



INFORMATIONEN

aus der Forschung des BBSR

Internationale Immobilienmärkte – globale Immobilienwirtschaft

Informationen zur Raumentwicklung, Heft 5/6.2010

„All business is local“ lautet ein weit verbreiteter Merksatz, dessen Gültigkeit lange Zeit auch für den Immobiliensektor zutreffend war. Entsprechend waren die Immobilienmärkte fest in der Hand lokaler Eigentümer, Projektentwickler und Investoren; überregionale oder gar internationale Akteure blieben die Ausnahme. Ein Blick in den Wirtschaftsteil einer Tageszeitung genügt allerdings, um festzustellen, dass dies heute nicht mehr die ganze Wahrheit sein kann. Vielmehr ist das räumliche Gefüge der Immobilienwirtschaft in den letzten Jahren erheblich in Bewegung

geraten. Während Immobilien naturgemäß standortgebunden sind, wird das in Immobilien investierte Kapital immer beweglicher.

Diese jüngsten Entwicklungen haben auch eine Neuausrichtung der immobilienwirtschaftlichen Forschung angestoßen. Globale Investitionsströme, neue Akteurs- und Macht-konstellationen, Strategien und Interessen oft finanzmarktgesteuerter globaler Investoren sowie die Verbreitung globaler Spielregeln, Standards und Praktiken und deren Umsetzung auf lokaler Ebene – das sind nur einige der Aspekte, die in den Fokus rücken.

Das vorliegende Heft zeichnet die wesentlichen Globalisierungsdiskurse nach und unternimmt eine Einordnung aktueller immobilienwirtschaftlicher Forschungsthemen zur Globalisierung. Das breite Themenspektrum an Beiträgen zeigt, wie globale Prozesse in vormals lokale Immobilienmärkte hineingetragen werden und in welcher Form diese auf die Entwicklung von Standorten und auf Einzelhandels-, Büro- oder Wohnimmobilienmärkte einwirken.

Professionalisierung und Kapitalmarkt-orientierung als bestimmende Trends

So thematisieren die Beiträge die zunehmende Professionalisierung seit Anfang der 1990er Jahre, die vor allem den Übergang von traditionellen Immobilieneigentümern zu institutionellen Immobilieninvestoren markiert. Die neuen Kapitalanleger betrachten die Immobilie hauptsächlich unter renditebezogenen Gesichtspunkten. Mittels internationaler Streuung ihrer Investitionen versuchen sie, die Renditen zu steigern und gleichzeitig die Risiken für das Portfolio zu minimieren. Mit



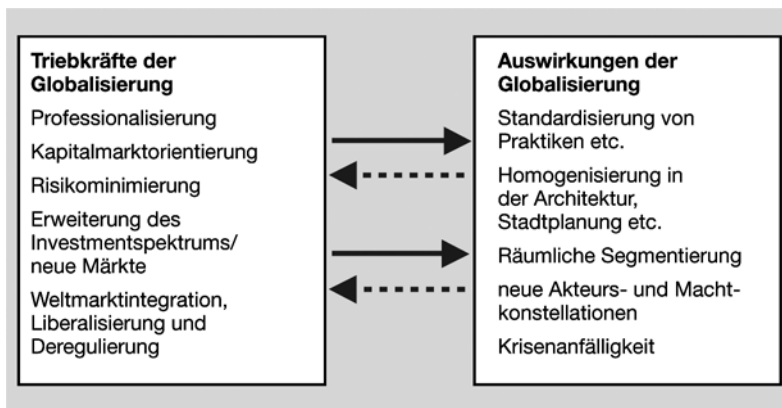
Die Veröffentlichung ist zu beziehen beim Selbstverlag des BBSR Postfach 21 01 50 53156 Bonn Fax: 0228 99 – 401 22 92 E-Mail: selbstverlag@bbr.bund.de zum Preis von 12,00 Euro (zzgl. Versand)



Torre Mayor in Mexiko City als Produkt der Globalisierung – deutscher Investor, kanadischer Projektentwickler und internationale Mieter
Foto: A. Scharmanski

Inhalt:

- Internationale Immobilienmärkte – globale Immobilienwirtschaft
- ÖPNV in nachfrage-schwachen Räumen
- Konferenz „Urbane Strategien zum Klima-wandel – Strategien und Potenziale für Kommunen und Immobilienwirtschaft“
- Zurück in die Stadt? Gibt es eine neue Attraktivität der Städte?
- *Neues aus der Forschung*



Triebkräfte und Auswirkungen der Globalisierung – ein Analyserahmen
Quelle: eigene Darstellung

gestrategien treiben sie die räumliche Entgrenzung der Immobilienwirtschaft voran. Als weitere Triebfeder für die jüngsten Globalisierungsprozesse erweist sich die zunehmende Kapitalmarktorientierung der Immobilienwirtschaft. Wie die Beiträge zeigen, haben erst die neuen Formen der Immobilienfinanzierung, wie die Emission von Aktien, die Ausgabe von Fondsanteilen, REITs sowie eine Vielzahl immobilienpezifischer derivativer bzw. verbriefter Anlagevehikel die Immobilie zu einer mobilen Anlageklasse umfunktioniert, die heute global im Wettbewerb zu alternativen Formen der Kapitalanlage steht.

