



**IRS** Institut für  
Regionalentwicklung  
und Strukturplanung

## Working Paper

Hans-Joachim Bürkner, Olaf Berger, Christian Luchmann, Eric Tenz

# Der demographische Wandel und seine Konsequenzen für Wohnungsnachfrage, Städtebau und Flächennutzung

Anmerkung zu dieser Veröffentlichung und Copyright:

Dieses Working Paper der Forschungsabteilung 4 des IRS wurde im Zeitraum November 2003 – Februar 2004 erarbeitet. Es entstand im Rahmen des Projekts „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme – Ziele, Maßnahmen, Wirkungen“, das vom Büro für Technikfolgenabschätzung beim Deutschen Bundestag (TAB) durchgeführt wurde. Auftraggeber des Gutachtens war der Deutsche Bundestag.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen im Gutachtervertrag war es den Autoren nicht möglich, das vorliegende Gutachten unmittelbar nach seiner Erarbeitung im Frühjahr 2004 zu publizieren. Die Veröffentlichung wurde erst nach der Abnahme des Gesamtberichts des TAB-Projekts durch den Bundestagsausschuss für Bildung, Forschung und Technikfolgenabschätzung gestattet. Dies ist erst kürzlich geschehen. Nähere Informationen zum Gesamtbericht des TAB-Projekts finden Sie unter <http://www.tab.fzk.de/de/projekt/zusammenfassung/ab98.htm>.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Sein Nachdruck oder seine Veröffentlichung ohne die ausdrückliche Genehmigung der Autoren ist nicht gestattet. Textpassagen dürfen gerne unter Beachtung wissenschaftlicher Zitierregeln bei vollständiger Angabe der Quelle in folgender Weise verwendet werden:

Bürkner, Hans-Joachim; Berger, Olaf; Luchmann, Christian; Tenz, Eric: Der demographische Wandel und seine Konsequenzen für Wohnungsnachfrage, Städtebau und Flächennutzung. Working Paper, Erkner, Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung, 2007 ([http://www.irs-net.de/download/wp\\_wandel.pdf](http://www.irs-net.de/download/wp_wandel.pdf))

Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS)

Flakenstraße 28-31, 15537 Erkner

<http://www.irs-net.de>

Erkner, März 2007



## Inhalt

0. Einleitung .....	7
1. Der demographische Wandel in der Bundesrepublik Deutschland .....	11
1.1. Entwicklung der Bevölkerungszahl .....	13
1.2. Entwicklung der Altersstruktur .....	16
1.3. Zwischenfazit.....	18
2. Demographische Entwicklung in den Regionen der Bundesrepublik.....	19
2.1. Regionalisierte Bevölkerungsprognose bis 2020.....	20
2.1.1. Grundannahmen der Bevölkerungsprognose .....	20
2.1.2. Relevante Daten zur Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2000 .....	21
2.2. Entwicklung der Bevölkerungszahl bis 2020.....	22
2.2.1. Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2020.....	23
2.2.2. Wanderungen auf Regionsebene bis 2020.....	24
2.2.3. Binnenwanderungen auf Kreisebene .....	25
2.2.4. Außenwanderungen auf Kreisebene.....	26
2.3. Entwicklung der Alterstruktur bis 2020 anhand ausgewählter Altersgruppen.....	27
2.3.1. Altersgruppe der 20-25-jährigen .....	27
2.3.2. Altersgruppe der 26-39-jährigen .....	28
2.3.3. Altersgruppe der 60-74-jährigen .....	29
2.3.4. Altersgruppe der Über-75-jährigen.....	30
2.4. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen .....	31
3. Auswirkungen des demographischen Wandels auf die baulich-räumliche Entwicklung und die Flächeninanspruchnahme in Deutschland.....	37
3.1. Auswirkungen des demographischen Wandels auf die zukünftige Haushalts- und Wohnflächenentwicklung.....	41
3.1.1. Haushaltsentwicklung .....	41
3.1.2. Wohnflächenentwicklung.....	43
3.2. Auswirkungen des demographischen Wandels auf weitere baulich-räumliche Strukturen und deren Flächeninanspruchnahme .....	48
3.3. Schlussfolgerungen.....	52
3.4. Handlungserfordernisse.....	54
4. Instrumente und Good-Practice-Beispiele zur Bewältigung baulich-räumlicher Folgen des demographischen Wandels und zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme .....	59
4.1. Instrumente zur Bewältigung baulich-räumlicher Folgen des demographischen Wandels und zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme .....	60
4.1.1. Formelle Instrumente .....	60
4.1.2. Informelle Instrumente .....	62
4.2. Good-Practice-Beispiele .....	63
4.2.1. Altengerechtes und generationenübergreifendes Bauen.....	63

4.2.2. Zielgruppenorientiertes Bauen und Eigentumsförderung in der Innenstadt .....	64
4.2.3. Abriss und Umgestaltung im Stadtumbau .....	65
4.2.4. Nutzungsmischung in städtischen Kernbereich und Brachflächenrecycling .....	66
4.2.5. Verbesserung der Problemwahrnehmung, Diskussion und Vermittlung von Handlungsnotwendigkeiten .....	67
4.2.6. Zwischenfazit .....	68
5. Zusammenfassung der Ergebnisse und Ausblick .....	69
Literaturverzeichnis .....	73
Anhang .....	85

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Tägliche Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Hektar .....	8
Abbildung 2	Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2050.....	14
Abbildung 3	Altersaufbau der Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland am 31.12.2001 und am 31.12.2050 (Variante 5 der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung).....	17
Abbildung 4	Bevölkerungsentwicklung 2000-2020 Bund, West-Ost-Vergleich, siedlungsstrukturelle Regionstypen, Index 2000= 100 .....	22
Abbildung 5	Bevölkerungsbestandsveränderung 2000 bis 2020 in Prozent .....	23
Abbildung 6	Natürliche Saldorate 2000-2020 Bund, West-Ost-Vergleich, siedlungsstrukturelle Regionstypen .....	24
Abbildung 7	Wanderungssaldoraten 2000-2020 Bund, West-Ost-Vergleich, siedlungsstrukturelle Regionstypen .....	25
Abbildung 8	Binnenwanderung auf Kreisebene 2000-2020.....	26
Abbildung 9	Außenwanderung auf Kreisebene 2000-2020 .....	27
Abbildung 10	Entwicklung der Bevölkerungsanteile der 20-25-Jährigen im Zeitraum 2000-2020: Bund, West- Ost-Vergleich, siedlungsstrukturelle Regionstypen, Index 2000= 100 .....	28
Abbildung 11	Entwicklung der Bevölkerungsanteile der 26-39-Jährigen in den Jahren 2000-2020: Bund, West- Ost-Vergleich, siedlungsstrukturelle Regionstypen, Index 2000= 100 .....	29
Abbildung 12	Entwicklung der Bevölkerungsanteile der 60-74-Jährigen im Zeitraum 2000-2020: Bund, West- Ost-Vergleich, siedlungsstrukturelle Regionstypen, Index 2000= 100 .....	30
Abbildung 13	Entwicklung der Bevölkerungsanteile der 75-100-Jährigen im Zeitraum 2000-2020: Bund, West- Ost-Vergleich, siedlungsstrukturelle Regionstypen, Index 2000= 100 .....	31
Abbildung 14	Bevölkerungsbestandsveränderung der Über-60-Jährigen im Zeitraum 2000-2020 in Prozent (Durchschnitt für die gesamte Bundesrepublik: 26 %) .....	33
Abbildung 15	Synthese: demographische Entwicklung bis 2015.....	35
Abbildung 16	Tägliche Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Hektar.....	40
Abbildung 17	Flächeninanspruchnahme der privaten Haushalte für Wohnzwecke, Veränderung 1993-2001 nach Effekten verschiedener Einflussfaktoren in Hektar pro Tag.....	41
Abbildung 18	Remanenznachfrage pro Jahr in 1000 qm Wohnfläche bis 2030.....	46
Abbildung 19	Verringerung der Freifläche in Deutschland durch die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche von 1997-2010 .....	53
Abbildung 20	Entwicklung der Siedlungsfläche in Deutschland .....	53
Abbildung 21	Quartier IV Neu-Isenburg .....	64
Abbildung 22	Quartier IV Neu-Isenburg .....	64
Abbildung 23	Neubau von Einfamilienhäusern im historischen Stadtkern von Stralsund .....	65
Abbildung 24	Sanierung im historischen Stadtkern von Stralsund .....	65
Abbildung 25	Stadtvillen in Hoyerswerda.....	66
Abbildung 26	Geplantes Einkaufszentrum in der Stadt Wetter .....	67
Abbildung 27	Planungen im Bahnhofsquartier der Stadt Wetter .....	67
Abbildung 28	Struktur des Zielkonzeptes der Stadt Neukirchen-Vluyn.....	68

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Bevölkerungsvorausberechnungen für die Bundesrepublik Deutschland.....	15
Tabelle 2	Übersicht über die Bevölkerungsentwicklung 2000-2020 .....	34



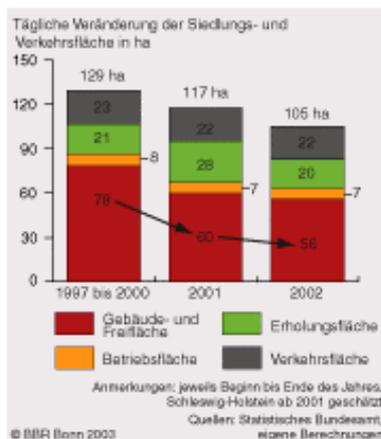
# 0. Einleitung

## Trends und Gründe der Flächeninanspruchnahme

In der Bundesrepublik werden Jahr für Jahr zusätzliche Flächen für die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung<sup>1</sup> in Anspruch genommen. Neben den hinlänglich bekannten ökologischen Auswirkungen (StaBu 2003b: 17) werden zunehmend auch die negativen ökonomischen Konsequenzen dieser Entwicklung deutlich.<sup>2</sup> Die Bundesregierung hat daher im Jahr 2002 (Bundesregierung 2002: 99f.) das Ziel formuliert, den Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsflächen bis 2020 auf 30 ha/Tag zu beschränken.

Diesem Ziel scheint man derzeit ein Stück näher zu rücken. Im Jahr 2002 hat sich die Neuinanspruchnahme von natürlichen oder naturnahen Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in der Bundesrepublik Deutschland zum zweiten Mal in Folge gegenüber dem Vorjahr verringert. Nach einem seit Beginn der 1990er Jahre kontinuierlichen Anstieg der Flächenneuanspruchnahme von 120 ha/Tag auf schließlich 131 ha/Tag im Jahr 2000, sank diese 2001 auf 117 ha/Tag und 2002 auf 105 ha/Tag (StaBu 2003b: 18f., siehe Abbildung 1).

**Abbildung 1 Tägliche Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Hektar**



Quelle: BBR 2003b: 8

Dieser Trend ist allerdings differenziert zu betrachten, denn sowohl die Neuinanspruchnahme von Flächen als auch der Pro-Kopf-Flächenverbrauch ist regional weiterhin sehr unterschiedlich (StaBu 2003b: 21, StaBu 2003c: 6, BBR 2003b: 8).

Die eben beschriebene – deutschlandweit gesehen – tendenziell zurückgehende Neuinanspruchnahme von Flächen ist vor allem (bau-)konjunkturell bedingt und dürfte „in erster Linie durch den mit dem sinkenden Wirtschaftswachstum einhergehenden Einbruch bei den Bauinvestitionen beeinflusst“ (StaBu 2003b: 24) sein. Eine allgemeine Trendumkehr wird trotz des derzeitigen Rückgangs der Neuinanspruchnahme von Flächen nicht erwartet (ebd.). Neben der baukonjunkturellen Entwicklung sind noch eine Vielzahl anderer Faktoren für die jährliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen verantwortlich. Einer dieser Faktoren ist die demographische Entwicklung der Bundesrepublik. Die

<sup>1</sup> Die Verwendung des Begriffs Siedlungs- und Verkehrsfläche entspricht der Definition in StaBu 2003c.

<sup>2</sup> 2. Veranstaltung des Rates für Nachhaltigkeit im Rahmen der fünf Dialoge Fläche, Thema: Wohnungsbau und sparsame Flächeninanspruchnahme, am 09.12.03 in Berlin.

Bevölkerungszunahme der vergangenen Jahre hat in der Tat zur erhöhten Neuinanspruchnahme von Flächen beigetragen. Die Bevölkerungszahl ist jedoch nur ein Aspekt der demographischen Entwicklung; die Altersstruktur, Geburten- und Sterberaten sowie Wanderungen sind ebenfalls von Belang.

Die demographische Entwicklung wirkt nicht nur direkt auf die baulich-räumliche Entwicklung<sup>3</sup> und die Flächeninanspruchnahme; sie wirkt sich u.a. auch indirekt über Haushaltszahlen und -größen z.B. auf die Wohnflächenentwicklung aus. Vor allem über diesen „Umweg“ kommt der Einfluss der demographischen Entwicklung auf die Flächeninanspruchnahme in den Städten und Gemeinden der Bundesrepublik ins Spiel.

## **Ziel und Methodik des Gutachtens**

Ziele des Gutachtens sind a) die Analyse der Auswirkungen des demographischen Wandels auf die baulich-räumliche Entwicklung, insbesondere die Flächeninanspruchnahme, b) die Darstellung von Strategien zur Bewältigung dieser baulich-räumlichen Auswirkungen und c) die Skizzierung der gesamtstaatlichen und regionalen demographischen Trends und Prognosen. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten sollen als Grundlage für Handlungsempfehlungen für die Politik dienen.

Die zu beantwortenden Kernfragen lauten:

- Welches sind die derzeitigen und prognostizierten demographischen Veränderungen in der Bundesrepublik?
- Welche demographischen Veränderungen sind auf regionaler Ebene zu beobachten und künftig zu erwarten?
- Welche demographisch bedingten Auswirkungen ergeben sich für die baulich-räumliche Entwicklung und die Flächeninanspruchnahme?
- Welche baulich-räumlichen Strategien sind zur Bewältigung dieser Auswirkungen geeignet?

