



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

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



BBSR-Berichte **KOMPAKT**

## **Fokus Innenstadt**

### **Aspekte innerstädtischer Bevölkerungsentwicklung**

11 / 2010

In Deutschland leben rund 24 Mio. Menschen in Innenstädten. Innenstädte sind mehr als Wohnstandorte: Hier überlagern sich unterschiedliche Funktionen und Nutzungen in einzigartiger Weise. Arbeiten, Wohnen, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangebote prägen das Bild der Innenstädte. Sie sind Aushängeschild und bestimmen das Image der Städte.

Nachdem lange Zeit die Stadtentwicklung vor allem unter dem Aspekt der Suburbanisierung diskutiert wurde, zeichnet sich nun eine Trendwende hin zur Renaissance des innerstädtischen Wohnens ab. Das Wachsen der Städte über ihre Grenzen hinaus und der daraus erwachsende Bedeutungsverlust der Kernstädte scheint aufgehalten. Die Stadt wird wieder attraktiv für Wohnungssuchende und Investoren. Vor allem innerstädtische Lagen profitieren.

Das vorliegende Heft der Reihe BBSR-Berichte KOMPAKT befasst sich mit der Innenstadtentwicklung. Im Mittelpunkt stehen dabei vor allem demographische Strukturen und Prozesse. Zunächst richtet sich der Blick auf die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung. Anschließend werden sozio-demographische Trends und Strukturen auf Basis von Stadteildaten aus 85 Städten analysiert. Abschließend wird anhand der Umfragedaten aufgezeigt, wie zufrieden die Bewohner mit ihrer näheren Wohnumgebung je nach ihrer innerstädtischen Wohnlage sind.

## Rahmenbedingungen – Langfristige Bevölkerungsentwicklung nach Stadttypen

Innenstädte spiegeln gesamtgesellschaftliche Prozesse wider, gleichzeitig sind sie ein Teil davon. Stadtgröße, Einordnung im Siedlungsgefüge und die Wirtschaftsstruktur sind wichtige Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung. Der Fokus hier ist auf die langfristige Bevölkerungsentwicklung gerichtet.

In den Großstädten leben 31 % der deutschen Bevölkerung, in Mittelstädten 28 %, in Kleinstädten 12 % und in ländlichen Gemeinden 29 %. Der demografische Wandel ist für viele Städte, gleich welcher Größe, eine besondere Herausforderung und berührt schon jetzt sichtbar Stadtentwicklungsprozesse.

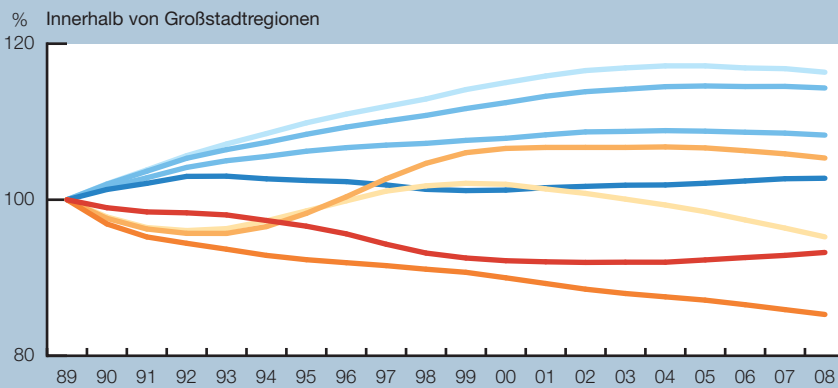
In Deutschland wachsen derzeit nur die Großstädte – ausgenommen die Großstädte in Regionen mit Anpassungsproblemen. In Ostdeutschland schrumpfen vor allem die Städte außerhalb der Großstadtreionen, und zwar unabhängig von ihrer Größe. In Westdeutschland zeichnet sich eine Trendwende bei den Kleinstädten und ländlichen Gemeinden ab,

die seit 2004/2005 leicht an Bevölkerung verlieren. Die Bevölkerungsentwicklung der Mittelstädte ist (noch) stabil.

