



Dr. Jürgen Aring

# Stadt-Umland-Wanderung und die Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte

**Mit dem Ende des Wohnungsbaubooms der frühen 1990er Jahre sind die Wohnungsmärkte nicht nur in einen konjunkturellen Abschwung sondern auch in eine neue strukturelle Phase getreten. Unter den Bedingungen des demographischen Wandels bildet sich vielerorts ein Nachfragermarkt heraus. In diesem Markt wird die durch Wirtschaftsentwicklung und Suburbanisierung angestoßene räumliche Dynamik zu einer wichtigen Triebkraft der Entwicklung der Wohnungsmärkte und zum Motor der Neubautätigkeit werden.**

## Von zeitlichen Zyklen zu räumlichen Perspektiven

Eines der in letzter Zeit in der Wohnungswirtschaft besonders häufig gebrauchten Wörter lautet „AUSDIFFERENZIERUNG“. Man untersucht die Ausdifferenzierung der Nachfrage im Hinblick auf lebenszyklische Bedürfnisse und Milieukonstellationen. Man arbeitet an einer Ausdifferenzierung des Angebots im Sinne von mehr Bauformenvielfalt, Standortdifferenzierungen und flexibler Betreuung von Kundenwünschen. Man spricht von einer Ausdifferenzierung der Märkte und denkt an divergierende Entwicklungen in Teilmärkten. Der Begriff „AUSDIFFERENZIERUNG“ signalisiert, dass die Neubautätigkeit immer weniger in einem eng umrissenen Korridor stattfindet und im Wesentlichen durch ein konjunkturzyklisches Auf und Ab dynamisiert wird.

Wenn in der Vergangenheit die Neubautätigkeit zurückging, durchlebte die Bau- und Wohnungswirtschaft eine Durststrecke, aber man konnte sicher sein, dass die Neubaunachfrage in einigen Jahren wieder anziehen würde. Durch den ständig steigenden Bedarf nach Wohnfläche entstanden bei geringer Neubautätigkeit immer wieder schnell Nachfrageüberhänge, die den Markt eng machten. Die Bestände ließen sich dann problemlos auch zu steigenden Preisen vermarkten. Der Neubau diente der Krisenbewältigung und vermarktete sich quasi von selbst. Zwar gab es auch unter den Bedingungen des Anbietermarktes einen deutlichen Fortschritt im Hinblick auf Flächengrößen, Wohnungsformen und Ausstattungsstandards, doch ist man sich weitgehend einig, dass insgesamt die Strukturen eines Anbietermarktes relativ wenig Druck erzeugten, auf spezifische Interessen der Nachfrager einzugehen.

Unter den Bedingungen einer zunächst alternden und dann zahlenmäßig schrumpfenden Bevölkerung löst sich der aus der Vergangenheit bekannte Entwicklungskorridor mit seinem stabilen Grundmuster und den zyklischen Wellen auf. Schon bin-

nen weniger Jahre wird der Anteil der jungen Menschen zwischen 20 und 40 Jahren deutlich zurückgehen. Damit schrumpft die Nachfragegruppe extrem, die lebenszyklisch einen starken Bedarf nach mehr Wohnfläche äußert und im wesentlichen Träger der Wohneigentumsbildung in Deutschland ist. Langfristig werden auch die Bevölkerungszahlen und später die Haushaltszahlen sinken. Die Richtung der Entwicklung ist offensichtlich, allein beim Tempo der Entwicklung und in der Breite der Prognosekorridore unterscheiden sich die verschiedenen Vorhersagen.

Der tief greifende demographische Wandel wird sich massiv auf die Wohnungsmärkte auswirken. Schon jetzt ist spürbar, dass nach mehreren Jahren des stetigen Rückgangs der Neubautätigkeit kein „konjunkturelles Anziehen“ beim Neubau in Sicht ist, jedenfalls nicht als umfassender und flächendeckender Prozess. Andererseits wird die Neubautätigkeit auch nicht immer weiter bis zuletzt „auf Null“ zurückgehen und die Bevölkerung sich in den vorhandenen Beständen ausbreiten. Ein solches Szenario würde auf einem statischen Wirtschafts- und Gesellschaftsmodell basieren und nur in Mengensbilanzen rechnen. Stattdessen ist es plausibler anzunehmen, der strukturelle Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft werde sich auch unter den Bedingungen des demographischen Wandels fortsetzen – wenn auch mit neuen Akzenten und Ausprägungen angesichts einer älteren und gleichzeitig ethnisch immer bunteren Gesellschaft sowie einer noch stärker im internationalen Wettbewerb stehenden Wirtschaft.