Breite Streuung von Investments

Mit der Professionalisierung und Kapitalmarktorientierung der Immobilienwirtschaft rücken auch Aspekte der Investmentrisiken stärker in den Vordergrund. Mittels globaler Streuung ihrer Investments versuchen die Investoren etwa gezielt die zeitversetzt laufenden Zyklen der lokalen Immobilienmärkte zur Risikominimierung zu nutzen. In einem gut austarierten Immobilienportfolio ist es möglich, Abschwungphasen in den einen durch Aufschwungphasen in den anderen Märkten abzufedern.

Wie das vorliegende Themenheft zeigt, animieren auch die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen in aufstrebenden Märkten der Semi-Peripherie die Investoren zur Internationalisierung. Nicht zuletzt stimuliert dabei die Expansion multinationaler Unternehmen weltweit die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen für die entsprechenden Leitungs- und Verwaltungsbereiche. Auf den neuen Märkten locken damit neue Investitionsmöglichkeiten und höhere Renditen.

Wesentliche Voraussetzung für internationales Engagement, so zeigen die Beiträge,

sind Liberalisierungs- und Deregulierungsbestrebungen auf nationaler und lokaler Ebene. Seit Anfang der 1980er Jahre haben sich immer mehr Märkte den internationalen Immobilieninvestoren geöffnet. Neben dem Rückgang nationaler und lokaler Investitionsbeschränkungen intensivierte auch die voranschreitende politische Integration die grenzüberschreitenden Kapitalströme.

Anpassung an globale Standards

Die Beiträge des Themenheftes konzentrieren sich nicht alleine auf die Ursachen der Globalisierung, sondern thematisieren auch deren vielfältigen Auswirkungen. So wird beispielsweise argumentiert, dass der Markteintritt globaler Immobilienakteure bei den lokalen Marktteilnehmern Anpassungsdruck und Konkurrenz erzeugt und damit konvergenzfördernd wirken kann. Immer häufiger gelingt es den globalen Akteuren, das lokale Marktumfeld und die Spielregeln entsprechend ihren Bedürfnissen anzupassen. Transnationale Buchführungs-, Bewertungs-, Transparenz- und Baustandards finden entsprechend Verbreitung. Die Standardisierung zeigt sich auch in der physisch-materiellen Gestalt der Immobilienstandorte. Aus den Kernökonomien werden Architekten, Städtebautypologien und eine Kommerzarchitektur importiert, die auch von lokalen Firmen übernommen werden und die sich durch die breite Akzeptanz auf Seiten der Mieter stetig weiter verbreiten. Diese Anpassungsprozesse gehen allerdings nicht gleichmäßig auf die Immobilienmärkte nieder. Während einzelne Segmente und Teilräume eine enge Vernetzung mit der globalen Immobilienwirtschaft aufweisen, dringen globale Einflüsse in andere Teilbereiche kaum durch.

Diskutiert werden schließlich auch die Ursachen und Folgen der jüngsten Immobilienmarktkrise. Oftmals sind die Investmentziele internationaler Akteure kurzfristiger, opportunistischer Natur und zielen auf schnelle Spekulationsgewinne ab. Institutionelle Investoren folgen dabei immer häufiger dem Takt der globalen Finanzwirtschaft und nicht den lokalen Nachfragebedingungen. In diesem Kontext entkoppelt sich die Performance der Anlage immer stärker von den immobilienwirtschaftlichen Fundamentalwerten. Durch zunehmende Aktivitäten überregionaler, finanzmarktbasierter Investoren droht zudem eine stärkere Abhängigkeit von mobilen Investitionen in der Stadtentwicklung. Wenn die Renditen in anderen Anlagebereichen bzw. an anderen Standorten aussichtsreicher sind, dann kann abrupt ein Abzug der Finanzmittel erfolgen, was lokal mit dem Ausbleiben von Investitionen oder gar Desinvestition einhergehen kann.

Kontakt:

Dr. André Scharmanski
Eva Korinke
Referat II 11
Grundsatzfragen der
Wohnungs- und Immobilienmärkte
Tel.: 0228 99 – 401 16 65
401 16 24

E-Mail:
andre.scharmanski
@bbr.bund.de
eva.korinke
@bbr.bund.de

ÖPNV in nachfrageschwachen Räumen

Informationen zur Raumentwicklung, Heft 7/2010

In zahlreichen Städten und in ländlichen Regionen steht der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in seiner bisherigen Form auf dem Prüfstand. Gerade in Regionen, in denen die Bevölkerung schrumpft, ist vielerorts kaum noch ein flächendeckendes und wirtschaftlich zu erbringendes Angebot gewährleistet. Dabei wird der Sicherung und Anpassung der Daseinsvorsorge im Bereich Mobilität und Erreichbarkeit ein bedeutender Stellenwert beigemessen. Weiterhin zunehmende Distanzen können i. d. R. nur noch in sehr geringem Maße zu Fuß oder mit dem Rad bewältigt werden, sondern müssen stattdessen mit motorisierten Verkehrsmitteln überwunden werden.