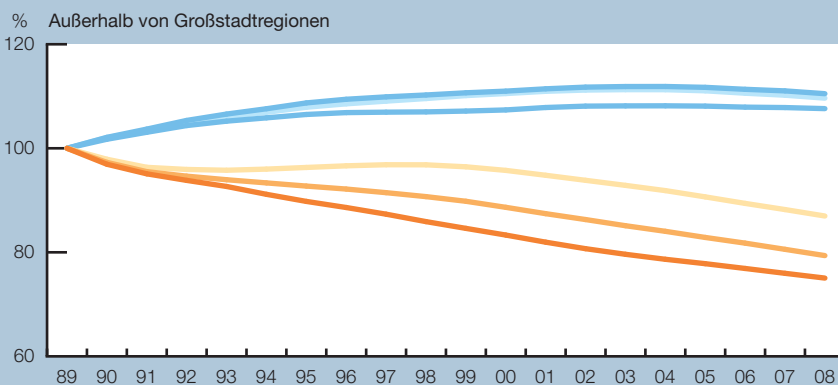
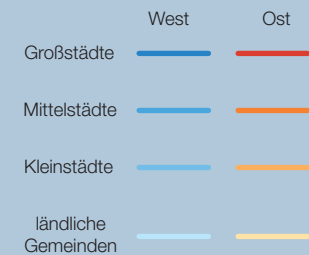
In den Großstadtreionen ist das Bild uneinheitlich: So können die ostdeutschen Kleinstädte und Landgemeinden nach vorübergehenden Bevölkerungsverlusten nach der Wende sehr bald deutliche Bevölkerungsgewinne verzeichnen, was als Anzeichen für nachholende Suburbanisierungsprozesse gewertet werden kann. Die leicht positive Bevölkerungsentwicklung in den ostdeutschen Großstädten seit 2003 spricht für die Stabilisierung dieser Städte im Transformationsprozess nach der Wende.

In Westdeutschland verläuft die Entwicklung seit 1989 in den Großstädten zunächst ungünstiger als in den drei anderen Stadt-/Gemeindetypen, die erhebliche Zuwächse bis Anfang der 2000er Jahre erzielen. Dann allerdings ergibt sich ein Umschwung und die Großstädte wachsen, während die Mittel- und Kleinstädte sowie Landgemeinden schrumpfen.

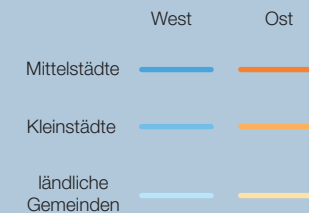
Welche innerstädtischen Entwicklungen zu beobachten sind, soll im Folgenden betrachtet werden.



Bevölkerungsentwicklung nach Stadt- und Gemeindetypen, 1989 bis 2008, Prozentwerte 1989 = 100%



Bevölkerungsentwicklung nach Stadt- und Gemeindetypen, 1989 bis 2008, Prozentwerte 1989 = 100%



Datenbasis: Laufende Raumbearbeitung des BBSR  
Fortbeschreibung des Bevölkerungsstandes

© BBR Bonn 2010

## Datengrundlage

Die Untersuchungen basieren auf Daten der Arbeitsgemeinschaft Kommunalstatistik (KOSTAT). Ende der 1990er Jahre im KOSIS-Verbund gegründet, hat sie sich zum Ziel gesetzt, für einen eng definierten Merkmalskatalog Daten auf Stadtebene bereitzustellen. Der Merkmalskatalog umfasst

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

Etwa 90 Städte stellen derzeit regelmäßig, d. h. einmal pro Jahr, Stadtebenen bereit. Insgesamt kann auf Daten aus rund 8 000 Stadtteilen zurückgegriffen werden. Die ersten Lieferungen beziehen sich auf den Stand zum 31.12.1998, so dass für elf Jahrgänge kleinräumige Daten vorliegen. Für 47 Städte liegen die Zeitreihen vollständig vor; weitere 23 Städte haben Daten für zehn Jahrgänge geliefert, dreizehn für neun und sechs für acht Jahrgänge. Ab dem Jahr 2000 lassen sich konsistente Zeitreihen für 85 Städte bilden, dabei wurden fehlende Werte interpoliert. Die weiteren Untersuchungen basieren auf dieser Stadtauswahl. Die Analysen beziehen sich auf eine räumlich aggregierte Ebene, d. h. eine Lagetypik, die zwischen Innenstadt und Stadtrand unterscheidet. Diese Abgrenzung fasst den Raum etwas weiter, der üblicherweise der Innenstadt zugerechnet wird. So sind nicht nur City- und Cityrandlagen der Innenstadt zugeschlagen, sondern auch der Innenstadtrand. Die Abgrenzung ermöglicht einfache Gruppenvergleiche und erleichtert den Vergleich von kleineren Großstädten mit Metropolen wie Hamburg oder Berlin.

### Innenstadt – eine Definition

Es wird von einem eher weit gefassten Innenstadtbegriff ausgegangen. 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 Raumbewertung (IRB) des BBSR entwickelt und auf die Städte der KOSTAT-Gemeinschaft übertragen. Auch wenn dieses räumliche Verständnis in der konkreten Umsetzung in den einzelnen KOSTAT-Städten aufgrund ungünstiger räumlicher Einteilungen der Stadtteile nicht in allen Fällen nahtlos gelingt, ergibt sich insgesamt eine adäquate Basis für Struktur- und Trendanalysen.