Zu Fortschritt, Innovation und Wettbewerb gehören automatisch auch zeitlicher Vorsprung bzw. die Ungleichzeitigkeit von Entwicklungen. Deswegen bildet der Strukturwandel in Gesellschaft und Wirtschaft immer auch räumliche Muster aus. Diese Raumdifferenzierung gehört ganz selbstverständlich zu unserem Alltag. So sprechen wir von fortschrittlichen und rückständigen Regionen, von dynamischen und stagnierenden Räumen oder von Modernisierungsgewinnern und -verlierern.

Die räumliche Dynamik wird in Zukunft noch stärker als in der Vergangenheit zu einer wichtigen Triebkraft der Entwicklung der Wohnungsmärkte und zum Motor der Neubautätigkeit werden. Anstelle von Konjunkturzyklen werden räumliche Perspektiven die Dynamik der geschrumpften Neubaumärkte prägen. Deswegen kann man zu Recht von einer Ausdifferenzierung der regionalen Wohnungsmärkte sprechen. Und auch deswegen richtet sich der fachliche und politische Fokus derzeit auch auf regionalisierte Wohnungsmarktbeobachtungen und regionalisierte Wohnungsmarktpolitik.



Bei solchen Regionalisierungen scheint es nahe liegend, mit „natürlichen“ Wohnungsmarktregionen zu arbeiten. Damit sind im Allgemeinen Räume gemeint, die sich entweder funktional abgrenzen lassen (z. B. in Form von Pendlereinzugsbereichen) oder die als administrative Räume eine Basis für ein einheitliches wohnungspolitisches Handeln bieten. Jenseits einer solchen Pragmatik ist es aber auch erkenntnisreich, sich mit strukturellen Prozessen des Wandels auseinanderzusetzen. Das hilft, in Typen und Mustern zu denken, die für die Entwicklung in konkreten Räumen schon Korridore vorzeichnen.

Im weiteren Beitrag sollen deshalb zwei Aspekte diskutiert werden, die von erheblicher Bedeutung für die aktuelle und zukünftige räumliche Dynamik sind. Dabei geht es zunächst um großräumige ökonomische Entwicklungsperspektiven, genauer gesagt um die Rolle der Großstadtregionen als Motoren der Wirtschaftsentwicklung. Daran schließen Überlegungen zur Suburbanisierung und ihre Auswirkung auf das regionale Siedlungs- und Zentrumsystem an.

## Großstadtregionen als Motoren der Wirtschaftsentwicklung?

Der ökonomische Strukturwandel – plakatiert mit den Begriffen IuK-Revolution, Tertiärisierung und Globalisierung – hat auch seine räumliche Seite. In den Stadtregionen Deutschlands spürt man, natürlich in Abhängigkeit von der jeweils regionalspezifischen Wirtschaftsstruktur, den weitgehenden Wegfall des traditionellen Geringqualifizierten-Sektors, die Herausbildung einer Wissensgesellschaft und die sinkende Standortverantwortung internationaler Unternehmen und die Standortkonkurrenz der Stadtregionen.

Unter den demographischen Bedingungen der Alterung und Schrumpfung wird zwischen den Kommunen und Regionen ein Wettbewerb um junge Erwerbstätige einsetzen. Die ökonomische Situation und das Entwicklungspotenzial werden zu starken Triebfedern für regionale Wanderungen. Zwar ist ein erheblicher Teil der weiträumigen Wanderungen immer schon arbeitsmarktinduziert gewesen, aber unter den sich wandelnden demographischen Bedingungen werden die Effekte vermutlich noch deutlicher spürbar werden. Räume mit einer günstigen ökonomischen Perspektive werden Bevöl-

kerung anziehen können und damit auch positive Impulse für den Wohnungsbau setzen.

