

Reurbanisierung – Hintergründe und Konsequenzen für die Wohnraumplanung

Prof. Dr. Stefan Siedentop

Wissenschaftlicher Direktor und Geschäftsführer

ILS - Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Dortmund

Reurbanisierung – Hintergründe und Konsequenzen für die Wohnraumplanung

Prof. Dr. Stefan Siedentop

Technische Universität Dortmund /

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung

Fachkonferenz Wohnen

Freiburg, 18. März 2019

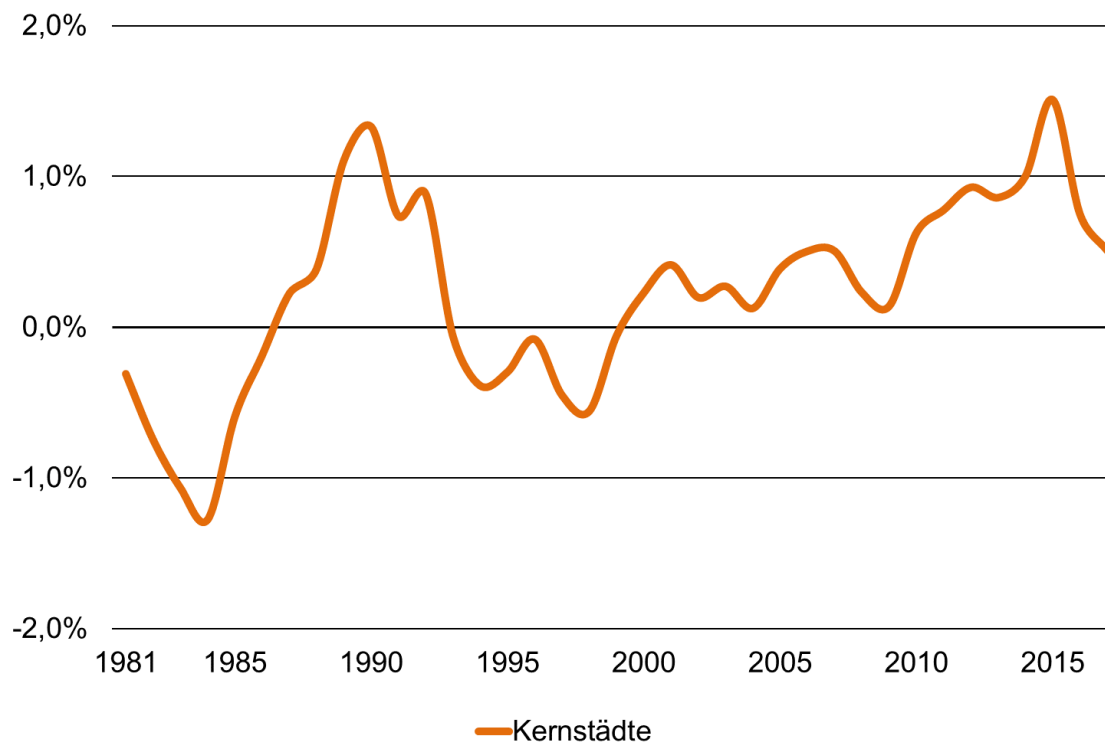
Inhalt

- (1) Einleitung: Wachsende Städte, wachsende Herausforderungen
- (2) Ursachen der Reurbanisierung
- (3) Wirkungen: zwei denkbare Zukunftsszenarien
- (4) Fazit: Perspektiven für die Wohnraumplanung

