

vhw – Verbandstag 2002

# Wohnraumpolitik für Regionen der Zukunft – Transparenz, Handlungsfelder, Institutionen

Der diesjährige Verbandstag des vhw am 26./27. September war – vor dem Hintergrund der zunehmenden Bedeutung neuer Anforderungen an die Stadtentwicklungsplanung über die Gemeindegrenzen hinweg – auf grundlegende Fragen der Raum- und Stadtentwicklung gerichtet. Der Vorstandsvorsitzende des vhw, Dr. Dieter Haack verwies in seiner Begrüßung der zahlreich vertretenen Teilnehmer aus Politik, Verwaltung und Wissenschaft auf den zu beobachtenden Wandel im Verhältnis der Kernstädte zu ihrem Umland. Dieser Wandel, so Dr. Haack, zeigt sich vor allem darin, dass am Rande der Kernstädte verstärkte Umlandräume entstanden sind, die sich stetig weiterentwickeln und die gegenseitigen Verflechtungen und Abhängigkeiten zwischen den Städten und ihrem Umland immer enger gemacht haben. Eine handlungsfähigere und zukunftsorientierte Politik muss diese Veränderungen analysieren und Möglichkeiten für gemeinsame Handlungsansätze prüfen, so Dr. Haack. Das vhw habe dazu bereits im letzten Jahr einen Ansatz vorgestellt, der über die bisher entwickelten und überwiegend an ökonomischen Kriterien orientierten Regionskonzepte hinaus geht, indem er die Wohnraumpolitik als zusätzlichen Bestandteil in das Regionskonzept aufnimmt.

In Vorbereitung zu diesem Verbandstag sind zu dem Thema Regionalisierung im vhw Forum Wohneigentum (Heft 4/2002) mehrere Beiträge erschienen. Diese finden Sie auch unter [www.vhw-online.de](http://www.vhw-online.de).

In dieser Ausgabe des vhw Forum Wohneigentum sind einige auf dem vhw-Verbandstag gehaltene Vorträge abgedruckt mit folgenden Akzenten:

## **Zum FÜR und WIDER eines Regionalbudgets**

Prof. Dr. Dr. hc. Horst Zimmermann, Marburg

## **Positionen der Städte und Gemeinden zur Verwaltungsreform**

Folkert Kiepe, Beigeordneter, Deutscher Städtetag

## **Thesen zum Regionskonzept**

Dr. Jürgen Busse, Geschäftsführendes Präsidialmitglied, Bayrischer Gemeindetag

## **Ein Regionalmodell für die Zukunft?**

### **Erste Erfahrungen für die Region Hannover**

Sigfried Fohner, Verbandsdirektor a.D. des Kommunalverbands Großraum Hannover

## **Regionalanalyse Mittelfranken: Zunehmende räumliche Verteilung des Arbeitsplatzangebotes, rückläufige Umlandwanderung**

**Anlässlich des vhw Verbandstages hat der Verband Mittelfranken eine Datenanalyse zu einigen wichtigen Aspekten der strukturellen Entwicklung in der Region beispielhaft vorgelegt. Im Mittelpunkt dieser Analyse standen einerseits die Pendlerverflechtung und ihre räumlich-strukturellen Tendenzen und andererseits die Wanderungsverflechtung innerhalb der Region, wobei den Ursachen, Zusammenhängen und Tendenzen der Stadt-Umland-Wanderung besondere Aufmerksamkeit geschenkt wurde.**

Wie bereits in anderen Regionsanalysen wurde erneut deutlich, dass sich die räumliche Verlagerung der Arbeitsplätze an die Ballungsränder und in den ländlichen Raum schneller vollzieht als die entsprechende Verlagerung der (erwerbstätigen) Wohnbevölkerung. Dies widerspricht zumindest teilweise der einseitigen Vorstellung vom „Fortzug ins Umland und Rückpendeln in die Kernstadt“. Insgesamt lassen sich die Ergebnisse der – teilweise bis auf die Gemeindeebene erfolgten – Analyse wie folgt zusammenfassen:

## **Die Position der Industrieregion in Bayern ist insgesamt stabil, bei Beschäftigung und im Wohnungsbau allerdings leicht rückläufig**

- Das relative Gewicht der beiden mittelfränkischen Planungsregionen – Industrieregion und Westmittelfranken – innerhalb des Freistaates ist relativ stabil; massive strukturelle Verwerfungen wie in anderen Bundesländern sind kaum zu beobachten. Allerdings hat, durchaus typisch für einen industriell geprägten Verdichtungsraum, der Anteil an den Arbeitsplätzen in Bayern in der Industrieregion etwas schneller abgenommen als der Bevölkerungsanteil – von 13,1 % 1980 auf 11,9 % im Jahr 2000.
- Tendenziell rückläufig ist seit den späten 1970er Jahren der Anteil der Industrieregion an den Wohnungsfertigstellungen in Bayern, während in Westmittelfranken die entsprechende Entwicklung leicht nach oben zeigt. Vor allem seit Mitte der 1990er Jahre ist bei der Fertigstellungsdichte – den fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner – eine deutlich negative Abkoppelung der Industrieregion vom Landestrend zu beobachten. Allerdings rangiert sie auch bei den Wanderungsgewinnen seit 1995 im letzten Drittel der Regionen.

