



Prof. Dr. Jens S. Dangschat

Das Down-Town-Syndrom

Über die Wiederbelebung der Innenstädte – aber zu welchem Preis?



Lange haben Großstädte Wohnbevölkerung an das Umland, insbesondere an die Mittelstädte der Agglomerationen verloren, was in den Kernstädten häufig eine politische Debatte auslöste. Erst in jüngerer Zeit ist von der „Renaissance der (Innen)Städte“ die Rede. Vieles spricht dafür, dass es zu einer Re-Urbanisierung als dauerhaftem und stabilen Trend kommt und die Suburbanisierung an Bedeutung verliert. Im Folgenden sollen die Ursachen für veränderte Nachfrage und Angebot in Stadtregionen zusammengetragen werden. Da die ursächlichen Trends in den einzelnen Regionen unterschiedlich sind und jede Region durch spezifische Kräfteverhältnisse zwischen Kern- und Umlandstädten gekennzeichnet ist, werden die Auswirkungen unterschiedlich sichtbar und künftig weiter wirksam.

Das suburbane Umland hatte in der Vergangenheit deutliche Standortvorteile für sozial aufstrebende junge Familien, um sich mit dem Bau eines Einfamilienhauses einen weit verbreiteten Wunsch zu erfüllen – das Bauland war preiswert, die Mobilitätskosten gering und die gesellschaftlichen Leitbilder des „Wohnens im Grünen“ eindeutig positiv. Die Folge war jedoch, dass die Suburbanisierung zum einen immer weiter ins Umland hinausgriff, weil bezahlbare Grundstückspreise erst in immer größerer Entfernung zur Kernstadt zu finden waren, d.h., die Mobilitätskosten stiegen mit der Entfernung. Zum anderen wurden die ersten Suburbanisierungs-Gemeinden und die im unmittelbaren Umland gelegenen traditionellen Siedlungskerne zunehmend verdichtet (Abriss von Einfamilienhäusern und Wiederbebauung durch Appartement-Gebäude). Auf diese Weise und in Folge einer Planung, welche die Siedlungsentwicklung in die „richtigen“ Korridore steuern wollte, sind die Grundstückspreise rasch gestiegen. Die zunehmende Energieknappheit mit folglich stark steigenden Preisen, eine veränderte Förderungspolitik für freistehende Einfamilienhäuser, die zunehmenden Auflagen für Energiesparmaßnahmen und die Absenkung der Pendlerpauschale haben das Wohnen im Umland deutlich verteuert. Zudem wurden die städtebaulichen Leitbilder in Richtung einer kompakten Stadt der kurzen Wege verändert.

Veränderte Standortbedingungen in innenstadtnahen Quartieren

Parallel dazu haben innenstadtnahe Standorte an Attraktivität gewonnen, sie sind damit aber auch rasch teurer geworden. Gründe für diese Entwicklung sind die umfangreiche Sanierung des Altbaubestands, die Aufwertung des Wohnumfelds durch die Lenkung des fließenden und das Zurückdrängen des ruhenden Verkehrs, die verbesserte Ausstattung mit kulturel-

len und gastronomischen Einrichtungen sowie die Erschließung von Freiraum-Qualitäten.

Von zentraler Bedeutung sind jedoch die deutlichen Veränderungen der Nachfrage aufgrund des wirtschaftlichen, technologischen, kulturellen und finanziellen Wandels (kurz: des sozialen Wandels). Eine weiter anhaltende, sich jedoch abschwächende Suburbanisierung wird von einem zunehmenden Trend zu innenstadtnahen Standorten überlagert. Dabei fällt vor allem auf, dass sich die soziodemografische und -ökonomische Zusammensetzung der Haushalte, die in jüngster Zeit ins Umland abgewandert sind, deutlich verschoben hat: Sie sind tendenziell älter, leben eher in kleinen Haushalten (darunter viele Einpersonenhaushalte), haben eine niedrigere Bildung, weniger Geld zur Verfügung und sind überwiegend Nachfragende nach Mietwohnungen.