Wo aber wird sich zukünftig wirtschaftliches Wachstum oder zumindest wirtschaftliche Prosperität konzentrieren? Welche Räume haben unter den Bedingungen einer globalisierten Wirtschaft bessere und schlechtere Chancen? Die neuere ökonomische Diskussion sieht die Vorteile bei den großen Ballungen und Agglomerationen. Während man früher die Lasten von Ballungen (Hohe Preise, Verkehrsengpässe, Dichte) als Entwicklungshemmnis sah und deswegen den Rändern und der Peripherie die besseren Entwicklungsperspektiven einräumte, stehen nun die Vorteile von Ballungen (Innovationspool, kreative Milieus, Kontaktpotenzial, Kulturpotenzial) im Zentrum der Betrachtungen. Besondere Aufmerksamkeit wird dabei im Zeitalter der Globalisierung den Metropolregionen geschenkt, die sich durch Gatewayfunktionen (internationale Flughäfen, Bahnknoten, Häfen, Messen, Medien), Innovations- und Vorreiterfunktionen (Bildung, Forschung, Kultur, Events) und eine Häufung wichtiger Entscheidungs- und Kontrollfunktionen (Unternehmenssitze, Regierungssitze und Sitze internationaler Organisationen) auszeichnen.

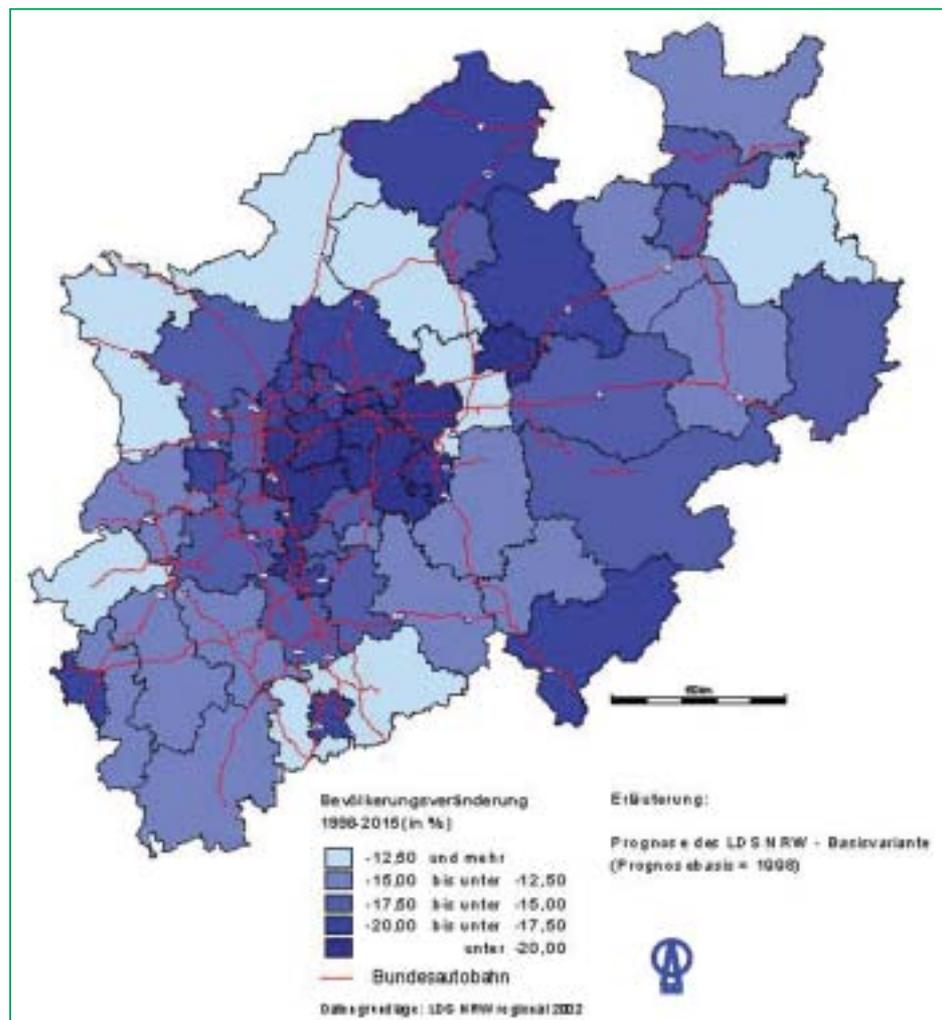


Abb. 1: Bevölkerungsprognose für Nordrhein-Westfalen; LDS-Prognose der 20- bis unter 40-Jährigen 1998-2015