## Bevölkerungsentwicklung nach Lagetypen

Zunächst wird die Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2000 betrachtet. Markant ist der deutliche Ost-West-Unterschied. In den ostdeutschen Städten lassen sich die durch die deutsche Wiedervereinigung ausgelösten Umbrüche der Stadtentwicklung ablesen. Die sich zur Zeit der Wende vielfach in einem desolaten Zustand befindenden Innenstädte Ostdeutschlands sind inzwischen wieder zu attraktiven Wohnstandorten geworden, was der stete Bevölkerungszuwachs belegt. Nicht so positiv entwickeln sich die Randgebiete der ostdeutschen Städte, die immer mehr Einwohner verlieren. Besonders betroffen sind die Großwohnsiedlungen aus der Zeit des industriellen Wohnungsbaus der DDR.

Stabil entwickeln sich hingegen die Innenstädte und Stadtränder in Westdeutschland. Auffällig ist, dass die Innenstadt seit 2003 mehr Einwohner verzeichnet, während sich am Stadtrand seit 2007 eine „Trendumkehr“ andeutet.

Diese aggregierte Betrachtung zeigt eine Gesamtentwicklung, lässt jedoch Einblicke in stadtspezifische Entwicklungen nicht zu. Deshalb wurden für zwei Perioden für alle 85 Städte differenziert nach Innenstadt und Stadtrand die kurzfristige und langfristige Bevölkerungsentwicklung berechnet und verglichen. Bei der langfristigen Entwicklung liegen die Bevölkerungsbestände von 2000 und 2008 zugrunde, bei der kurzfristigen die von 2006 mit 2008.

Verglichen mit dem Stadtrand zeigt sich bei 53 Städten eine günstigere Innenentwicklung im Zeitraum von 2000 bis 2008. Noch klarer fällt der kurzfristige Vergleich aus. Hier verläuft bei 62 Städten die Innenentwicklung günstiger als am Stadtrand. Einflüsse durch Gebietsstandsänderungen sind dabei ausgeschlossen. Günstiger heißt bei dieser Betrachtungsweise, dass auch weniger Schrumpfung in der Innenstadt als am Stadtrand zu diesem Ergebnis beiträgt.

Somit bedarf die „Renaissance der Städte“ einer differenzierten Betrachtung. Festhalten lässt sich aber, dass aktuell in rund drei Vierteln der untersuchten Städte sich die Innenstädte deutlich dynamischer entwickeln als die Stadtränder.

Große Unterschiede zeigen sich bei einer Differenzierung der Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen:

- Vor allem am Stadtrand ostdeutscher Städte ist ein starker Rückgang bei Kindern und Jugendlichen unter achtzehn Jahren feststellbar; die Innenstädte sind hiervon nicht so stark davon betroffen. Im Westdeutschland ist dieser Trend am Stadtrand und in der Innenstadt ebenfalls leicht rückläufig.

- Die Innenstadt ist vor allem für junge Erwachsene, die 18- bis 29-Jährigen, attraktiv. In Westdeutschland und mehr noch in Ostdeutschland steigt deren Zahl kontinuierlich. Zwar gibt es auch am Stadtrand Steigerungen, diese sind allerdings weniger stark.
- Der Trend bei den Personen, die 60 Jahre und älter sind, ist in westdeutschen Innenstädten weitgehend konstant. Ein besonders deutlicher Anstieg ist hingegen in den Randgebieten der ostdeutschen Städte zu verzeichnen. Diese Entwicklungen beeinflussen die Sozialstruktur der Bevölkerung.