Die Kernfragen werden in vier Kapiteln bearbeitet.

### Demographischer Wandel – Trends und Prognosen (Kapitel 1)

In einem ersten Arbeitsschritt werden anhand der Sekundäranalyse einschlägiger Literatur die aktuellen Trends und die prognostizierte demographische Entwicklung für die Bundesrepublik dargestellt. Das Gutachten gibt einen Überblick über die neuesten quantitativen Forschungserkenntnisse und Prognosen zur Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur.

### Demographische Entwicklung in den Regionen (Kapitel 2)

Im zweiten Teil des Gutachtens wird - ebenfalls auf Basis einer Sekundäranalyse - skizziert, welche Regionen in der Bundesrepublik künftig mit Bevölkerungszuwächsen bzw. -rückgängen zu rechnen haben und in welchen Regionen sich Alterungsprozesse beschleunigt vollziehen. Diese quantitative Untersuchung unterscheidet zwischen den drei Raumkategorien „Agglomerationsräume“, „verstädterte Räume“ und „ländliche Räume“ in Ost- und Westdeutschland, da die Bevölkerungsdynamik und

---

<sup>3</sup> Wohnflächen, Büro- und Gewerbeflächen, soziale und kulturelle Infrastrukturen, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Stadttechnik und Verkehrsinfrastruktur.

die Siedlungsentwicklung in den einzelnen Teilräumen Deutschlands deutliche Unterschiede aufweist (Mäding 2000: 19). Diese Einordnung bietet einen ersten Anhaltspunkt für die voraussichtliche künftige Bevölkerungsentwicklung der Kommunen. In dieser Untersuchung wird auf bereits bestehende Prognosen zurückgegriffen.

### Auswirkungen des demographischen Wandels auf die baulich-räumliche Entwicklung und die Flächeninanspruchnahme (Kapitel 3)

Den Hauptbestandteil des Gutachtens stellt eine Abschätzung der Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Flächeninanspruchnahme dar. Zudem werden die Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohn-, Büro und Gewerbeflächenentwicklung, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Stadttechnik und Verkehrsinfrastruktur kurz angerissen, mit dem Ziel, diese hinsichtlich ihrer Bedeutung für die künftige Flächeninanspruchnahme zu beurteilen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Auswirkungen auf die Wohnflächenentwicklung, da diese einen besonders großen Einfluss auf die Flächenbedarfe haben; die übrige baulich-räumliche Entwicklung ist unter dem Gesichtspunkt der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch den demographischen Wandel von nachrangiger Bedeutung. Zu dem oben genannten Themenkomplex wurden zum einen vorliegende wissenschaftliche Untersuchungen herangezogen und ausgewertet. Zum anderen wurden leitfadengestützte Expertengespräche geführt, um die Ergebnisse der Sekundäranalysen praxisnah ergänzen und überprüfen zu können.<sup>4</sup>

### Instrumente und Fallbeispiele zur Bewältigung der demographisch bedingten baulich-räumlichen Auswirkungen und Flächeninanspruchnahme (Kapitel 4)

In einem weiteren Arbeitsschritt werden Good-Practice-Beispiele dargestellt, die konkret an den demographisch bedingten Auswirkungen auf die baulich-räumliche Entwicklung und die Flächeninanspruchnahme ansetzen. Zudem wird ein Überblick über wichtige Instrumente zur Reduzierung der weiteren Flächeninanspruchnahme gegeben. In methodischer Hinsicht stützt sich dieser Untersuchungsteil neben der Auswertung der verfügbaren Sekundärliteratur auf die durchgeführten Expertengespräche.

---

<sup>4</sup> Übersicht über die befragten Experten im Anhang.

# I. Der demographische Wandel in der Bundesrepublik Deutschland

Der demographische Wandel, der sich in der Bundesrepublik Deutschland vollzieht, ist ein langfristiger Prozess. Für Politik und Gesellschaft ist die Analyse und Einordnung demographischer Veränderungen in den gesellschaftlichen Kontext sowie deren Vorausberechnung von erheblicher Bedeutung, weil dadurch Informationen über die zahlenmäßige und altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung gewonnen werden.

Diese Informationen bilden eine wichtige Grundlage für eine Vielzahl politischer und gesellschaftlicher Entscheidungsprozesse, sei es z.B. in baulich-räumlicher bzw. infrastruktureller Hinsicht oder im Hinblick auf die (Weiter-)Entwicklung der Sozialsysteme. Da sich die demographische Entwicklung der Bundesrepublik zudem auf lange Sicht mit recht hoher Genauigkeit vorausberechnen lässt (BiB 2001), sind Bevölkerungsprognosen in erster Linie wichtige Instrumente zur frühzeitigen Diagnose gesellschaftlicher Veränderungen.

Jeder Bevölkerungsvorausberechnung liegen bestimmte Annahmen über z.B. Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und Wanderungsbewegungen zugrunde. Während das Eintreffen der Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbefälle) auch für einen langfristigen Zeitraum als relativ sicher gilt, bestehen hinsichtlich der Annahmen zu Wanderungsbewegungen sehr viel größere Unklarheiten. Bevölkerungsvorausberechnungen werden daher i.d.R. in Varianten erstellt, die auf der Basis unterschiedlicher plausibler Annahmen jeweils Szenarien für die künftige Bevölkerungsentwicklung enthalten. Unterschiedliche Annahmen führen also dazu, dass Bevölkerungsvorausberechnungen verschiedener Autoren zu voneinander abweichenden Ergebnissen kommen. Diese Unterschiede sind demzufolge auch für Projektionen zur zukünftigen Flächeninanspruchnahme relevant.

Der „demographische Wandel“ bezeichnet einen Prozess, der im wesentlichen drei Facetten hat:

1. Die Zahl der in Deutschland lebenden Menschen verändert sich. Alle betrachteten Prognosen gehen von einem langfristigen – mehr oder weniger starken – Rückgang der Bevölkerungszahl aus.
2. Die Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland ändert sich. Aufgrund sinkender Geburtenzahlen steht ein geringerer Anteil junger Menschen in Zukunft einem höheren Anteil älterer „gegenüber“, die Gesellschaft altert.
3. Die Bevölkerungsstruktur in Deutschland wird u.a. durch Zu- und Abwanderungsprozesse heterogener. Durch kontinuierliche Zuwanderung wird der absolute und prozentuale Anteil von Personen ausländischer Herkunft in Deutschland steigen.

Je nach Fachdisziplin werden dem demographischen Wandel noch weitere Aspekte zugerechnet. Seitens der Sozial- und Raumwissenschaften werden häufig noch sozio-demographische Merkmale, insbesondere Familien- und Haushaltsstrukturen, erwähnt. Diese sind im Hinblick auf den Untersuchungsgegenstand des Gutachtens von Bedeutung, da sie mit dem demographischen Wandel zusammenhängen. Sie werden daher im Kapitel 3 thematisiert.

In welcher Form sich der demographische Wandel in Deutschland in Zukunft voraussichtlich vollzieht, wird im folgenden anhand der Ergebnisse der 10. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (StaBu 2003a) dargestellt.<sup>5</sup>

Das Statistische Bundesamt hat neun verschiedene Varianten der Bevölkerungsentwicklung bis 2050 errechnet, die sich durch die jeweiligen Annahmen zu Zuwanderung und zu Lebenserwartung voneinander unterscheiden. Zusätzlich wurde eine sog. Kontrollvariante berechnet. Variante 1 bildet dabei die Prognose, welche die geringste Bevölkerungszahl errechnet, Variante 5 die mittlere und als am wahrscheinlichsten geltende Prognose sowie Variante 9 diejenige, die die höchste Bevölkerungszahl prognostiziert.

- Alle Varianten gehen gleichermaßen davon aus, dass die Geburtenrate stabil bei 1,4 Kindern pro Frau bleiben wird. In allen Varianten wird zudem ein identischer Anteil von Zuwanderungen von Deutschen bzw. deutschstämmigen Personen angenommen; dieser Anteil von derzeit 80.000 Personen/Jahr verringert sich den Annahmen zufolge kontinuierlich bis zum Jahr 2040 auf das Nullniveau.
- Je nach Variante unterschiedlich sind die positiven Zuwanderungssalden in Höhe von 100.000, 200.000 bzw. 300.000 Personen ausländischer Herkunft pro Jahr sowie eine unterschiedlich hohe Zunahme der Lebenserwartung bis 2050 sowohl für Männer (zwischen 78,9 und 82,6 Jahren) als auch Frauen (zwischen 85,7 und 88,1 Jahren).

Die 10. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung wird im folgenden mit weiteren neueren Berechnungen verglichen; sofern sich wesentliche Differenzen in den Prognosen ergeben, werden diese ergänzend dargestellt.

## 1.1. Entwicklung der Bevölkerungszahl

Allen Varianten der 10. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung ist gemein, dass die Zahl der in Deutschland lebenden Menschen bis 2050 im Vergleich zu heute<sup>6</sup> abnimmt; das Ausmaß der Abnahme differiert jedoch erheblich. Abhängig von den Annahmen zu Zuwanderung und Lebenserwartung (s.o.) leben den Berechnungen zufolge in knapp 50 Jahren noch 67,0 (Variante 1)<sup>7</sup>, 75,1 (Variante 5)<sup>8</sup> bzw. 81,3 Millionen Menschen (Variante 9)<sup>9</sup> in der Bundesrepublik, 2001 waren es 82,4 Millionen Personen (siehe Abbildung 2).

---

<sup>5</sup> Erschienen Juni 2003, derzeit aktuellste Vorausberechnung.

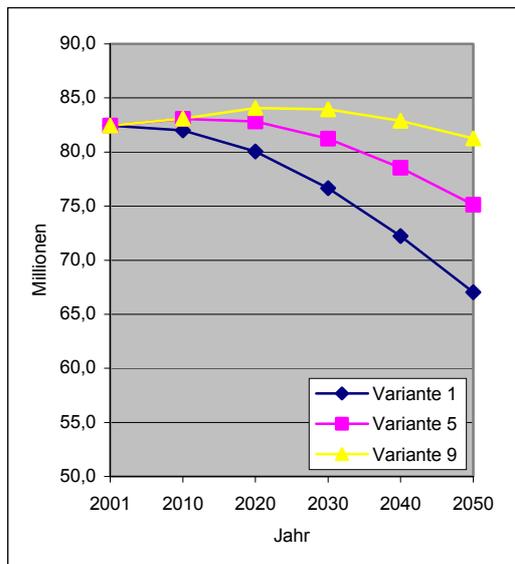
<sup>6</sup> Datenbasis 31.12.2001.

<sup>7</sup> Annahmen: niedrige Lebenserwartung (Männer 78,9 Jahre; Frauen 85,7 Jahre), niedrige Zuwanderung (mind. 100.000 Personen pro Jahr).

<sup>8</sup> Annahmen: mittlere Lebenserwartung (Männer 81,1 Jahre; Frauen 86,6 Jahre), mittlere Zuwanderung (mind. 200.000 Personen pro Jahr).

<sup>9</sup> Annahmen: hohe Lebenserwartung (Männer 82,6 Jahre; Frauen 88,1 Jahre), hohe Zuwanderung (mind. 300.000 Personen pro Jahr).

Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2050<sup>10</sup>



Quelle: StaBu 2003a, eigene Darstellung

Der Blick auf die Abbildung 2 und auf die Daten der 10. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung in untenstehender Tabelle 1 zeigt, dass die Bevölkerungszahl im Zeitverlauf nicht gleichmäßig zurückgeht. Bis zum Jahr 2020 bleibt die Bevölkerungszahl allen Prognosen zufolge weitgehend stabil; zu diesem Zeitpunkt leben voraussichtlich 80,0 (Variante 1), 82,8 (Variante 5) bzw. 84,1 Millionen Menschen (Variante 9) in der Bundesrepublik. Zwei der Varianten (5 und 9) gehen bis dahin sogar von einer Zunahme der Bevölkerungszahl gegenüber heute aus. Ab 2020 setzt jedoch aufgrund der steigenden Sterbeüberschüsse ein Bevölkerungsrückgang ein, der sich zunehmend beschleunigt. In Bezug auf die Bevölkerungszahl weichen die errechneten mittelfristigen Trends bis 2020 also stark von den langfristigen bis 2050 ab.

Auch die Analyse verschiedener weiterer Bevölkerungsvorausberechnungen<sup>11</sup> zeigt ähnliche Ergebnisse. Die Einwohnerzahl Deutschlands wird langfristig geringer und der etwa ab 2020 einsetzende Bevölkerungsrückgang gewinnt zunehmend an Dynamik (siehe Tabelle 1).

<sup>10</sup> Varianten 1, 5 und 9 der 10. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (StaBu 2003a).

<sup>11</sup> An dieser Stelle sind nur die aktuellsten veröffentlichten Prognosen vermerkt. Die Berechnung des Bundesministeriums des Innern (BMI 2000) wurde nicht dargestellt, da sie im wesentlichen auf Basis der – nunmehr überholten – 9. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Sta-Bu 2000) errechnet wurde. Weitere Berechnungen der jüngeren Vergangenheit (z.B. DIW 1999, Birg/Flöthmann 1998 oder Münz/Ulrich 1997) kommen zu ähnlichen Ergebnissen wie die 9. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes. Zu den unterschiedlichen Berechnungen und Annahmen siehe auch die Übersicht im Bericht der Enquete-Kommission „Demographischer Wandel“ des Deutschen Bundestages, Deutscher Bundestag 2002: 27ff.

**Tabelle I Bevölkerungsvorausberechnungen für die Bundesrepublik Deutschland**

	Varianten	Basisjahr	Bevölkerung							
			im Basisjahr	2005	2010	2015	2020	2030	2040	2050
Statistisches Bundesamt	Variante 1 <sup>12</sup>	2001	82.440.300	82.523.900	82.006.400	81.173.300	80.048.400	76.665.200	72.217.300	67.046.200
	Variante 5 <sup>13</sup>	2001	82.440.300	82.869.200	83.066.200	83.051.500	82.822.100	81.220.300	78.539.400	75.117.300
	Variante 9 <sup>14</sup>	2001	82.440.300	82.873.000	83.091.900	83.651.500	84.070.200	83.949.400	82.899.600	81.252.500
BBR		1999	82.163.400	82.245.700	82.221.200	82.016.800	81.541.300			

Quelle: eigene Zusammenstellung auf Basis 10. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (StaBu 2003a) und INKAR PRO 2000-2020 (BBR 2003g). Annahmen zu BBR 2003g siehe Kapitel 2.1.1.