Zudem kann besonders in ländlichen Regionen mit geringer Bevölkerungsdichte für viele Bevölkerungsgruppen die Alltagsmobilität mit herkömmlichen Konzepten und Bedienungsformen des öffentlichen Verkehrs nicht mehr gewährleistet werden. Durch die starke Abnahme junger Bevölkerungsgruppen wird zukünftig ein wesentlicher Baustein zur Grundfinanzierung des öffentlichen Verkehrs an Bedeutung verlieren.

Dies hat zur Folge, dass in ländlichen Regionen für viele Bevölkerungsgruppen die Alltagsmobilität mit herkömmlichen Konzepten und Bedienungsformen des öffentlichen Verkehrs nicht mehr gewährleistet werden kann. Aber auch in städtisch geprägten, nachfrageschwachen Räumen werden öffentliche Verkehre entweder zunehmend anders organisiert oder durch bürgerschaftliches Engagement erbracht (werden müssen). Diese Notwendigkeit besteht insbesondere aus sozialpolitischer Sicht, da die Pkw-Verfügbarkeit auch zukünftig in vielen Bevölkerungsschichten eingeschränkt ist.

Ziel bleibt es, den gleichberechtigten und diskriminierungsfreien Zugang zu kulturellen und sportlichen Angeboten, Verwaltungseinrichtungen, Leistungen der Versorgung und des Bildungswesens sowie zur sozialen und technischen Infrastruktur zu gewährleisten. Diese Erreichbarkeit sollte unter Berücksichtigung der sich abzeichnenden Bevölkerungsentwicklung, der Altersstruktur, des Konsumverhaltens und der Mobilität aller Bevölkerungsgruppen in zumutbarem Maße ermöglicht werden. Auch die von der MKRO verabschiedeten Leitbilder für die Raumentwicklung messen im Rahmen der Sicherung und Anpassung der Daseinsvorsorge dem

Bereich Mobilität und Erreichbarkeit einen bedeutenden Stellenwert bei.

Unter welchen Bedingungen sind flexible Angebote sinnvoll und tragfähig? Gibt es dazu Alternativen? Und steht der Staat im Rahmen seiner Daseinsvorsorge überhaupt in der Pflicht, Mobilität unter allen Umständen zu sichern? Diesen Fragen geht das aktuelle Heft der Reihe Informationen zur Raumentwicklung grundlegend und zugleich praxisnah nach.

Das Heft arbeitet für ländliche als auch städtische, nachfrageschwache Räume zunächst empirisch die wesentlichen Indikatoren (u.a. Modal-Split, Pkw-Verfügbarkeit, Verkehrsleistung) auf. Grundlage sind erstmals durchgeführte deutschlandweite Erreichbarkeitsanalysen für den öffentlichen Verkehr, Auswertungen der Erhebung „Mobilität in Deutschland 2008“ und des „Systems repräsentativer Verkehrserhebungen“.

Den Schwerpunkt des Heftes bilden Ausführungen zu Erfahrungen mit öffentlichen Verkehren sowie Empfehlungen und Anregungen für die Planung in nachfrageschwachen Räumen, darunter ein Beitrag mit Empfehlungen aus einer deutschlandweiten Evaluation von flexiblen Bedienungsformen.

Ein weiterer Artikel setzt sich intensiv und kritisch mit dem Begriff der Daseinsvorsorge auseinander. Die Autoren beschreiben Anforderungen, Handhabung und Wirkungen bezogen auf Mobilität und Erreichbarkeit in Räumen, in denen die Nachfrage sinkt. Weitere Autoren plädieren entgegen den bisher üblichen Anpassungsstrategien im ÖPNV für eine neue Ausrichtung in Form einer Subjektförderung, die im Gegensatz zur bisher üblichen Förderung von Infrastruktur und Verkehrsangeboten steht. Der letzte Beitrag zeigt, wie bürgerschaftliches Engagement Mobilitätsangebote sichern hilft.

Die Zukunft öffentlicher Verkehre in nachfrageschwachen Räumen wird spannungsgeladen bleiben und vielfältige Veränderungen erfahren (müssen). Vermutlich werden die regional sehr unterschiedlichen Formen des Umgangs mit der Situation fortbestehen, die Schere zwischen innovativen und traditionellen sowie effizienten und kostenaufwändigen Lösungen wird sich weiter öffnen. Die gemeinsame Betrachtung von Planung, Anpassung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen und deren Erreichbarkeit wird dabei zunehmende Bedeutung erlangen müssen.