Die Menschen, die vom Umland in die Stadt ziehen, sind demgegenüber jünger, haben eine hohe Schulbildung oder sind meist noch in der Ausbildung. Ein weiterer Unterschied ist, dass diese Menschen länger und mit höherer Wahrscheinlichkeit in innenstadtnahen Lagen endgültig verbleiben. Die Gründe für die veränderte Nachfrage sind vielfältig. Zum einen haben sich die Ausbildungszeiten für eine immer größere Zahl an jungen Menschen verlängert, weil der Anteil der Hochschulabsolventen von Generation zu Generation ansteigt. Dadurch verlängert sich die Phase der „Post-Adoleszenz“ (der Zeitraum zwischen Auszug aus dem Elternhaus und dem Gründen einer eigenen Familie) beständig. In dieser Phase (ohne Kinder und oft ohne feste partnerschaftliche Bindung) sind innenstadtnahe Standorte aufgrund der Nähe zu den Bildungs- und Ausbildungsstätten sowie der Freizeitinfrastruktur deutlich attraktiver.

Hinzu kommt, dass der Anteil der Frauen mit hoch qualifizierten Bildungsabschlüssen mittlerweile höher liegt als der



Abb. 1: Kastanienallee in Berlin-Prenzlauer Berg (Foto: Torsten Elger, Foto – Grafik – Design, Berlin)

der Männer, was die Rollenerwartungen der Frauen deutlich zugunsten der Erwerbstätigkeit und einer Berufskarriere verschoben hat. Auch dieses führt dazu, dass Kinder später oder überhaupt nicht geboren werden (etwa 40 % aller Hochschulabsolventinnen bleiben kinderlos), was die Innenstadtattraktivität weiter verlängert. Von entscheidender Bedeutung ist jedoch die Veränderung der Basis der Stadtökonomien, die schon seit geraumer Weile vom tertiären Sektor getragen wird (die einzige Ausnahme unter den Großstädten stellt Stuttgart dar). Doch dieser Wirtschaftsbereich strukturiert sich ebenfalls um: von den austauschbaren Massendienstleistungen zu immer spezialisierteren Formen mit einem wachsenden Anteil an projektbezogener Arbeit, Selbstständigkeit und Kreativität. In diesem Zusammenhang verliert die 9-to-5-Mentalität ebenso an Bedeutung wie umgekehrt am Wochenende auch Erwerbsarbeit stattfindet. Reproduktionsarbeit wird eingekauft respektive an Frauen mit Zuwanderungshintergrund verlagert. Die Standorte müssen zeitlich flexible Angebote und die Mobilität in der inneren Stadt sollte keine Barrieren aufweisen. Der Wohnstandort liegt vorzugsweise in einer ruhigen Nebenstraße mit Wohnraum zum Innenhof (am liebsten mit Dachterrasse), um die Ecke gibt es Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe auf der Geschmacksschiene zwischen Öko und modischem Geschmack.

Wer profitiert von den neuen Standortbedingungen?

Die innenstadtnahen Wohnungen werden von Haushalten mit ganz unterschiedlicher Miet-Zahlungsfähigkeit nachgefragt. Aufgrund der (städte)baulichen Veränderungen, der zunehmenden Attraktivität von loft working und loft living richtet sich die Nachfrage der „neuen Dienstleistenden“ nicht nur auf die traditionell bürgerlichen Gründerzeitviertel, sondern es drängt die etablierte und obere Mittelschicht auch in die traditionellen Arbeitergebiete, die längst zu attraktiven Ausgeh-Orten der regionalen „Erlebnis-Gesellschaft“ geworden sind. Sie setzen dort die Gentrifizierung fort, die ökonomische

Aufwertung der Standorte durch eine der Lage-Rendite angemessene Neu-Nutzung (Revitalisierung) und zugleich eine kulturelle Umwertung entsprechend ihrer Karriere- und Arbeitsauffassungen sowie der neuen Konsummuster. Damit können die Hauseigentümer den rent gap – die Differenz aus potenziell aufgrund der Lage erzielbaren Mieteinnahmen und der tatsächlich erzielten Miete – schließen, allerdings um den Preis, dass die Haushalte mit niedrigem Einkommen – Alteingesessene der Aufnahmegesellschaft und „Pioniere“ der Prozesse – der ökonomischen Aufwertung nicht länger standhalten können.