Vor allem aufgrund unterschiedlicher Annahmen zur Lebenserwartung,<sup>15</sup> aber auch zur Zuwanderung differieren die Prognosen der 10. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung erheblich gegenüber den vorhergegangenen. Die in der 9. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (StaBu 2000) angenommenen Werte zur Lebenserwartung lagen deutlich niedriger als in der aktuellen Prognose. Die Bevölkerungsentwicklung nach der 9. Koordinierten Bevölkerungsprognose vollzöge sich entsprechend der gerechneten Varianten weitaus dramatischer: in Deutschland lebten demnach 2050 nur 65,0<sup>16</sup> (Variante 1), 70,4<sup>17</sup> (Variante 2) bzw. 72,0<sup>18</sup> (Alternativvariante) Millionen Einwohner.

Die Auswertung und der Vergleich der 10. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung mit anderen Prognosen legt also nahe, dass es künftig folgende Entwicklungen der Bevölkerungszahl in der Bundesrepublik Deutschland gibt:

- Die Bevölkerungszahl bleibt bis etwa zum Jahr 2020 relativ stabil bei etwa 82 Millionen Einwohnern,
- sie nimmt jedoch langfristig (bis 2050) um bis zu 15 Millionen Personen ab und

<sup>12</sup> Annahmen: niedrige Lebenserwartung (Männer 78,9 Jahre; Frauen 85,7 Jahre), niedrige Zuwanderung (mind. 100.000 Personen pro Jahr).

<sup>13</sup> Annahmen: mittlere Lebenserwartung (Männer 81,1 Jahre; Frauen 86,6 Jahre), mittlere Zuwanderung (mind. 200.000 Personen pro Jahr).

<sup>14</sup> Annahmen: hohe Lebenserwartung (Männer 82,6 Jahre; Frauen 88,1 Jahre), hohe Zuwanderung (mind. 300.000 Personen pro Jahr).

<sup>15</sup> Die höheren Annahmen zur Lebenserwartung der 10. Koordinierten Bevölkerungsprognose werden begründet mit zukünftig besserer medizinischer und sozialer Versorgung, gesünderer Ernährung sowie einer Lebenserwartung, die im internationalen Vergleich zwar hoch ist, aber keinen Spitzenplatz einnimmt.

<sup>16</sup> Annahmen: Im Saldo 100.000 ausländische Zuwanderer pro Jahr, im Saldo Zuwanderung Deutscher bzw. Deutschstämmiger in Höhe von 1 Million bis 2050; 1,4 Kinder pro Frau; Lebenserwartung: Männer 78,1; Frauen 84,5 Jahre.

<sup>17</sup> Annahmen: Im Saldo 200.000 ausländische Zuwanderer pro Jahr, im Saldo Zuwanderung Deutscher bzw. Deutschstämmiger in Höhe von 1 Million bis 2050; 1,4 Kinder pro Frau; Lebenserwartung: Männer 78,1; Frauen 84,5 Jahre.

<sup>18</sup> Annahmen: Im Saldo 200.000 ausländische Zuwanderer pro Jahr, im Saldo Zuwanderung Deutscher bzw. Deutschstämmiger in Höhe von 1 Million bis 2050; 1,4 Kinder pro Frau; Lebenserwartung: Männer 80,1; Frauen 86,4 Jahre.

- der Rückgang der Bevölkerungszahl ab ca. 2020 verläuft nicht konstant, sondern gewinnt mit zunehmender Dauer an Dynamik.

Die Gründe für den prognostizierten Bevölkerungsrückgang sind wie erwähnt u.a. in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu suchen. Bereits seit 1972 unterschreitet die Zahl der Geburten die Zahl der Sterbefälle in der Bundesrepublik Deutschland, so dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit Jahren negativ ist (StaBu 2003a: 27). Die voraussichtlich auch künftig niedrige Geburtenrate von 1,4 Kindern pro Frau bewirkt in Verbindung mit der starken Zunahme der hohen Altersgruppen, in die die geburtenstarken Jahrgänge hineinwachsen, dass es in Zukunft zu einer weiteren Zunahme des jährlichen Sterbeüberschusses kommt. Da sich die Geburtenjahrgänge aufgrund schon längerfristig niedriger Geburtenraten verringern, wird es künftig – weil die potenziellen Mütter ausbleiben – entsprechend zu einer weiteren Abnahme der Geburten kommen (StaBu 2003a: 6, Birg 2001: 98, Lang/Tenz 2003: 101). Diese Eigendynamik der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bewirkt also auch künftig einen kontinuierlichen Rückgang der Einwohnerzahl Deutschlands.

Die Bundesrepublik hat seit 1950 einen positiven Wanderungssaldo von durchschnittlich knapp 200.000 Personen/Jahr, davon 150.000 Ausländer (StaBu 2003d: 22). Die jährlichen Zuwanderungen waren jedoch starken Schwankungen unterworfen. Die durchschnittliche zukünftige Zuwanderung nach Deutschland wird mit 100.000 – 300.000 Personen angenommen. Die Gesamtzuwanderung nach Deutschland bis 2050 schwankt demnach je nach Variante zwischen 5.660.000, 10.460.000 bzw. 14.460.000 Millionen Menschen, davon 860.000 Deutsche (StaBu 2003a: 22f.).

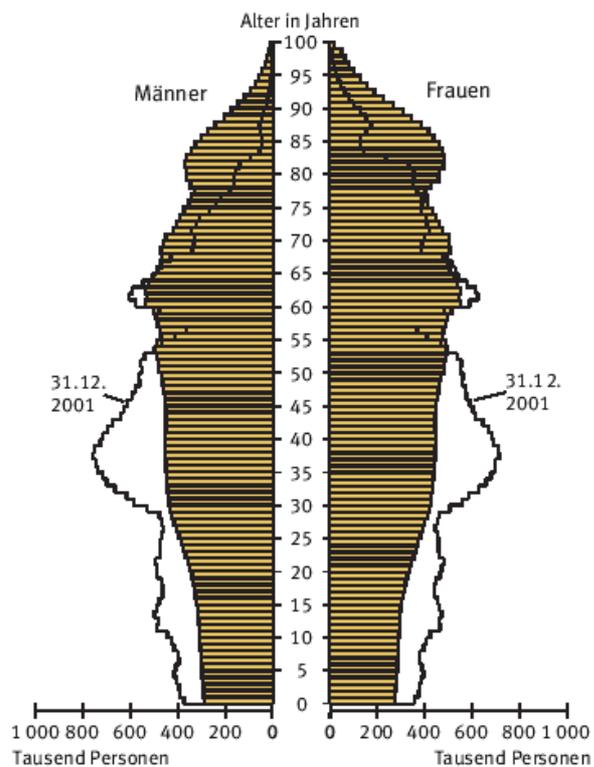
## **1.2. Entwicklung der Altersstruktur**

Neben der Abnahme der Bevölkerungszahl in der Bundesrepublik ist die Alterung der Gesellschaft der zweite bedeutende Trend in den kommenden Jahrzehnten. Die Altersstruktur der Bevölkerung der Bundesrepublik verändert sich insbesondere aufgrund der geringen Geburtenraten (s.o.), der stetig zunehmenden Lebenserwartung (StaBu 2000: 9f.) und der ins Rentenalter eintretenden geburtenstärkeren Jahrgänge nachhaltig zugunsten der älteren Altersklassen.<sup>19</sup> Die nachfolgende Abbildung 3 zeigt deutlich, dass der Anteil junger Menschen abnehmen, der Anteil der über Sechzigjährigen dagegen zunehmen wird. Auch der Anteil der mittleren Generation, d.h. der Zwanzig- bis Sechzigjährigen, nimmt ab.

---

<sup>19</sup> Im Jahr 2050 wird jeder Dritte in Deutschland 60 Jahre oder älter sein (StaBu 2003d).

**Abbildung 3 Altersaufbau der Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland am 31.12.2001 und am 31.12.2050 (Variante 5 der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung)**



Quelle: StaBu 2003a: 30

Diese Veränderung der Altersstruktur bewirkt einerseits die Erhöhung des Durchschnittsalters der Bevölkerung und die Veränderung des Altenquotienten.<sup>20</sup> Allerdings ist der Altenquotient sehr variabel, da er von normativen Entscheidungen (z.B. Renteneintrittsalter) beeinflusst wird.

Die erwartete Alterung der Gesellschaft wird auch durch die angenommene Zuwanderung nicht gestoppt, je nach der Höhe der Zuwanderungssalden allerdings mehr oder weniger stark verlangsamt. Das Statistische Bundesamt erwartet eine „kritische Beschleunigung der Alterung zwischen 2010 und 2030“ (StaBu 2003d), weil dann die geburtenstarken Jahrgänge ins Rentenalter kommen. Die Auswirkungen der gesellschaftlichen Alterung werden demnach bereits in den nächsten beiden Jahrzehnten feststellbar sein.

<sup>20</sup> Der Altenquotient bildet den Anteil der über Sechzigjährigen im Verhältnis zu den Zwanzig- bis Sechzigjährigen (Personen im Erwerbsalter) ab.

### 1.3. Zwischenfazit

Die demographische Entwicklung wird in Zukunft im Wesentlichen durch die Alterung der Gesellschaft und die Abnahme der Bevölkerungszahl der Bundesrepublik Deutschland geprägt. Beide Prozesse können mit einiger Sicherheit bereits heute vorausberechnet werden.

Die Bevölkerungszahl wird schrumpfen, da im Saldo mehr Menschen sterben als geboren werden. Selbst ein Zuwanderungssaldo in Höhe von 300.000 Personen/Jahr wird die Differenz nicht ausgleichen können (StaBu 2003a: 26ff.). Während die Schrumpfung der Bevölkerungszahl – auf Deutschland als Ganzes bezogen – jedoch erst nach 2020 an Bedeutung gewinnen wird, ist die Problematik der Alterung der Gesellschaft bereits heute aktuell. Die erwartete Zuwanderung nach Deutschland führt künftig zu einem steigenden Anteil von Personen ausländischer Herkunft in der Gesellschaft, was den Integrationsbedarf erhöht.<sup>21</sup>

Diese vor allem mittel- bis langfristigen demographischen Veränderungen lassen für viele gesellschaftliche Bereiche brisante Entwicklungen absehbar werden. Auch wenn diese deutschlandweiten Trends aufgrund der regional sehr unterschiedlich verlaufenden demographischen Veränderungen die Entwicklung in den einzelnen Teilräumen nur bedingt widerspiegeln (siehe Kapitel 2), ist ein politischer und gesellschaftlicher Handlungsbedarf zur Bewältigung des demographischen Wandels erkennbar. Das Statistische Bundesamt (StaBu 2003d) konstatiert vor dem Hintergrund der „kritischen Beschleunigung der Alterung“ eine „große Herausforderung“ für Wirtschaft und Gesellschaft.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Zu den erwarteten Zuwanderungen nach Herkunftsländern äußert sich eine Untersuchung aus dem Jahr 1997 (vgl. Münz/Ulrich 1997).

<sup>22</sup> Allerdings werden die Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Gesellschaft (insbesondere die Gesundheits- und Sozialsysteme) in Politik, Wissenschaft und Öffentlichkeit bereits seit den 1970er Jahren an prominenter Stelle diskutiert. Auch in Bezug auf die Folgen für die Stadtentwicklung wurde seitdem der demographische Wandel auf der Ebene der Kommunalpolitik sowie in Fachkreisen immer wieder thematisiert (vgl. Koschnik 1977: 10ff., Häußermann/Siebel 1986, Häußermann/Siebel 1988). Die Politik hat dem seit längerem bestehenden Handlungsbedarf erst in Ansätzen Rechnung getragen, indem z.B. der Bundestag die Enquête-Kommission „Demographischer Wandel – Herausforderungen unserer älter werdenden Gesellschaft für den Einzelnen und die Politik“ (Deutscher Bundestag 2002) eingesetzt hat, die vor zwei Jahren ihren Abschlussbericht vorlegte. Auch in Bezug auf die baulich-räumliche Entwicklung haben der Bund und die Länder mittlerweile, u.a. mit den Programmen „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“, und zusammen mit einem Teil der Kommunen, auf die neuen Herausforderungen reagiert.

## 2. Demographische Entwicklung in den Regionen der Bundesrepublik

## 2.1. Regionalisierte Bevölkerungsprognose bis 2020

### 2.1.1. Grundannahmen der Bevölkerungsprognose

Die auf Gesamtdeutschland bezogenen Trends der demographischen Entwicklung vollziehen sich regional sehr unterschiedlich. Kleinräumige Bevölkerungsprognosen, welche die gesamte Bundesrepublik erfassen, werden gegenwärtig nur durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)<sup>23</sup> und in den einzelnen Verwaltungseinheiten durch die jeweiligen Statistischen Ämter durchgeführt.<sup>24</sup>

Die räumlich differenzierte Beschreibung der Bevölkerungsentwicklung erfolgt auf Grundlage der siedlungsstrukturellen Gebietstypen des BBR.<sup>25</sup> Die räumliche Basis bilden die 97 raumordnerischen Analyseregionen, die den funktionsräumlichen Zusammenhang von oberzentralen Kernstädten mit ihrem Umland abbilden. Sie orientieren sich weitgehend an den Planungsregionen der Bundesländer. Diese Analyseregionen werden nach den Kriterien „Größe des Oberzentrums“ und „Bevölkerungsdichte“ zu drei Regionstypen zusammengefasst: Agglomerationsräume, verstädterte und ländliche Räume.<sup>26</sup>

Aufgrund der in der Vergangenheit und voraussichtlich auch künftig unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung in den alten und den neuen Ländern findet in der folgenden Analyse eine Unterscheidung in Ost- und Westdeutschland statt. Mit der weiteren Differenzierung zwischen den Regionstypen in diesen beiden Kategorien, Ost und West, ergibt sich eine sechsteilige Gliederung. In die Gebietsdefinition der neuen Länder ist die gesamte Stadt Berlin eingeschlossen.

