

Wohnen in der Innenstadt

Sturm, Gabriele; Meyer, Katrin

Postprint / Postprint

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Sturm, G., & Meyer, K. (2008). Wohnen in der Innenstadt. *Statistischer Quartalsbericht / Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Amt für Statistik und Wahlen*, 4, 10-13. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-59557-6>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>

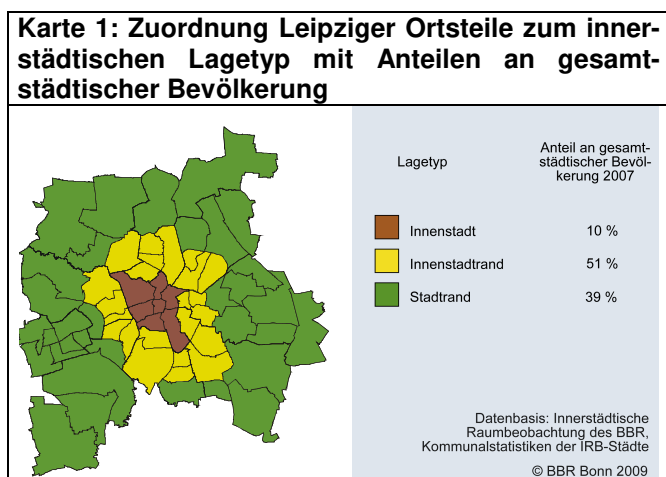
Wohnen in der Innenstadt

Gabriele Sturm, Katrin Meyer

Die Autorinnen Dr. Gabriele Sturm und Katrin Meyer arbeiten im Referat Raum- und Stadtbeobachtung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im BBR in Bonn. Die Redaktion

„Zurück in die (Innen-)Stadt“ – so lautete vor fünf Jahren die Prognose, die eine Projektgruppe des Deutschen Instituts für Urbanistik aufgrund von Interviews in Umlauf setzte. Und auch andere Forschungen zeigen, dass sich derzeit hinsichtlich intraregionaler Wanderungen einiges ändert. Auf jeden Fall ist für deutsche Großstädte eine Abschwächung der Randwanderung sowohl bei der Bevölkerung als auch bei Arbeitsstätten festzustellen bei gleichzeitig ablaufenden zentrifugalen und zentripetalen Prozessen (Sub- und Re-Urbanisierung). Aber wer wohnt derzeit überhaupt innerstädtisch und wer kommt eventuell neu dazu? Solches ist nur mittels kleinräumiger Analyse zu beantworten. Im Weiteren werden hier Beschreibungen für die Stadt Leipzig im Vergleich zu anderen (ostdeutschen) Großstädten vorgestellt.

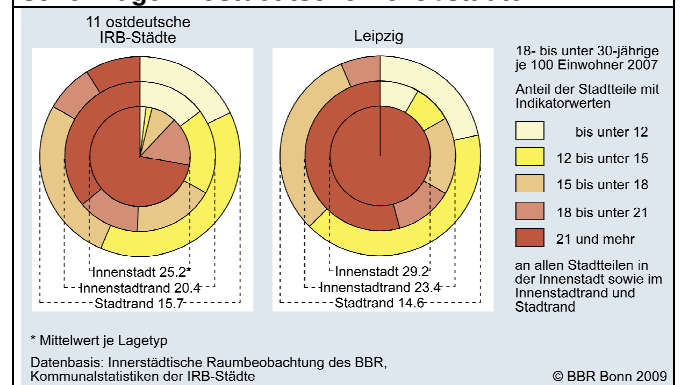
Grundlage für die hier vorgestellten Befunde ist die „Innerstädtische Raubeobachtung“ (IRB), ein Kooperationsprojekt des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung mit 50 Großstädten (vergleiche BBR 2007; www.raubeobachtung.de). Die teilnehmenden Städte stellen kleinräumige Daten in einem gemeinsamen Pool zur Verfügung, den alle Beteiligten für vergleichende Analysen nutzen können. In den 50 IRB-Städten leben 20,7 Mio. Einwohner in 2 956 statistischen Bezirken (Ortsteilen). Deren durchschnittliche Einwohnerzahl liegt für die elf ostdeutschen IRB-Städte Chemnitz, Dresden, Erfurt, Frankfurt/O., Halle, Jena, Leipzig, Magdeburg, Potsdam, Rostock und Weimar mit 903 Ortsteilen bei rund 2 800 Menschen. Für alle Ortsteile liegt eine mit den Städten abgestimmte Zuordnung zu einer innerstädtischen Lage vor. Unterschieden werden: City, Cityrand (samt „Innenstadt“), Innenstadtrand (mit Innenstadt: „Innere Stadt“) und Stadtrand bzw. „Äußere Stadt“ (mit Innerer Stadt: Stadt).