(1) Einführung: Wachsende Städte, wachsende Herausforderungen

Von der Sub- zur Reurbanisierung

- Großstädte: von „Underperformern“ zu Wachstumsmotoren

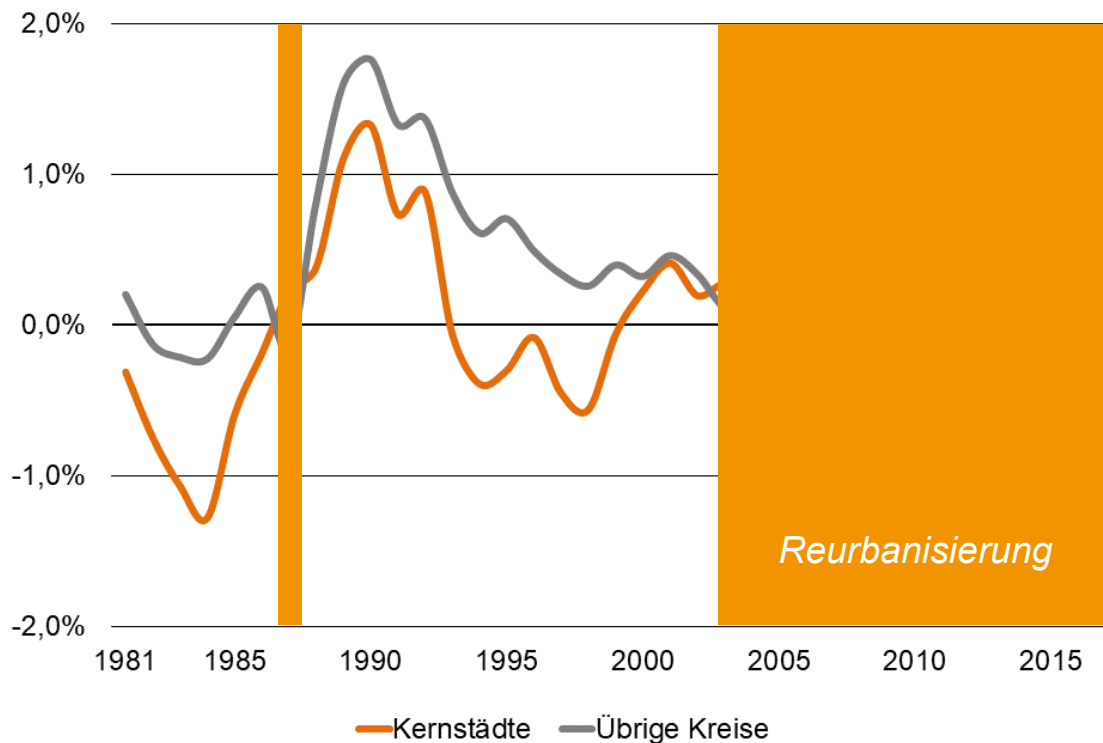


Jährliche Veränderung der Bevölkerungszahl in den Kernstädten (> 200.000 EW) Westdeutschlands

[eigene Darstellung, basierend auf Daten von des BBSR]

Von der Sub- zur Reurbanisierung

- Großstädte: von „Underperformern“ zu Wachstumsmotoren



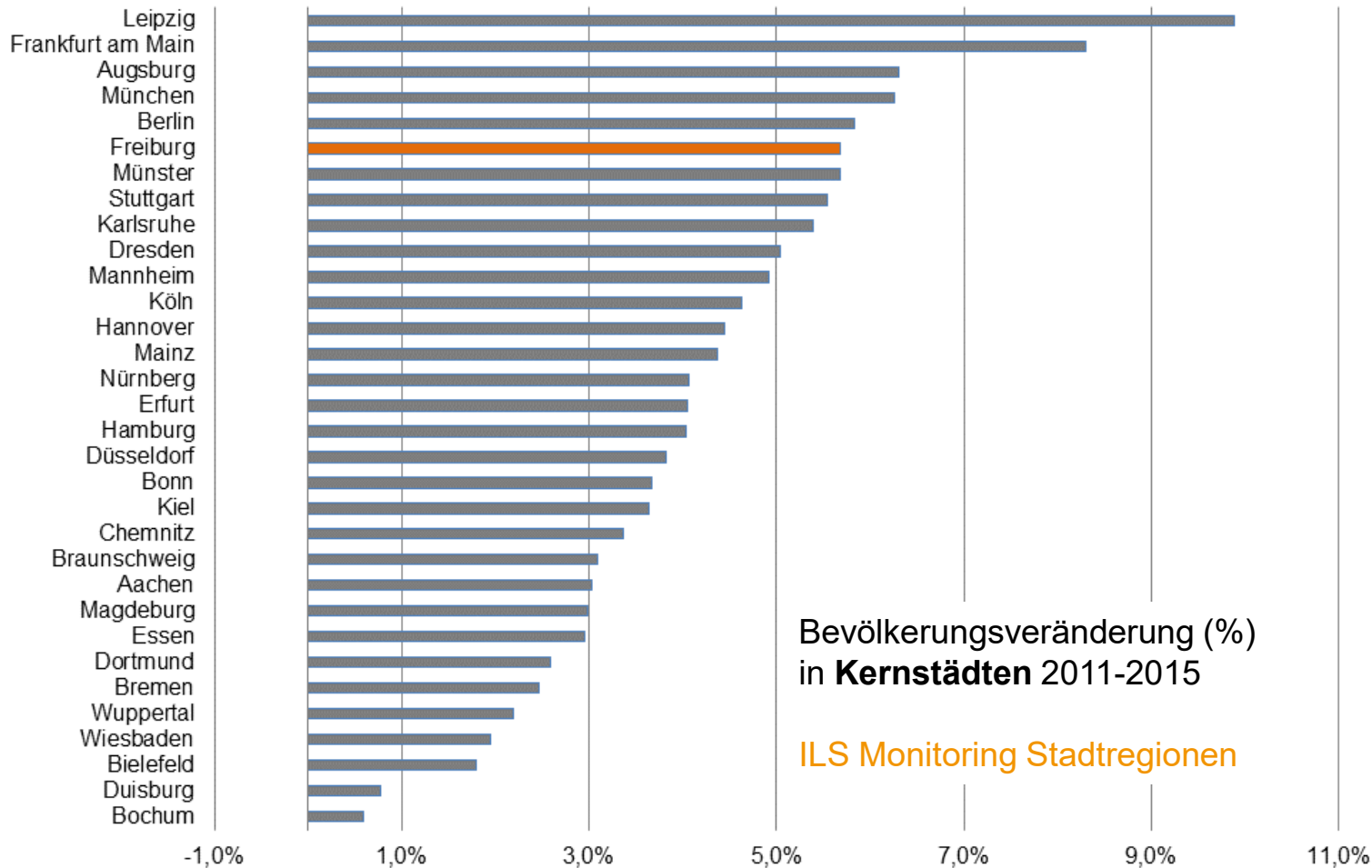
Jährliche Veränderung der Bevölkerungszahl in den Kernstädten (> 200.000 EW) Westdeutschlands