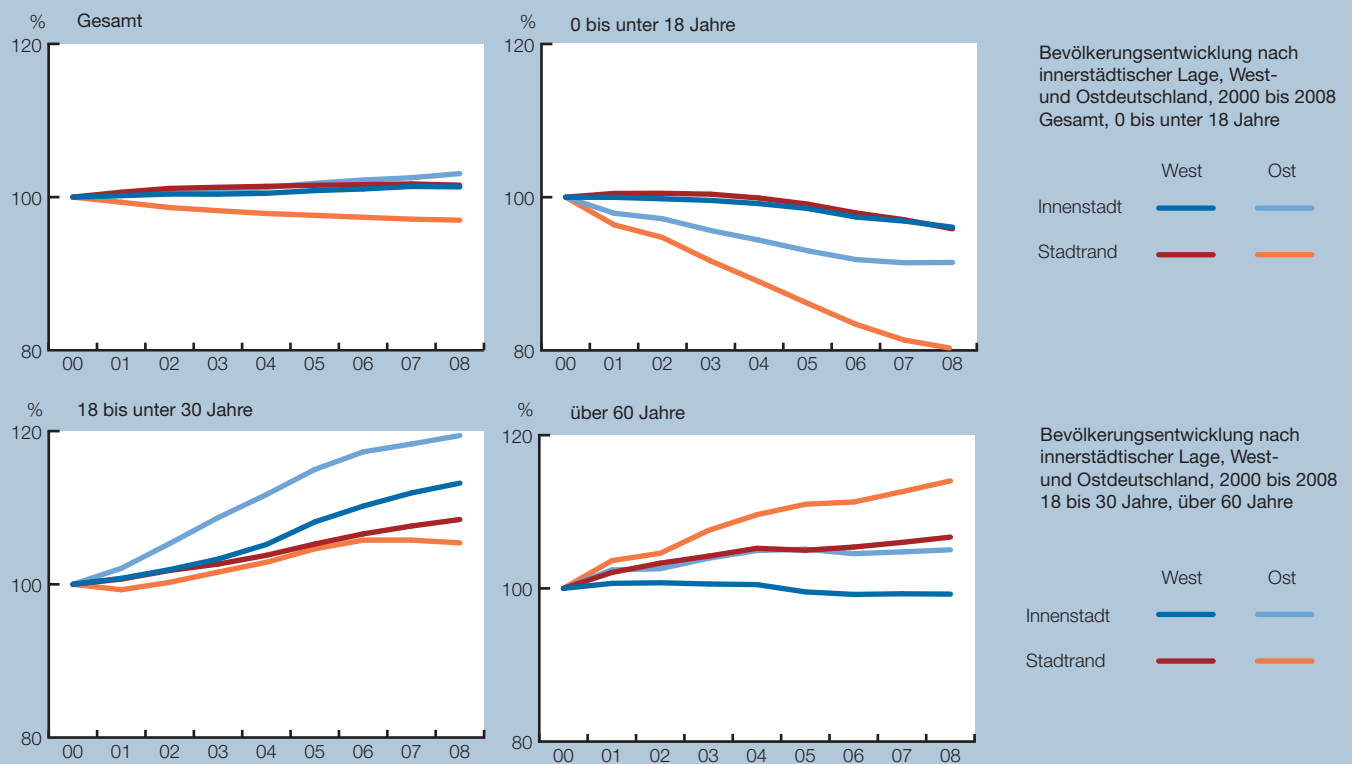
### Sozialstruktur nach Lagetypen

Vor allem die 18- bis 39-Jährigen finden die Innenstädte als Wohnort attraktiv. Mehr als ein Drittel der Innenstadtbewohner zählt zu dieser Altersgruppe. Erkennbar ist eine Verschiebung der Anteile innerhalb der Altersgruppen, vergleicht man die Jahre 2000 und 2008. Der Anteil der 18- bis 29-Jährigen wächst – in Ost wie West – während der Anteil der 30- bis 39-Jährigen schrumpft. Jüngere Erwachsene bevorzugen lebendige Innenstadtgebiete mit unverbindlicheren, rasch

wechselnden Nachbarschaften und einem hohen Freizeitangebot. Zahlreiche Ausbildungsplätze bzw. Arbeitsstellen und deren gute Erreichbarkeit spielen ebenfalls eine Rolle.

Familienhaushalte brauchen größere Wohnungen mit gut erreichbaren Grünflächen. Mit der Familiengründungsphase wächst zudem der Wunsch, Wohneigentum zu erwerben. Dieser lässt sich aus finanziellen Gründen eher am Stadtrand oder im Umland der Stadt realisieren. Ist der Umzug an den Stadtrand erfolgt, bleiben die meisten dort, auch wenn die Kinder aus dem Hause sind. Diese Standortbindung spiegelt sich in der Altersstruktur am Stadtrand wider: Der Anteil der Personen ab 60 Jahre ist hier leicht höher als in der Innenstadt; zudem stieg er von 2000 bis 2008 vor allem in den ostdeutschen Städten.

Die Innenstadtbevölkerung ist im Vergleich zu der am Stadtrand nicht nur jünger, die Differenz wird in Zukunft sogar eher zunehmen. Ein Grund dafür ist die hohe Fluktuation in den Innenstadtgebieten und die Mobilität ihrer Bewohner. Diese Mobilität zeigt sich unter anderem darin, dass fast jeder zweite Innenstadtbewohner im Durchschnitt höchstens fünf Jahre in der Wohnung bleibt. Am Stadtrand und in kleineren Gemeinden sind die Menschen stärker verwurzelt.