Die Veröffentlichung ist zu beziehen beim
Selbstverlag des BBSR
Postfach 21 01 50
53156 Bonn
Fax: 0228 99 – 401 22 92
E-Mail:
selbstverlag@bbr.bund.de
zum Preis von 6,00 Euro
(zzgl. Versand)

Kontakt:

Thomas Wehmeier
Referat I 5
Verkehr und Umwelt
Tel.: 0228 99 – 401 12 35
E-Mail:
thomas.wehmeier
@bbr.bund.de



ExWoSt



ExWoSt

Konferenz „Urbane Strategien zum Klimawandel – Strategien und Potenziale für Kommunen und Immobilienwirtschaft“

Hitze, Hochwasser, Unwetter – extreme Wetterereignisse nehmen zu, auch in Deutschland. Wie die städtischen Akteure den Folgen des Klimawandels begegnen können, untersucht derzeit das ExWoSt-Forschungsfeld „Urbane Strategien zum Klimawandel“. Mit den beiden Forschungsschwerpunkten stehen sowohl kommunale als auch immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale im Fokus. Wie groß das Interesse am Thema ist, zeigte die von BMVBS und BBSR am 7./8. Juni 2010 in Berlin ausgerichtete Auftaktkonferenz mit mehr als 300 Teilnehmerinnen und Teilnehmern.

„Beim Klimaschutz sind wir bereits einen guten Schritt voran gekommen. Nun gilt es die Widerstandsfähigkeit gegen die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels zu stärken“, so Staatssekretär Rainer Bomba. In den Eröffnungsvorträgen wurde deutlich, dass integrierte Konzepte, die technische und städtebauliche Maßnahmen zusammenführen, nur dann erfolgreich umgesetzt werden können, wenn alle Akteure der Stadtgesellschaft einbezogen werden. Auch Unternehmen können ihren Beitrag leisten, wenn wichtige Informationen wie lokale Klimamodelle öffentlich verfügbar sind und Rahmenseetzungen und Vorgaben von staatlicher und kommunaler Seite erfolgen.

StadtKlima – integrierte Handlungskonzepte im Blick

Neun Modellprojekte entwickeln kommunale Strategien für eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung (vgl. KlimaExWoSt Info 1 „Kommunale Strategien und Potenziale“, erscheint in Kürze). Im Zentrum stehen integrierte Handlungskonzepte. Dabei steht der klimawandelgerechte Stadtumbau durch Bestandserneuerung im Vordergrund. Um die Ergebnisse auch auf andere Kommunen übertragen zu können, sollen Handlungsempfehlungen wie ein Entscheidungsunterstützungstool „Stadtklimalotse“ (DSS) erarbeitet werden. Der Deutsche Wetterdienst unterstützt die Modellvorhaben bei Klimaprojektionen, Messfahrten und Lokalklimagutachten.

Bei den Gesprächen mit den Modellkommunen ging es vor allem um die Eindämmung der sommerlichen Aufheizung der Städte, um den richtigen Umgang mit Wasser und um andere Klimafolgen. Maßnahmen zur Verbesserung des Bioklimas erfolgen zum einen über die Siedlungsstruktur, das heißt über Sanierung,

Stadtumbau und Neubau. Zum anderen geht es bei der Entwicklung von Grünflächen um deren übergeordnete Vernetzung, um die Schaffung von Klimakomfortinseln und um urbane Wälder auf Brachflächen. Untersucht werden sollen auch Strategien zum Umgang mit Unsicherheit, Finanzierungsaspekte zur Anpassung, Bürgerbeteiligung und Kommunikation, das Planungsinstrumentarium oder die Ergänzung bestehender Klimafunktionskarten. Aufgrund der unterschiedlichen Betroffenheiten und Größen der Modellkommunen ergeben sich jeweils spezifische Strategien und Handlungsfelder.

ImmoKlima – Integration von Klimaschutz und -anpassung in der Praxis

Die Rolle von neuen Technologien, Corporate Social Responsibility, Informationssysteme und Instrumente zur Nutzereinbindung und Risikoanalyse, die Betrachtung der Einflüsse des Klimawandels auf das Marktgeschehen und daraus resultierende Strategien der Marktakteure – das sind zentrale Handlungsfelder, die im zweiten Forschungsschwerpunkt „ImmoKlima“ beleuchtet werden. Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft hat bereits zahlreiche Konzepte zum Klimaschutz entwickelt, Strategien zur Anpassung müssen jedoch vielerorts noch erarbeitet werden. Darauf liegt auch ein Schwerpunkt in den fünf Pilotprojekten. Vorgestellt werden sie in einer jüngst erschienen Veröffentlichung des BMVBS (siehe BBSR-Informationen Nr. 3/Juni 2010, S. 8).

In der Diskussion wurde angeregt, bei der Vertiefung der Thematik der Klimaanpassung den Blick auf das Feld der Baukonstruktion zu richten und stärker die „Robustheit von Konstruktionen“ in die Betrachtung einfließen zu lassen, zudem sollte die Stadtklimatologie stärker in die Planung der Immobilienwirtschaft einbezogen werden.

Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Die zentralen Themen des Forschungsfeldes wurden dann in Arbeitsgruppen vertieft:

Verletzlichkeit von Städten, Bioklima, Wasserwirtschaft: Die AGs unterstrichen die Notwendigkeit lokalklimatischer und extremwetterungsbezogener Analysen und den Nutzen synthetischer Klimafunktionskarten zur Verbesserung von Lokalklima und Lufthygiene. Um das Bioklima zu verbessern, braucht es viele Freiflächen, Frisch- und Kaltluftschneisen sind auszubauen, klimaverträgliche

Eindrücke von der Konferenz



Fotos: Björn Balcke

Pflanzungen vorzunehmen, Grün auch vertikal zu verdichten, d.h. auf Dächern und Fassaden. Kooperationen von Stadtentwicklung mit Wasserwirtschaft sind erforderlich, Synergien zwischen Abwasserentsorgung, Wasser- und Energieversorgung sind auszuloten und zu nutzen. Zur Beherrschung von heftigen Unwettern wird eine vielfältige und durchmischte Flächennutzung vorgeschlagen.

Anpassungsplanung, DSS: Es bestand Konsens, die Klimafolgenabschätzung und -anpassungsplanung („Climate Proofing“) in die Bauleitplanung, Landschaftsplanung und Umweltprüfung einzubinden. Integrierte Konzepte und Entscheidungshilfen wie der Stadtklimalotse können die Akteure wesentlich unterstützen.

Bewertung: Beurteilungsmaßstäbe für Energieeffizienz und die Widerstandsfähigkeit von Immobilien gegenüber Auswirkungen des Klimawandels müssen noch stärker entwickelt werden, so ein Ergebnis der AG Bewertung. Betont wurde der Einfluss des Risikomanagements auf die Bewertung von Immobilien. In der Diskussion wurde auf die Gefahr so genannter „Energiearmut“ einkommensschwacher Haushalte hingewiesen. Klimaschützende und klimaangepasste **Gebäudetechnik** und damit weitsichtige und optimierte Gebäudekonzepte sind wichtig, stellen aber für die umsetzenden Fachleute auch eine Herausforderung dar.

Immobilien unter Risiko: Die Versicherungswirtschaft widersprach der These, dass die Immobilien- und Wohnungswirtschaft Schäden an ihren Immobilien durch Klimaereignisse lediglich als Versicherungsfall betrachtet. Es seien oft die Eigentümer, die weitreichende Risiken in Kauf nähmen. Durch vorsorgende Bautechnik und Managementinstrumente können gravierende Risiken im Vorfeld erkannt und reduziert werden.

Privatakteure: Eigentümergemeinschaften in Quartieren, die gemeinsame Strategien zum Klimawandel entwickeln und umsetzen („Climate improvement districts“) eignen sich zwar als Instrument für eine Anpassung an den Klimawandel, aber die Umsetzung braucht Zeit, so die Einschätzung der AG „Privatakteure“.

Fördern, Fordern, Informieren: Die AG diskutierte Möglichkeiten, das gebäudebezogene Fachrecht mit Blick auf die Förderung von quartiersbezogenen Konzepten zu ergänzen. Im Bereich der Förderung sind Maßnahmenpakete, die Klimaschutz und Klimaanpassung sinnvoll kombinieren, weiterzuentwickeln.

Urbane Strategien zum Klimawandel - die ExWoSt-Forschungsvorhaben StadtKlima und ImmoKlima des BBSR/BMVBS



ImmoKlima: „Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel“ (Laufzeit 2010-2012)

- 1 SolarGardenCity Hoyerswerda Altstadt
Klimagerechte Inwertsetzung von Stadttrachen
- 2 „Marienhöhe“ Berlin-Tempelhof
Integr. Energie-, Modernisierungs- u. Nutzerkonzepte im Quartier
- 3 Klimapakt Hamburg-Niendorf Nord
Integrierte Energie-, Modernisierungs- u. Nutzerkonzepte für 60er Jahre Bestände
- 4 Solarenergetische Siedlung Erfurt-Marienhöhe
- 5 Klima, Umwelt und Soziales im Leitbild des Siedlungswerkes Stuttgart: Unternehmerische Strategien an den Beispielen „FreiburgLeben“ und Stuttgart „SeelbergWohnen“

StadtKlima: „Modellvorhaben Kommunale Strategien und Potenziale“ (Laufzeit 2010-2012)

- 1 StädteRegion Aachen
- 2 Stadt Bad Liebenwerda
- 3 Stadt Essen
- 4 Stadt Jena
- 5 Nachbarschaftsverband Karlsruhe
- 6 Stadt Nürnberg
- 7 Stadt Regensburg
- 8 Landeshauptstadt Saarbrücken
- 9 Stadt Byke

Datenbasis: Leibniz Raumbeobachtung des BBSR, Geometrische Grundzüge: ERG, Gemarken, 31.12.2008

Wie geht es weiter?