## **Die räumliche Verteilung des Arbeitsplatzangebotes nimmt zu – Die Landkreise können ihre Pendlerposition verbessern**

- Innerhalb der Region kommt es in den 1990er Jahren zu einer, wenngleich durchaus uneinheitlichen und vom Volumen begrenzten, Verlagerung von Arbeitsplätzen in die Landkreise. So konnte zum Beispiel die Stadt Nürnberg ihre Pendler-

bilanz mit den angrenzenden kreisfreien Städten zwischen 1993 und 2001 stabil halten, während sich die Bilanz gegenüber den vier angrenzenden Landkreisen um fast 5.000 Berufspendler verschlechterte. Besonders ausgeprägt war diese Entwicklung gegenüber den Kreisen Nürnberger Land sowie Erlangen-Höchstadt (Diagramm 1). Im Falle Erlangens kam es nur gegenüber den beiden unmittelbar angrenzenden Landkreisen Erlangen-Höchstadt und Forchheim zu einer Verschlechterung der Bilanzen. Die bundesweit zu beobachtende Verlagerung von Arbeitsplätzen an die Ballungsränder ist somit auch in Mittelfranken festzustellen.

- Insgesamt hat sich in der Gesamtregion die Zahl der Arbeitsmarktzentren – mit einem Einpendlerüberschuss von mehr als 500 Beschäftigten – im Zeitraum 1993 bis 2001 um drei auf nunmehr 26 erhöht; die regional-räumliche Ausdifferenzierung des Arbeitsplatzangebotes setzt sich also, wenngleich in begrenztem Umfang, fort.

### Der Wohnungsmarktentspannung folgt eine rückläufige Umland-Abwanderung

- Die Stadt-Umland-Wanderung, ein viel diskutiertes Phänomen der 1990er Jahre, ist auch in Mittelfranken deutlich rückläufig. In Nürnberg gingen die Wanderungsverluste an die übrige Industrieregion im Jahr 2001 auf den tiefsten Stand seit Mitte der 1980er Jahre zurück. Diese Entwicklung ist vor allem als Folge der Entspannung des städtischen Wohnungsmarktes zu sehen. In den 1990er Jahren folgte die Abwanderung eng dem Mietanstieg bzw. der Angebotsverknappung in den Kernstädten und ist insofern als – überwiegend temporäres – Ausweichen ins Umland zu interpretieren. Gerade im Hinblick auf jenen Teil der Umlandabwanderung, der deutlich über den langjährigen Durchschnitt hinausging, ist ein enger Zusammenhang mit der Höhe des Fertigstellungsvolumens von Geschosswohnungen – und nicht etwa von Ein- und Zweifamilienhäusern – in den Landkreisen zu beobachten (Diagramme 2 und 3). Demnach handelte es sich beim temporären Anschwellen der Umland-Abwanderung keineswegs um einen unvermittelten Schub ins suburbane Eigenheim. Aus diesem Ergebnis ist zu schließen, dass sich einem über das langjährige Mittel hinausgehenden Anstieg der Abwanderung aus den Kernstädten mit einem gleichzeitig nachfrage- und stadtgerechten Wohnungsangebot in den Zentren jederzeit problemgerecht entgegenwirken lässt.

Bernd Hallenberg, wiss. Referent beim vhw, Berlin  
 Die vollständige Datenanalyse Mittelfranken steht im Internet unter [www.vhw-online.de](http://www.vhw-online.de) bereit.

### Zuwahl in das Kuratorium des vhw

Anlässlich des vhw-Verbandstages fand am 26.9.2002 die Mitgliederversammlung statt.