[eigene Darstellung, basierend auf Daten von des BBSR]

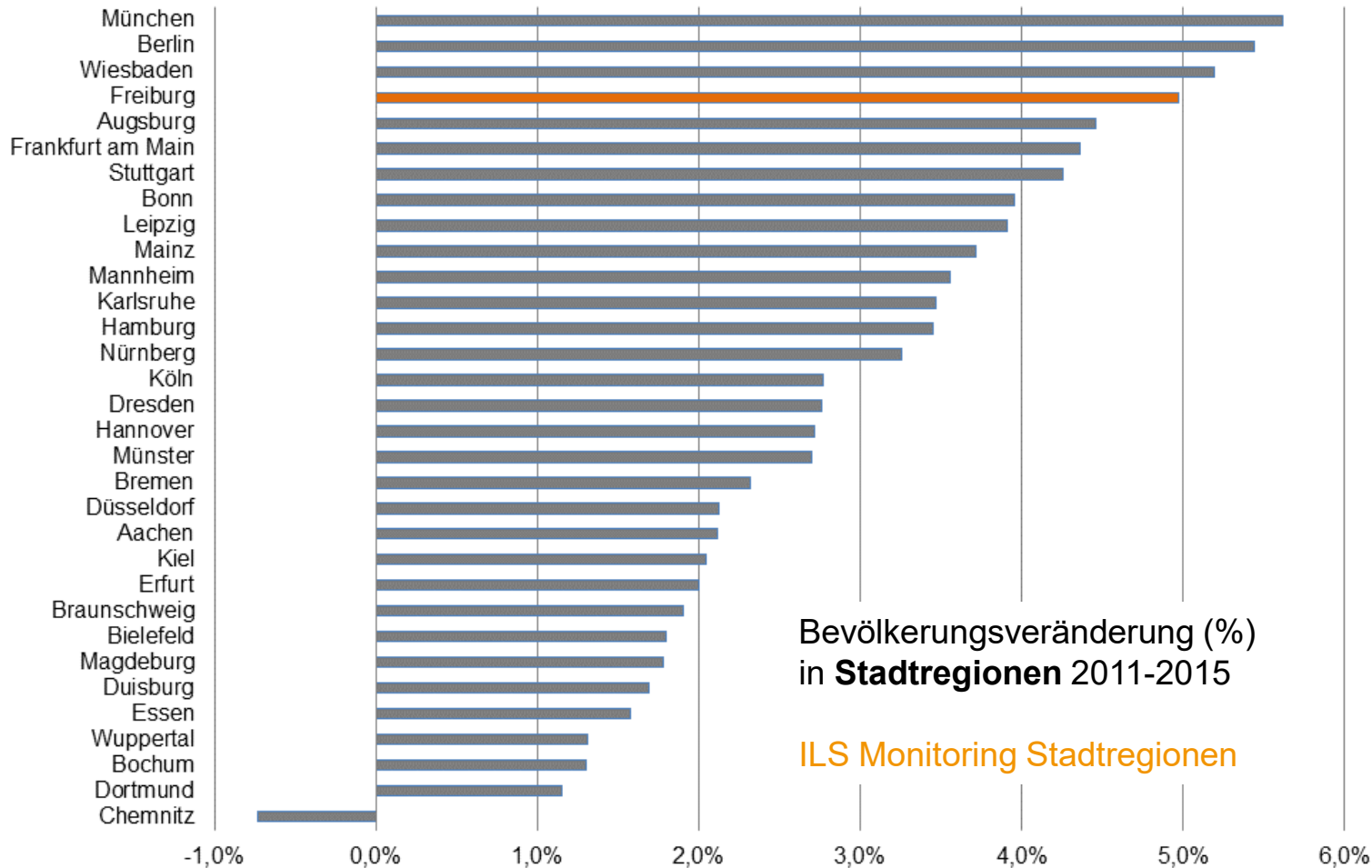
Ein universelles Phänomen?

- Reurbanisierung findet in vielen europäischen Ländern statt
- Erfasst werden Metropolen, aber auch mittelgroße Städte
- Städtisches Wachstum ist primär wanderungsgetrieben und junge Menschen sind die Hauptträger
- Bildungsexpansion und wirtschaftliches Wiedererstarken als Treiber
- Hoher Wachstumsdruck und angespannte Immobilienmärkte
- Trend zu Segregation nach Einkommen (Gentrifizierung) und Alter