Datenbasis: Kommunalstatistik der KOSTAT-Städte

© BBR Bonn 2010

Besonders mobil sind Personen mit Migrationsbiografie. Die Stadt wird oft als „Integrationsmaschine“ bezeichnet. Dies resultiert aus der seit Jahren beobachteten und vielfach beschriebenen Funktion der Stadt als Anlaufpunkt für Migranten und Zugezogene aus anderen Städten oder ländlichen Gebieten. Hier gibt es die Einstiegspunkte in die Stadtgesellschaft, und hier beginnt der Integrationsprozess.

In den untersuchten Innenstädten ist der Ausländer-Anteil höher als in den städtischen Randbereichen. Rund 14 % der Innenstadtbewohner haben keinen deutschen Pass. Am Stadtrand liegt dieser Anteil mit 8 % deutlich niedriger. Die meisten Zuwanderer aus dem Ausland suchen Wohnquartiere mit günstigen Mieten und finden diese häufig in Altbauvierteln mit geringerem Ausstattungs- und Sanierungsstandard. Die Viertel erfüllen somit eine wichtige Funktion als Zwischenstation auf dem Weg zur Integration in die Stadtgesellschaft. Dafür spricht auch, dass bei einer stadtteilbasierten Betrachtung der Median um 2–3 % niedriger als der arithmetische Mittelwert ist. Da das arithmetische Mittel empfindlicher auf einzelne „Ausreißer“ in der Verteilung als der Median reagiert, tragen einzelne Stadtteile mit sehr hohen Anteilen ausländischer Bevölkerung zu dieser Differenz bei.

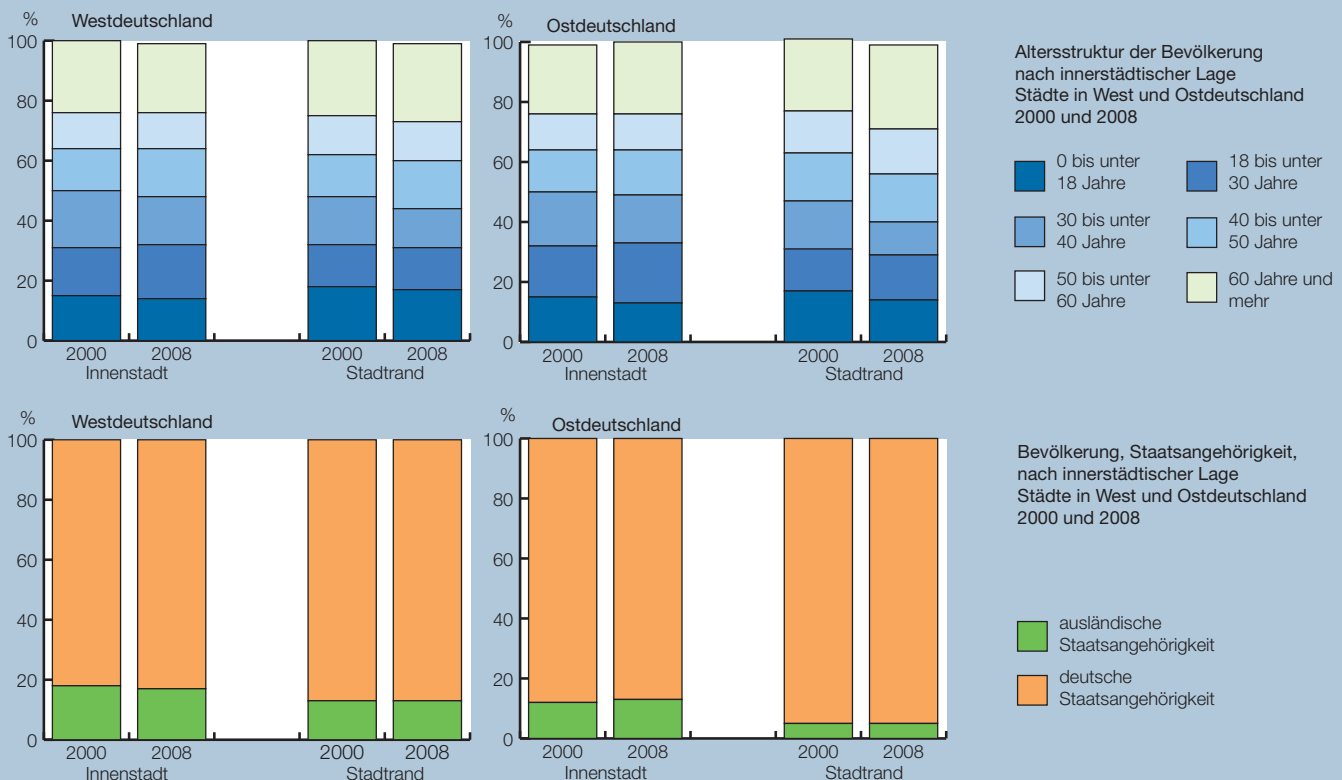
## Altersselektive Entwicklungen in Stadttypen