Bereits durchgeführte Analysen lassen erwarten, dass insbesondere junge Erwachsene, Einpersonenhaushalte, Ausländer, arme Haushalte und Multilokale eher innerstädtisch wohnen. Dies lässt sich unter anderem dadurch begründen, dass sich Zuwandernde am neuen Lebensort zunächst von der Stadtmitte aus orientieren und dass sie als Bleibe in der Regel eine Mietwohnung statt Wohneigentum suchen. Wie sieht es nun für diese Bevölkerungsgruppen in Leipzig aus?

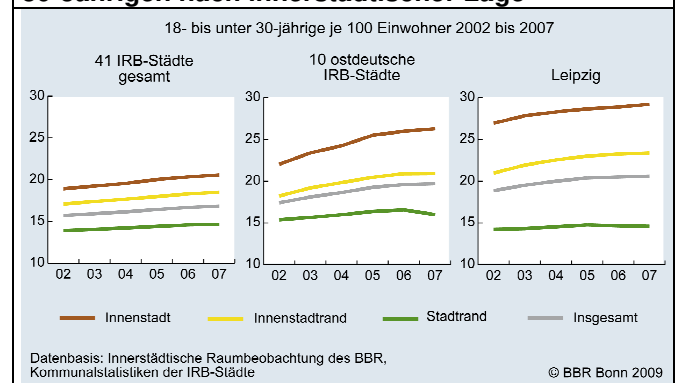
Junge Erwachsene

Abb. 1: 18- bis unter 30-Jährige nach innerstädtischer Lage in ostdeutschen Großstädten



Vor allem junge Erwachsene wandern während der Berufsfindungsphase (auch aus dem Umland) in die Großstädte und bevorzugen dabei innerstadtnahe Wohnquartiere. Die Rotation an den Rand und ins Umland beginnt meist erst mit der Familiengründung und/oder mit Eigentumserwerb. Insgesamt hängen Umzugsmotive deutlich von der jeweiligen biografischen Situation ab.

Abb. 2: Entwicklung des Anteils der 18- bis unter 30-Jährigen nach innerstädtischer Lage

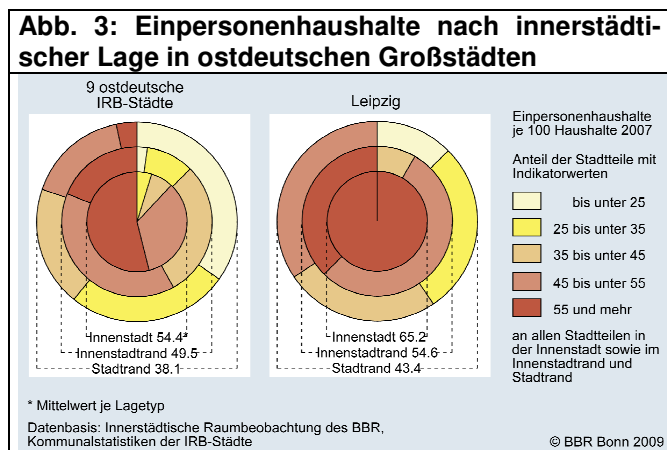


In den Städten der innerstädtischen Raubeobachtung leben mit 16,9 % deutlich mehr junge Erwachsene als im Bundesdurchschnitt, wo der Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen im Jahr 2006

