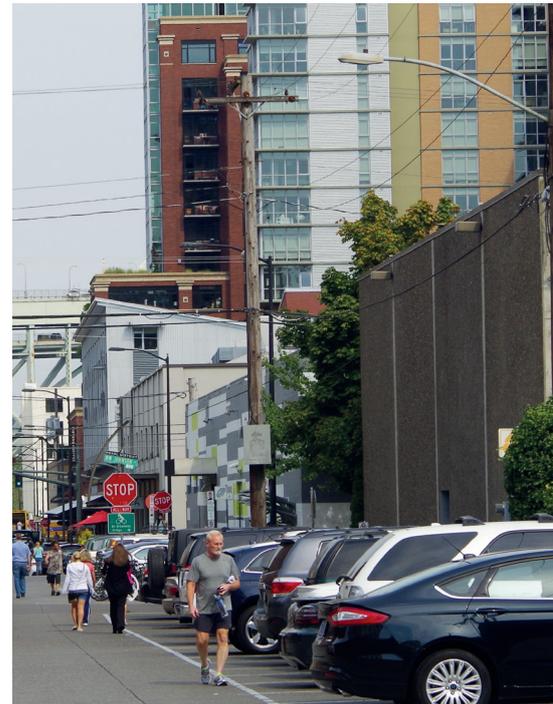


# ILS-TRENDS



## Wachsende Städte, junge Quartiere – Alterssegregation durch Reurbanisierung?

**Kaum ein anderes Thema der Stadtentwicklung hat Gesellschaft, Medien, Politik und Wissenschaft in den vergangenen Jahren mehr bewegt als die „Reurbanisierung“. Die quantitative Dimension des neuen Stadtwachstums beeindruckt: Allein die fünf größten deutschen Städte (Berlin, Hamburg, München, Köln und Frankfurt/Main) wuchsen zwischen 2011 und 2015 um fast eine halbe Million Einwohner. In diesem Beitrag wird diskutiert, mit welchen Veränderungen der Altersstrukturen das Wachstum der Kern- und Innenstädte einhergeht, da aufgezeigt werden kann, dass sich die ungleichgewichtige Verteilung verschiedener Altersgruppen in den stadtreionalen Teilgebieten in den 1990er- und 2000er-Jahren verstärkt hat. Der Beitrag stellt dabei auch Ergebnisse einer deutsch-amerikanischen Studie vor, in der Reurbanisierungsprozesse in sechs Regionen vergleichend untersucht wurden.**

Autoren dieser Ausgabe

Prof. Dr.-Ing. Stefan Siedentop  
stefan.siedentop@ils-forschung.de

Frank Osterhage  
frank.osterhage@ils-forschung.de

Peter Stroms  
peter.stroms@ils-forschung.de

Blicken wir zurück: Bereits in den frühen 1980er-Jahren gab es erste Hinweise – zunächst in Nordamerika, später auch in Europa –, dass die tiefe ökonomische und demografische Krise der Großstädte nur eine Zwischenetappe einer umfassenden post-fordistischen Restrukturierung gewesen sein könnte. War Reurbanisierung in den 1980er-Jahren noch die Ausnahme, welche nur in relativ wenigen, ökonomisch dynamischen Metropolen und innerhalb dieser nur in vergleichsweise wenigen Quartieren beobachtet wurde, haben zahlreiche jüngere Studien gezeigt, dass in den 1990er- und 2000er-Jahren eine

steigende Zahl von großen nordamerikanischen und europäischen Städten ein erneutes Bevölkerungswachstum generieren konnte (Haase et al. 2010; Kabisch et al. 2012; Turok/Mykhnenko 2008; Herfert/Osterhage 2012). So verzeichnen auch viele deutsche Großstädte seit Mitte der 2000er-Jahre verstärkte Bevölkerungszuwächse (BBSR 2017) und meistens spielen dabei jüngere, höher gebildete und einkommensstärkere Personengruppen eine tragende Rolle.

In den betroffenen Städten und Quartieren geht dies nicht selten mit heftigen

2/17

politischen Kontroversen um die Verdrängung von Haushalten mit geringeren Einkommen, die zunehmend dysfunktionalen Boden- und Immobilienmärkte und die diesbezügliche Regulierungs- und Gestaltungsverantwortung der Politik einer (Holm et al. 2015). Zugleich legen vorliegende Studien den Eindruck nahe, dass sozialräumliche Restrukturierungsprozesse nicht nur zu sozialer Verdrängung, sondern auch zur Entmischung von Bevölkerungsgruppen unterschiedlichen Alters führen können (Moos 2015; Growe/Münter 2010; Buzar et al. 2007). Eine relevante Frage lautet daher, ob die Reurbanisierung zu einer verstärkten Alterssegregation beiträgt und welche Folgen diese für Stadt- und Quartiersentwicklung haben könnte. Alterssegregation wird hier als disproportionale Verteilung der Bevölkerung nach ihrem Alter über die städtischen bzw. stadtreionalen Teilgebiete verstanden. In diesem Beitrag werden ausgewählte Ergebnisse des von der Deutschen Forschungsgemeinschaft (DFG) geförderten Forschungsprojekts „Reurbanisierung in deutschen und US-amerikanischen Stadtregionen“ vorgestellt (ausführlichere

Befunde für drei deutsche und drei US-amerikanische Städte im Zeitraum von 1990 bis 2010 präsentiert. Die Ergebnisse werden durch aktuellere Daten zur Bevölkerungsentwicklung in deutschen Großstädten ergänzt.

### Hintergründe von Reurbanisierung und altersegregativen Entwicklungen

Die internationale Forschung hat sich bislang vor allem mit den sozialräumlichen Implikationen von Reurbanisierung, insbesondere mit der Art und Intensität von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen einkommensschwächerer Haushalte („Gentrifizierung“), befasst. Hingegen waren die altersstrukturellen Ausprägungen nur selten explizites Erkenntnisziel empirischer Arbeiten. Die wenigen vorliegenden Studien berufen sich in der Auseinandersetzung mit Formen altersdifferenzierten Standortwahlverhaltens auf Lebenszyklus- und Lebenslaufkonzepte (Estiri et al. 2015; Clark/Dielemann 1996). Diese sehen das Umzugsverhalten als Ausdruck sich verändernder demografi-

zur Erklärung der Ungleichverteilung von Altersgruppen in städtischen Gebieten. So sind der Zuzug von Studierenden in die Großstädte, in denen höhere Bildungseinrichtungen konzentriert sind, ebenso wie die höhere Wertschätzung von kulturellen und konsumtiven Leistungen großer Städte durch junge Berufstätige (im Alter zwischen 25 und 30 Jahren) mögliche Erklärungen der Überrepräsentanz dieser Personengruppe in inneren Stadtgebieten. Allerdings beleuchten Lebenslaufkonzepte nicht die Hintergründe einer zunehmenden Überrepräsentanz bestimmter Altersgruppen in innerstädtischen Gebieten im Zeitverlauf. Ist dies der Fall – und das ist die zentrale Annahme dieses Beitrages –, müssen Struktur- und Verhaltenseffekte eine Rolle spielen, die entweder auf individuelle Präferenzverschiebungen oder auf eher strukturelle Entwicklungen der Wohnungsmärkte (wie Preis- oder Angebotsveränderungen) zurückgehen können.