Die bisherigen Analysen nutzen als wesentliches Unterscheidungsmerkmal die innerstädtische Lage. Für eine differenzierte Betrachtung greifen wir im Folgenden zudem auf eine Stadttypik zurück. Sie basiert auf der Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2008 auf gesamtstädtischer Ebene und differenziert zwischen drei gleichgroßen Gruppen:

- Städte mit Bevölkerungsverlusten,
- Städte mit ausgeglichener Bevölkerung und
- Städte mit Bevölkerungsgewinnen.

Der Fokus liegt dabei sowohl auf der Gesamtentwicklung als auch auf den Trends in den Altersgruppen der unter 18-Jährigen, der 18- bis 29-Jährigen sowie derjenigen, die 60 Jahre und älter sind.

*Städte mit Bevölkerungsverlusten:* Die Verluste am Stadtrand sind größer als in der Innenstadt. In der Innenstadt trägt die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen zur Stabilisierung bei, kann aber den Bevölkerungsrückgang insgesamt nicht stoppen.



Datenbasis: Kommunalstatistik der KOSTAT-Städte

© BBR Bonn 2010

Der Stadtrand verliert mehr noch als die Innenstadt Kinder und Jugendliche.

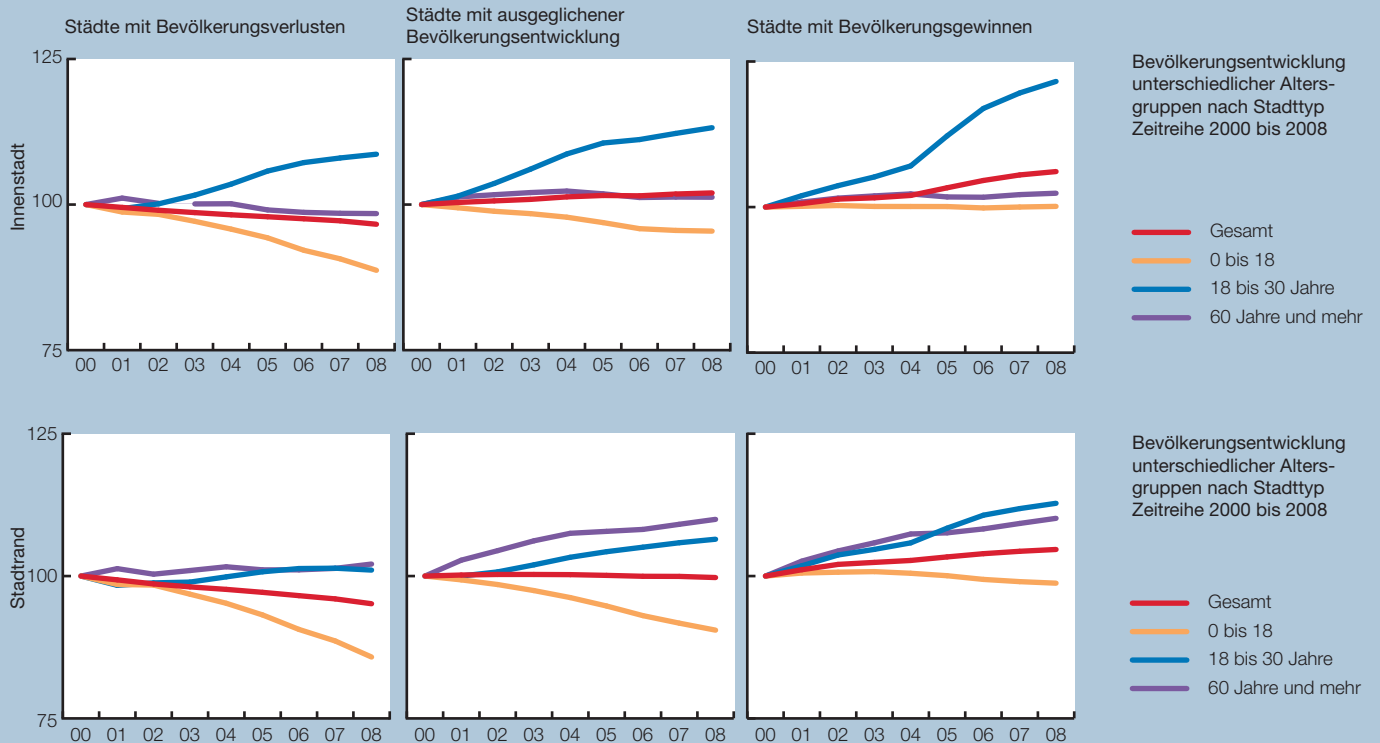
*Städte mit ausgeglichener Bevölkerung:* Während in der Innenstadt die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen stark steigt, wächst am Stadtrand die Altersklasse der über 60-Jährigen. Weniger ausgeprägt ist am Stadtrand der Zuwachs der 18- bis 29-Jährigen. Auch zeigt sich: Die Verluste bei den Kindern und Jugendlichen sind am Stadtrand stärker als in der Innenstadt.