Auch für die creative industries sind innenstadtnahe Standorte vor allem wegen ihrer social relations wie physischer Nähe und Erreichbarkeit relevant. Es profitieren daher insbesondere diejenigen innenstadtnahen Wohnquartiere von weiteren Zuzügen, in denen eine vielfältige urbane Kultur besteht mit Menschen, die offen für unterschiedliche Lebensentwürfe sind, sich für jegliche Form der Flexibilität freihalten und wo es gelingt, über die Grenzen der jeweiligen eigenen sozialen Schicht, ethnischen Zugehörigkeit oder auch dem sozialem Milieu Kontakte vertrauensvoll zu knüpfen und zu entwickeln.

Aufgrund der wachsenden Konkurrenz der Städte untereinander orientieren sich Stadtentwicklung und -erneuerung zunehmend an den Headquarters, den „Amüsiermeilen der Erlebnisgesellschaft“, den gentrifizierten Gebieten sowie an den neuen Quartieren, die auf den brownfields der ehemaligen Bahn- oder Industriegelände sowie in den Hafenbezirken entstehen. In diesen Quartieren leben jedoch häufig Menschen, die sich für die Gemeinschaft des Hauses und der Straße wenig interessieren, die wenig in die lokale Ökonomie eingebunden sind und die ihre Netzwerke weit im Stadtgebiet respektive in andere Städte ausgedehnt haben. Aus diesen Rückzugsmentalitäten entstehen eher Abgrenzungs- und Abschottungstendenzen; sie führen in der Regel zu zwar multifunktionalen, aber sozial eher homogenen „Burgen“ für einen Teil der modernen Dienstleistenden. Auch sie sind Bestandteil und eine



wichtige Quelle städtischer Reurbanisierung – aber fragwürdig im Sinne der Offenheit und Vielfalt der „europäischen Stadt“.

Es bleibt also die nach wie vor offene Frage des Ausmaßes und der Art der Aufwertung der innenstadtnahen Wohnquartiere. Eine Reurbanisierung setzt eine Steigerung der Attraktivität voraus – diese kann in Architektur, Design, Selbstinszenierung und gehobenem Konsum verwirklicht werden oder aber in neuen urbanen Mustern des Zusammenlebens und -wirkens unterschiedlicher Kulturen zu neuen Formen zivilgesellschaftlicher Organisation. Beides wird in den wieder wachsenden Kernstädten nebeneinander bestehen – es wird eine Frage der lokalen Kultur sein, wie gut die Menschen beider Gebiete miteinander auskommen. Je besser es funktioniert, umso eher werden Unternehmen der „neuen Dienstleistungen“ in diesen Städten ihre Orte finden.

Prof. Dr. Jens S. Dangschat

Professur für Siedlungssoziologie und Demografie, Fakultät für Architektur und Raumplanung, Technische Universität Wien

Dieser Beitrag wurde erstmals veröffentlicht in: Baumeister, Zeitschrift für Architektur, B10/08.

Quellen:

Alich, Monika/Dangschat, Jens S. (1996): Die Akteure der Gentrifizierung und ihre „Karrieren“. In: Friedrichs, J./Kecskes, R.: Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen: Leske + Budrich: 95-129.

Aring, Jürgen/Herfert, Günter (2001): Neue Muster der Wohnsuburbanisierung. In: Brake et al. (Hrsg.): 43-56.