Bislang vorliegende Arbeiten, die sich möglichen verhaltens- und strukturbedingten Ursachen der Reurbanisierung widmen, lassen sich stark vereinfacht in

zwei Gruppen einteilen (Hamnett 1991). Auf der einen Seite stehen Ansätze, die Reurbanisierung primär mit angebotsseitigen Faktoren erklären. Diese Arbeiten sehen in den Inwertsetzungs- bzw. Kapitalverwertungsinteressen der städtischen Boden- bzw. Wohn-



Darstellungen finden sich in Brombach et al. 2018 und Siedentop et al. 2018). Das Projekt hatte zum Ziel, die Hintergründe und räumlichen Ausprägungen von Reurbanisierungsprozessen transatlantisch vergleichend zu untersuchen. Dazu wurden demografische Entwicklungen in ausgewählten US-amerikanischen und deutschen Stadtregionen analysiert. Das vorliegende TRENDS nimmt dabei eine thematische Fokussierung auf die Veränderungen der Zusammensetzung von Altersgruppen der betreffenden Untersuchungsräume vor. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden ausgewählte

scher und ökonomischer Merkmale eines Haushalts von seiner Entstehung bis zur Auflösung. Umzugsentscheidungen sind danach Anpassungsreaktionen an sich verändernde Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Haushaltes in verschiedenen Lebensphasen. So zeigen verschiedene Altersgruppen ausgeprägte Unterschiede in der Wanderungshäufigkeit, beim Wohnflächenkonsum und der Standortwahl.

Mit Blick auf die in diesem Heft im Mittelpunkt stehenden Prozesse der Alterssegregation bieten Lebenszyklus- und Lebenslaufkonzepte einen plausiblen Ansatz

nungsmarktakeure wesentliche Ursachen. Antrieb der Reurbanisierung sind dabei die Ausweitung des Wohnungsangebotes für ein bestimmtes Spektrum von Nachfragern, was zumindest teilweise auf eine aktive, wettbewerbsorientierte Politik der baulichen Aufwertung von Innenstädten zurückzuführen ist (Lees 2008).

Auf der anderen Seite werden die Ursachen der Reurbanisierung in einer Ausweitung der Größe bestimmter sozialer Gruppen sowie einem Wandel der Standortpräferenzen gesehen. Ein diesbezüglicher Ansatz verweist auf die konsumtiven

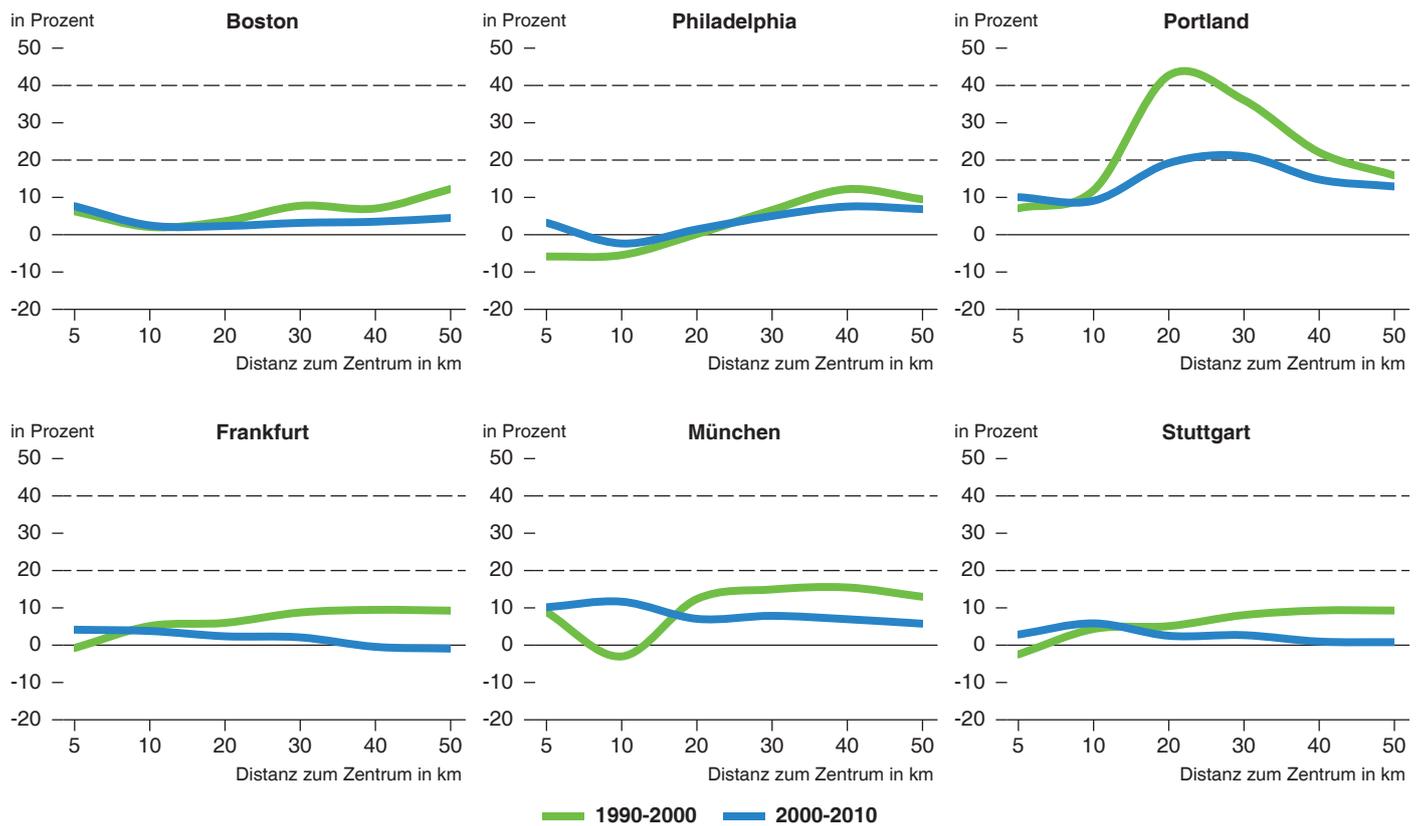


Abb. 1: Bevölkerungsveränderung in Ringzonen um das Regionszentrum, Quelle: Deutsche Kommunalstatistik und US-Zensus (Geolytics); eigene Berechnungen