*Städte mit Bevölkerungsgewinnen:* Der markante Anstieg der 18- bis 29-Jährigen in der Innenstadt zeigt, dass gerade Städte mit Bevölkerungsgewinnen für diese besonders attraktiv sind. Auch am Stadtrand wächst diese Altersgruppe, wenngleich nicht so stark. Die Anzahl der Kinder und Jugendlichen ist (noch) konstant. Am Stadtrand nimmt der Anteil Älterer stärker zu als in der Innenstadt.

### Zufriedenheit im Wohnquartier

Seit 1985 befragt das BBSR in einer repräsentativen Erhebung jährlich die Bevölkerung zu unterschiedlichen Themen, unter anderem auch zur Zufriedenheit mit der unmittelbaren Wohnumgebung. Aus dieser BBSR-Umfrage erhält man ein genaueres Bild davon, wie innerstädtische Trends in der Bevölkerung wahrgenommen werden. Für die folgende Darstellung wurden Befragte ausgewählt, die in Städten mit mehr als 20 000 Einwohnern leben. In den seit dem Jahr 2000 ausgewerteten Befragungen konnten die Bürger angeben, ob sie in der Innenstadt, am Stadtrand oder dazwischen wohnen. Diejenigen, die sich zwischen Innenstadt und am Stadtrand wohnend einordneten, werden hier als Bewohner und Bewohnerinnen der Innenstadt zusammengefasst. In der Umfrage wird jährlich die Zufriedenheit mit der unmittelbaren Wohnumgebung erhoben. Dabei können die Befragten sieben Abstufungen von 1= sehr unzufrieden bis 7=sehr zufrieden verwenden.

Deutlich zeigt sich ein allgemeiner Anstieg der Zufriedenheit, der zunächst nichts mit den unterschiedlichen Lagen innerhalb der Stadt zu tun zu haben scheint. Seit 2000 steigt



Datenbasis: Kommunalstatistik der KOSTAT-Städte

© BBR Bonn 2010

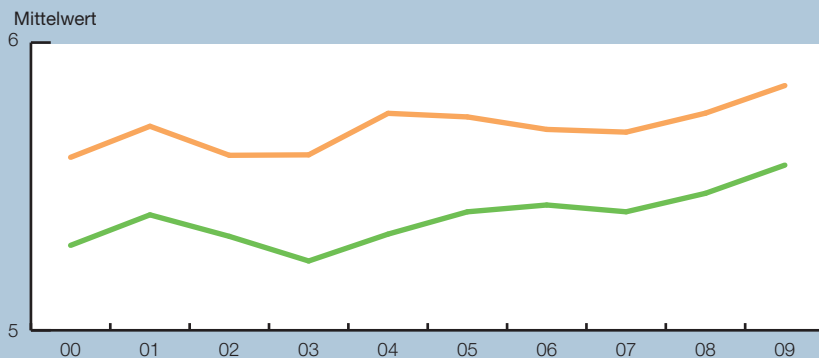
die Zufriedenheit mit der unmittelbaren Wohnumgebung in allen Bereichen der Stadt an und liegt inzwischen bei einem Wert von 5,7. In der Innenstadt ist der Mittelwert etwas niedriger und liegt bei 5,6. Am Stadtrand sind die Menschen laut Umfrage am zufriedensten: Hier wird ein Wert von 5,9 erreicht.