Wachsendes Freiburg

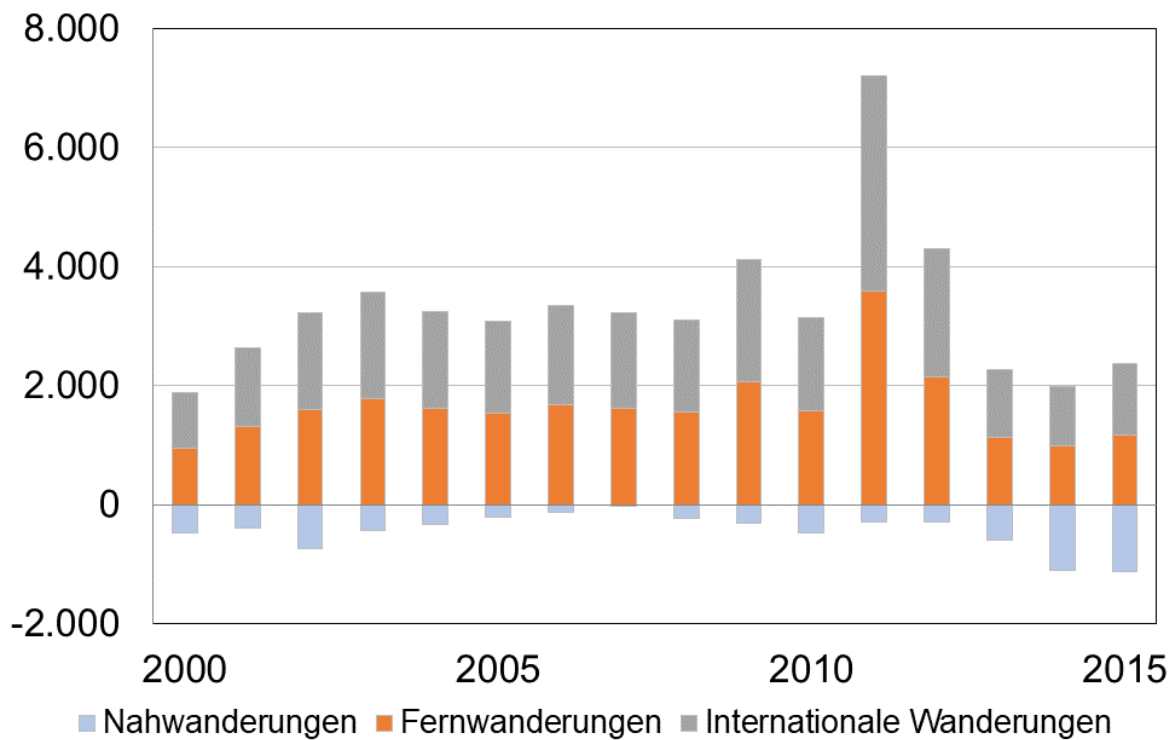


Wachsendes Freiburg



Wachsendes Freiburg

- Überregionale und internationale Zuwanderung als Haupttreiber



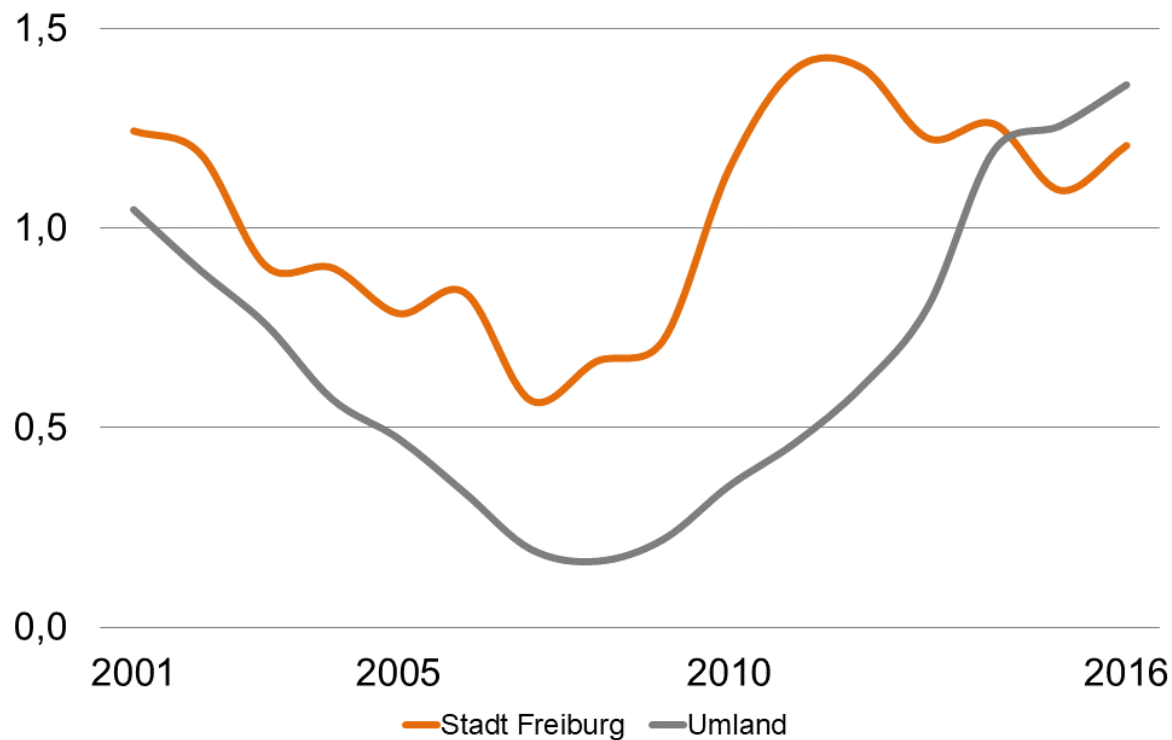
Wanderungsbilanz:

Die Stadt Freiburg hat seit 2000 über 36.000 Einwohner durch Zuwanderung gewonnen

[eigene Darstellung, basierend auf Daten von Osterhage 2018]

Von der Re- zur Suburbanisierung?