Man darf nun nicht in den Fehler verfallen, solche grundlegenden Überlegungen als verbindliche Raumbeschreibung für einzelne Stadtregionen zu verstehen. Noch weniger sollte man sich an den existierenden administrativen Strukturen orientieren, um darauf aufbauend gebietscharfe Aussagen über Entwicklungsperspektiven zu machen. Aber man kann wohl davon ausgehen, dass beim Wettbewerb um junge Einwohner die Räume günstige Chancen haben, die in der globalisierten Wirtschaft eine Motorenrolle wahrnehmen können. Das werden im Wesentlichen große Ballungsräume sein. Zunehmend geraten deshalb die Ballungsräume in einen neuen Fokus der Politik. Die OECD analysiert die Wettbewerbsfähigkeit in Metropolitanregionen. Die bisher extrem konvergenzorientierte EU hat im EUREK immerhin den Ausbau der Metropolregionen gefordert. Und die Ministerkonferenz für Raumordnung hat 1995 in Deutschland sieben Metropolregionen von europäischem Rang ausgewiesen. Weitere Aktivitäten werden folgen. Und es dürfte nur eine Frage der Zeit sein, bis das Thema auch bei Prioritätensetzungen für Investitionen und Fördermittel relevant wird.

Während sich in der regionalwissenschaftlichen Diskussion über die zukünftige Bedeutung von Ballungsräumen und ihre charakteristischen Merkmalsausprägungen eine gewisse einheitliche Linie erkennen lässt, bleibt die Frage der Raumabgrenzung ein offenes Dauerthema. Man kann sich schnell darauf verständigen, was man als Kern eines Ballungsraumes oder einer Metropolregion verstehen will. Aber klare Ränder gibt es oft nicht. Charakteristisch sind eher Ausstrahlungen bzw. unterschiedliche Vernetzungen zwischen Standorten der Region. Diese Strukturen verweisen auf die inneren Differenzierungen von Metropolitanregionen und großen Stadtregionen. Kerne, suburbane Räume, Verbindungskorridore prägen die innere Struktur der großen Ballungsräume. Dabei haben in der jüngeren Vergangenheit die suburbanen Räume stetig an Gewicht gewonnen.