14,25 % betrug. In den ostdeutschen IRB-Städten sind es 2007 insgesamt 19,3 % und in Leipzig 20,6 % – ein Fünftel der Stadtbevölkerung. In den ostdeutschen Städten gehört in der Innenstadt jede und jeder Vierte zur Altersgruppe der jungen Erwachsenen unter 30 Jahren – in Leipzig sind es gar drei von zehn. Entsprechend leben in ostdeutschen Großstädten in der Innenstadt 60 % mehr junge Erwachsene als in den Stadtrandgebieten – in Leipzig sind es doppelt so viele. Schon diese große Diskrepanz zwischen „Äußerer Stadt“, also den dem Bundesdurchschnitt entsprechenden Statistiken für die Wohngebiete am Stadtrand, und „Innerer Stadt“, denen für die Wohngebiete in der Innenstadt und im Innenstadtrand, legt den Schluss nahe, dass ein sehr großer Teil der in Leipzig lebenden jungen Erwachsenen in die Stadt zugewandert ist. Dies verweist unter anderem auf die Anziehungskraft der Hochschule. Infolge der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer in Leipzig zum 01.01.2006 dürften noch mehr Studierende ihren Hauptwohnsitz umgemeldet haben. Sie vergrößern damit die Hauptwohnsitzbevölkerung und verbessern die Altersstruktur am Studienort. Ihre Wohnungen dürften sie zu für sie erschwinglichen Kosten insbesondere in den Leipziger Altbauquartieren finden.

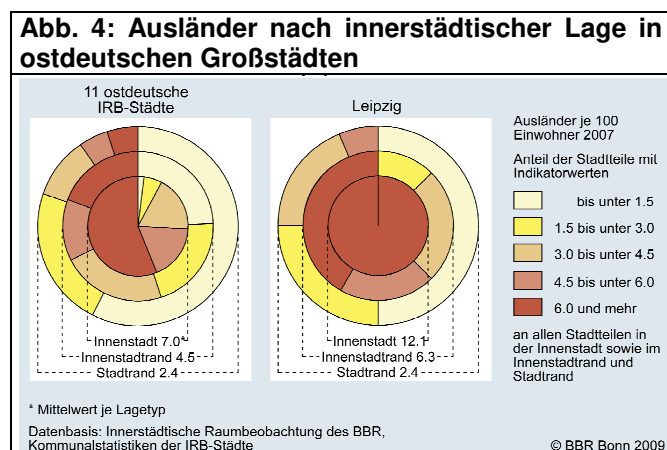
Einpersonenhaushalte

Es sind vor allem Einpersonenhaushalte, die in Großstädte – und dort besonders in die Innere Stadt – zuwandern, während Familienhaushalte mit Minderjährigen tendenziell häufiger in kleinere Kommunen zuwandern. Laut Mikrozensus lag im Jahr 2006 der Anteil der Einpersonenhaushalte bundesweit bei 38,8 % (ostdeutsche Länder ohne Berlin: 38,2 %). Allgemein ist festzustellen, dass je größer die Stadt ist, der Anteil der Einpersonenhaushalte desto höher ausfällt. In Großstädten mit mehr als 100 000 Einwohnern lebte 2006 bereits in 48 % aller Wohnungen nur eine Person (durchschnittlich 1,87 Personen pro Haushalt).



Ohne aktuelle Volkszählung gibt es nur verschiedene Schätzverfahren, um die Größe von Privathaushalten, also deren Personenzahl, zu bestimmen. Die Kommunen verwenden dafür entweder das Haushaltsgenerierungsverfahren HHGen nach SIHAGEN (gilt für Leipzig) oder ein Zuordnungsverfahren zu steuerrechtlichen Personenverbänden, das die Anzahl der Einpersonenhaushalte leicht überschätzt. Trotz der beiden unterschiedlichen Zugänge werden hier die kommunalen Daten zu Einpersonenhaushalten zusammengefasst dargestellt. Demnach liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte für neun ostdeutsche IRB-Städte bei 45,9 % – für Leipzig bei 51,9 %. In Anbetracht der Tatsache, dass der Mikrozensus für Leipzig gar von 53,3 % ausgeht, ist von einem vergleichsweise sehr großen Bevölkerungsanteil auszugehen, der alleine wohnt und wirtschaftet. Nicht nur für die Wohnungswirtschaft, sondern auch für den Einzelhandel, soziale Einrichtungen etc. bedeutet dies ein Überdenken ihrer Planungsannahmen und ihrer Arbeitsorganisation.