Präferenzen bestimmter Bevölkerungsgruppen und deren spezifische Standortbedürfnisse (Glaeser/Gottlieb 2006; Storper/Manville 2006). In diesem Kontext wird diskutiert, dass Veränderungen der Arbeitswelt bei beispielsweise Hochqualifizierten, wie längere Arbeitszeiten und unregelmäßige Arbeitsrhythmen, zu einer flexibleren Alltagsorganisation zwingen. Große Städte bieten dabei auf der einen Seite eher Orte, welche veränderten Zeitökonomien von Berufstätigen gerecht werden (Läpple 2004; Siebel 2008).

Auf der anderen Seite werden in den Städten die Bedürfnisse der Dienstleistungsgesellschaft nach einem breit gefächerten Angebot von Konsummöglichkeiten, kulturellen Angeboten („amenities“) und einer toleranten und kreativen Atmosphäre (Florida 2013) gestillt. Vor diesem Hintergrund präferieren hochqualifizierte Beschäftigte wie auch ausdifferenzierte Haushalts- und Lebensformen urbane Wohnstandorte mit hoher Zentralität und geringen Zugangskosten zu großstädtischen Infrastruktur- und Kultureinrichtungen.

Dieser Beitrag kann nicht den Anspruch erheben, zwischen diesen unterschiedlichen Erklärungsansätzen zu vermitteln.

Mit der Analyse altersstruktureller Entwicklungen in einem transatlantischen Untersuchungsdesign kann aber deren Konvergenz bewertet werden, was vorsichtige Rückschlüsse auf die Relevanz universeller und kontextueller, pfadabhängiger Ursachen zulässt.

### Ergebnisse eines deutsch-amerikanischen Vergleichs von 1990 bis 2010

Als Fallstudien werden die Regionen Frankfurt/Main, München und Stuttgart sowie Boston, Philadelphia und Portland dargestellt. In allen Fällen handelt es sich um großstädtisch geprägte Räume mit ähnlicher Bevölkerungsgröße und Wirtschaftskraft, aber kontrastierenden demografischen, ökonomischen und politisch-institutionellen Rahmenbedingungen. Alle Regionen wurden mit einem 50-km-Radius um ein definiertes Regionszentrum (Rathaus) einheitlich abgegrenzt und binnendifferenziert: Als sogenannte Kernzone gilt ein Gebiet, das eine Distanz von maximal fünf Kilometern zum Regionszentrum und weiteren Zentren (Städte mit mehr als 150.000 Einwohnern) aufweist. Ein „engerer suburbaner Raum“ umfasst statis-

tische Raumeinheiten in einer Distanz zwischen fünf und 20 Kilometern, der „weitere suburbane Raum“ repräsentiert Raumeinheiten mit einer Distanz von mindestens 20 Kilometern.

Ein Vergleich der Bevölkerungsentwicklung in US-amerikanischen und deutschen Regionen in den 1990er- und 2000er-Jahren offenbart zunächst – wenig überraschend – deutliche Unterschiede als Ausdruck des abweichenden demografischen Wachstumsdrucks in beiden Ländern. Disparitäten zeigen sich vor allem mit Blick auf die Intensität des Bevölkerungswachstums, aber auch in Bezug auf dessen räumliche Verteilung. Eine nach Ringzonen differenzierte Betrachtung (Abb. 1) zeigt, dass in den amerikanischen Regionen die höchsten Wachstumsraten in beiden Dekaden überwiegend auf den weiteren suburbanen Raum entfallen, was ungeachtet des Bevölkerungswachstums in den Kernzonen eine anhaltende Suburbanisierung anzeigt. Auch in Deutschland lagen die Wachstumsschwerpunkte in den 1990er-Jahren im weiteren suburbanen Raum. In den 2000er-Jahren werden die höchsten Wachstumsraten dann jedoch verbreitet in den inneren Regionsteilen angetroffen. Eine weit in ländliche Gebiete

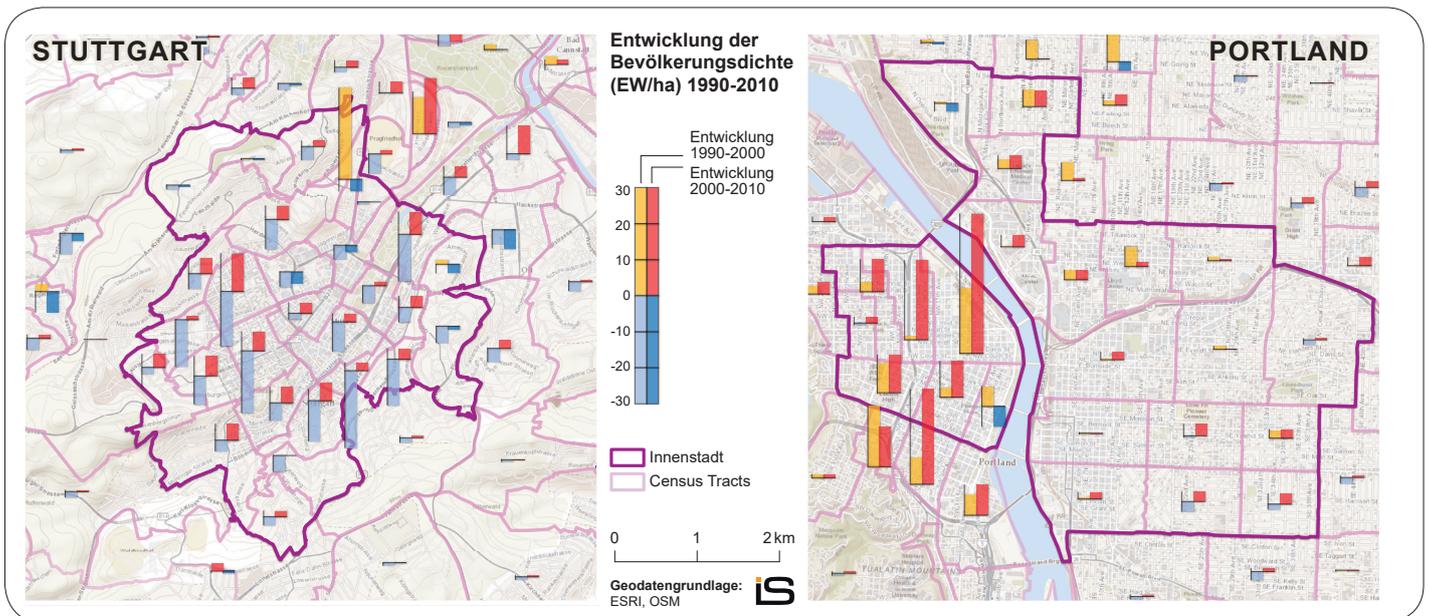


Abb. 2: Veränderung der Bevölkerungsdichte in der Kernzone Stuttgarts und Portlands, Quelle: Deutsche Kommunalstatistik und US-Zensus (Geolytics); eigene Berechnungen

hineinwirkende Suburbanisierung wurde somit abgelöst von einer intraregionalen Konzentration der Bevölkerung.