Die städtebauliche Auseinandersetzung um Klimaschutz, zunehmend auch um Anpassung, gewinnt an Brisanz. Die kompakte, europäische Stadt kann gleichzeitig auch eine klimagerechte, d.h. eine maßvoll verdichtete, doch durchgrünte Stadt sein. Die Vorträge und Diskussionen zeigten bereits eine Vielzahl konkreter Handlungsansätze und gaben Anregungen für die weitere Forschungsarbeit. Die Akteure der Kommunen und der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft brauchen weitere Unterstützung durch Forschung und Information bis hin zur Rechtssetzung und Förderung. Unsicherheit und knappe Kassen zwingen dazu, Schritt für Schritt die Städte handlungsfähiger zu machen. Und Klimaschutz und Klimaanpassung fördern Wertstabilität und Marktfähigkeit der Immobilien.

Weitere Informationen zur Auftaktkonferenz:

www.stadt-und-klimawandel.de
www.klimaexwest.de
www.stadtklimalotse.net

Kontakt:

Dr. Fabian Dosch
Referat I 5
Verkehr und Umwelt
Tel.: 0228 99 – 401 23 07
E-Mail:
fabian.dosch@bbr.bund.de

Ute Birk
Referat II 13
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Tel.: 0228 99 – 401 12 42
E-Mail:
ute.birk@bbr.bund.de

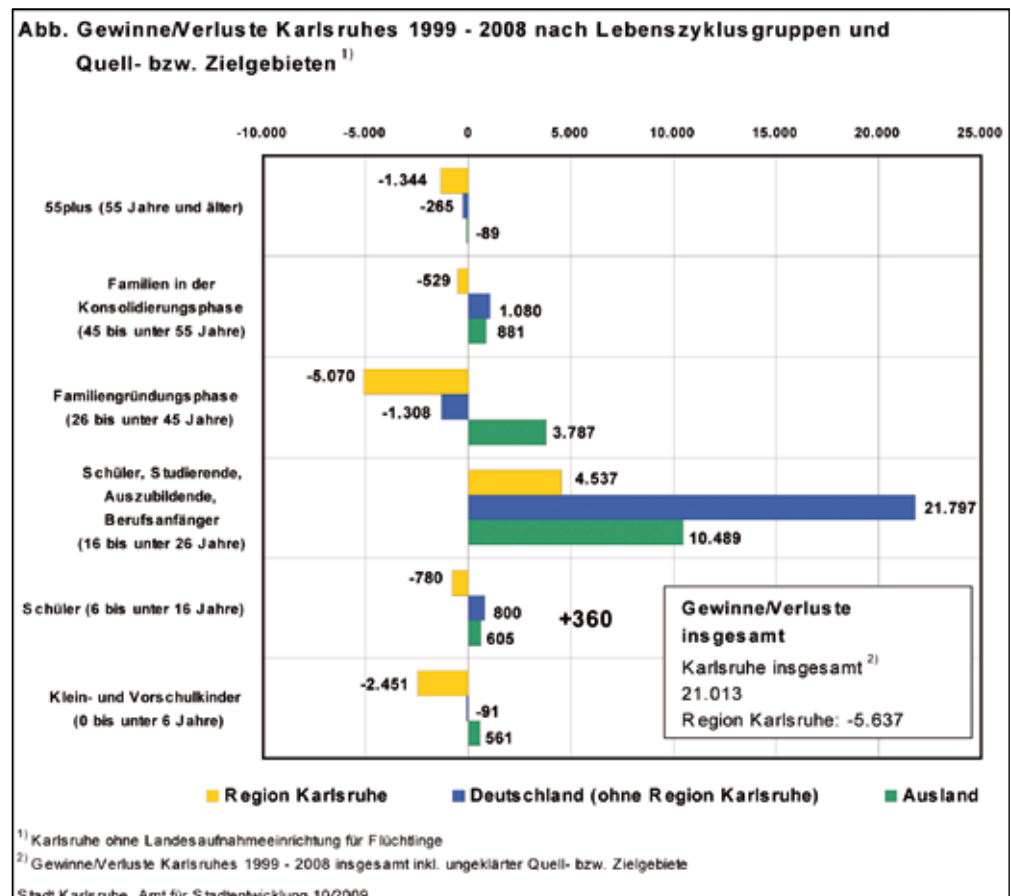
Zurück in die Stadt? Gibt es eine neue Attraktivität der Städte?

Seit Anfang dieses Jahrzehnts wächst die Bevölkerung in zahlreichen deutschen Großstädten. Zugleich ist eine abnehmende, in einigen Fällen zeitweise sogar gestoppte Suburbanisierung zu beobachten. Fachkreise begrüßen diese Entwicklung, hat es doch den Anschein, als käme die Stadtentwicklung dem Ideal einer kompakten, Ressourcen sparenden städtischen Entwicklung näher. In Frage gestellt werden allenfalls Dauerhaftigkeit und Verbreitungsgrad dieser Tendenz, nicht aber die qualitativen Ausprägungen der Entwicklung in den wachsenden Städten. Wie aber schätzen die Städte selber die Ursachen und Folgen ihrer positiven Bevölkerungsentwicklung ein? Was verändert sich dadurch zum Positiven, was möglicherweise auch zum Negativen? Wie geht die Stadtplanung mit dem Wachstum um und was hat sie dazu beigetragen? In einem Ressortforschungsprojekt widmet sich das BBSR diesen und weiteren Fragen zusammen mit Vertreterinnen und Vertretern deutscher Großstädte, die in den letzten Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen hatten.