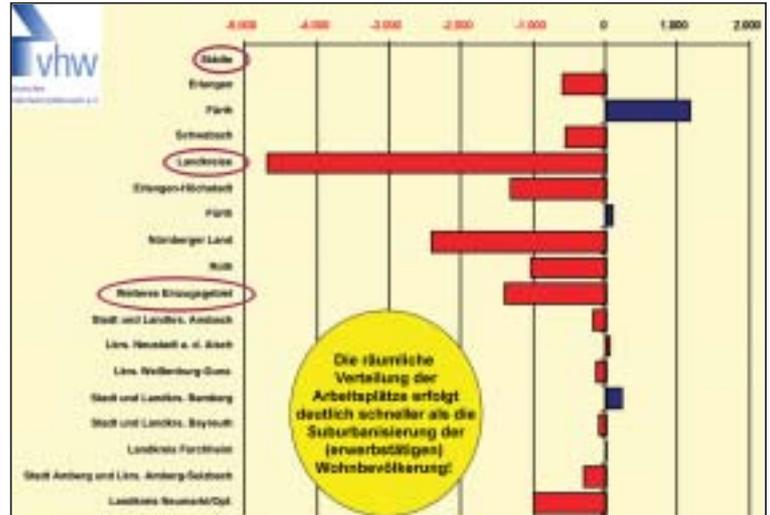
Die Mitglieder wählten auf Vorschlag des vhw-Vorstandes die Herren

**Rüdiger Dorn**, Präsident des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. – Haus und Grund Deutschland, Berlin

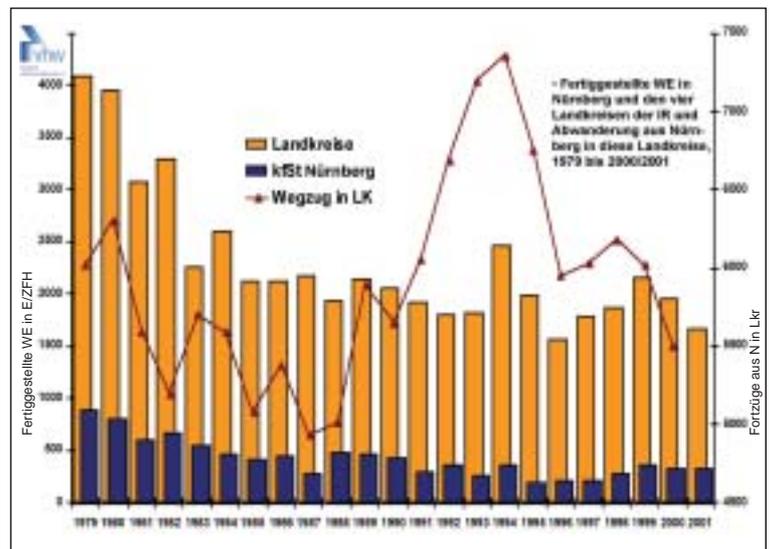
**Prof. Dr. Klaus Schmals**, Fakultät Raumplanung, Fachgebiet Soziologie, Universität Dortmund

in das Kuratorium des vhw.

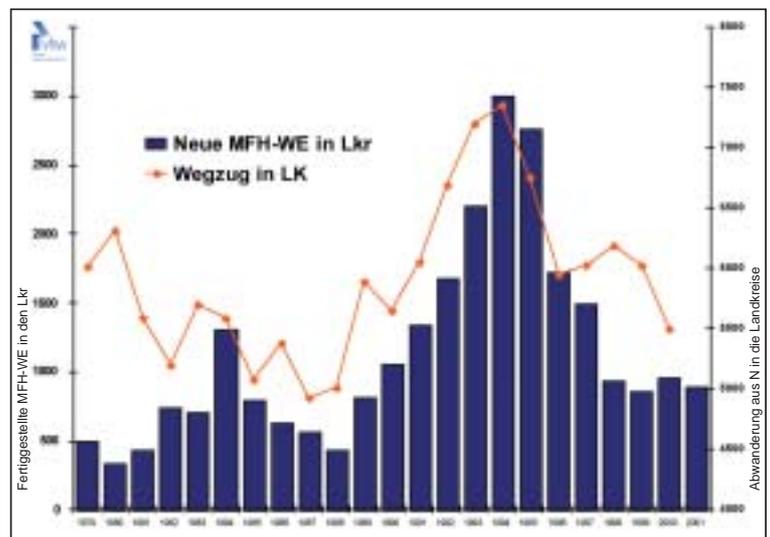
Das Kuratorium nimmt im Verband beratende Funktionen wahr.



Diagr. 1: Nürnberg – Veränderung der Berufspendlerbilanzen mit den kreisfreien Städten und Landkreisen im Großraum von 1993 bis 2001



Diagr. 2: Die zeitweise starke Zunahme der Abwanderung aus Nürnberg in die angrenzenden Landkreise in den frühen 1990er Jahren führt dort kaum zu einem entsprechenden Anstieg des Ein- und Zweifamilienhausbaus...



Diagr. 3: ...vielmehr folgt den Abwanderungsschüben ein starker Anstieg der Fertigstellungen von Geschosswohnungen in den Landkreisen.