Ausländer

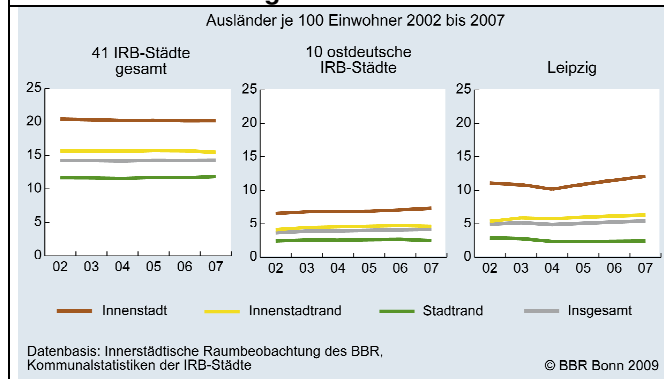


Westdeutsche Städte sind seit den 1960er Jahren Einwanderungsstädte, in denen Migrantenfamilien zum Teil bereits in der dritten Generation leben. In der DDR gab es hingegen nur eine geringe Zahl von Ausbildungs- und Arbeitsmigranten. Seit der Deutschen Einheit nimmt der Ausländeranteil in ostdeutschen Großstädten ähnlich langsam zu wie in Gesamtdeutschland, da Zuwanderung aus dem Ausland aktuell kaum mehr stattfindet. In den 50 Städten der IRB waren 2007 2,9 Mio. Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft gemeldet. Dies entspricht einer durchschnittlichen Ausländerquote von 14 % (im Bund 8,1 %). Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund ist gemäß Mikrozensus mehr als doppelt so hoch.

In den elf ostdeutschen Städten leben 4 % ohne deutsche Staatsangehörigkeit – in Leipzig 5,4 %. Wie in allen IRB-Städten leben Ausländer

auch in Leipzig deutlich häufiger innerstädtisch. In Ortsteilen in Stadtrandlage mit vergleichsweise sehr hohem Ausländeranteil, wie sie einige wenige ostdeutsche Städte aufweisen, dürfte eine Asylunterkunft oder ein Arbeiterwohnheim oder ähnliches angesiedelt sein und so zu einer untypischen Konzentration führen.

Abb. 5: Entwicklung des Ausländeranteils nach innerstädtischer Lage

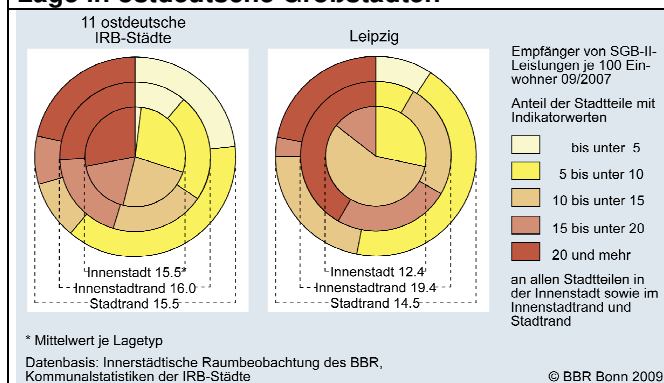


Arme (Mieter-)Haushalte

In Großstädten liegt die Wohneigentümerquote nur bei etwa 25 % im Vergleich zu bundesweit 42 %. Dieser Befund geht mit den größeren Anteilen an Menschen und Haushalten Hand in Hand, die die Großstadt als Chance, als Möglichkeit für ihr Experimentieren mit dem eigenen Leben, als Ort der Freiheit betrachten – wie es seit dem Mittelalter der Slogan „Stadtluft macht frei“ verkündet. Zu den Stadtsuchern gehören junge Erwachsene, Singles, Alleinerziehende, Ausländer – und vergleichsweise mehr hilfebedürftige Haushalte. Im September 2007 erhielten in Deutschland 7,1 Mio. Personen oder 8,6 % der Bevölkerung Leistungen nach dem SGB II (davon zwei Drittel in den alten, ein Drittel in den neuen Bundesländern und Berlin). Diese Leistungsempfänger waren zu 72 % erwerbsfähig, zu 28 % nicht erwerbsfähig (davon 96 % Kinder unter 15 Jahre) und lebten in 3,67 Mio. Bedarfsgemeinschaften, was etwa 9,2 % der Privathaushalte in Deutschland entspricht. Nur 47 % der erwerbsfähigen Leistungsempfänger sind arbeitslos gemeldet, während 28% erwerbstätig sind, damit jedoch ein zu geringes Einkommen erzielen. Zusätzlich zu diesen Empfängern von Leistungen nach dem SGB II gibt es weitere Arme mit Sozialhilfe gemäß SGB XII, auf die hier nicht eingegangen werden kann.