Wird der Blick auf die Kernzonen aller sechs Untersuchungsräume gerichtet, so konnten dort während der 2000er-Jahre durchgängig Bevölkerungsgewinne verbucht werden; in den 1990er-Jahren war dies auf deutscher Seite noch nicht in allen Regionen der Fall. Allerdings sind die Wachstumsraten unterschiedlich und auch die hinter den prozentualen Veränderungen stehenden absoluten Zahlen offenbaren erhebliche Differenzen. Dennoch, ein Reurbanisierungstrend in den inneren Regionsbereichen ist für den betreffenden Zeitraum evident. Dies wird noch deutlicher, wenn die Veränderungen der Bevölkerungszahlen der Ringzonen flächennormiert betrachtet werden (Einwohnerzahl je Hektar Gebietsfläche). In

allen Regionen entfielen die stärksten Zuwächse der Bevölkerungsdichte in der letzten Dekade auf Zentrums- oder zentrumsnahe Standorte. Abb. 2 zeigt dies für die Kernzonen Stuttgarts und Portlands beispielhaft.

Wie wirken sich die dargestellten demografischen Entwicklungen auf die räumliche Verteilung von Altersgruppen aus? Die nachfolgenden Ausführungen verdeutlichen dies anhand der Veränderungsrate bestimmter Altersgruppen sowie den Veränderungen der Lokationsquotienten dieser Gruppen in bestimmten Stadtgebieten. Der Lokationsquotient (LQ) setzt den Anteil einer Bevölkerungsgruppe (hier Altersgruppe) in einer Gebietseinheit zum Anteil derselben Gruppe für die Region insgesamt ins Verhältnis. Werte von > 1,0 zeigen eine statistische Überrepräsentanz, Werte von < 1,0 eine Unterrepräsentanz

der betreffenden Gruppe für die betrachtete Gebietseinheit an.

Kurz gefasst konnten zum Teil ähnliche, zum Teil abweichende Entwicklungen der altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung in den Regionen festgestellt werden. Tab. 1 verdeutlicht zunächst, dass die Veränderungsrate der 18- bis 24- sowie der 25- bis 29-Jährigen in den 2000er-Jahren nahezu durchgängig höher ausfallen als in den 1990er-Jahren; ersichtlich wird auch, dass sich dieser Trend zum Teil deutlich von regionalen bzw. nationalen Entwicklungen absetzt. So hat sich beispielsweise die Anzahl der 25- bis 29-Jährigen in der Kernzone Münchens zwischen 2000 und 2010 um gut ein Viertel erhöht, während diese Altersgruppe im gleichen Zeitraum bundesweit nur um 0,4% gewachsen ist. In Philadelphia nahm die Anzahl dieser

Region	Zeitraum	0-17 Jahre			18-24 Jahre			25-29 Jahre		
		Kernzone	Region	Nation	Kernzone	Region	Nation	Kernzone	Region	Nation
		in Prozent			in Prozent			in Prozent		
Boston	1990-2000	3,1	13,6	13,2	3,8	-18,6	1,3	0,5	-21,3	-9,6
	2000-2010	-7,9	-3,6	2,4	20,5	17,2	12,6	20,1	3,6	9,7
Philadelphia	1990-2000	-7,2	7,1	13,2	0,0	-10,9	1,3	-19,1	-23,3	-9,6
	2000-2010	-19,2	-4,9	2,4	28,2	17,9	12,6	39,0	11,4	9,7
Portland	1990-2000	-2,9	25,8	13,2	3,5	28,8	1,3	29,5	20,0	-9,6
	2000-2010	-5,9	8,0	2,4	6,1	9,8	12,6	16,6	13,3	9,7
Frankfurt	1990-2000	1,0	9,6	1,0	-22,9	-21,9	-21,1	-22,3	-25,8	-29,6
	2000-2010	3,9	-4,7	-13,9	14,2	6,9	3,1	15,0	-0,3	0,4
München	1990-2000	12,4	13,3	1,0	-16,9	-21,7	-21,1	-12,5	-23,1	-29,6
	2000-2010	10,5	3,6	-13,9	20,0	15,4	3,1	28,7	11,0	0,4
Stuttgart	1990-2000	-2,8	10,4	1,0	-26,2	-23,3	-21,1	-20,1	-26,6	-29,6
	2000-2010	-3,2	-9,2	-13,9	0,4	8,2	3,1	8,6	-2,8	0,4

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung: Veränderungsrate ausgewählter Altersgruppen, Quelle: Deutsche Kommunalstatistik und US-Zensus (Geolytics); eigene Berechnungen

Region	2010			Veränderung 1990-2010		
	0-17 Jahre	18-24 Jahre	25-29 Jahre	0-17 Jahre	18-24 Jahre	25-29 Jahre
Boston	0,63	2,04	1,99	-0,13	+0,41	+0,58
Philadelphia	0,76	1,83	1,74	-0,18	+0,46	+0,54
Portland	0,61	1,19	1,68	-0,12	-0,04	+0,47
Frankfurt	0,85	1,06	1,45	+0,04	+0,10	+0,31
München	0,74	1,05	1,52	+0,03	+0,08	+0,34
Stuttgart	0,77	1,01	1,51	+0,01	-0,03	+0,37

Tab. 2: Lokationsquotienten für ausgewählte Altersgruppen in der Kernzone, Quelle: Deutsche Kommunalstatistik und US Zensus (Geolytics); eigene Berechnungen

Gruppe gar um fast 40% zu, bei einem nationalen Referenzwert von lediglich knapp 10%. Mit der Berechnung von Lokationsquotienten (siehe Tab. 2) verfestigt sich das Bild, dass sich eine bereits deutliche Überrepräsentanz junger Erwachsener im Alter zwischen 18 und 29 Jahren in den urbanen Zentren während der 1990er- und 2000er-Jahre in allen Region verstärkt hat (Ausnahmen sind Portland und Stuttgart bei den 18- bis 24-Jährigen).

