*. Münster. S. 155–174.
- Dittrich-Wesbuer, Andrea; Osterhage, Frank, 2014: *Wohnstandortentscheidungen in polyzentrischen Stadregionen. ILS-Trends 3/14*. Dortmund.
- Frank, Susanne; Greiwe Ulla, 2012: *Phoenix aus der Asche. Das „neue Dortmund“ baut sich seine „erste Adresse“*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*. Heft 11/12. S. 575–587.
- General-Anzeiger Bonn, 2016: *Die Stadtfucht der Senioren*. Artikel vom 30.03.2016. Zugriff: <http://www.general-anzeiger-bonn.de/news/politik/nrw/Die-Stadtfucht-der-Senioren-article3220000.html> [abgerufen am 16.06.2017].
- Habermann-Nieße, Klaus; Müller, Simone; Gardemin, Daniel; Geiling, Heiko; Lazar, Raimund, 2017: *Thesen zur Beantwortung der Forschungsfragen im Projekt „Soziale Vielfalt in der Stadt“*. Unveröffentlichtes Manuskript.
- Häußermann, Hartmut, 2009: *Der Suburbanisierung geht das Personal aus. Eine stadtsoziologische Zwischenbilanz*. In: *Stadtbauwelt 181* (Bauwelt Nr.12). S.52–57.
- Holm, Andrej, 2010: *Die Karawane zieht weiter – Stationen der Aufwertung in der Berliner Innenstadt*. In: Bacik, Cicek; Ilk, Cagla; Pschera, Mario (Hrsg.): *Intercity Istanbul Berlin*. Berlin: Dagyeli Verlag. S. 89–101.
- Ismaier, Florian im Gespräch mit Brigitte Adam, 2016: *Wohnen in Suburbia? Die Sicht eines Urbaniten*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*. Heft 3. S. 385–388.
- Kholodilin, Konstantin, 2017: *Wanderungen in die Metropolen Deutschlands*. In: *Der Landkreis 1–2*. S. 44–47.

- Krings-Heckemeier, Marie Therese; Braun, Reiner; Schmidt, Markus; Schwedt, Annamaria, 2006: Die Generationen über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V. (Hrsg.). Berlin.
- Kuhn, Gerd, 2012.: Reurbanisierung der Städte – zwischen Aufwertung und Verdrängung (Gentrifizierung). In: Harlander, Tilman, für die Wüstenrot-Stiftung (Hrsg.): Soziale Mischung in der Stadt. Case Studies, Wohnungspolitik in Europa, historische Analyse. Stuttgart: 324–339.
- Läpple, Dieter, 2005: Phönix aus der Asche: Die Neuerfindung der Stadt. In: Berking, Helmut; Löw, Martina (Hrsg.): Die Wirklichkeit der Städte. Baden-Baden. S. 397–413.
- Mieterbund Regensburg, 2017: Gentrifizierung. Zugriff: <http://www.mieterbund-regensburg.de/index.php/gentrifizierung> [abgerufen am 06.04.2017].
- Milbert, Antonia, 2017: Wieviel (Re-) Urbanisierung durchzieht das Land? BBSR-Analysen-KOMPAKT 07/2017. Bonn.
- Mühler, Anna Maria; Waltersbacher, Mathias, 2014: Wie Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik den Wandel von Quartieren beeinflussen. In: Informationen zur Raumentwicklung. Heft 4. S. 333–348.
- Pöttsch, Olga; Rößger, Felix; in Zusammenarbeit mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bereichs „Demografische Analysen, Methoden und Vorausberechnungen, Geburten und Sterbefälle“ des Statistischen Bundesamts, 2015: Bevölkerung Deutschlands bis 2060. Wiesbaden.
- Pütz, Thomas, 2016: Veränderung der (Pendel-)Mobilitätsmuster im stadtreionalen Kontext. In: Informationen zur Raumentwicklung. Heft 3. S. 331–348.
- Schlömer, Claus; Bucher, Hansjörg; Hoymann, Jana, 2014: Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus. Bevölkerung, private Haushalte und Erwerbspersonen. BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2015. Bonn.
- Seidel-Schulze, Antje; Dohnke, Jan; Häußermann, Hartmut, 2012: Segregation, Konzentration, Polarisierung – sozial-räumliche Entwicklung in deutschen Städten 2007-2009. Difu-Impulse 4. Berlin.
- Simons, Harald; Weiden, Lukas, 2016: Schwarmverhalten, Reurbanisierung und Suburbanisierung. In: Informationen zur Raumentwicklung. Heft 3. S. 263–273.
- Spiegel Online, 2016: Stadt, Land, Flucht. Wo die Deutschen leben wollen. Artikel vom 30.08. 2016. Zugriff: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/wohnen-in-deutschland-immer-mehr-menschen-zieht-es-aufs-land-a-1109484.html> [abgerufen am 16.06.2017].
- Stadt Konstanz, 2017: Handlungsprogramm Wohnen – Ausblick. Zugriff: <http://www.konstanz.de/umwelt/01029/02010/05903/05945/index.html> [abgerufen am 06.04.2017].
- van den Berg, Leo; Drewett, Roy; Klaassen, Leo H.; Rossi, Angelo; Vijverberg, Cornelis H. T., 1982: Urban Europe. A Study of Growth and Decline. Oxford.
- Weck, Sabine, 2013: Permeabilität benachteiligter Quartiere. In: ILS-JOURNAL 2/13. S. 10.
- Zeit Online, 2016: Gentrifizierung: Was jetzt so alles rauskommt. Artikel vom 01.04.2016. Zugriff: [http://www.zeit.de/2016/15/gentrifizierung-schanzenhof-proteste-hamburg?utm\\_content=zeitde\\_redpost\\_link\\_sf&utm\\_campaign=ref&utm\\_source=facebook&utm\\_medium=social&utm\\_term=facebook\\_zonaudev\\_int&wt\\_zmc=sm.int.zonaudev.facebook.ref.zeitde.redpost.link.sf](http://www.zeit.de/2016/15/gentrifizierung-schanzenhof-proteste-hamburg?utm_content=zeitde_redpost_link_sf&utm_campaign=ref&utm_source=facebook&utm_medium=social&utm_term=facebook_zonaudev_int&wt_zmc=sm.int.zonaudev.facebook.ref.zeitde.redpost.link.sf) [abgerufen am 19.06.2017].



**Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land?**  
 BBSR-Analysen KOMPAKT 06/2017, Hrsg.: BBSR, Bonn 2017  
 kostenfreier Download unter: [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)

Hält die Reurbanisierung in Deutschland an oder ist ein Ende des Wachstums der Großstädte erreicht? In die vielen, teils widersprüchlichen Meldungen bringt diese Untersuchung Ordnung über eine differenzierte Auswertung verschiedener Indikatoren, die die aktuellen Prozesse der Re- und Suburbanisierung quantifizieren.

Von wenigen Regionen abgesehen findet auch aktuell (Zeitraum 2011 bis 2015) bundesweit eine Konzentration des Bevölkerungswachstums auf Groß- und Mittelstädte statt. Reurbanisierung bedeutet jedoch nicht ein automatisches Ende von Suburbanisierung, sondern beide Prozesse finden in den Regionen parallel statt. Ursache hierfür ist das unterschiedliche Verhalten der verschiedenen Bevölkerungsgruppen.



**Generationenmischung – oder: Wer wohnt wo in deutschen Großstädten?**  
 BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2016, Hrsg.: BBSR, Bonn 2016  
 kostenfreier Download unter: [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)

Großstädte in Deutschland prägt derzeit ein massiver demografischer Wandel – das wirkt sich auf die Zusammensetzung der Stadtgesellschaften und die alltägliche Herstellung von Differenz wie Gemeinsamkeit aus. Aktuell sind Großstädte vor allem Anziehungsorte für junge Erwachsene, die auch für ihren Wohnstandort die Atmosphäre der Innenstädte suchen. Gleichzeitig steigt die Zahl der Kinder und der Seniorinnen wie Senioren in den großen Städten, die häufiger in den städtischen Randlagen wohnen.

Für kommunale Politik und Verwaltung ist nicht nur das Alter der Menschen wichtig, sondern auch ihre soziokulturelle Prägung. Um einen Überblick über solch kleinräumige Entwicklungen zu geben, beschreibt das Heft auf Grundlage der Daten der „Innerstädtischen Raubeobachtung – IRB“, wie sich die Altersgruppen in den Großstädten verteilen.

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

**Ansprechpartnerin**  
 Dr. Brigitte Adam  
[brigitte.adam@bbr.bund.de](mailto:brigitte.adam@bbr.bund.de)

**Redaktion**  
 Daniel Regnery

**Satz und Gestaltung**  
 Marion Kickartz

**Druck**  
 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

**Bestellungen**  
[gabriele.bohm@bbr.bund.de](mailto:gabriele.bohm@bbr.bund.de)  
 Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2017

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)  
 ISBN 978-3-87994-125-4

Bonn, Juli 2017

**Newsletter „BBSR-Forschung-Online“**  
 Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.  
[www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) > BBSR > newsletter