- Aufholen des Umlandes als Indiz für neue Suburbanisierung?



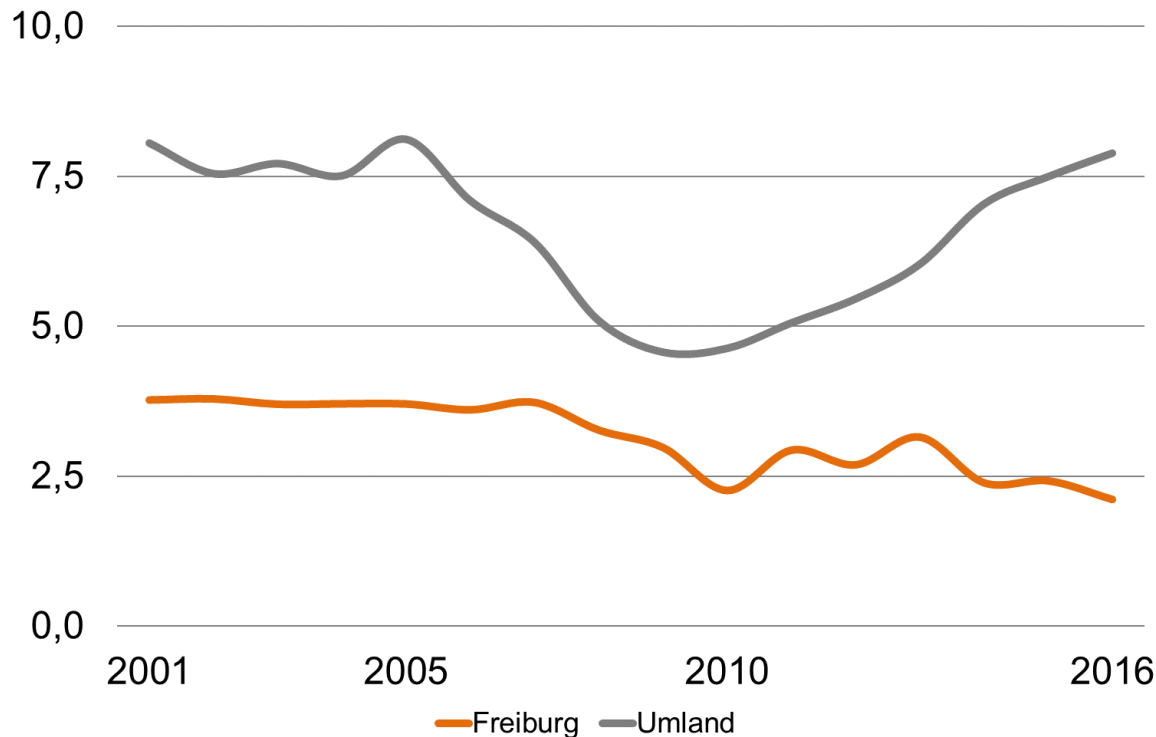
Jährliches Bevölkerungswachstum (%)
in Freiburg und Umland,
3-Jahres-Mittelwerte

* Werte für 2011 geschätzt

[ILS Monitoring Stadtregionen,
basierend auf Daten des
Statistischen Landesamtes BW]

Von der Re- zur Suburbanisierung?

- Entkopplung von Bevölkerungswachstum und Bautätigkeit



**Wohnungsneubau
je 1.000 Einwohner**
in Freiburg und Umland,
Wohnungen in neuen
Wohngebäuden,
3-Jahres-Mittelwerte

* Werte für 2011 geschätzt

[ILS Monitoring Stadtregionen,
basierend auf Daten des
Statistischen Landesamtes BW]