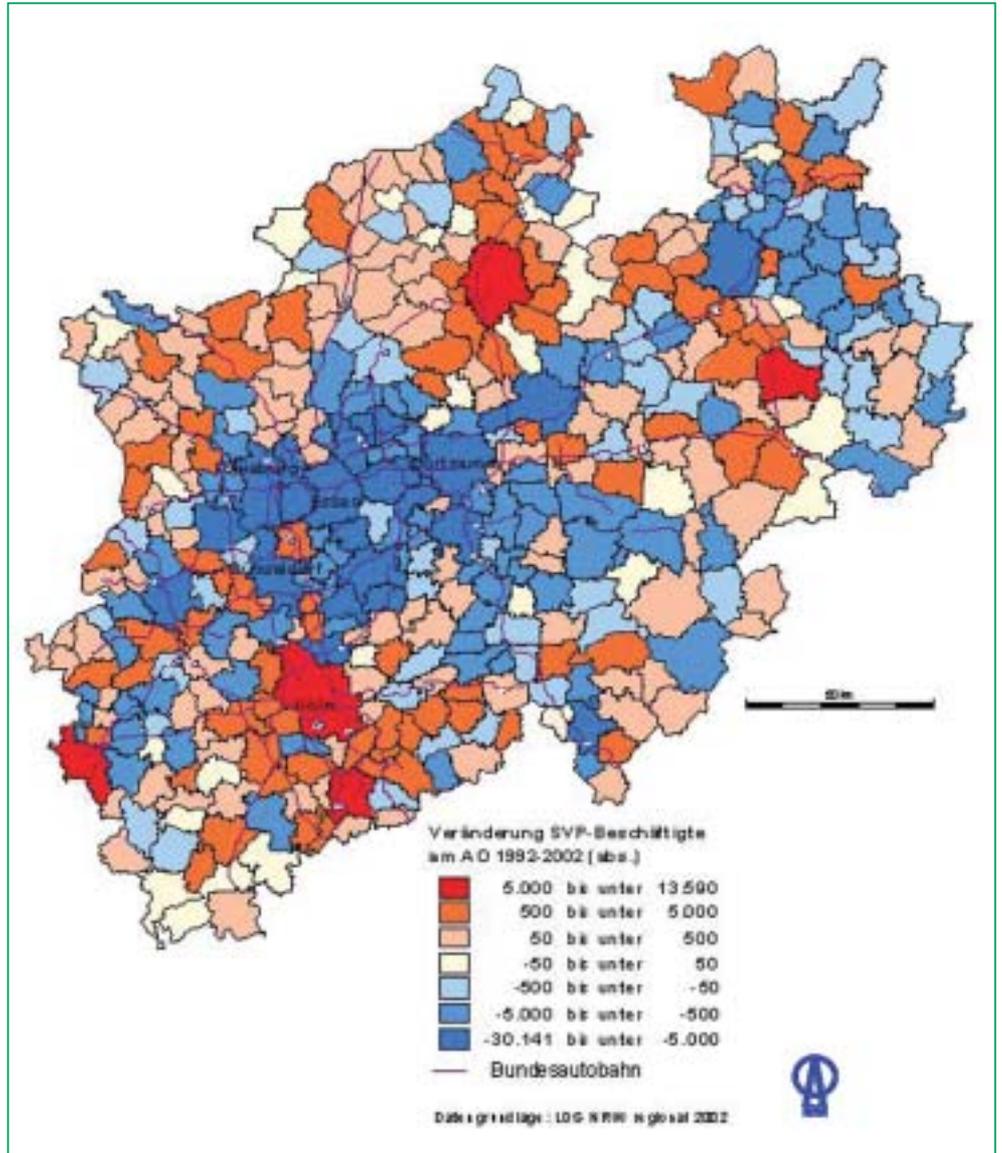


Abb. 2: Arbeitsplatzdynamik in Nordrhein-Westfalen (1992-2002, langfristiger Trend)

## Suburbanisierung als Neuordner des Städtesystems?

Suburbanisierung ist seit Jahrzehnten in den USA und Westeuropa eine prägende Kraft der Siedlungsentwicklung – und zwar sowohl in großen Agglomerationen wie im Umland kleinerer Großstädte. In Deutschland hat sie in den 1990er Jahren wieder mehr Aufmerksamkeit erfahren, weil die Bautätigkeit im Vergleich mit den ruhigen 80er Jahren stark zunahm und damit Veränderungen allerorten spürbar wurden.

Inzwischen hat sich die quantitative Dynamik wieder deutlich abgeschwächt. Immer verbreiteter wird die Einschätzung, dass in den bis dato suburban genannten Teilräumen der Stadtregionen etwas qualitativ Neues geschieht. Die Wohnsuburbanisierung hat vielerorts ein neues Reifestadium erreicht, das sich in stark diversifizierenden Haushaltsstrukturen und zunehmender sozialer Heterogenität zeigt. Gleichzeitig wurde der subur-