Bei den 0- bis 17-Jährigen – damit bei Personen, die ganz überwiegend in Familienhaushalten leben – zeigen sich hingegen divergente Entwicklungen. Hier hat sich in den US-Regionen ein mehrheitlich bereits in den 1990er-Jahren negativer Trend im Zeitverlauf verstärkt. Entsprechend haben sich die Lokationsquotienten bei dieser Altersgruppe im Kernraum durchgehend negativ entwickelt. Die Unterrepräsentanz dieser Altersgruppe hat sich somit verstärkt. Auf deutscher Seite sind hier schwach positive Veränderungen feststellbar. Nicht in Tab. 2 dargestellt, aber hier dennoch erwähnt, sei die Tatsache, dass Menschen im höheren Lebensalter (> 74 Jahre) in allen Regionen im betrachteten Zeitraum deutlich rückläufige Lokationsquotienten in der Kernzone aufweisen.

Die hier vorgenommenen Auswertungen zeigen somit insgesamt konvergente wie divergente Entwicklungen. Ausgehend von einer in den USA gegenüber Deutschland insgesamt deutlich jüngeren Bevölkerung erfuhren die Kernzonen in den 1990er und 2000er Jahren in beiden Ländern eine signifikante Verjüngung, was vornehmlich auf Wanderungsgewinne bei jungen Berufstätigen zurückzuführen ist.

Die Reurbanisierung vollzieht sich somit nicht nur als residenzielle Verdichtung der regionalen Zentren, sondern auch als ein altersbezogen hoch selektiver Prozess. Sowohl im amerikanischen als auch im

deutschen Kontext sind jüngere Erwachsene im höheren Ausbildungsalter (18- bis 24-Jährige) und Berufseinsteiger (25- bis 29-Jährige) die entscheidenden Bevölkerungsgruppen. Bei Familien mit Kindern verweisen die vorliegenden Befunde auf divergente Trends. Während Familien in den deutschen Regionen an den Bevölkerungszuwächsen der inneren Regionsbereiche teilzuhaben scheinen, kann für die US-Regionen ein stark negativer Trend ausgemacht werden, ausgehend von einer bereits 1990 starken Unterrepräsentanz in den Regionskernen. Die Anwesenheit von Menschen im fortgeschrittenen Seniorenalter ist in den Kernzonen aller untersuchten Regionen rückläufig.

### Aktuelle Entwicklungen in Deutschland

Als Ergänzung zu den Ergebnissen aus dem vorgestellten DFG-Projekt soll im folgenden Abschnitt auf die aktuellen Entwicklungstendenzen in Deutschland während der 2010er-Jahre eingegangen werden. Gegenstand der Betrachtung

sind die zehn größten Städte des Landes, zu denen auch die in diesem Heft bereits behandelten Großstädte Frankfurt am Main, München und Stuttgart gehören. Da mit dem Zensus 2011 eine neue Basis für die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes geschaffen wurde, beginnt der Betrachtungszeitraum am 31.12.2011 und reicht bis zum Ende des Jahres 2015. Die Analyse erfolgt vor dem Hintergrund unterschiedlicher Einschätzungen zur Dauerhaftigkeit der Reurbanisierung in der Fachöffentlichkeit: Einerseits wird davon ausgegangen, dass der Boom der Großstädte noch längere Zeit anhält (Institut der deutschen Wirtschaft Köln 2016). Andererseits sind zuletzt erste Hinweise auf ein vermeintliches Ende des Trends aufgetreten (Busch 2016).

Bei einem Blick auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl in der jüngeren Vergangenheit kann für die Gruppe der zehn größten Städte festgestellt werden, dass sich das Wachstum im neuen Jahrzehnt fortgesetzt hat. Die jährlichen Wachstumsraten sind sogar noch einmal größer geworden und lagen im Zeitraum nach der Zensus-Umstellung über der 1-Prozent-Marke (siehe Abb. 3). Zur Einordnung der aktuellen Entwicklungstendenzen ist es jedoch aufschlussreich, die Gesamtentwicklung nach verschiedenen Komponenten aufzuschlüsseln. Während der Reurbanisierungstrend in der zweiten Hälfte der 2000er-Jahre hauptsächlich durch Binnenwanderungsgewinne angetrieben wurde, trägt diese Komponente

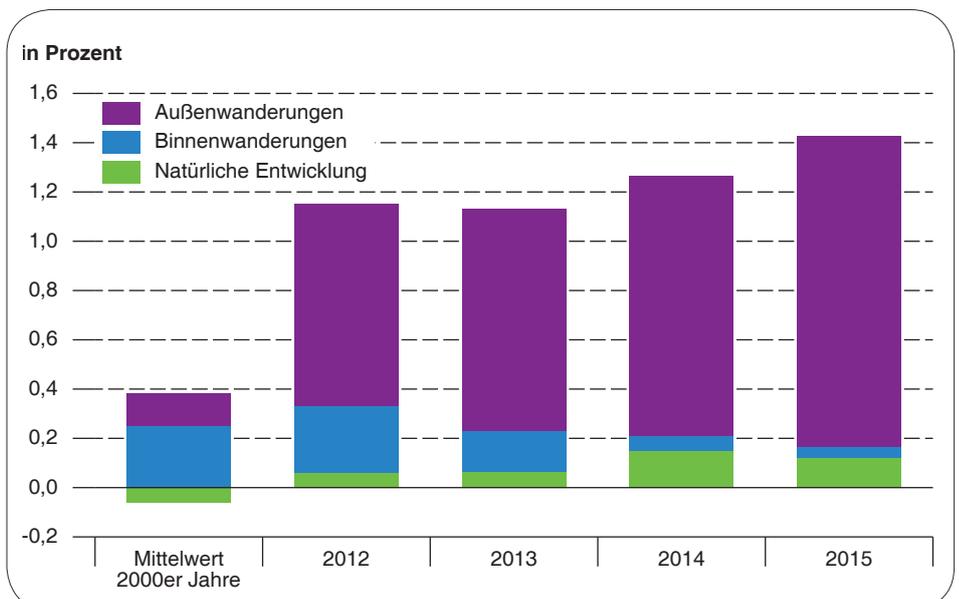


Abb. 3: Jährliche Bevölkerungsveränderung für die Gruppe der größten deutschen Städten nach Komponenten: 2012-2015, Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen

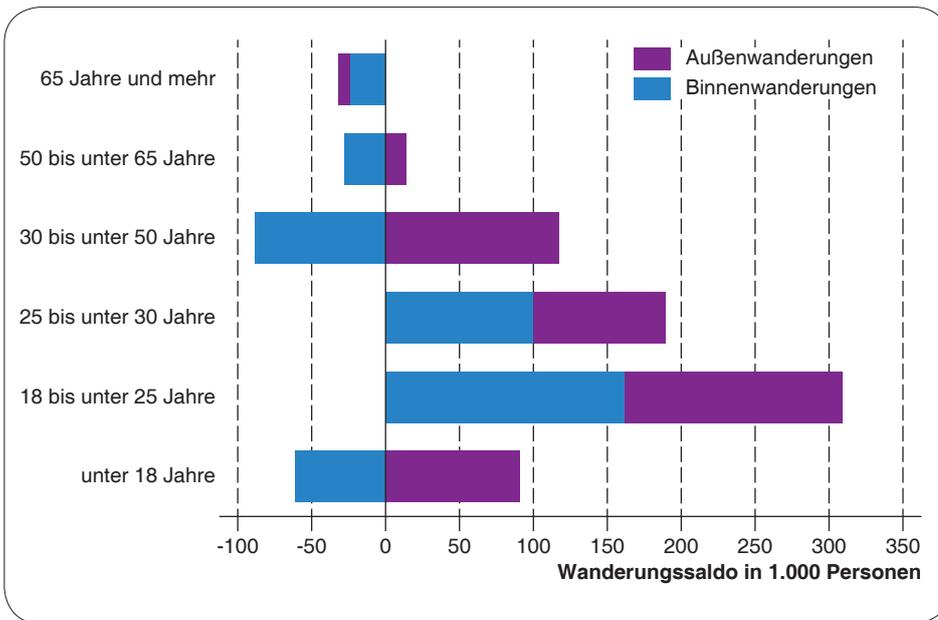


Abb. 4: Wanderungssalden für die Gruppe der zehn größten deutschen Städte nach Altersgruppen: 2012-2015, Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen

gegenwärtig lediglich zu einem kleinen Teil zum Bevölkerungszuwachs der betrachteten Städte bei. Stattdessen sind es umfangreiche Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland, die zuletzt für eine Fortsetzung der Wachstumsphase sorgen. Bemerkenswert ist außerdem, dass die Gruppe der zehn größten Städte mittlerweile auch ein Plus bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung verbuchen kann – auch dies war im vorherigen Jahrzehnt noch anders.

Eine Auflistung der ermittelten Werte für die einzelnen Städte lässt erkennen, dass es im Analysezeitraum 31.12.2011-31.12.2015 ohne Ausnahme zu einem

Anstieg der Bevölkerungszahlen gekommen ist (siehe Tab. 3). Es bestehen allerdings große Unterschiede bei der Höhe der erzielten Zuwächse, wobei Leipzig (9,9%) und Frankfurt am Main (8,3%) herausragen. Auffällig sind die hohen Binnenwanderungsgewinne in Leipzig, deren Größenordnung von keiner der anderen großen Städte annähernd erreicht wird. Ansonsten fallen die Wanderungsgewinne bei den Außenwanderungen erheblich höher aus. So muss die insgesamt wachsende Stadt München bei den Binnenwanderungen sogar ein deutliches Minus hinnehmen. Diese negative Bilanz resultiert vermutlich aus beträchtlichen Wanderungsverlusten ge-

genüber dem Umland, da der in diesem Fall besonders angespannte Wohnungsmarkt in der Kernstadt verstärkte intraregionale Suburbanisierungsprozesse zur Folge hat. Aber auch die beiden Ruhrgebietsstädte Dortmund und Essen würden ohne die Wanderungsgewinne aus dem Ausland eine negative Bevölkerungsentwicklung aufweisen.

Die Analyse von Wanderungsdaten nach Altersgruppen führt vor Augen, dass die Anziehungskraft der betrachteten Großstädte je nach Abschnitt im Lebenslauf unterschiedlich stark ausgeprägt ist (siehe Abb. 4). Wie schon in der Vergangenheit kann die Gruppe der zehn größten Städte die mit Abstand umfangreichsten Wanderungsgewinne bei den 18- bis unter 25-Jährigen erzielen. Zu den neueren Befunden gehört dagegen, dass sich dieser Überschuss in der danach folgenden Altersgruppe der sogenannten Berufseinsteiger auf einem hohen Niveau fortsetzt. Deutlich geringer ist das Plus bei den unter 18-Jährigen sowie den 30- bis unter 50-Jährigen, das zudem nur durch Gewinne bei den Außenwanderungen zustande kommt. Insgesamt wirken die altersspezifischen Wanderungsmuster in Richtung einer Verjüngung der Bevölkerung in den betrachteten Großstädten und somit auch als weitere Entmischung von Altersgruppen im stadtreionalen Kontext.

	Bevölkerung	Bevölkerungs-entwicklung	Natürliche Entwicklung	Außen-wanderungen	Binnen-wanderungen
	31.12.2015	31.12.2011-31.12.2015	2012-2015		
	insgesamt	in Prozent	in Prozent		
Berlin	3.520.031	5,8	0,4	4,3	0,5
Hamburg	1.787.408	4,0	0,4	3,1	0,5
München	1.450.381	6,3	1,6	7,0	-2,4
Köln	1.060.582	4,6	0,5	2,3	1,4
Frankfurt	732.688	8,3	1,3	5,8	0,6
Stuttgart	623.738	5,5	0,6	4,5	0,4
Düsseldorf	612.178	3,8	0,1	2,6	0,7
Dortmund	586.181	2,6	-1,2	2,9	0,3
Essen	582.624	3,0	-1,5	4,2	0,8
Leipzig	560.472	9,9	0,1	2,6	7,0
Gruppe der zehn größten Städte	11.516.283	5,4	0,4	4,1	0,6
Deutschland	82.175.684	2,3	-0,9	3,1	0,0

Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung der zehn größten Städte in Deutschland im Vergleich, Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen Hinweis: Zwischen den abrufbaren Daten zum Bevölkerungsstand und zu den verschiedenen Komponenten der Bevölkerungsentwicklung bestehen erhebungsbedingte Differenzen.