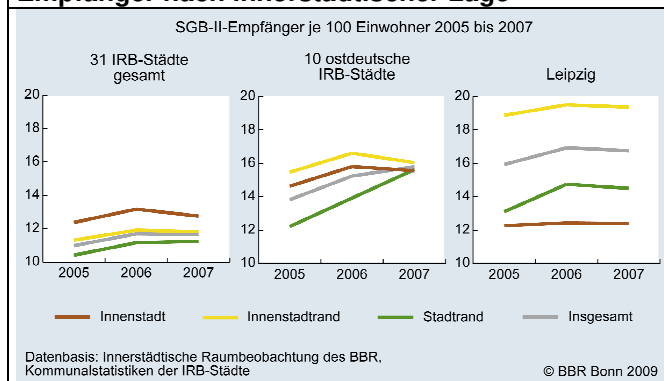
In den Großstädten der IRB liegt der Anteil der Leistungsempfänger nach dem SGB II im September 2007 erwartbar höher bei 12,1 %, in den ostdeutschen Städten bei 15,7 %, in Leipzig bei 16,8 %. Nicht nur in den ostdeutschen IRB-Städten, auch im bundesweiten Vergleich verteilen sich SGB-II-Empfängerinnen und -empfänger als Indikator für arme Haushalte gleichmäßiger auf die

Abb. 6 SGB-II-Empfänger nach innerstädtischer Lage in ostdeutsche Großstädten



innerstädtischen Lagen als die bislang betrachteten städtischen Bevölkerungsgruppen. Von diesem Muster abweichend zeigt sich für Leipzig deutlich, dass einige der gründerzeitlichen Ortsteile des Innenstadtrandes mit ihrer immer noch zahlreich unsanierten Gebäudesubstanz und teilweise durchsetzt von Plattenbauten offensichtlich armen Haushalten vermehrt Heimstatt bietet. Hingegen ist die Innenstadt so weitreichend saniert, dass sich arme Haushalte die verbliebenen Wohnungen (nur 10 % der Stadtbevölkerung leben in Ortsteilen der City und des Cityrandes) kaum mehr leisten können.

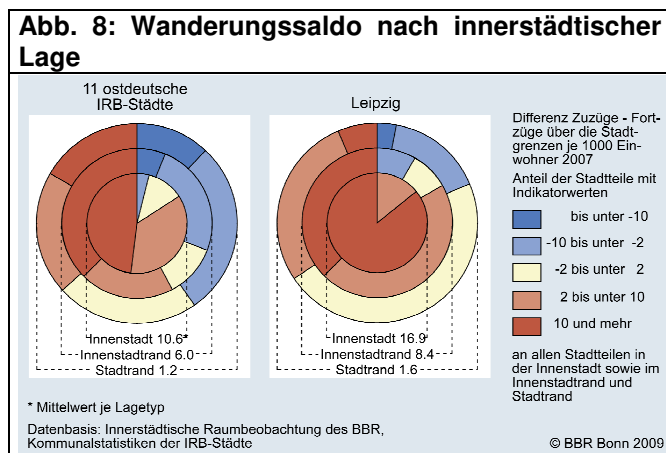
Abb. 7: Entwicklung des Anteils der SGB-II-Empfänger nach innerstädtischer Lage



Wanderungen

In allen Städten finden Sub- und Re-Urbanisierung gleichzeitig statt. Volumen und Saldo der Umlandwanderungen hängen vor allem von der regionalen Einbettung der Großstädte ab. Die Notwendigkeit einer ausreichend großen (Miet-)Wohnung und der Wunsch nach Wohneigentum (in der Regel das Einfamilienhaus) lassen vor allem die Umzugsentscheidung von Familien von der Wohnungsmarkregion abhängig werden. Unter dem Traum vom Häuschen im Grünen haben in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre insbesondere die ostdeutschen Städte gelitten. Dort hat sich die Suburbanisierung während der vergangenen Jahre jedoch deutlich in eine Re-Urbanisierung gewandelt.