(2) Ursachen der Reurbanisierung

Drei zentrale Triebkräfte

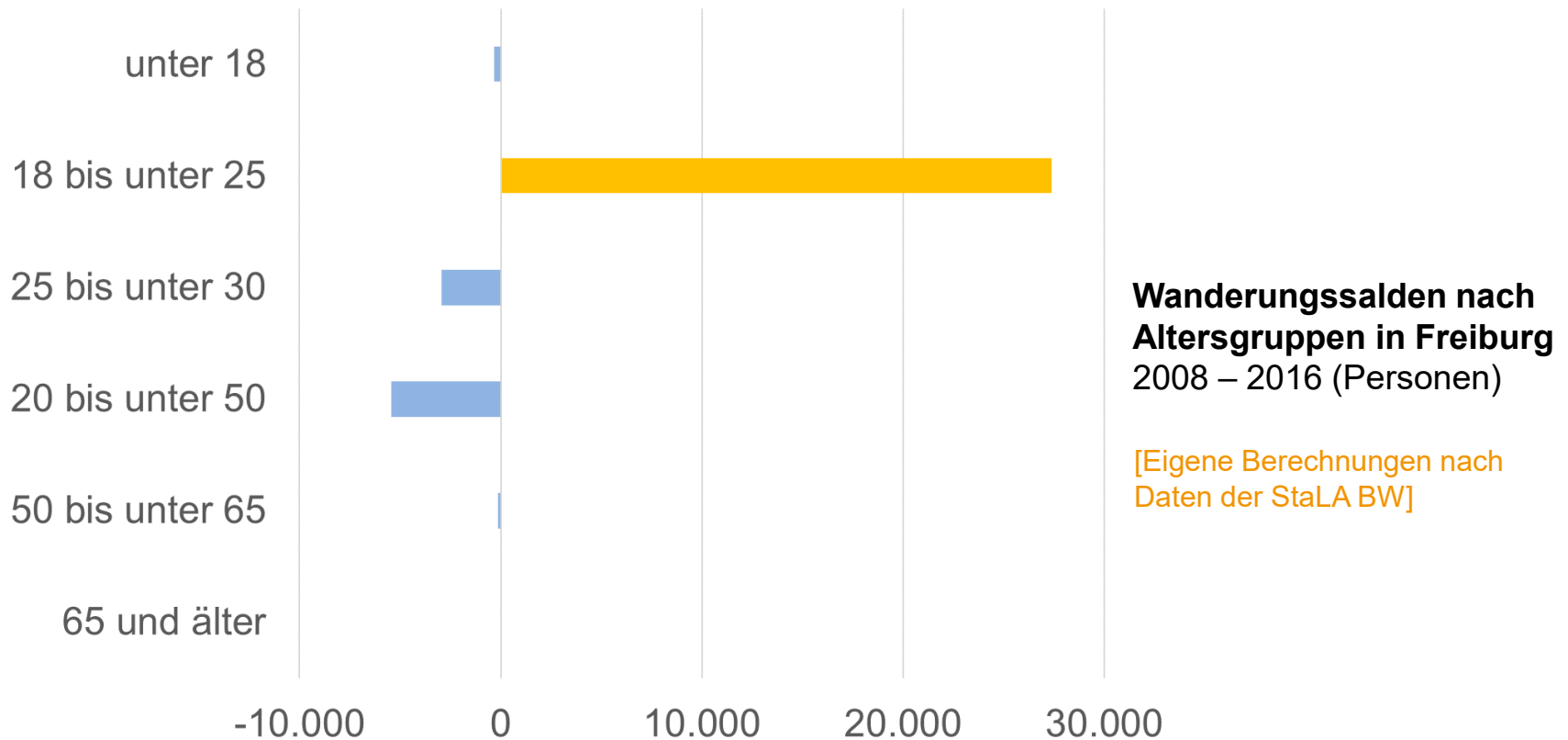
1. Akademisierung der Bildung: hohe Zuwanderung junger Menschen
2. Wissensökonomie: Großstädte profitieren überdurchschnittlich
3. Lebensqualität: das Leben in der Großstadt ist für Viele attraktiv

Akademisierung der Bildung

- Starker Zuwachs der Studierendenzahlen an deutschen Hochschulen
- Studienanfängerquote: von 36,1% (2001) auf 57,0% (2017) im Bundesdurchschnitt
- Groß- und Universitätsstädte profitieren weit überdurchschnittlich vom Zuzug jüngerer Menschen („Schwarmstadt“ Phänomen)

Akademisierung der Bildung

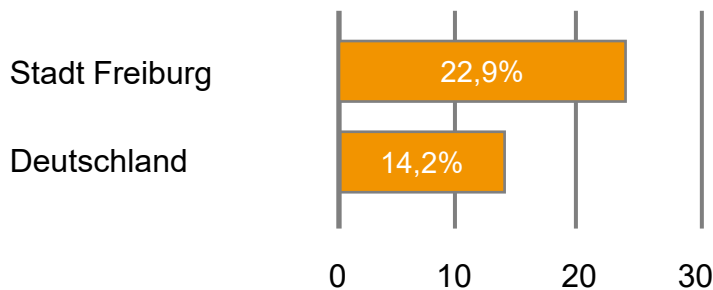
- Freiburg hat seit 2008 über 25.000 jüngere Menschen gewonnen



Wissensintensive Beschäftigung

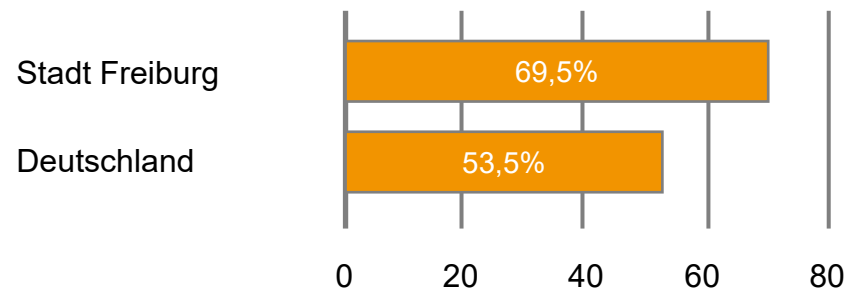
- Wissensintensive Wertschöpfung und Beschäftigung konzentriert sich immer mehr in Kernstädten und ihrem Umland („Metropolisierung“)
- Unternehmen profitieren vom überdurchschnittlichen Arbeitskräfteangebot, von guter Infrastruktur und der Nähe zu Konkurrenten („Matching, Sharing, Learning“)