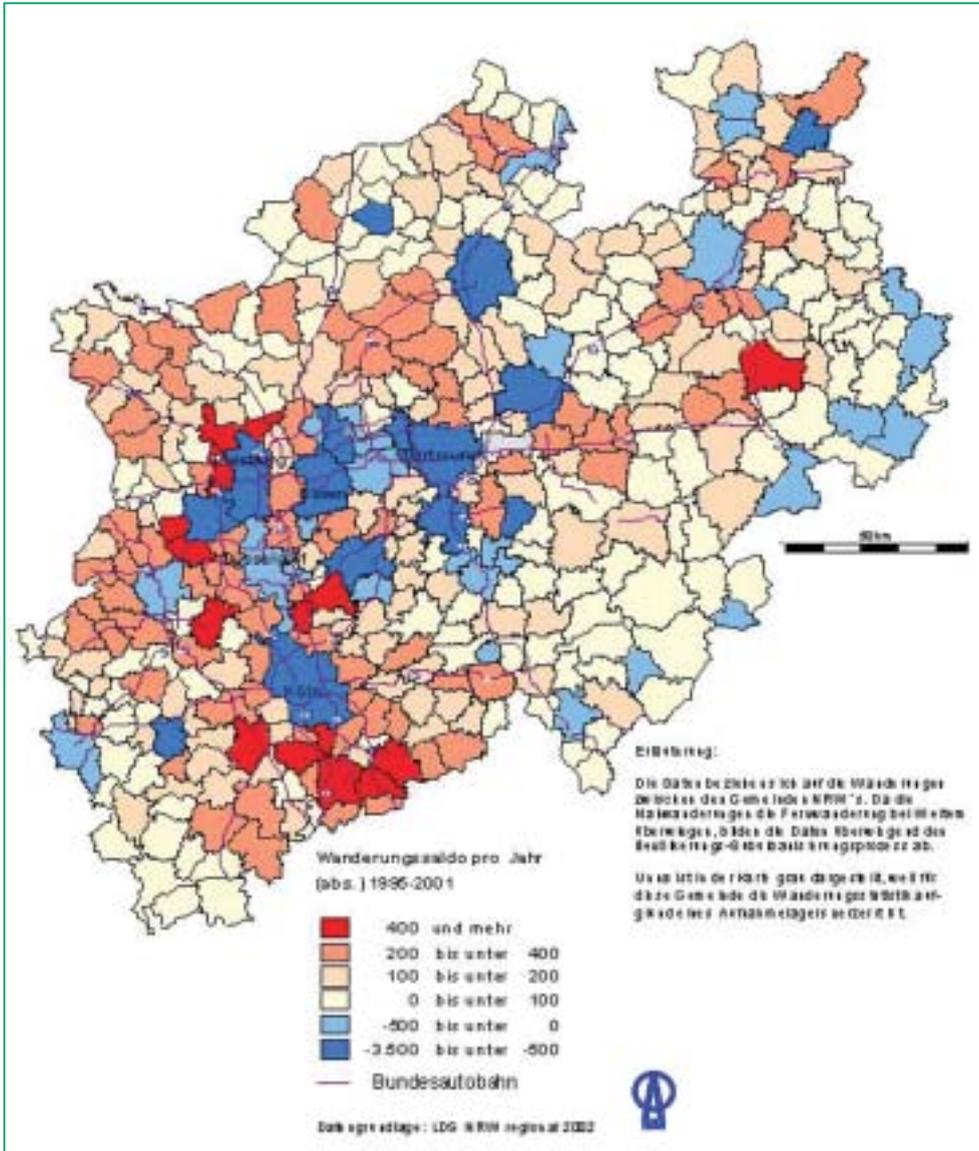


Abb. 3: Suburbanisierung in Nordrhein-Westfalen (1995-2001, Wanderungssaldo zwischen den Gemeinden NRW)

bane Raum zunehmend angereichert mit neuen Arbeitsplätzen, Versorgungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. Mit diesen neueren Prozessen ändern sich die Räume und das Leben in ihnen, und letztlich sind sogar weitreichende Rückwirkungen auf das Zentrengefüge in den Stadtregionen abzusehen. Von Stadtforschern wird deshalb die Vermutung geäußert, der Suburbanisierungsschub der 90er Jahre sei nicht bloß eine „Maßstabsvergrößerung“ sondern markiere einen „Paradigmenwechsel in der räumlichen Dimension gesellschaftlicher Entwicklung“. In der Fachdiskussion sind in den letzten Jahren die Begriffe „Zwischenstadt“ und auch „Postsuburbia“ eingeführt worden, um den neuen Entwicklungen einen Namen zu geben.