Brake, Klaus/Dangschat, Jens S./Herfert, Günter (Hrsg.) (2001a): Suburbanisierung in Deutschland. Aktuelle Tendenzen. Opladen: Leske + Budrich.

Brake, Klaus/Dangschat, Jens S./Herfert, Günter (2001b): Suburbanisierung in Deutschland. In: Brake et al. (Hrsg.) 2001a: 273-280.

Bühl, Hasso/Echter, Claus-Peter/Frölich von Bodelschwingh, Franziska/Jekel, Gregor (2006): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? difu-Beiträge zur Stadtforschung, Band 41, Berlin, 2. überarbeitete Auflage.

Dangschat, Jens S. (1994): Lebensstile in der Stadt. Raumbezug und konkreter Ort von Lebensstilen und Lebensstilierungen. In: Dangschat, J.S./Blasius, J. (Hrsg.): Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden. Opladen: Leske + Budrich: 335-354.

Dangschat, Jens S. (2006): ‚Creative Capital‘ – Selbstorganisation zwischen zivilgesellschaftlichen Erfindungen und der Instrumentalisierung als Standortfaktor. In: K.-S. Rehberg (Hrsg.): Soziale Ungleichheit, Kulturelle Unterschiede. Verhandlungen des 32. Kongresses der Deutschen Gesellschaft für Soziologie in München 2004, Teil 1: Frankfurt am Main & New York: Campus: 615-632.

Geppert, Kurt/Gornig, Martin (2003): Renaissance der großen Städte – und die Chancen Berlins. DIW-Wochenbericht 26: 411-418.

Läpple, Dieter (2003): Thesen zu einer Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft. In: Gestring, N./Glasauer, H./Hannemann, C./Petrowsky, W./Pohland, J. (Hrsg.) Jahrbuch StadtRegion 2003. Opladen: Leske + Budrich: 61-78.

Schmitt, Jürgen/Dombrowsky, Jörg/Seifert, Jörg/Geyer, Thomas/Murat, Faruk (2006): Einfamilienhaus oder City? Wohnortorientierungen im Vergleich. Wiesbaden. VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Jürgen Götdecke-Stellmann

Stadtpolitik und soziale Kohäsion – ein europäisches Thema



Der Blick auf die „Europäische Stadt“ war und ist von der Differenz zu anderen „Stadtmodellen“ geprägt. Ihre historische Form, ihre städtebauliche Gestalt, ihre soziale Integrationskraft und ihre wirtschaftliche Dynamik unterscheiden sie zwar nicht grundsätzlich von Städten in anderen Weltregionen, verweisen aber in der Kombination auf eine einzigartige Form, die es zu erhalten und positiv weiterzuentwickeln gilt. Gleichwohl bleibt auch das Modell der Europäischen Stadt nicht von Gefährdungen ausgenommen. Eine neue Balance zwischen ökologischer Qualität, wirtschaftlicher Dynamik und sozialer Stabilität ist zu suchen. Vor diesem Hintergrund geht der Beitrag darauf ein, wie sich über die mitgliedstaatliche Zusammenarbeit auf EU-Ebene das Handlungsfeld Stadtpolitik formiert hat.

Dabei hat von Anfang an neben ökologischen Aspekten die soziale Dimension eine ganz wesentliche Rolle gespielt. Primär liegt der Fokus der europäischen Kohäsionspolitik auf dem großräumigen Ausgleich. Von Beginn an zeigte sich aber auch die städtische Dimension der Kohäsionspolitik, da sich in den Städten die Kontraste sozialer Lagen häufig weit

schärfer zeigen, als dies im großräumigen Maßstab der Fall ist. Über verschiedene politische Projekte und Initiativen hat sich bis heute ein von der Europäischen Kommission und den Mitgliedstaaten gemeinsam getragenes Grundverständnis zur Stadtpolitik entwickelt. Von zentraler Bedeutung ist dabei die Grundüberzeugung, dass nur integrierte stadtpolitische An-