---

<sup>23</sup> Als Datengrundlage dient im Folgenden vorwiegend die Raumordnungsprognose „INKAR Pro 2000-2020“ des BBR (BBR 2003g), da hier regional differenzierte Prognoseaussagen getroffen werden können. Der Prognose liegt die Annahme von Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (Außenwanderungssaldo) in Höhe von durchschnittlich 230.000 Personen jährlich zugrunde, insgesamt also 4,8 Millionen Menschen in der Zeit von 2000 bis 2020. Ferner wird von einem Rückgang der Ost-West-Wanderung auf ein ausgeglichenes Niveau bis 2020 ausgegangen (Bucher/Schlömer 2003b: 21ff.).

<sup>24</sup> Eine Prognose der regionalspezifischen Entwicklungen wird durch verschiedene zusätzliche Faktoren beeinflusst, welche die Sicherheit der Prognose einschränken. Neben den allgemeinen Einflussfaktoren für Bevölkerungsprognosen (siehe Kapitel I) zählen zu diesen Faktoren v.a. die Annahmen zur Mobilität der verschiedenen Bevölkerungsgruppen und die Herstellung eines räumlichen Bezuges für die getroffenen Wanderungsannahmen. Der verwendete Prognosezeitraum von 2000 bis 2020 (21 Jahre) stützt sich auf Beobachtungen aus Zeitreihen, die 4 bzw. 9 Jahre umfassen (von 1991 bzw. 1996 bis 1999), aber auf eine deutlich kürzere Zeitspanne als den Prognosezeitraum. Daraus ergibt sich der, im Vergleich zu den bis ins Jahr 2050 reichenden gesamtdeutschen Bevölkerungsprognosen, begrenzte Zeitraum bis 2020 für die regionalisierte Prognose (vgl. Bucher/Schlömer 2003b: 5f.).

<sup>25</sup> Mit ihnen ist eine hierarchisch strukturierte, raumstrukturelle Gliederung der Analyseraster möglich, die als gemeinsamer Bezugspunkt regionalwissenschaftlicher und raumordnerischer Fragestellungen dient. Somit können großräumige Disparitäten und Entwicklungstendenzen analysiert und verglichen werden. Auf dieser Grundlage finden die Betrachtungen der regionalen demographischen Entwicklung in diesem Teil des Gutachtens statt.

<sup>26</sup> Agglomerationsräume fassen Regionen mit großen Oberzentren und hoher Bevölkerungsdichte zusammen, verstädterte Räume sind Regionen mittlerer und höherer Dichte und ländliche Räume umfassen Regionen geringerer Dichte, die i.d.R. über kein größeres Oberzentrum verfügen (BBR 2000b: 3). Aus der Vermischung politisch-administrativer und funktionsräumlicher Abgrenzungskriterien ergeben sich Abgrenzungsprobleme, insbesondere zwischen unterschiedlichen Regionsgrundtypen. Der Abgrenzung liegen i. d. R. Verwaltungsgrenzen zugrunde, so dass einzelne Regionsteile dem Anspruch einer funktionsräumlichen Abbildung nicht voll entsprechen (vgl. BBR 1996: 8ff., BfLR 1992: 8ff.).

Die Untersuchung der regionalen Verteilung der demographischen Veränderungen erfolgt in den Bereichen „Bevölkerungszahl“ (mit einer Unterteilung in die Einflussfaktoren „Wanderungen“ und „natürliche Bevölkerungsentwicklung“) und „Altersstruktur“ (ausgewählte funktionale Altersgruppen). Die Auswahl erfolgt aufgrund der Relevanz für die baulich-räumliche Entwicklung und die Flächeninanspruchnahme (siehe dazu Kapitel 3).

Die räumlich differenzierte Entwicklung der Bevölkerungszahl in den Jahren von 2000 bis 2020 wird anhand von Prognosewerten zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Saldo, Saldorate) und zur Wanderung (Saldo, Saldorate, Binnen- und Außenwanderung) beschrieben. Die Änderungen in der Altersstruktur werden nach Altersgruppen aufgeschlüsselt. Wichtig ist diese Unterscheidung v.a. aufgrund der prognostizierten starken Veränderung der Altersstruktur insgesamt (siehe Kapitel 1).

Die aus Migrationen resultierenden Wirkungen steigen mit zunehmender Kleinräumigkeit der Betrachtung. Die Wanderungen zwischen den einzelnen Räumen der Betrachtungsebene kumulieren mit den Migrationen der übergeordneten Ebenen<sup>27</sup>. So wirken auf kommunaler Ebene sowohl die Außenwanderungen, inter- und intraregionale Wanderungen und Stadt-Umland-Wanderungen (Flöthmann 2003: 33). Für die großräumige Betrachtung auf Ebene der Raumordnungsregionen, die in diesem Kapitel erfolgen soll, sind deshalb die Außenmigration und die interregionale Migration von Bedeutung.

## **2.1.2. Relevante Daten zur Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2000<sup>28</sup>**

Die Verteilung der Bevölkerung in den Regionen der Bundesrepublik im Jahr 2000 und deren numerische Entwicklung gegenüber dem Jahr 1999 ist stark unterschiedlich.

Ca. 20 % der Bevölkerung leben in Ostdeutschland, wobei dort insgesamt eine geringere Bevölkerungsdichte herrscht. Der Altenquotient als Indikator für die Alterung ist in allen Regionstypen ausgeglichen und variiert wenig. In allen Regionstypen ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ, und es bestehen Sterbeüberschüsse, die in den neuen Ländern deutlich über den Werten der alten Länder liegen.

Insgesamt wird der Sterbeüberschuss durch einen positiven Wanderungssaldo ausgeglichen. Infolge der Konzentration von Wanderungen auf alle Agglomerationsräume sowie die verstärkten und ländlichen Räume West gibt es in diesen Räumen geringe z.T. leicht positive Veränderungen in der Bevölkerungszahl. Dagegen kumulieren die Sterbeüberschüsse und die Wanderungsverluste in den verstärkten und ländlichen Räumen Ostdeutschlands, so dass hier innerhalb eines Jahres Bevölkerungsabnahmen von – 0,8 % bzw. – 0,6 % zu verzeichnen sind.

---

<sup>27</sup> Während auf der nationalen Ebene nur Wanderungen in das und aus dem Ausland (Außenwanderung) wirken, sind bei der Betrachtung der regionalen Ebene neben der Außenwanderung auch interregionale Wanderungen zu beachten.

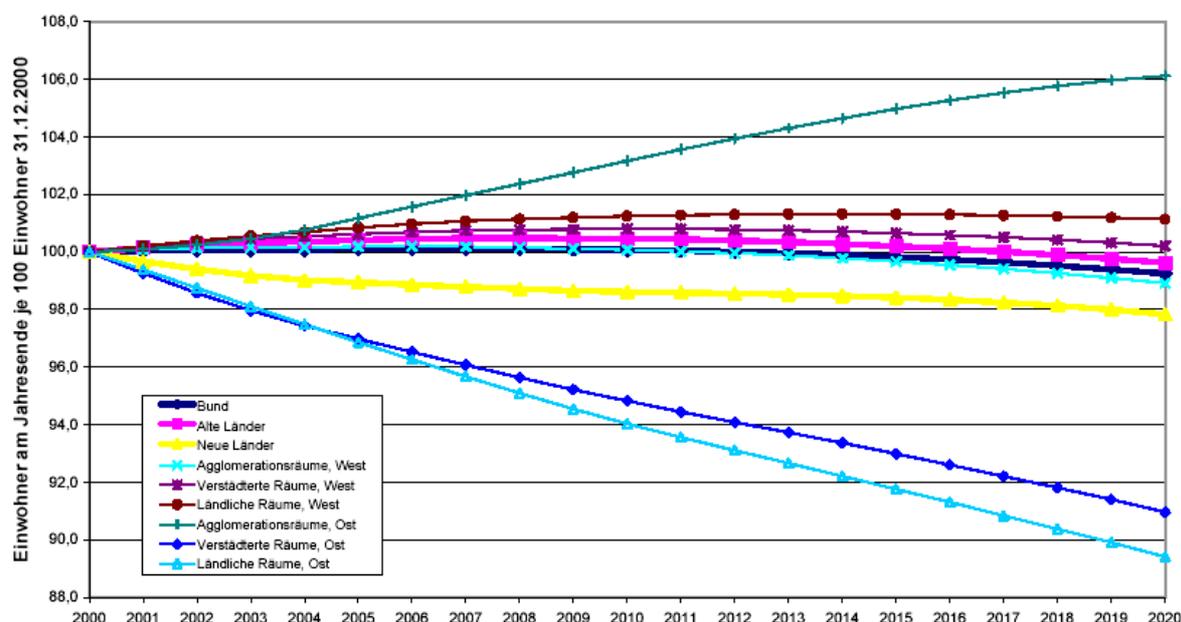
<sup>28</sup> Erstes Prognosejahr der Bevölkerungsprognose INKAR Pro 2000-2020 (BBR 2003g).

## 2.2. Entwicklung der Bevölkerungszahl bis 2020

Die voraussichtliche Entwicklung der Gesamtbevölkerung in den Regionstypen und im West-Ost-Vergleich wird in der Abbildung 4 dargestellt.<sup>29</sup> Erkennbar ist die geringe Dynamik der Entwicklung für Deutschland sowie in den alten und neuen Ländern insgesamt.

Dennoch verteilt sich die Abnahme der Gesamtbevölkerung innerhalb des Prognosezeitraums von 2000-2020 (rund 622.000 Personen) ungleichmäßig. In den alten Ländern werden geringe Bewegungen prognostiziert. Im Gegensatz dazu zeigt sich in den einzelnen siedlungsstrukturellen Regionstypen der neuen Länder eine hohe Dynamik.

**Abbildung 4 Bevölkerungsentwicklung 2000-2020 Bund, West-Ost-Vergleich, siedlungsstrukturelle Regionstypen, Index 2000=100**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage BBR 2003g

Erkennbar sind die entgegengesetzten Entwicklungen in West- und Ostdeutschland. Während in den Agglomerationsräumen Ostdeutschlands Bevölkerungsgewinne zu erwarten sind, wird dieser Raumtypus in den alten Ländern tendenziell Verluste verzeichnen. Die Entwicklungen in den ländlichen und verstädterten Räumen werden dagegen umgekehrt sein. In diesen Räumen kommt es in den neuen Ländern voraussichtlich zu Bevölkerungsverlusten und in den alten Ländern zu Bevölkerungsgewinnen.<sup>30</sup> Insgesamt wird auch in den westdeutschen Regionen zunehmend mit Bevölkerungsrückgängen

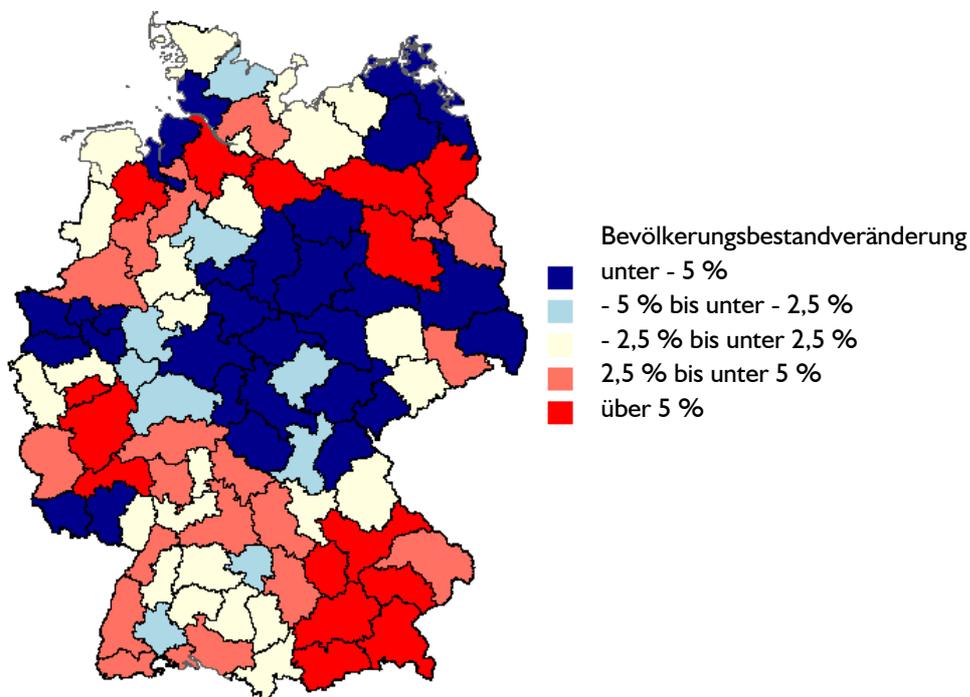
<sup>29</sup> Die Ergebnisse der hier verwendeten Annahmen sind nicht identisch mit den in Kapitel I dargestellten Prognosen, da regional differenzierte Annahmen des BBR zugrunde liegen.

<sup>30</sup> Die Zahlen der Tabelle 2 (siehe Ende des Kapitels) belegen die starke Zunahme der Bevölkerung in den Agglomerationsräumen Ost (+ 6,1 %) und die starke Abnahme in den ländlichen und verstädterten Räumen Ost (- 10,6 % bzw. - 9,0 %) bis zum Jahr 2020. Allerdings wird das Wachstum in den Agglomerationsräumen Ostdeutschlands vor allem von Entwicklungen in Berlin und seinem Umland getragen.

zu rechnen sein, die sich kleinräumig schneller bemerkbar machen werden als die hier vorgenommene großräumige Betrachtung zeigt (vgl. Siedentop/Kausch 2003: 27).