Allerdings kann sich diese Einschätzung bisher nur auf die groben Konturen der Veränderung beziehen. Am deutlichsten zeigen sich die neuen Trends in größeren polyzentrischen Stadtregionen mit einem relativ kleinen Kern und einer dynamischen Wirtschaftsentwicklung. Was aber für Stuttgart oder Frankfurt

gilt, muss nicht in gleicher Weise in München oder Hamburg zu beobachten sein. Und zwischen West- und Ostdeutschland gibt es angesichts von 40 Jahren Teilung und vollständig unterschiedlichen Vereinigungseffekten weiterhin große Unterschiede bei den räumlichen Entwicklungen.

Beim skizzierten Reifeprozess gehen die Stadtregionen und sogar ihre Teilräume ein unterschiedliches Tempo, tritt das Neue im Verbund mit Altem auf, und liegt die Veränderung manchmal auch in einer neuen Deutung bekannter Phänomene. Lässt man sich aber darauf ein, sich auf die „reifsten“ suburbanen Räume zu konzentrieren und Tendenzen der Stadtentwicklung im Lichte der jüngeren Suburbanisierungsdiskussion zu interpretieren und zu kompilieren, dann gewinnt man ein interessantes Bild.

Parallel mit der wachsenden Vielfalt im Umland der Großstädte nahm auch die Mobilität zu. Im reifen suburbanen Raum wie auch in den Großstädten findet sich eine große Zahl von Menschen, die ungeachtet von kommunalen Grenzen oder planerischen Vorstellungen einer hierarchisch geordneten Zentralität mit den Möglichkeiten ihres Alltagsraums – seien es 15,

30 oder 60 Minuten Radius – spielt. Eine ausgeprägte Mobilität hilft so, auch abseits der Städte nicht ohne urbane Vielfalt und Wahlmöglichkeiten auskommen zu müssen.

Der auf funktionaler Anreicherung und wachsender Mobilität basierende Reifeprozess mündet in eine Auflösung hierarchisch gestufter räumlicher Zentralitätsmuster. Die Haushalte der „Generation Regionalstadt“ springen mit ihrem Raumnutzungsverhalten eher aus dem hierarchischen Modell zentraler Orte. Mal finden sich Alltagszusammenhänge, in denen ganz klassisch das nächstgelegene Grund-, Mittel- oder Oberzentrum der „passende Ort“ für eine Aktivität ist. Ein anderes Mal wird aber auch darüber hinaus gesprungen, oder es werden Einrichtungen besucht, für die städtische Integration oder hierarchische Zentralität keine Standortfindungskriterien mehr sind. In ähnlicher Weise werden auch im Handel, bei Forschungseinrichtungen, großen Kultur- und Freizeiteinrichtungen und auch bei öffentlichen Verwaltungen Standortentscheidungen getroffen, die mit



der klassischen zentralörtlichen Gliederung nicht mehr stimmig sind. So entstehen in den Stadtregionen sich überlagernde Netzstrukturen, bei denen die Knoten mal zusammenfallen (klassische Zentralität), mal nicht zusammenfallen (Einzelfallzentralität). Man kann die sich herausbildenden Regionalstädte im Gegensatz zu den traditionellen kompakten Städten auch als „Netzstädte“ bezeichnen.

Die lang anhaltenden Transformationsprozesse führen zu einem Rollenwandel der Großstädte. Ihre „konsumierbare Urbanität“ (Tourismus, Einkaufen, Events) bleibt ungebrochen, aber ihr „uto-pischer Gehalt“ – das Versprechen auf Teilhabe am kulturellen, ökonomischen und sozialen Fortschritt – ist viel kleiner geworden. Zwar ist es für viele und vielleicht sogar eine wachsende Zahl von Menschen reizvoll, in dichten nutzungsgemischten und vielfältigen Stadtquartieren zu leben. Aber solche Entscheidungen reflektieren eher Konsummilieus als die Emanzipation von einengenden Lebensentwürfen oder rückständigen Milieus. Die in der Stadtplanungsdiskussion gern genannten neuen „Urbaniten“ haben spezifische Vorstellungen von der „richtigen Stadt“. Sie konzentrieren sich folglich auf bestimmte Quartiere und lassen andere Standorte links liegen. Die individuelle Standortoptimierung ist also ein gemeinsames Merkmal von Urbaniten wie Suburbaniten. Beide Gruppen setzen die traditionelle Stadt unter Druck, weil sie die unattraktiven Stadträume meiden. Nicht nur die finanziellen Möglichkeiten, sondern auch Lebensstile und Milieus bilden das „Rüttelsieb“, nach dem sich die Städte neu sortieren.