Die Betrachtung der Wanderungssalden birgt für viele Städte das Problem, dass mit Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer ein Teil der vorherigen Nebenwohnsitzer einen Statuswechsel vorgenommen und sich mit Hauptwohnung angemeldet hat, ein Teil zahlt die geforderte Steuer und ein großer Teil hat sich im Laufe von zwei Jahren nach Steuereinführung (in Leipzig zum 01.01.2006) schlicht abgemeldet. Dadurch erfolgen für die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung überproportionale Zu- und für die wohnberechtigte Bevölkerung überproportionale Abwanderungen. Je nachdem welche Bevölkerungsdefinition zugrunde gelegt wird, ist ein positiver oder negativer Bevölkerungseffekt zu konstatieren. Da auf Bundesebene in der Regel mit der Hauptwohnbevölkerung gerechnet wird, stellen wir hier die Wanderungssalden für Leipzig auf Grundlage der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung dar. Demnach zeigen sich für 2007 deutliche Wanderungsgewinne in Höhe von 6,5 Neubürgerinnen und -bürgern auf bisherige 1 000 Einwohner. Dies würde sich in einer Darstellung auf Grundlage der wohnberechtigten Bevölkerung in Wanderungsverluste umkehren.



Zusammenfassendes Fazit

Leipzig war in den vergangenen Jahren für Zuwandernde so attraktiv, dass – zusammen mit Eingemeindungen und einer Gemeindegebietsreform – seit kurzem wieder der Bevölkerungsstand der Wendezeit erreicht werden konnte. So wie in allen Großstädten speist sich die Zuwanderung über die Stadtgrenzen insbesondere aus jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 30 Jahre, die zu Ausbildungs- und Studienzwecken sowie für den Berufseinstieg in die Stadt kommen. Die Entwicklung weist für alle ostdeutschen Hochschulstandorte darauf hin, dass insbesondere junge Erwachsene aus den ostdeutschen Ländern nicht mehr dem Zug nach Westen folgen, sondern

die Großstädte ihrer Region als attraktive und für sie finanzierbare Lebensorte entdeckt haben. Entsprechend weisen ostdeutsche Großstädte überdurchschnittlich viele Bewohnerinnen und Bewohner dieser Altersgruppe auf. Andererseits sind Kinder und Jugendliche sowie deren Eltern generation unterrepräsentiert. Diese Situation ist für alle ostdeutschen Städte riskant, wenn dauerhaft keine adäquaten Beschäftigungsmöglichkeiten für diese neu Zugewanderten entstehen. Zugleich wird sich eine vergleichbar hohe Zuwanderung aus der Region in den kommenden Jahren nicht fortsetzen, da in Ostdeutschland die Geburtenziffern nach der Wende extrem eingebrochen waren.

Eine Fokussierung der „Inneren Stadt“ im Hinblick auf die soziale Zusammensetzung ihrer Bevölkerung bestätigt auch für Leipzig die für andere Großstädte typische Mischung. Jede und jeder Vierte ist zwischen 18 und 29 Jahre alt, in 56 von 100 Haushalten wirtschaftet nur eine Person, mehr als 7 % haben keine deutsche Staatsbürgerschaft (hoher Anteil Studierender) und jede und jeder Fünfte benötigt Unterstützungsleistungen in Form von Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundversicherung. Angehörige dieser Gruppen suchen zum Teil sicher auch das urbane, abwechslungsreiche, kulturell anregende Leben mitten in einer Großstadt. Vor allem aber sind sie auf vergleichsweise niedrige Lebenshaltungskosten angewiesen. Dies kennzeichnet sie u.a. auch als typische Mieterhaushalte, die in Leipzig ihre Bleibe in den traditionellen Wohngebieten der Inneren Stadt finden.

Literatur

- BBR (Hg.) / Sturm, Gabriele (Projektleitung, wiss. Redaktion) (2007). *Innerstädtische Raumeobachtung: Methoden und Analysen* (Berichte Band 25). Bonn: Selbstverlag des BBR.
- Breckner, Ingrid; Matthiesen, Ulf; Läßle, Dieter; Pohlan, Jörg (2006). *Sachstandsbericht des DFG-Projektes „Suburbanisierung im 21. Jahrhundert. Stadregionale Entwicklungsdynamiken des Wohnens und Wirtschaftens“*. Hamburg, <http://www.suburbanisierung.de/>
- Brühl, Hasso; Echter, Claus-Peter; Fröhlich von Bodelschwingh, Franciska & Jekel, Gregor (2005). *Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance?* (Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Band 41). Berlin: difu.
- Sturm, Gabriele & Meyer, Katrin (2008). „hin und her“ oder „hin und weg“ – zur Ausdifferenzierung großstädtischer Wohnsuburbanisierung. *Informationen zur Raumentwicklung*, 3.2008, 229-243.