Die Innenstadtbewohner äußern sich tendenziell weniger zufrieden als die Befragten, die am Stadtrand leben. Insgesamt gaben 60,3 % der Bürger an, sehr zufrieden mit ihrer unmittelbaren Wohnumgebung zu sein. 33,1 % geben einen mittleren Wert an und nur 6,6 % sind unzufrieden mit ihrer unmittelbaren Wohnumgebung. Zum Vergleich: In der Innenstadt äußern sich 56,2 % sehr zufrieden, 36,9 % geben einen mittleren Wert an und 6,8 % sind unzufrieden. Dies lässt sich vor allem durch die Sozialstruktur der innerstädtischen Bevölkerung erklären. Die Innenstadt ist durch viele junge Menschen, die häufig zur Miete wohnen, geprägt. Auch arbeitslose Menschen und Singles wohnen, gerade in schrumpfenden Städten, in den innerstädtischen Lagen. Beide Gruppen äußern sich weit weniger zufrieden als der Durchschnitt. Bemerkenswert ist, dass 16,6 % der in der Innenstadt wohnenden Rentner unzufrieden mit ihrem Wohnumfeld sind – gegenüber 3,6 % der am Stadtrand lebenden Rentner. Hier ist die Stadtentwicklung gefragt, um im Zuge des demographischen Wandels überzeugende Konzepte anzubieten.

### Fazit

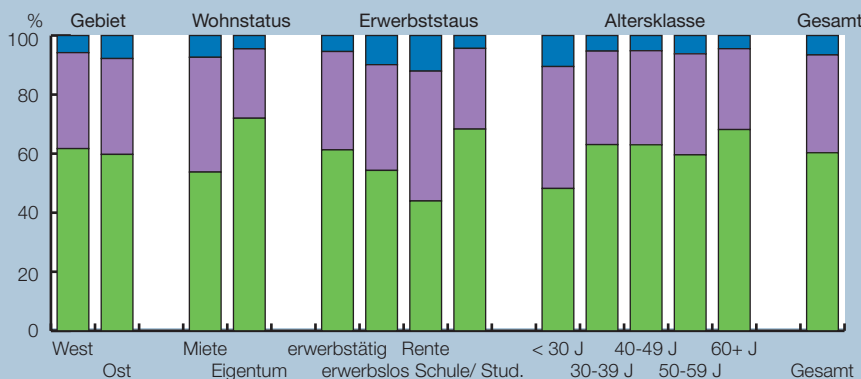
Aktuelle demographische Trends – Alterung, Migration und Bevölkerungsrückgang – beeinflussen die Entwicklung der Städte und ihrer Innenstädte. Hierbei handelt es sich jedoch um einen differenzierten Prozess mit regional sehr unterschiedlichen Kennzeichen:

- Innerhalb der Gruppe der Mittel- und Großstädte werden die Innenstädte nach Jahren des Bevölkerungsverlustes wieder attraktiver – eine Ausnahme sind die Großstädte in Regionen mit erheblichen Anpassungsproblemen. Besonders Stadtrandlagen in den ostdeutschen Städten haben mit Einwohnerverlust zu kämpfen.
- Ausschlaggebend für diesen Trend ist vor allem die Altersklasse der 18- bis 29-Jährigen. Gerade Auszubildende bzw. Berufseinsteiger zieht es in die Innenstadt wegen ihrer Qualitäten, aber auch aufgrund der günstigen Mieten.
- Vor diesem Hintergrund ist abzusehen, dass der positive Trend „zurück in die Innenstadt“ sich nicht selbst trägt, da der Anteil der 18- bis 29-Jährigen innerhalb der Bevölkerung schrumpft.



Zufriedenheit mit der Wohnumgebung nach innerstädtischer Lage  
Bevölkerung in Städten > = 20000 Einwohner  
2000 bis 2009, Skala von 1 = sehr unzufrieden bis 7 = sehr zufrieden, gleitendes Mittel

— Innenstadt  
— Stadtrand



Zufriedenheit mit der Wohnumgebung im Gruppenvergleich  
Bevölkerung in Städten > = 20 000 Einwohner  
2008, n = 2282

■ hohe Zufriedenheit  
■ mittlere Zufriedenheit  
■ niedrige Zufriedenheit

Datenbasis: BBSR-Umfrage

© BBR Bonn 2010

## Herausgeber

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

## Bearbeitung / Ansprechpartner

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

Antje Walther  
antje.walther@bbr.bund.de

Florian Herrmann

## Redaktion

Christian Schlag / Nina Wilke

## Satz und Gestaltung

Marion Kickartz

## Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

## Bestellungen

gabriele.bohm@bbr.bund.de  
Stichwort: BBSR-Berichte KOMPAKT 11/2010

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

ISSN 1867-0547 (Printversion)  
ISBN 978-3-87994-398-2

11 / 2010  
**BBSR-Berichte KOMPAKT**



Metropolräume in Europa  
Kurzfassung einer neuen Studie  
des BBSR  
BBSR-Berichte KOMPAKT 4/2010,  
Hrsg.: BBSR

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



INKAR – Indikatoren, Karten  
und Graphiken zur Raum-  
und Stadtentwicklung in  
Deutschland und Europa  
CD-ROM, Hrsg.: BBSR,  
Bonn 2010

(In Vorbereitung)

Bonn Oktober 2010