In Abbildung 5 wird die Veränderung des Bevölkerungsbestands in ihrer räumlichen Verteilung dargestellt. Deutlich sichtbar ist die Bevölkerungsabnahme in allen verstädterten und ländlichen Räumen Ost außerhalb des Großraums Berlin, dort gibt es erhebliche Zuwächse im Zeitraum bis 2020. In den westlichen Regionen sind Wanderungsgewinne vor allem im Umland der Agglomerationsräume zu erkennen, während altindustrielle Räume (Ruhrgebiet, Saarland, Bremen) Bevölkerungsverluste verzeichnen werden.

**Abbildung 5 Bevölkerungsbestandsveränderung 2000 bis 2020 in Prozent**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage BBR 2003g

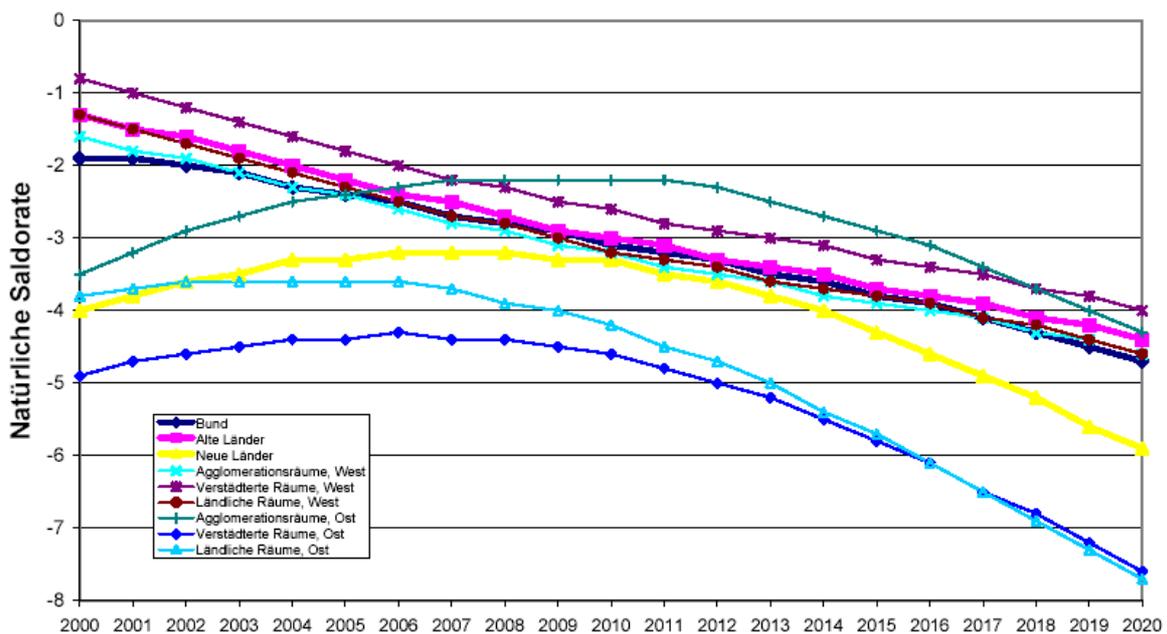
### 2.2.1. Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2020

Die in Abbildung 6 dargestellte künftige natürliche Saldorate dient der Verdeutlichung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. In allen siedlungsstrukturellen Regionstypen wird die natürliche Saldorate negative Werte haben. Es bestehen weiterhin in allen Teilen Sterbeüberschüsse. Deutlich sind die Unterschiede in der Entwicklung zwischen den neuen und den alten Ländern zu erkennen. In den neuen Ländern ist dies auf den historischen Geburtenrückgang nach 1989 zurückzuführen (BBR 2003a: 14). In den alten Ländern vergrößern sich die Saldoraten über den gesamten Prognosezeitraum kontinuierlich. Hier nimmt der Sterbeüberschuss zu. In den Agglomerationsräumen Ost verringern sich die Saldoraten dagegen bis zur Mitte des Prognosezeitraums (2000: - 3,5, 2010: - 2,2 ). In der zweiten Dekade nehmen die Saldoraten in diesem Regionstyp mit steigender Dynamik wieder ab (2020: - 4,3). In den ländlichen und verstädterten Räumen Ost findet diese Entwicklung ähnlich statt, jedoch auf geringerem Niveau und mit einer ab Mitte des Jahrzehnts einsetzenden negativen Entwick-

lung. In den verstärkerten Räumen Ost nehmen die Saldoraten von – 4,9 im Jahr 2000 auf – 4,3 in der Mitte des Jahrzehnts zu und vergrößern sich dann bis zum Ende des Prognosezeitraums auf – 7,6 Personen pro Tausend Einwohner und Jahr. In den ländlichen Räumen Ost findet eine geringe Abnahme der Saldoraten von – 3,8 im Jahr 2000 auf – 3,6 bis zur Mitte des Jahrzehnts statt. Bis 2020 sinken die Werte kontinuierlich auf – 7,7.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich ab etwa 2010 die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in den neuen Ländern verstärken und 2020 eine höhere Dynamik als in den alten Ländern aufweisen wird.

**Abbildung 6 Natürliche Saldorate 2000-2020 Bund, West-Ost-Vergleich, siedlungsstrukturelle Regionstypen**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage BBR 2003g

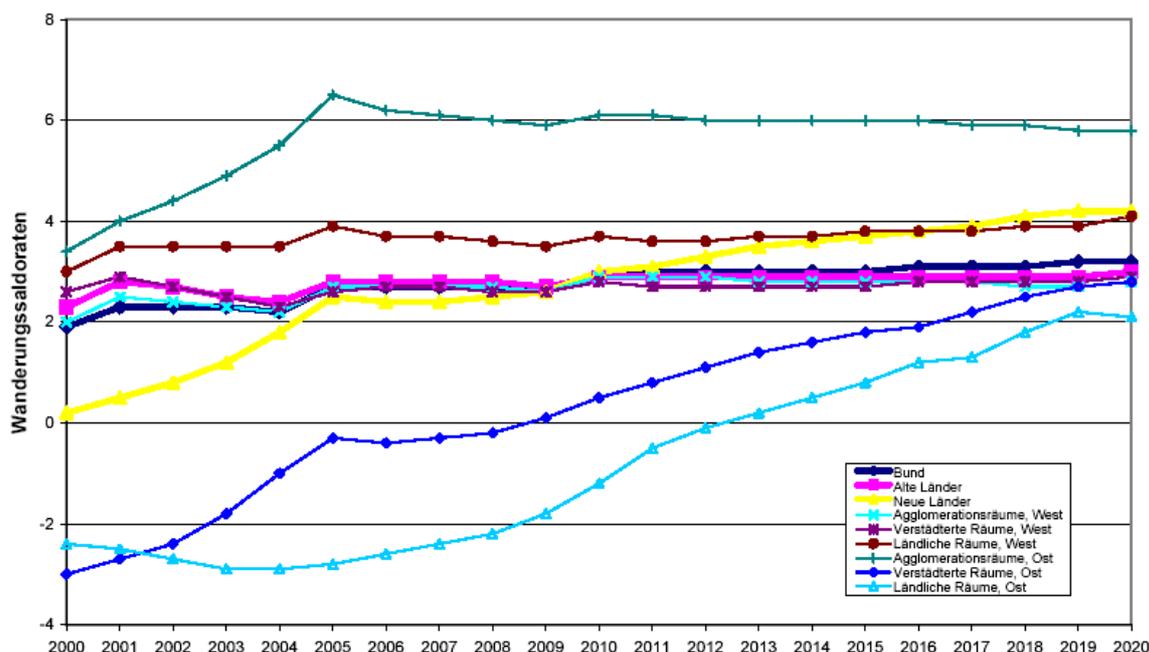
## 2.2.2. Wanderungen auf Regionsebene bis 2020

Die nachfolgend dargestellten Wanderungsdaten setzen sich aus der Außen- und Binnenwanderung zusammen. Die Außenwanderungen stellen in den zugrundeliegenden Annahmen den unsichersten Teil dar, da diese von stark veränderbaren politischen und ökonomischen Faktoren beeinflusst werden können. In ihrer Kontinuität sind Wanderungen im Allgemeinen kurzfristiger Natur und keinem eindeutigen Trend unterworfen (Flöthmann 2003: 31f.).

Die in Abbildung 7 dargestellten Wanderungssaldoraten bestätigen ebenfalls die Unterschiede in der Entwicklung der Regionstypen Ost und West. In allen siedlungsstrukturellen Räumen Westdeutschlands werden positive, relativ stabile bzw. leicht steigende Wanderungssaldoraten erwartet. Diese bewegen sich zwischen 2 und 4,9 Personen pro Tausend Einwohner/Jahr. In den Agglomerationsräumen Ost steigt die Wanderungssaldorate voraussichtlich bis 2005 sehr stark an und verharrt ab 2005 bis zum Ende des Prognosezeitraums auf einem vergleichsweise hohen Niveau von jährlich ca. 6 Personen pro Tausend Einwohner. Der Prognose zufolge steigt in den verstärkerten Räumen Ost die

Wanderungssaldorate kontinuierlich an und erreicht gegen Ende des Jahrzehnts positive Werte. Die geringste Zuwanderung wird in den ländlichen Räumen Ost erwartet. Bis etwa 2008 wird eine gleichbleibend negative Wanderungssaldorate von unter -2 prognostiziert, danach nimmt auch hier der negative Saldo ab und die Werte sind ab ca. 2013 positiv. Insgesamt wird von einer Angleichung der Wanderungssaldoraten im Zeitverlauf ausgegangen.

**Abbildung 7 Wanderungssaldoraten 2000-2020 Bund, West-Ost-Vergleich, siedlungsstrukturelle Regionstypen**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage BBR 2003g

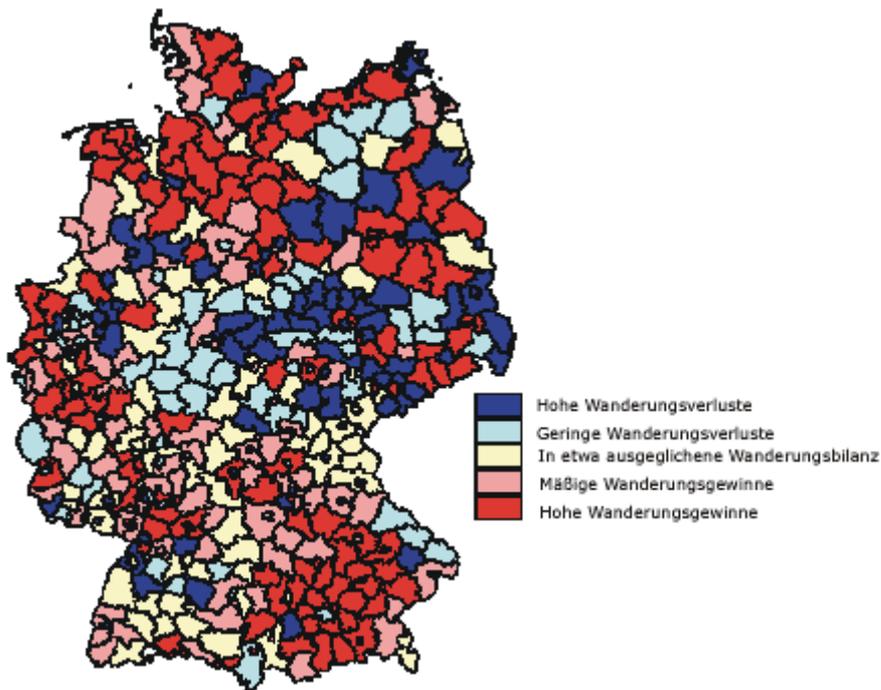
In der Prognose wird innerhalb Deutschlands von einem Rückgang der Wanderungsverluste in den neuen Ländern bis hin zu einer ausgeglichenen Ost-West-Wanderung im Jahr 2020 ausgegangen. Neuere Untersuchungen zeigen allerdings, dass dieser ausgeglichene Wanderungssaldo zwischen den neuen und den alten Ländern bis 2020 nicht zu erwarten ist (vgl. Siedentop/Kausch 2003: 27, BBR 2003h: 14).

### 2.2.3. Binnenwanderungen auf Kreisebene

Die Analyse der Binnenwanderung auf Kreisebene<sup>31</sup> für den Zeitraum von 2000 bis 2020 (Abbildung 8) zeigt in hohem Maße differenzierte Muster. Ablesbar sind Suburbanisierungsprozesse an den Rändern der Kernstädte in den Agglomerationsräumen, insbesondere in den neuen Ländern. Die Kernstädte selbst verlieren mehrheitlich an Einwohnern (Bucher/Schlömer 2003b: 23f.). Verluste sind in Teilen der verstädterten und ländlichen Räume Ost sichtbar, in Teilen der Agglomerationsräume West werden dagegen mäßige bis hohe Wanderungsgewinne deutlich. Diese Tendenzen der Suburbanisierung wirken in den alten Ländern im Umland der Kernstädte stärker als in den neuen Ländern. Wäh-

rend in den alten Ländern das suburbane Bevölkerungswachstum bis weit in das Hinterland der Agglomerationsräume ausstrahlt, ist es in den neuen Ländern auf einen schmalen Ring um die Kernstädte beschränkt (Siedentop/Kausch 2003: 26).