## Fazit und Ausblick

Die hier nur knapp wiedergegebenen Ergebnisse sind Ausweis universeller ökonomischer und sozialer Veränderungen, die in zahlreichen Stadtregionen zu einer Bedeutungssteigerung von verdichteten Siedlungsräumen mit hoher Zentralität und überdurchschnittlicher Erreichbarkeit geführt haben. Der Vergleich zeigt, dass auf beiden Seiten des Atlantiks von einer residentiellen Verdichtung der Mitte gesprochen werden kann, die vor allem durch junge Erwachsene getragen wird. Als Folge dessen lassen sich in den von uns betrachteten Regionen während der 1990er und 2000er Jahre alterssegregative Entwicklungen erheblichen Ausmaßes feststellen. Die Untersuchungen zu altersstrukturellen Entwicklungen zeigen, dass das Wachstum der Städte mit einer Verjüngung der Quartiere, insbesondere der Kerngebiete, einhergegangen ist. Es lässt sich folgern, dass Struktur- und Verhaltenseffekte eine Rolle bei der Erklärung der Reurbanisierung spielen müssen, da die Verjüngung der inneren Regionsbereiche sogar stärker ausfiel, als die Entwicklung der Kohortenstärken der relevanten Altersgruppen bei Annahme konstanter Wanderungsneigungen es hätten erwarten lassen. Im Ergebnis lässt sich eine verstärkte und möglicherweise auch verfestigte Segregation von Menschen verschiedenen Alters feststellen, deren soziale Wirkungen noch im Dunkeln liegen.

Zugleich führen lokal- und regionalspezifische Kontextbedingungen zu einer Vielfalt an sozialräumlichen Veränderungen und baulichen Entwicklungen. Die Analysen haben einen entscheidenden Unterschied zwischen deutschen und amerikanischen Regionen offengelegt. Für die betrachteten US-Städte kann von einer Reurbanisierung gesprochen werden, an der Familienhaushalte mit Kindern offenkundig nicht teilhaben. Dagegen waren Familien auf deutscher Seite zumindest teilweise an der Verdichtung der Kerne beteiligt. Dies bestätigen frühere Studien (so z. B. Buzar et al. 2007 oder Frank 2011). Eine mögliche Ursache liegt in abweichenden Entwicklungen der regionalen Wohnungsmärkte der hier betrachteten US-amerikanischen und deutschen Regionen, die Familien mit Kindern in unterschiedlichem Maße Angebotsoptionen eines „familiengerechten“ Wohnens

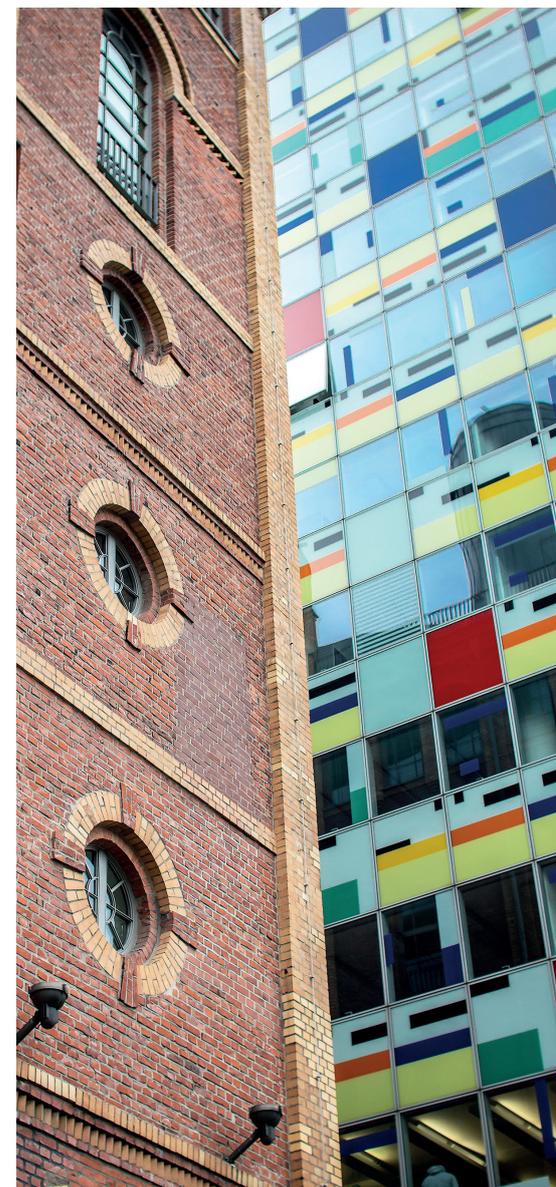
unterbreiten. Es wird verwiesen auf innerstädtische Neubautätigkeiten, die aufgrund geringer Wohnflächen eher an kinderlose Haushalte gerichtet sind (Moos 2015), während der Wohnungsneubau in deutschen Großstädten – insbesondere im Eigentumsbereich – zum Teil auch auf Familien abzielt (Frank 2011). Auch die in deutschen Städten in jüngerer Vergangenheit vorgenommenen Investitionen in den öffentlichen Raum (Park- und Spielflächen) sowie Verbesserungen der kernstädtischen Kinderbetreuungs- und Schulinfrastruktur könnten eine Rolle spielen. In den US-amerikanischen Regionen kann ein wesentlicher Grund der Familiensuburbanisierung in der meist deutlich geringeren Schulqualität der innerstädtischen Bereiche im Vergleich zu suburbanen Gebieten gesehen werden (Bayoh et al. 2006). Nicht zuletzt liegt die Schlussfolgerung nahe, dass es kulturelle Unterschiede in der Wahrnehmung und Wertschätzung des innerstädtischen Wohnens durch Familien auf beiden Seiten des Atlantiks gibt.

Das zum Teil extreme Anziehen der großstädtischen Miet- und Kaufpreise für Wohnungen lässt jedoch vermuten, dass es auch in Deutschland in Zukunft wieder zu einer verstärkten Suburbanisierung von Familienhaushalten kommen wird. Dafür sprechen die in vielen Kernstädten rückläufigen Binnenwanderungssalden insbesondere bei den Personen im familienrelevanten Alter. Eine Studie des BBSR hat erst kürzlich festgestellt, dass je „exquisiter und teurer die Städte sind, desto stärker wandern Familien aus den Städten ins Umland ab“ (BBSR 2017: 15). Insofern lässt sich für Deutschland von einem graduellen Wandel der Reurbanisierung sprechen, wonach in einer ersten Phase (2000er-Jahre) ein breiterer Kreis von Haushalten nach Alter und Einkommen am Verdichtungsprozess der Innenstädte teilhaben konnte, während im Zuge der 2010er-Jahre in zunehmendem Maße ökonomische Selektionsmechanismen wirksam werden. Der Anfang der 2000er-Jahre in vielen Städten noch vorhandene Bestand an Mietwohnungen mit moderaten Mietbelastungen wirkte zunächst wie ein „Schwamm“ für eine anziehende Nachfrage. Aktuell hängt die Zuwanderung in den Innenstädten aber viel stärker vom Wohnungsneubau ab und hier werden mittlerweile auch Mittelschichtshaushalte

„ausgepreist“. Auf Fragen nach einer inklusiven Stadtentwicklung, die Angebote städtischen Wohnens für alle Lebenslagen unterbreitet, braucht jede Kommunalplanung Antworten.