Wachstum der sozialversicherungspflichtigen
Beschäftigung 2003 - 2015 (in %)



[eigene Berechnungen nach Daten der BA]

Wachstum der sozialversicherungspflichtigen
Beschäftigten mit Hochschulabschluss 2003 - 2015 (in %)



[eigene Berechnungen nach Daten der BA]

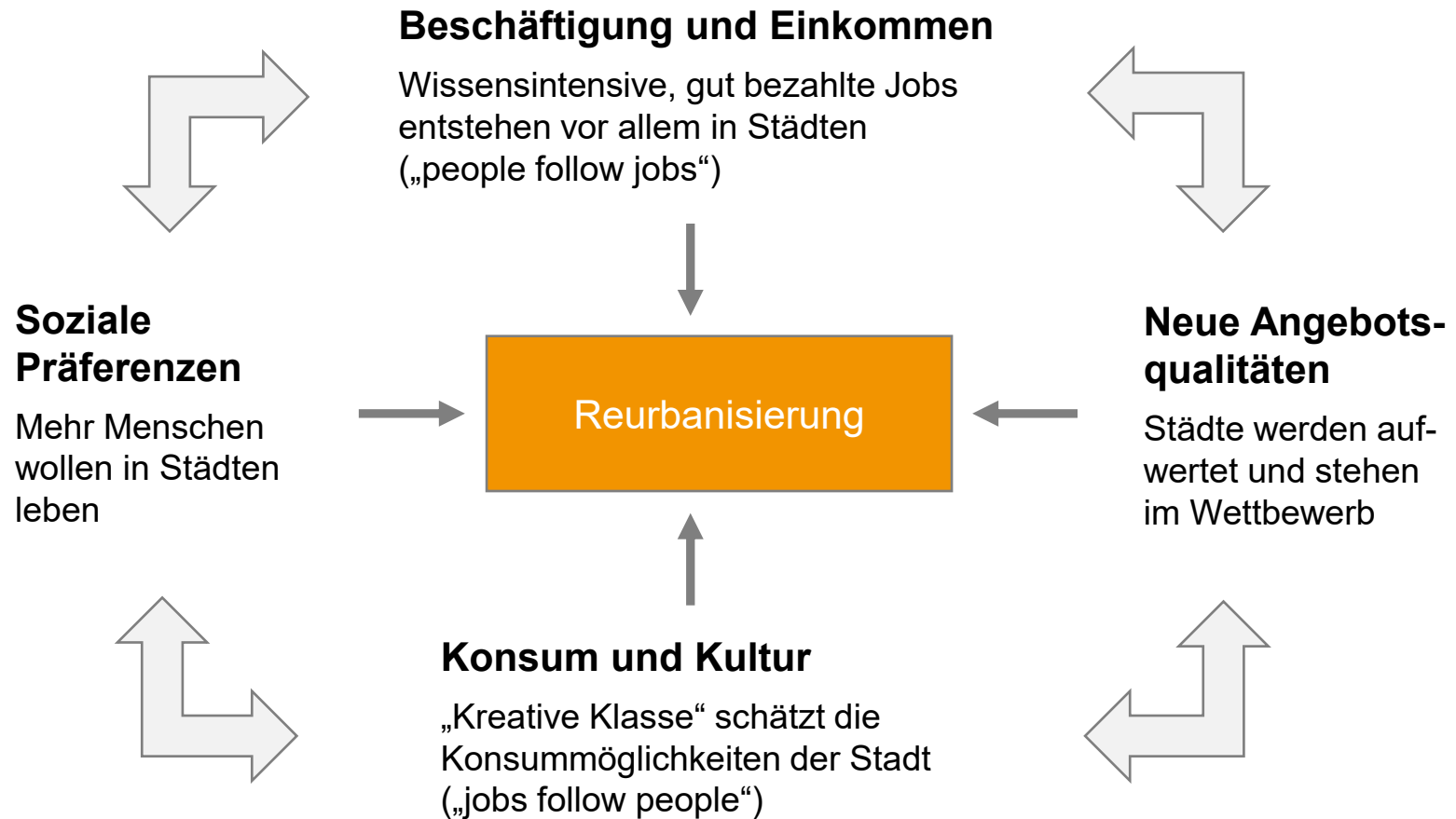
Lebensqualität und Urbanität

- Großstädte bieten hochwertiges Konsumangebot, ein breites Dienstleistungsspektrum und urbanes Lebensgefühl („amenities“)
- Mit kurzen Wegen, gutem ÖPNV und haushaltsunterstützenden Dienstleistungen entlasten Großstädte das Alltagsleben

„ ... die Stadt mit all ihren privat und öffentlich organisierten Güter- und Dienstleistungsangeboten fungiert als eine Maschine zur Entlastung von Arbeit und Verpflichtungen“

[Walter Siebel, 2014]