Zusammenarbeit mit 10 Großstädten

Ausgehend von einer hausinternen Vorstudie zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung in deutschen Großstädten konnte das BBSR zehn Städte für eine Teilnahme gewinnen: Aachen, Bonn, Dresden, Freiburg, Ingolstadt, Jena, Karlsruhe, Köln, München, Potsdam. In einem ersten Arbeitsschritt wurde gemeinsam ein detaillierter Fragenkatalog entwickelt, der die Grundlage für die Erarbeitung städtischer Fallstudien bildet. Dieser Katalog umfasst Fragen zur Ausprägung und Bewertung von Bevölkerungswachstum und Attraktivität. Überdies wurden Fragen zu speziellen Themenbereichen herausgegriffen:

- Wohnungsmarktentwicklung und Wohnpräferenzen,
- Urbanität – Zukunft des Städtischen,
- Verhältnis von Bevölkerungs- zu Beschäftigtenentwicklung,
- Soziale Segregation und Polarisierung.



Altersspezifische Wanderungsmuster am Beispiel Karlsruhe – Quelle: Stadt Karlsruhe

Kooperation auf unterschiedlichen Ebenen prägt die Projektarbeit. Erstens sind in den Kommunen unterschiedliche Ämter bzw. Fachbereiche beteiligt, denn die Bearbeitung des Fragenkatalogs verlangt sowohl Informationen aus der Städtestatistik als auch aus Stadtplanung und Stadtentwicklung. Zweitens wird im Rahmen des Projektes ein Austausch zwischen den Städten organisiert. Drittens arbeiten Kommunen und BBSR zusammen an der Auswertung, die Ende 2010/Anfang 2011 vorliegen wird. Ziel des Projektes ist es, die „neue Attraktivität der Städte“ näher zu bestimmen, zu qualifizieren und sie von einem bloßen Anstieg der Bevölkerungszahlen zu unterscheiden. Auf der Internetseite des BBSR wird kontinuierlich über dem Projektverlauf und die Zwischenergebnisse informiert. So wird der Erfahrungsaustausch im Projekt einer interessierten Öffentlichkeit zugänglich.

Städte als Hochschulstandorte vor allem für junge Menschen attraktiv

Eine Erfahrungswerkstatt diente Anfang Juli dem Austausch der Projektbeteiligten und der Konfrontation der Zwischenergebnisse mit Stellungnahmen aus der Wissenschaft. Ausgehend von einer Zusammenschau der bisherigen empirischen Ergebnisse aus den zehn Städten konnten grundsätzliche Gemeinsamkeiten bei den jeweiligen städtischen Eigenschaften oder Merkmalen ihrer Bevölkerungsentwicklung abgeleitet werden, mehr noch aber Unterschiede im Detail. Gemeinsam ist den Städten beispielsweise ihr Status als Hochschulstandort – ein Grund dafür, dass sie besonders attraktiv für junge Erwachsene sind. Die wachsende Attraktivität für Zuwandernde hat Einfluss auf den Wohnungsmarkt: Preisgünstige Wohnungen werden knapp. Keine der Städte hat ein industrielles Erbe, dennoch sind Arbeitsmarkt und Beschäftigtenentwicklung unterschiedlich. Während die einen Neubaupotenziale als größere Brach- und Konversionsflächen nutzen konnten, waren in anderen Fällen nur kleinere Flächen zur Nachverdichtung verfügbar. Alle am Projekt Beteiligten wollen zudem den Freizeitwert ihrer Stadt stärken.

Das Projekt bewegt sich im Spannungsfeld messbarer Entwicklungen auf der einen Seite und spezifischer, teils theoretischer oder exemplarischer Attraktivitätsphänomene auf der anderen. Isolierte Betrachtungen können zu Fehlschlüssen führen. Zum Beispiel spiegelt sich die theoretische Annahme, dass ältere Menschen zentrale Lagen bevorzugen und deswegen eher in die Stadt als ins Umland ziehen, zahlenmäßig nicht wider. Statistisch gesehen ziehen ältere Menschen vornehmlich

in suburbane Räume. Dennoch lässt sich aus diesem Ergebnis weder eine Leidenschaft für das Umland belegen noch eine Präferenz für städtische Räume widerlegen. Die Erklärung liegt vielmehr darin, dass ältere Menschen häufig zu ihren Kindern ziehen, die während der vergangenen Jahrzehnte im Umland Ein- oder Zweifamilienhäuser erworben haben. Sie wiederum haben mittlerweile nach dem Auszug ihrer Kinder genug Platz, um die Eltern zur Betreuung oder Pflege aufzunehmen. Werden die Wanderungsbewegungen im Einzelfall genauer betrachtet und der Blick auf die kleine Gruppe der Rückwanderer aus dem Umland in die Städte gelenkt, zeigt sich, dass ältere Menschen in dieser Gruppe überproportional hoch vertreten sind.