**Abbildung 8 Binnenwanderung auf Kreisebene 2000-2020**



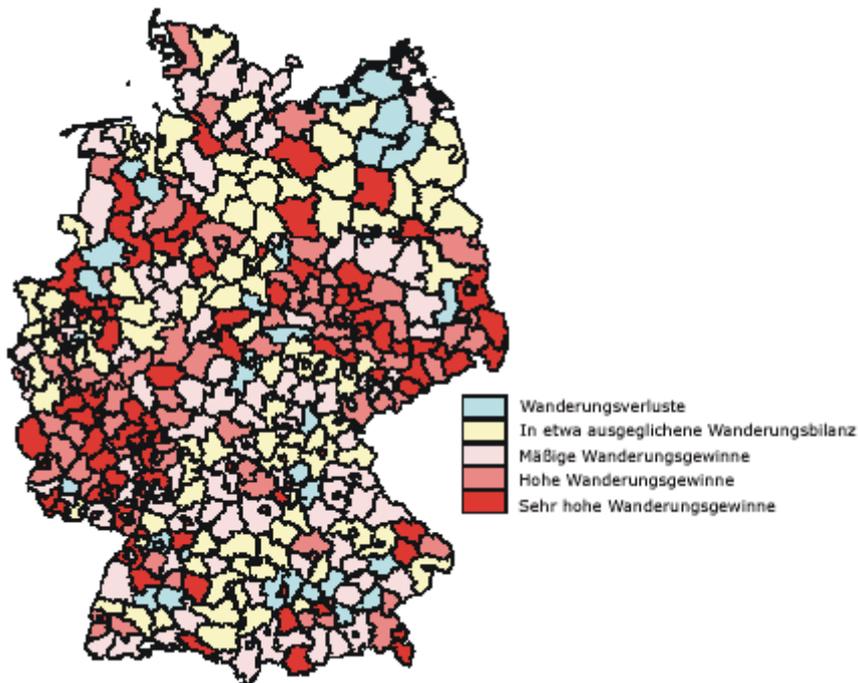
Quelle: Bucher/Schlömer 2003b: 23

#### 2.2.4. Außenwanderungen auf Kreisebene

Die Darstellung der Außenmigration dient insbesondere der Abschätzung künftig notwendiger Integrationsleistungen. Verschiedene Experten weisen darauf hin, dass auch die Entwicklung der Alterung von der Außenwanderung beeinflusst und daher unter dem Aspekt der Migrationsfolgen fokussiert zu bewerten sein wird (vgl. Flöthmann 2003: 41ff.). Die Darstellung der Außenwanderung (Abbildung 9) beruht auf der Annahme eines Zuwanderungssaldos von jährlich rund 230.000 Personen im Zeitraum zwischen 2000 und 2020. Die räumliche Verteilung der Wanderungsgewinne im Prognosezeitraum verläuft dabei heterogen. Hohe bis sehr hohe Gewinne sind vor allem in Agglomerationsräumen und verstärkten Regionen sichtbar (Bucher/Schlömer 2003b: 27f.). Ausgegliche Wanderungsbilanzen und mäßige Gewinne treten mehrheitlich in ländlichen Regionen auf.

<sup>31</sup> Eine getrennte Betrachtung der Binnen- und Außenwanderung auf Ebene der Raumordnungsregionen erfolgt aufgrund fehlender Daten nicht.

Abbildung 9 Außenwanderung auf Kreisebene 2000-2020



Quelle: Bucher/Schlömer 2003b: 27

## 2.3. Entwicklung der Alterstruktur bis 2020 anhand ausgewählter Altersgruppen

Im folgenden Abschnitt wird die unterschiedliche räumliche Verteilung einzelner Altersgruppen behandelt. Diese Betrachtung erfolgt dabei vor dem Hintergrund des spezifischen Wanderungsverhaltens der Altersgruppen. Somit sind Wanderungen bedeutend für die räumliche Ausprägung der Altersstruktur und ihre Entwicklung .

Wanderungen finden altersselektiv vor allem im Alter zwischen 18 und 30 Jahren statt. Die 18-25-Jährigen wandern vor allem bildungsorientiert, die 26-39-Jährigen dagegen vorwiegend karriere- und familienorientiert. Aufgrund erhöhter Wanderungen in diesen Altersgruppen verändern sich die Altersstrukturen nachhaltig (Flöthmann 2003: 41).

Die Darstellung der Veränderungen erfolgt auf Basis eines Indices mit Basis im Jahr 2000. Die absoluten Zahlen der betrachteten Altersgruppen der Jahre 2000 und 2020 sind in Tabelle 2 aufgeführt.

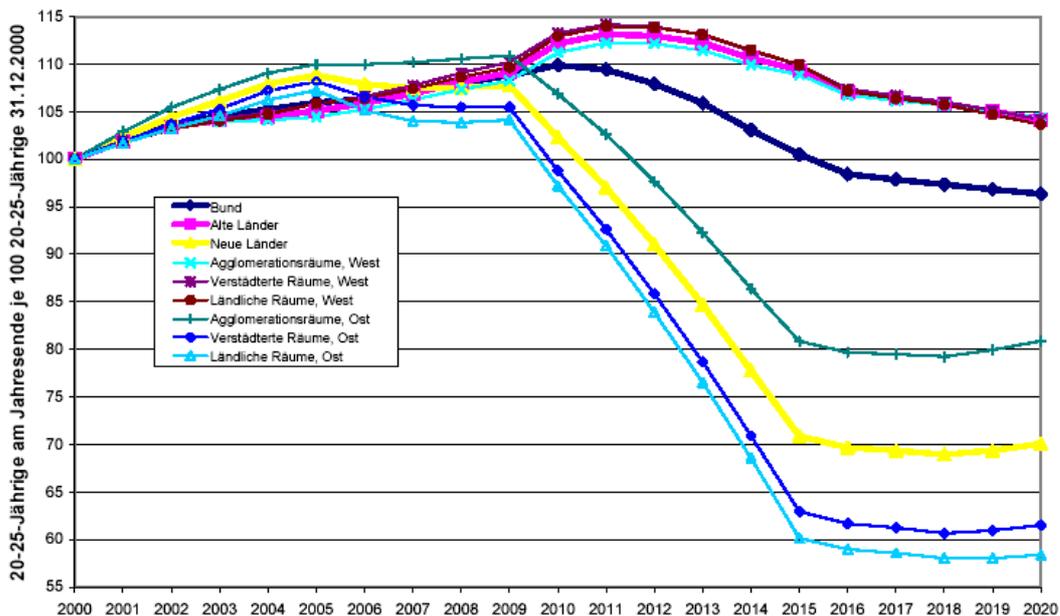
### 2.3.1. Altersgruppe der 20-25-Jährigen

Die Entwicklung der Bevölkerungsanteile der 20-25-Jährigen, der sogenannten Haushaltsneugründer, ist in Abbildung 10 dargestellt. Deutlich zu erkennen ist die Dreiteilung der Entwicklungsphasen. Bis 2009/10 ist in allen Regionstypen ein leichter Anstieg gegenüber dem Jahr 2000 zu verzeichnen (zwischen 4 % und 10 %). Im Zeitraum von 2010 bis 2015 nimmt die Zahl der 20-25-Jährigen in den Regionstypen der neuen Länder voraussichtlich zwischen 19 % Agglomerationsräume Ost), 37 % (ver-

städterte Räume Ost) und 40 % (ländliche Räume Ost) gegenüber dem Jahr 2000 ab. Dieses Niveau bleibt dann bis 2020 annähernd stabil. Dies ist vor allem eine Folge des oben erwähnten „Einigungsknicks“, da dieser um ca. 20 Jahre zeitversetzt ab 2010 in dieser Altersgruppe wirkt.

In allen Regionstypen der alten Länder wird die Gruppe der 20-25-Jährigen dagegen auch nach 2010 auf 112 % bis 114 % des Niveaus des Jahres 2000 anwachsen. Ab ca. 2012 bis zum Ende des Prognosezeitraums sinkt die Größe dieser Gruppe auf rund 104 %.

**Abbildung 10 Entwicklung der Bevölkerungsanteile der 20-25-Jährigen im Zeitraum 2000-2020: Bund, West-Ost-Vergleich, siedlungsstrukturelle Regionstypen, Index 2000=100**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage BBR 2003g

### 2.3.2. Altersgruppe der 26-39-Jährigen

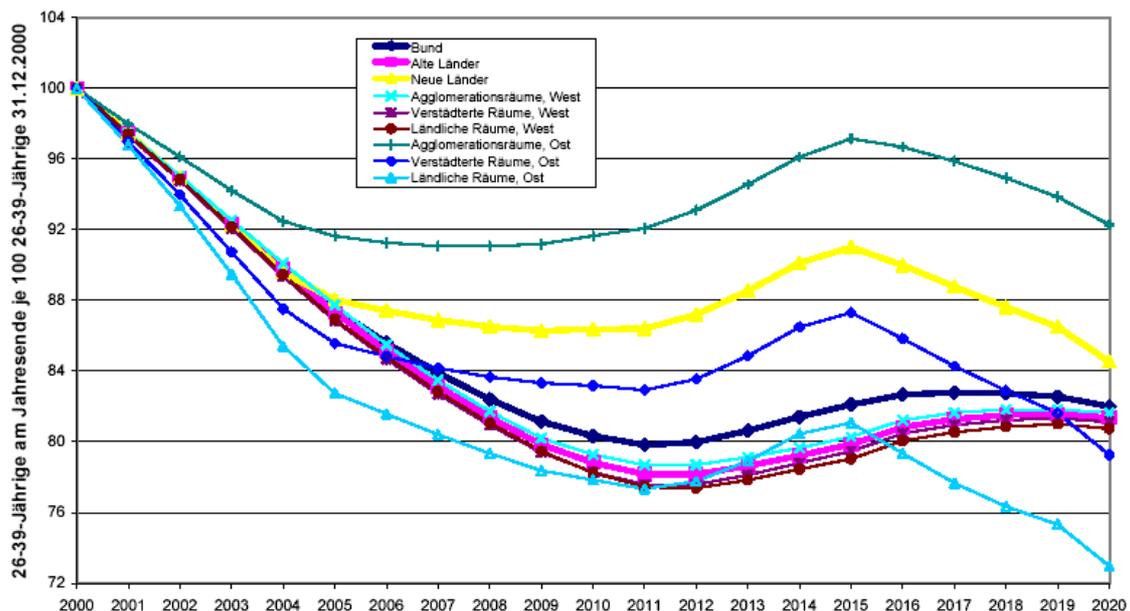
Die in Abbildung 11 dargestellte Veränderung der Bevölkerungsanteile der 26-39-Jährigen, derjenigen Altersgruppe also, in der i. d. R. Wohneigentum gebildet wird und Familiengründungen stattfinden, ist gekennzeichnet durch insgesamt sinkende Zahlen. Unterschiede bestehen in den Verläufen der Regionstypen Ost und West im Vergleich sowie innerhalb der neuen Länder zwischen den einzelnen Regionstypen. Die Regionstypen der alten Länder haben untereinander einen sehr ähnlichen Verlauf, mit Werten, die bis zum Jahr 2011 voraussichtlich bis auf das Niveau von rund 78 % des Jahres 2000 gesunken sein werden. Danach erfolgt eine geringe Zunahme auf ein Niveau von ca. 81 % am Ende des Prognosezeitraums bei geringen absoluten Wertveränderungen.

In den neuen Ländern zeigen sich mit fortschreitender Zeit zunehmende Disparitäten. Während in den Agglomerationsräumen Ost die geringsten Verluste in dieser Altersgruppe zu beobachten sind, sinkt deren Anteil in den verstädterten und ländlichen Räumen Ost zu Beginn des Prognosezeitraums deutlich ab, nimmt danach (zwischen 2010 und 2015) leicht zu und fällt in der Folgezeit kontinuierlich auf das niedrigste Niveau der gesamten Bundesrepublik. In den verstädterten Räumen Ost leben dann

noch rund 79 je Hundert der im Jahr 2000 wohnhaften 26-39-Jährigen, in den ländlichen Räumen sogar lediglich 73 je Hundert.

Die numerische Entwicklung der Bevölkerungsanteile der 0-5-Jährigen, d.h. der Kinder der gerade dargestellten Altersgruppe der 26-39-Jährigen, ist insgesamt ebenfalls rückläufig, wobei sich die Entwicklungen in den neuen und den alten Ländern wiederum stark unterscheiden. In den neuen Ländern verläuft die Entwicklung bis Mitte der zweiten Dekade positiv mit einem Zuwachs von 16 % bis 21 %, danach wird sie negativ. Den höchsten Anstieg in den neuen Ländern verzeichnen dabei die Agglomerationsräume, gefolgt von den verstäderten Räumen und den ländlichen Räumen. Der Abwärtstrend setzt in den Regionstypen Ost leicht zeitversetzt zwischen 2010 und 2015 ein. Er geht einher mit einem Rückgang der Personen, die der Elterngeneration dieser Kinder zuzurechnen sind (vgl. Abbildung 11). In den alten Ländern sinkt die Zahl der 0-5-Jährigen bis 2020 auf rund 80 % des Standes 2000.

**Abbildung 11 Entwicklung der Bevölkerungsanteile der 26-39-Jährigen in den Jahren 2000-2020: Bund, West-Ost-Vergleich, siedlungsstrukturelle Regionstypen, Index 2000=100**



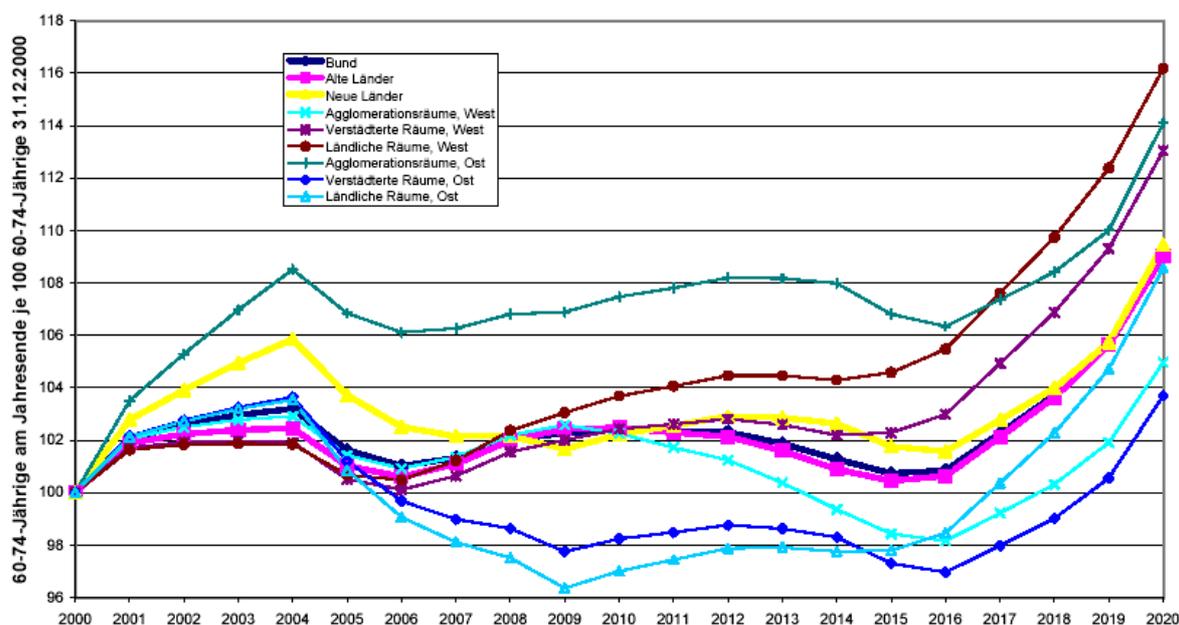
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage BBR 2003g

### 2.3.3. Altersgruppe der 60-74-Jährigen

Die Entwicklungslinien der Gruppe der 60-74-Jährigen (Abbildung 12) verlaufen uneinheitlich und oszillierend. Die Gesamtentwicklung zeigt bis Mitte der nächsten Dekade geringe Veränderungen (Indexwerte zwischen 100 % und 103 %). Danach wird eine stärker werdende Zunahme dieser Gruppe prognostiziert. Für die alten Länder ist bis ca. 2010 ein ähnlicher Verlauf über alle Regionstypen ablesbar. Zwischen 2010 und 2016 sinken in den Agglomerationsräumen West die Werte, während sie in den verstäderten und ländlichen Räumen steigen bzw. stagnieren. Ab 2016 steigen in allen siedlungsstrukturellen Regionstypen West die Werte dieser Altersgruppe markant an. In den alten Ländern nehmen die Indexwerte der Anteile der 60-74-Jährigen auf 105 % und 113 % zu.