Die Urbanisierung der Gesellschaft und der Reifeprozess der Suburbanisierung setzen die großen Städte unter einen Anpassungsdruck. Das Siedlungs-, Zentren- und Städtesystem ordnet sich neu. Dabei zeigt sich, dass ein einfacher Dualismus Kernstadt-Suburbia nicht ausreicht, um die Entwicklungen angemessen zu charakterisieren.

Auf einer regionalen Ebene werden sich – besonders in größeren Agglomerationen mit polyzentraler Struktur und wirtschaftlicher Dynamik – „Netzstädte“ herausbilden. Dabei gibt es keinen zwingenden Mechanismus, der in der Netzstadt nur nivellierte Knoten erzwingt. Im Gegenteil: Ganz ohne identifikationsstiftende Mitten und oberzentrale Konzentrationen kommt trotz aller Veränderungen keine Stadtregion aus. Es bleiben also hierarchische Strukturen, die jedoch aus dem Muster der bisherigen Zentralörtlichkeit ausbrechen. Dabei entstehen neue Zentren. Aber auch die alten Städte können zentrale Elemente in der Netzstadt bleiben, weil der Wert des historisch-kulturellen Erbes, der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der funktionalen Dichte nicht zu unterschätzen ist. Die Einwohnerzahl allein ist allerdings kein Kriterium für eine Zentren- oder Knotenfunktion. Insgesamt kommt es so in den Stadtregionen zu einer kleinräumigen Neubewertung von Standorten, auch von Wohnstandorten!

## Regionalisierung der Wohnungs-politik als Strategieansatz?

Die zukünftigen demographischen und siedlungsstrukturellen Trends werden die gegenwärtig schon zu beobachtende räumliche Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte weiter vorantreiben. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass die Trends durch die Marktakteure verstärkt werden. So wie die konjunkturellen Zyklen durch das prozyklische Verhalten der Investoren überhört wurden, könnte auch die räumliche Differenzierung durch ein prodifferenzierendes Verhalten der Marktakteure beschleunigt werden. Schon jetzt lässt sich in Städten mit Bevölkerungsschwund eine planerische Klassifizierung des Stadtraumes beobachten, wobei z. B. Kategorien vom Typ „unproblematisch“, „indifferent“ und „problematisch“ gebildet werden. Solche planerischen Ansätze dienen dazu, Handlungsbedarfe räumlich zu fokussieren und kategorispezifische Bündel von Instrumenten zu schaffen. Man kann sich aber auch vorstellen, dass seitens der Anbieter am Wohnungsmarkt (Bauwirtschaft, Wohnungswirtschaft) Wohnungsmarktregionen in einer ähnlichen Logik typisiert werden. Im Gegensatz zu dem planerischen Vorgehen ginge es dann aber wohl darum, günstige von ungünstigen Investitionsräumen zu trennen.

Vor diesem Hintergrund ist ein Regionalisierung der Wohnungspolitik ein wichtiges Anliegen. Der Begriff der „Regionalisierung“ muss dabei in zwei Richtungen dekliniert werden. Zum einen sind die unterschiedlichen Akteursebenen (Bund, Länder, Kommunen, Wohnungswirtschaft) zu bedenken. Zweitens sind die verschiedenen Handlungsbereiche von der Marktbeobachtung, über die Bauförderung und die Sozialorientierung bis hin zum Städtebau und der Regionalpolitik mit dem Prozess der Ausdifferenzierung und Regionalisierung zu konfrontieren.

Für den damit aufgespannten Gesamtkomplex gelten die Fragen:

Wo macht Regionalisierung auf Bundes-, Landes und Kommunalebene Sinn?

Was kann bzw. sollte auf die Ebene der regionalen Betrachtung und Gestaltung herunter- bzw. hochgezoomt werden?

Dr. Jürgen Aring

Consultant Stadt- und Regionalentwicklung,  
Büro für Angewandte Geographie, Meckenheim