Differenzierte Betrachtung notwendig

Das Zusammenspiel von Zahlen und den dahinter liegenden Wanderungsmotiven kann sehr spezifisch sein. So liegen bei der zusammenfassenden Beobachtung der Quartiersentwicklung ebenfalls Trugschlüsse auf der Hand: Eine Bevölkerungsabnahme in Stadtrandbereichen gegenüber Zuwächsen in innerstädtischen Gebieten sagt noch nichts über unterschiedliche Attraktivitäten der Standorte aus. Vielfach hatten Stadtrandquartiere temporäre Entwicklungsschübe und befinden sich nun in einer Phase, in der in großem Umfang die einstigen Kinder und Jugendlichen die Wohnungen als junge Erwachsene verlassen haben. Statistisch sinken dadurch die Bevölkerungszahlen, allerdings ohne dass die Wohnungen und Häuser für Nachfrager verfügbar wären. Eine Aussage über Attraktivität oder Nicht-Attraktivität, über den mittelfristigen Infrastrukturbedarf oder den Neubaubedarf in bestimmten Segmenten kann somit nicht alleine auf der Grundlage der quantitativen Entwicklung getroffen werden.

In der zweiten Hälfte des Projektes soll die Attraktivität der Städte näher und differenzierter bestimmt werden, u.a. indem quantitative und phänomenologische Betrachtungen zusammengeführt und Artefakte aufgelöst werden. Wichtige Hinweise liefert dabei durchweg der Städtevergleich. Ziel ist es, planbare oder unplanbare Attraktivitätsfaktoren zu identifizieren und in ihren Auswirkungen einschätzen zu können. Als ein aktueller Beitrag, differenzierter schauen zu können, werden altersspezifische Wanderungsmuster der zehn Städte nach gleichem Schema angefertigt und verglichen (vgl. das Muster für Karlsruhe).

Weitere Informationen:

www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2010/NeueAttraktivitaet/01__Start.html

Kontakt:

Dr. Brigitte Adam
Referat I 2
Stadtentwicklung
Tel.: 0228 99 – 401 23 15
E-Mail:
brigitte.adam
@bbr.bund.de

Dr. Gabriele Sturm
Referat I 6
Raum- und Stadtbeobachtung
Tel.: 0228 99 – 401 13 60
E-Mail:
gabriele.sturm
@bbr.bund.de

Herausgeber, Herstellung und Selbstverlag

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Selbstverlag des BBSR, Postfach 21 01 50, 53156 Bonn

G 7718 F

Verantwortlich

Elke Pahl-Weber, Hans-Peter Gatzweiler, Robert Kaltenbrunner

Redaktionelle Bearbeitung

Gabriele Bockshecker

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Die Informationen aus der Forschung des BBSR erscheinen
in unregelmäßiger Folge sechsmal im Jahr.

Interessenten erhalten sie kostenlos.

Frei zum Nachdruck. Belegexemplare erbeten.

Zitierweise:

Informationen aus der Forschung des BBSR 4/2010 – August

ISSN 1868 – 0089 (Printversion)



Neues aus der Forschung – www.bbsr.bund.de

Im Folgenden finden Sie die Internetbeiträge, die seit dem letzten BBSR-Info veröffentlicht wurden. Sie finden diese in der Rubrik **Forschungsprogramme**:

Allgemeine Ressortforschung/Wohnungswesen

- Finanzierungsstrategien wohnungswirtschaftlicher Akteure unter veränderten Rahmenbedingungen an den Finanzmärkten

Zukunft Bau/Auftragsforschung/Nachhaltiges Bauen, Bauqualität

- Lebens- und Nutzungsdauer von Bauteilen
- Werkstattgespräche Kunst am Bau 2009

MORO/Studien

- Strategische Einbindung regenerativer Energien in regionale Energiekonzepte – Folgen und Handlungsempfehlungen aus Sicht der Raumordnung

FOPS/Projekte

- Daseinsvorsorge und Dienstleistungsqualität in der Nahverkehrsplanung unter besonderer Berücksichtigung der Belange älterer Verkehrsteilnehmer

Städtebauförderung/Städtebaulicher Denkmalschutz/Projekte

- Evaluierung des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz in den neuen Ländern

Der monatliche Newsletter BBSR-Forschung-Online informiert über neue Internetbeiträge, Veranstaltungen, Veröffentlichungen sowie Stellen und Ausschreibungen. Abonnieren Sie ihn unter www.bbsr.bund.de/Aktuell.

Kontakt:

Dr. Karin Veith
Referat SWD
Stab Wissenschaftliche
Dienste
Tel.: 0228 99 – 401 22 97
E-Mail:
karin.veith
@bbr.bund.de