Die Entwicklung in den neuen Ländern weist in den einzelnen Regionstypen größere Unterschiede auf. Bis 2004 findet in den Agglomerationsräumen Ost der stärkste Anstieg (bis auf 109 %) statt. Danach stagnieren die Werte und steigen voraussichtlich erst ab ca. 2016 wie in allen anderen Regionstypen deutlich an. In den ländlichen und verstäderten Regionen der neuen Länder bleibt der Anstieg hinter allen Gebietskategorien zurück; im Jahr 2020 liegen die Werte mit 104 % bzw. 105 % hier insgesamt am niedrigsten.

**Abbildung 12 Entwicklung der Bevölkerungsanteile der 60-74-Jährigen im Zeitraum 2000-2020: Bund, West-Ost-Vergleich, siedlungsstrukturelle Regionstypen, Index 2000=100**

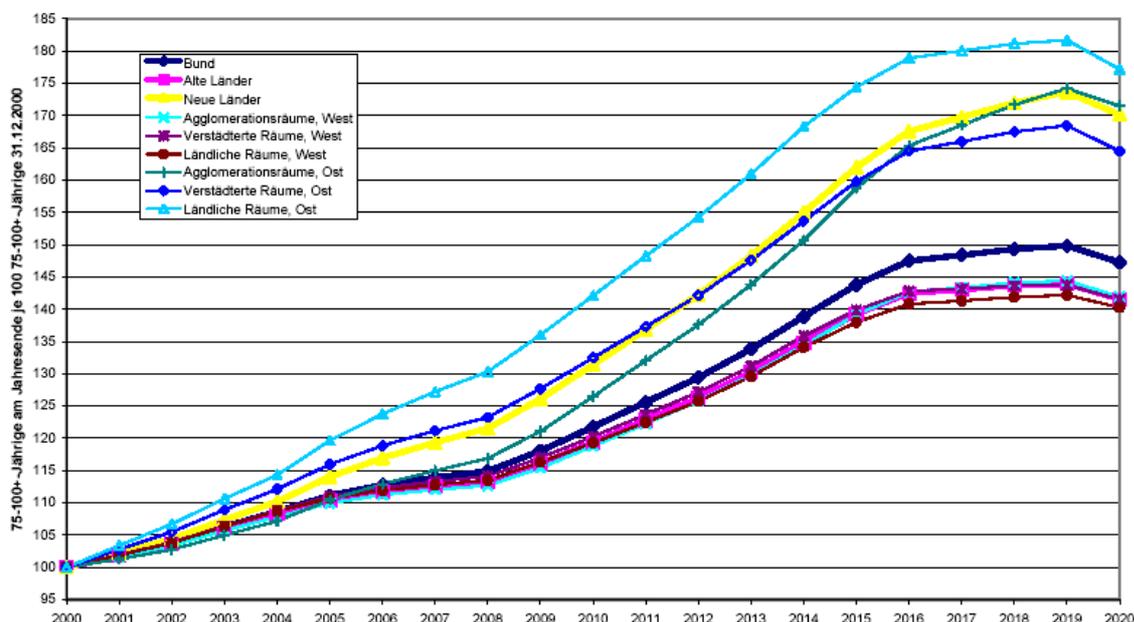


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage BBR 2003g

### 2.3.4. Altersgruppe der Über-75-Jährigen

Die Gruppe der hochbetagten Menschen (75 Jahre und älter) weist die höchste Dynamik und die höchsten Zuwachsraten innerhalb des Prognosezeitraums auf (Abbildung 13). Dies gilt für alle Regionstypen gleichermaßen. Die ländlichen Räume Ost weisen dabei mit Zuwächsen auf ein Niveau von mehr als 180 % (2016-2019) die größte Steigerung auf. Dagegen verzeichnen die ländlichen Räume West mit Werten von 142 % die geringsten und damit nur halb so hohe Zuwächse. Dennoch sind auch diese Steigerungen im Vergleich zu den Veränderungen in den anderen Altersgruppen sehr hoch. Gegen Ende des Prognosezeitraums verlangsamt sich die Steigerung und geht in einen leichten Rückgang über. In den neuen Ländern sind die erreichten Indexwerte von 168 % bis 182 % deutlich höher als in den alten Ländern mit Werten von 142 % bis 144 %.

**Abbildung 13 Entwicklung der Bevölkerungsanteile der 75-100-Jährigen im Zeitraum 2000-2020: Bund, West-Ost-Vergleich, siedlungsstrukturelle Regionstypen, Index 2000=100**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage BBR 2003g

## 2.4. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Die Veränderungen der Bevölkerungszahl und der Alterstruktur in den Regionen der Bundesrepublik Deutschland werden zum einen durch Wanderungen, zum anderen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung bewirkt.<sup>32</sup>

Die obige Analyse der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2000 bis 2020 auf Grundlage des Prognosetools des BBR „INKAR Pro 2000-2020“ erlaubt bezüglich der Bevölkerungszahl folgende Aussagen:

- Bis 2020 ist mit einem leichten Rückgang der Gesamtbevölkerung zu rechnen. In den neuen Ländern werden prozentual und absolut stärker sinkende Bevölkerungszahlen erwartet als in den alten Ländern.
- In Westdeutschland finden bis 2020 nur geringe Veränderungen der Bevölkerungszahlen in den einzelnen Regionstypen statt. In den neuen Ländern werden dagegen deutlich stärker ausgeprägte regionsspezifische Bevölkerungsveränderungen prognostiziert. Insgesamt gese-

<sup>32</sup> Für die natürliche Bevölkerungsentwicklung gilt, dass Geburten und Sterbefälle sich auf regionaler Ebene in Abhängigkeit von disparitären Altersstrukturen gestalten werden. Aufgrund der Mobilität der Bevölkerung machen Binnenwanderungen in Deutschland jedoch demgegenüber einen **Großteil** der regional unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung und somit der demographischen Entwicklung aus (BBR 2000b: I4). Die Mobilität ist altersabhängig und weist hinsichtlich Umfang und Richtungen altersspezifische Differenzierungen auf. Sie wird z.B. beeinflusst durch regionale Angebote an Arbeits- und Ausbildungsplätzen, die vorhandene Infrastruktur und andere räumliche Ausstattungsmerkmale. Es sind in erster Linie Wanderungen, die zu quantitativen und qualitativen Veränderungen der regionalen Bevölkerung führen (BBR 2000b: I4). So bestehen wechselseitige Beziehungen zwischen den Variablen „natürliche Bevölkerungsentwicklung“, „Wanderungen“ und „Alterstruktur“.

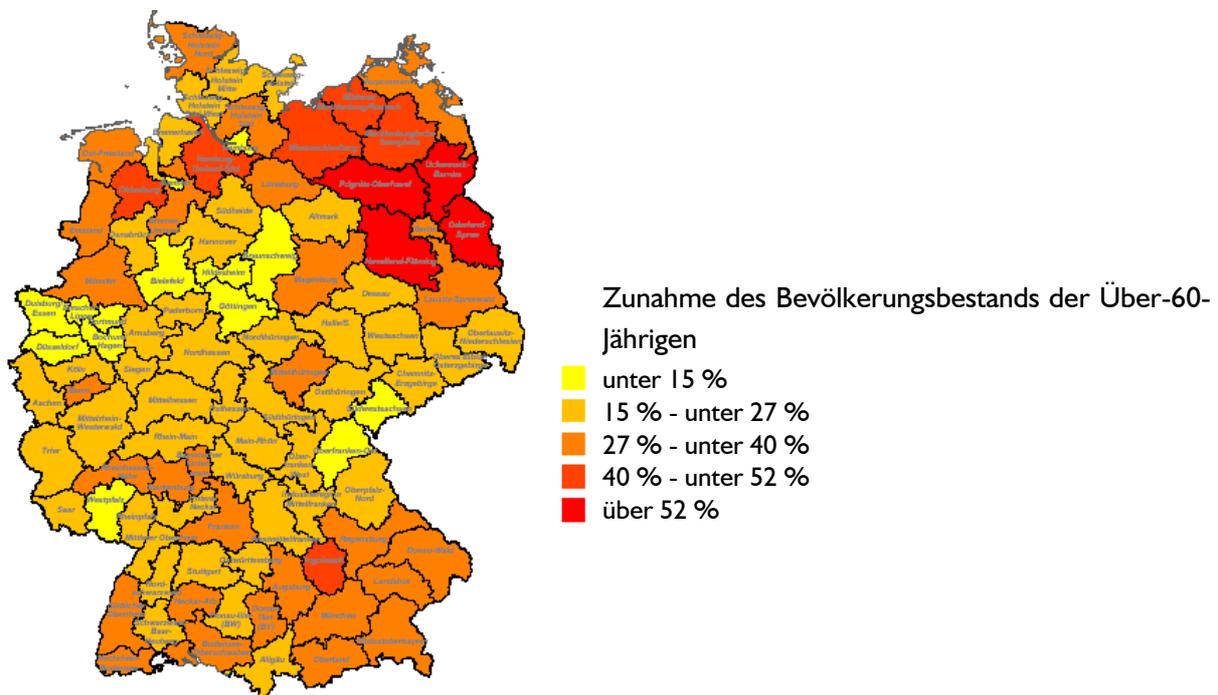
hen halten die Bevölkerungsverluste in Ostdeutschland an. Große Gewinne, die sich von diesem Trend abheben, gibt es allein in den Agglomerationsräumen Ost, insbesondere in der Hauptstadtregion. In den verstäderten und den ländlichen Räumen Ost sind dagegen erhebliche Verluste zu erwarten.

- Die insgesamt negative natürliche Bevölkerungsentwicklung kann zum Großteil durch einen positiven Gesamtwanderungssaldo ausgeglichen werden. Ausgenommen davon sind die verstäderten und ländlichen Räume Ost.
- Zwischen den alten und den neuen Ländern bestehen diametral entgegengesetzte Entwicklungstrends. Auf der großmaßstäblichen Ebene der Agglomerationsräume ist in den neuen Ländern allerdings eine absolute Zunahme sowie eine relative Konzentration zu beobachten, während die Agglomerationen in den alten Ländern eine Phase der Dekonzentration durchlaufen.
- Die regionalen Bevölkerungsdichten verändern sich bis 2020 entsprechend der Entwicklung der jeweiligen absoluten Bevölkerungszahlen. Während in den einzelnen Regionstypen West die Bevölkerungsdichte annähernd stabil bleibt, steigt sie in Agglomerationsräumen Ost an und sinkt in den verstäderten und ländlichen Räumen Ost.

Die Entwicklung der Altersstruktur lässt sich wie folgt beschreiben:

- Die Alterszusammensetzung der Bevölkerung der Bundesrepublik wird sich vor allem in der kommenden Dekade stark zugunsten höherer Anteile von Menschen im Alter von 60 Jahren und älter entwickeln.
- In den Regionstypen der alten Länder weichen sowohl die Veränderung der Bevölkerungszahlen als auch die Alterung im Vergleich zu den neuen Ländern nur wenig voneinander ab.
- Die Darstellung der räumlichen Verteilung der Über-60-Jährigen in Abbildung 14 zeigt eine sehr starke Zunahme der Anteile dieser Altersgruppe in Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern. In den westlichen Bundesländern sind überdurchschnittliche Steigerungen in den suburbanen Bereichen der Stadtstaaten Bremen und Hamburg sowie in großen Teilen Süddeutschlands zu verzeichnen.
- Die Zunahme der Zahl hochbetagter Menschen (75 Jahre und älter) ist in allen Räumen sehr hoch. In den alten Ländern ist mit Steigerungen von rund 40 %, in den neuen Ländern von 75 % bis 80 % zu rechnen. Ab ca. 2020 ist mit einer Stagnation bzw. einem Rückgang der Zahlen in allen Regionstypen zu rechnen.
- Der hohe Geburtenrückgang in den neuen Ländern nach 1989 wirkt sich zwischen 2010 und 2015 vor allem auf die Gruppe der 20-25-Jährigen aus, deren Anteil auf ca. 60 % des Ausgangsniveaus im Jahr 2000 zurückgeht.