Reurbanisierung – viele Erklärungen



(3) Wirkungen: zwei denkbare Zukunftsszenarien

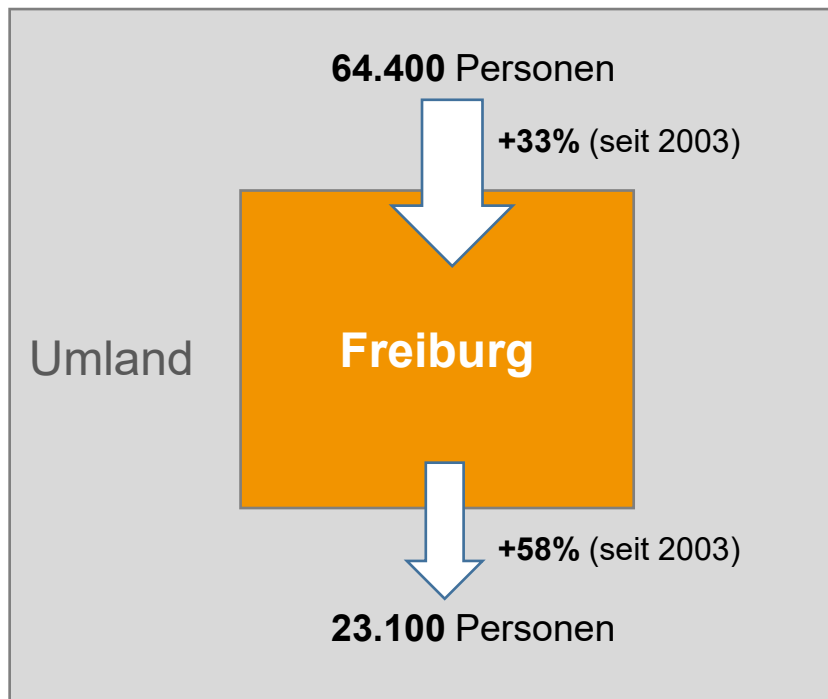
Szenario „Marktkräfte walten lassen“

Frage: was passiert, wenn wir die Entwicklung dem Markt überlassen?

- Weiterer Anstieg der Boden- und Immobilienpreise
- Geringer, hochpreisiger Wohnungsbau in der Kernstadt
- Starke Suburbanisierung und Zersiedlung im Umland
- Verstärkte Segregation nach Alter und Einkommen
- Weiterer Anstieg des intra-regionalen Pendelns

Szenario „Marktkräfte walten lassen“

- Region der Pendler: weitere Entkopplung von Wohnen und Arbeiten



„Region der Pendler“
(Ein- und Auspendler im Jahr 2017)

- Bezieher geringer Einkommen müssten von weither einpendeln
- Bezieher hoher Einkommen pendeln häufig aus

Szenario „Planerische Gestaltung“

Frage: Wie kann Politik und Planung gestalten?

- Dämpfung der Bodenpreise und Mieten durch aktive Bodenpolitik
- Stärkung des selbstnutzenden Wohnungsbaus
- Maßvolle Verdichtung und Außenentwicklung in der Kernstadt
- Regionale Kooperation in der Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung
- (Regionaler) Stadtgesellschaftlicher Diskurs über „Stadt der Zukunft“

(3) Fazit: Perspektiven für die Wohnraumplanung

Strategischer Umgang mit Wachstum

- Festhalten am Leitbild der kompakten Stadt
- Neue Wege in der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen
- „Doppelte Innenentwicklung“: „verdichten, wo möglich und begrünen, wo nötig“ (Klimafolgenanpassung)
- Akzeptanz für Innenentwicklung durch Schaffung von Mehrwerten
- Regionale Bauland- und Wohnungsbaustrategie

Innenentwicklung schafft Mehrwerte

- Verdichtung findet Akzeptanz, wenn sie Mehrwerte schafft (bessere Infrastruktur, Aufwertung öffentlicher Räume, ...)
- Ganzheitliche Weiterentwicklung von Quartieren
- Integrierte Konzepte verlangen Kooperation der Sektorplanungen
- Neue Wege der Partizipation und Aktivierung erproben (Testplanungen, Runde Tische, etc.)
- Aktive Bodenpolitik und sozialorientierte Vergabeverfahren

Neue Potenziale erschließen

- Klassische Innenentwicklungspotenziale wurden zunehmend aufgezehrt (Brachflächen, Konversionsflächen, Baulücken)
- Verstärkte Erschließung „unkonventioneller“ Potenziale:
 - Nachverdichtung durch Aufstockung von Gebäuden („vertikale Verdichtung“)
 - Überbauung von Parkplätzen
 - Umbau (Umnutzung) von Park-, Kauf- oder Bürohäusern

Zum Schluss: **Neue Wege gehen ...**

Überbauung eines Parkplatzes am Dantebad (München)



Quelle: Süddeutsche Zeitung

Überbauung eines Supermarkts (Berlin)



Quelle: Berliner Zeitung

Umnutzung des BDI Gebäudes (Köln)



Quelle: Spiegel online

Umnutzung eines Hertie Kaufhauses (Lünen)



Quelle: Stadtbaukultur NRW

Sportfläche auf einem Baumarkt (Berlin)



Quelle: Berliner Zeitung

Kita auf einem Parkhaus (Köln)



© quer.welt IS Fotoatelier/IK Schürmann

Quelle: DAB



Vertikale Verdichtung der Siedlung Nessleren (Köniz, Schweiz)

Quelle: densipedia.ch

„Doppelte Innenentwicklung“ (Essen Altendorf)



Quelle: Stadt Essen
Quelle: Stadt Essen

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!