## Danksagung:

**Wir bedanken uns bei der Deutschen Forschungsgemeinschaft (DFG) für die Förderung des Forschungsprojekts „Reurbanisierung in deutschen und US-amerikanischen Stadtregionen“; Förderkennzeichen: SI 932/5-1 & JE 202/5-1**



## Literatur

- Bayoh, Isaac; Irwin, Elena G.; Haab, Timothy** (2006): Determinants of Residential Location Choice: How Important are Local Public Goods in Attracting Homeowners to Central City Locations. In: *Journal of Regional Science*, Jg. 46, H. 1/2006, S. 97–120.
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)** (2017): Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land? BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2017. Bonn.
- Brombach, Karoline; Jessen, Johann; Siedentop, Stefan** (2018): Demographic Patterns of Reurbanization and Housing in Metropolitan Regions in the US and Germany. In: *Comparative Population Studies* (im Erscheinen).
- Busch, Roland** (2016): Inländische Wanderungen in Deutschland – Wer gewinnt und wer verliert? In: *Zeitschrift für Immobilienökonomie* 2016, H. 2, S. 81–101.
- Buzar, Stefan; Hall, Ray; Ogden, Philip E.** (2007): Beyond Gentrification: The Demographic Reurbanisation of Bologna. In: *Environment and Planning A*, Jg. 39, S. 64–85.
- Clark, William A. V.; Dieleman, Frans M.** (1996): *Household and Housing. Choice and Outcomes in the Housing Market.* New Brunswick, New Jersey.
- Estiri, Hossein; Krause, Andy; Heris, Mehdi P.** (2015): “Phasic” Metropolitan Settlers: A Phase-based Model for the Distribution of Households in US Metropolitan Regions. In: *Urban Geography*, Jg. 36, H. 5, S. 777–794.
- Florida, Richard** (2013): *The Fading Differentiation Between City and Suburb.* In: *Urban Land. The Magazine of the Urban Land Institute.* Washington DC.
- Frank, Susanne** (2011): Die Rückkehr der Familien in die Stadt – Gentrifizierung oder innere Suburbanisierung? In: Necker, Sylvia (Hrsg.): *Informationen zur modernen Stadtgeschichte 17: Stadt und Familie.* Berlin, S. 64–75.
- Glaeser, Edward L.; Gottlieb, Joshua D.** (2006): Urban Resurgence and the Consumer City. In: *Urban Studies*, Jg. 43, H. 8, S. 1275–1299.
- Growe, Anna; Münter, Angelika** (2010): Die Renaissance der großen Städte. In: *Geographische Rundschau*, H. 11, S. 54–59.
- Haase, Annegret; Kabisch, Sigrun; Steinführer, Annett et al.** (2010): Emergent Spaces of Reurbanisation: Exploring the Demographic Dimension of Inner-City Residential Change in a European Setting. In: *Population, Place and Space*, Jg. 16, S. 443–463.
- Hamnett, Chris** (1991): The Blind Man and the Elephant. The Explanation of Gentrification. In: *Transactions of the Institute of British Geographers*, Jg. 16, H. 2, S. 173–189.
- Herfert, Günter; Osterhage, Frank** (2012): Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz. In: Brake, Klaus; Herfert, Günter (Hrsg.): *Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland.* Wiesbaden, S. 86–112.
- Holm, Andrej; Schöning, Barbara; Gardemin, Daniel; Rink, Dieter** (2015): Städte unter Druck. Die Rückkehr der Wohnungsfrage. In: *Blätter für deutsche und internationale Politik*, H. 06/2015, S. 69–79.
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln** (2016): *Die Großstädte im Wachstumsmodus: Stochastische Bevölkerungsprognosen für Berlin, München und Frankfurt am Main bis 2035.* IW-Report 39/2016. Köln.
- Kabisch, Nadja; Haase, Dagmar; Haase, Annegret** (2012): Urban Population Development in Europe, 1991–2008: The Examples of Poland and the UK. In: *International Journal of Urban and Regional Research*, Jg. 36, H. 6, S. 1326–1348.
- Läpple, Dieter** (2004): Thesen zur Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft. In: *Arbeitskreis Stadterneuerung an deutschsprachigen Hochschulen und Institut für Stadt- und Regionalplanung* (Hrsg.): *Jahrbuch StadtRegion 2003.* Schwerpunkt: Urbane Regionen. Opladen, S. 61–77.
- Lees, Loretta** (2008): Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance? In: *Urban Studies*, Jg. 45, H. 12, S. 2449–2470.
- Moos, Markus** (2015): From Gentrification to Youthification? The Increasing Importance of Young Age in Delineating High-Density Living. In: *Urban Studies*, Jg. 53, H. 14, S. 1–18.
- Siebel, Walter** (2008): Wohnen in der Innenstadt. In: *Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften*, Jg. 47, H. 1/2008, S. 37–46.
- Siedentop, Stefan; Zakrzewski, Philipp; Stroms, Peter** (2018): A Childless Urban Renaissance? Age Selective Patterns of Population Change in North American and German Metropolitan Areas. In: *Regional Studies, Regional Science* (im Erscheinen).
- Storper, Michael; Manville, Michael** (2006): Behaviour, Preferences and Cities: Urban Theory and Urban Resurgence. In: *Urban Studies*, Jg. 43, H. 8, S. 1247–1274.
- Turok, Ivan; Mykhnenko, Vlad** (2008): Resurgent European Cities? In: *Urban Research & Practice*, Jg. 1, H. 1, S. 54–77.

## Impressum

Herausgeber:

ILS – Institut für Landes- und  
Stadtentwicklungsforschung gGmbH  
Brüderweg 22 - 24, 44135 Dortmund  
Postfach 10 17 64, 44017 Dortmund  
Fon +49 (0)231 90 51-0  
Fax +49 (0)231 90 51-155  
ils@ils-forschung.de, www.ils-forschung.de

© ILS 2017, alle Rechte vorbehalten.

Auflage: 500

Ausgabe: 2/17

Layout: Sonja Hammel

Grafiken: Stefan Siedentop, Frank Osterhage

© Fotos: Elke Plate (Titel), Frank Osterhage (S. 2),  
Roland Fechter (S. 7)