**Abbildung 14 Bevölkerungsbestandsveränderung der Über-60-Jährigen im Zeitraum 2000-2020 in Prozent (Durchschnitt für die gesamte Bundesrepublik: 26 %)**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage BBR 2003g

Die Dramatik der Bevölkerungsentwicklung bis 2020 liegt vor allem in der starken Veränderung der Alterszusammensetzung (vgl. Tabelle 2). Das Sinken der Bevölkerungszahl ist in diesem Zeitraum vor allem in den ländlichen und verstädterten Regionen in den neuen Ländern relevant (Schlömer 2003b: 17). Aufgrund der unterschiedlichen Entwicklung der Bevölkerungszahlen und der Altersentwicklung kommt es zu einer Zunahme der regionalen Disparitäten. Die größten Unterschiede treten dabei in den neuen Ländern auf, ein enges Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung wird es in Zukunft verstärkt auch in den alten Ländern geben (Siedentop/Kausch 2003: 27).

Die stärksten Effekte demographischer Veränderungen werden sich in den verstädterten und den ländlichen Regionen der neuen Länder bemerkbar machen. Dabei wird es zur Überlagerung und wechselseitigen Negativ-Verstärkung von Migrationsfolgen (hohe Wanderungsverluste) und Alterungsprozessen (hohe Sterbeüberschüsse bei hohen Geburtenrückgängen seit 1989) kommen. Als Folge wird der Altenquotient in den neuen Ländern allgemein überdurchschnittlich stark steigen. Davon ausgenommen sind die Agglomerationsräume Ost, da dort ein Teil der Negativeffekte durch Wanderungsgewinne abgeschwächt wird.

**Tabelle 2 Übersicht über die Bevölkerungsentwicklung 2000-2020**

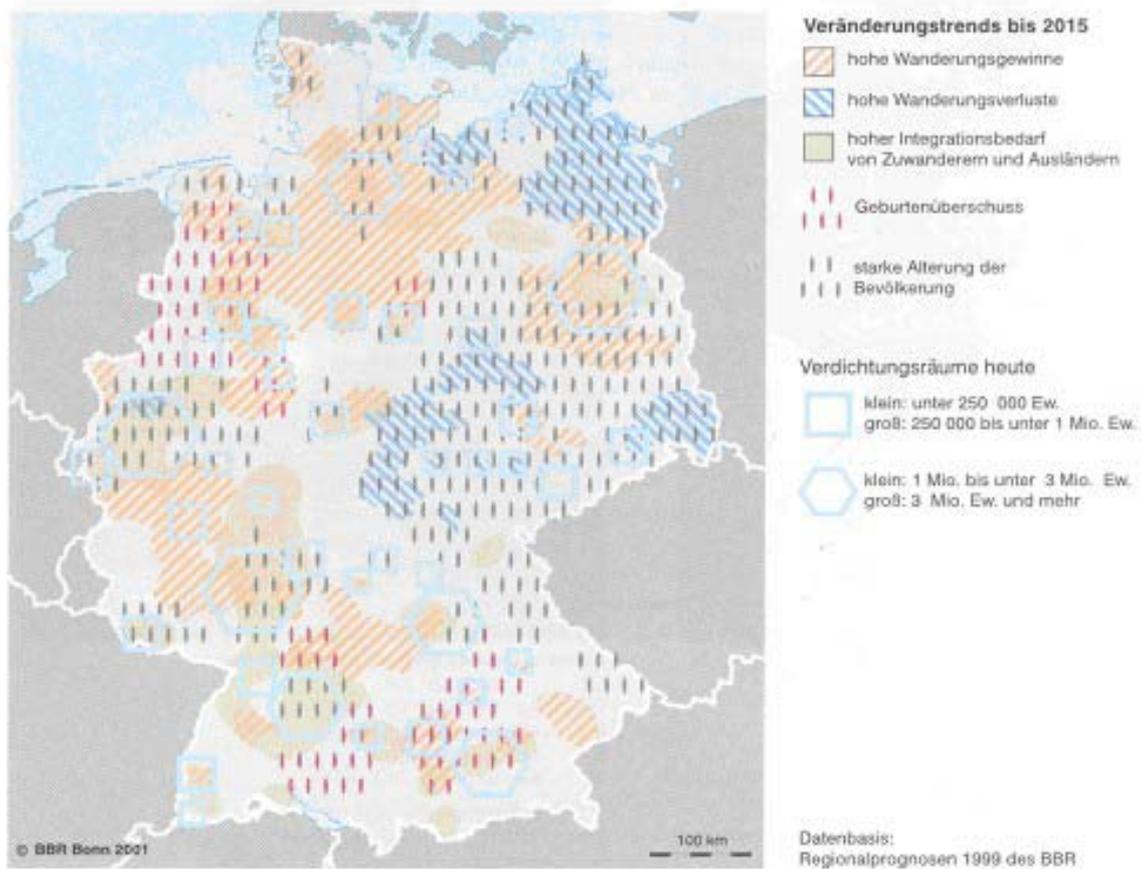
Raum	Bevölkerungsveränderung (Bevölkerungsbestand 2020 minus Bevölkerungsbestand 2000)	Bevölkerungsveränderung (Index 2000=100) (bis ±2,5 % gering/ ±2,5-±5 % mittel/ über ±5 % stark)	Natürliche Saldorate (Geburten minus Sterbefälle pro 1000 Einwohner)	Wanderungssaldorate (Zuzüge minus Fortzüge pro 1000 Einwohner)	Veränderung des Altenquotienten (Durchschnitt 10,5: von 42,6 auf 53,1) (unter 9 unterdurchschnittlich / 9-12 durchschnittlich / über 12 bis 15 überdurchschnittlich / über 15 bis 18 stark überdurchschnittlich / über 18 sehr stark überdurchschnittlich)
Bund	-621.800	<b>geringe Abnahme</b> (-0,8 %)	-3,1	2,8	(10,5)
alte Länder	-246.600	<b>geringe Abnahme</b> (-0,4%)	-2,9	2,8	<b>durchschnittlich</b> (9,0)
neue Länder	-375.200	<b>mittlere Abnahme</b> (-2,2 %)	-4,0	2,7	<b>stark überdurchschnittlich</b> (16,6)
Agglomerationsräume, West	-376.700	<b>geringe Abnahme</b> (-1,1 %)	-3,2	2,7	<b>unterdurchschnittlich</b> (8,1)
Verstädterte Räume, West	47.600	<b>geringe Zunahme</b> (0,2 %)	-2,5	2,7	<b>durchschnittlich</b> (9,9)
Ländliche Räume, West	82.500	<b>geringe Zunahme</b> (1,1 %)	-3,0	3,7	<b>durchschnittlich</b> (10,7)
Agglomerationsräume, Ost	500.200	<b>starke Zunahme</b> (6,1 %)	-2,8	5,6	<b>durchschnittlich</b> (12,0)
Verstädterte Räume, Ost	-509.600	<b>starke Abnahme</b> (-9,0 %)	-5,2	0,3	<b>sehr stark überdurchschnittlich</b> (20,8)
Ländliche Räume, Ost	-365.800	<b>starke Abnahme</b> (-10,6 %)	-4,8	-0,9	<b>sehr stark überdurchschnittlich</b> (24,6)

Quelle: eigene Zusammenstellung und Berechnungen auf Grundlage BBR 2003g

Abbildung 15 zeigt eine raumbezogene Zusammenschau der oben diskutierten demographischen Veränderungen. Über die bereits getroffenen Einzelaussagen hinaus erlaubt die Darstellung, folgende verallgemeinernde Aussagen zu den künftigen Entwicklungstrends (vgl. Abbildung 15 sowie BBR 2003h: 17):

- Hohe Wanderungsverluste betreffen vor allem die ostdeutschen Regionen, hier vor allem die bereits heute dünn besiedelten Räume.
- Westdeutsche Agglomerationsräume und weite Teile des Umlandes werden hohe Wanderungsgewinne und in geringen Teilen auch Geburtenüberschüsse verzeichnen.
- Die flächendeckende Erscheinung der Alterung wird besonders in weiteren Teilen Ostdeutschlands überdurchschnittlich stark ausfallen.
- Integrationsbedarfe aufgrund von Zuwanderungen aus dem Ausland werden vor allem in den Agglomerationsräumen West und Berlin erwartet.

Abbildung 15 Synthese: demographische Entwicklung bis 2015



Quelle: BBR 2003h: 16



### 3. Auswirkungen des demographischen Wandels auf die baulich-räumliche Entwicklung und die Flächeninanspruchnahme in Deutschland

Dieses Kapitel schätzt anhand einer Sekundärdatenanalyse *vorliegender Materialien und wissenschaftlicher Untersuchungen* die Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Städte und Gemeinden ab. Hierzu werden in einem ersten Teil die Auswirkungen auf Haushaltsentwicklung und Wohnflächenentwicklung diskutiert. Anschließend werden die Folgen des demographischen Wandels auch für soziale und kulturelle Dienstleistungseinrichtungen und Infrastrukturen, Büro- und Gewerbeflächenentwicklung sowie Stadttechnik und Verkehrsinfrastrukturen skizziert und bezüglich ihrer künftigen Flächeninanspruchnahme diskutiert und beurteilt. Drittens werden Schlussfolgerungen gezogen und Handlungserfordernisse für die Politik benannt. Die gewonnen Erkenntnisse werden mit korrespondierenden Einschätzungen von befragten Experten kontrastiert und, soweit möglich, durch sie ergänzt.<sup>33</sup>

### Trends der Flächeninanspruchnahme

In der Bundesrepublik werden Jahr für Jahr zusätzliche Flächen für die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung in Anspruch genommen. Im vergangenen Jahr hat sich allerdings die Neuinanspruchnahme von natürlichen oder naturnahen Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in der Bundesrepublik Deutschland zum zweiten Mal in Folge gegenüber dem Vorjahr verringert. Nachdem seit Beginn der neunziger Jahre die Flächenneuanspruchnahme von 120 ha/Tag auf schließlich 131ha/Tag im Jahr 2000 anstieg, sank sie im Jahr 2001 wieder auf 117 ha/Tag und 2002 auf 105ha/Tag (vgl. Abbildung 16). Dieser Trend ist allerdings differenziert zu betrachten, denn sowohl die Neuinanspruchnahme von Flächen als auch der Pro-Kopf-Flächenverbrauch ist regional weiterhin sehr unterschiedlich.

Neben dem Osten Deutschlands, der einen höheren Pro-Kopf-Flächenverbrauch als der Westen aufweist, sind es vor allem die ländlichen Räume, die im Vergleich zu den verstäderten Räumen und den Agglomerationsräumen einen höheren Wert zeigen. Pro Kopf standen im Jahr 2001 in den ländlichen Räumen 848 qm, in den verstäderten Räumen 632 qm und in den Agglomerationsräumen 391 qm Siedlungs- und Verkehrsfläche „zur Verfügung“. Auch bei der Neuinanspruchnahme von Flächen liegen die Werte in den Agglomerationsräumen am niedrigsten, in den ländlichen Räumen am höchsten (StaBu 2003b: 21, StaBu 2003c: 6, BBR 2003b: 8). Ergänzend ist festzuhalten, dass die Siedlungsdichte insgesamt stark rückläufig ist (BBR 2003b: 8).

### Gründe für die Entwicklung der Flächeninanspruchnahme

Die bundesweit zurückgehende Neuinanspruchnahme von Flächen ist vor allem (bau-)konjunkturell bedingt und dürfte „in erster Linie durch den mit dem sinkenden Wirtschaftswachstum einhergehenden Einbruch bei den Bauinvestitionen beeinflusst“ sein. Eine allgemeine Trendumkehr im Sinne einer Beendigung der Flächenneuanspruchnahme wird trotz des derzeitigen Rückgangs der Neuinanspruchnahme von Flächen nicht erwartet. Neben der baukonjunkturellen Entwicklung wirken noch

---

<sup>33</sup> Die Experteninterviews wurden als leitfadengestützte, qualitative Interviews geführt. Der Interview-Leitfaden diente lediglich als strukturierender Orientierungsrahmen für den Interviewer, nicht als abzuarbeitender Katalog von Fragen. Mittels offener Fragen und einem weiten möglichen Antwortrahmen wurden zu verschiedenen Themenbereichen die Auswirkungen demographischer Veränderungen sowie in einem weiteren Teil Handlungserfordernisse und mögliche Strategien erfragt. Dabei stand der Blickwinkel und das Problemverständnis der befragten Experten im Vordergrund. Die Interviews wurden protokolliert und mit qualitativen Methoden der Sozialforschung ausgewertet. Hierbei wurde von dem Grundsatz ausgegangen, das gesammelte Material – in seinen jeweiligen Kontexten – vorrangig hinsichtlich seiner Gemeinsamkeiten auszuwerten. Hierzu wurde im Sinne einer Orientierung an dem manifesten Bedeutungsgehalt der einzelnen Interviews die Auswertung auf die Themenstruktur zentriert und auf zentrale Inhalte und Themenfelder bezogen. Dieses ‚reduzierende Interpretationsverfahren‘ ist für die in diesem Gutachten vorgesehenen Zweck ausreichend, weil nicht der Hintergrund der Aussagen oder ihre sprachliche und inhaltliche Argumentationsstruktur, sondern deren Inhalte den Forschungsfokus bilden (vgl. Froschauer/Lueger 2003: 89f., 158ff.).

andere Faktoren auf die jährliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen; unter anderem ist dies die demographische Entwicklung der Bundesrepublik. Eine Bevölkerungszunahme trägt in der Tat zur erhöhten Neuinanspruchnahme von Flächen bei. So wuchs die Bevölkerungszahl der Bundesrepublik in den Jahren 1993-2002 mit 1,8 % jedoch deutlich langsamer als die Siedlungs- und Verkehrsflächen mit 10,1 %. Die Bevölkerungszahl ist jedoch nur ein Aspekt der demographischen Entwicklung; die Altersstruktur, Geburten- und Sterberaten sowie Wanderungen sind ebenfalls von Relevanz.

Die demographische Entwicklung beeinflusst dabei nicht nur direkt die baulich-räumliche Entwicklung<sup>34</sup> und die Flächeninanspruchnahme. Über die Haushaltszahlen und -größen wirkt sie sich z.B. indirekt auf die Wohnflächenentwicklung aus. Vor allem auf diesem Wege kommt der Einfluss der demographischen Entwicklung auf die Flächeninanspruchnahme in den Städten und Gemeinden der Bundesrepublik ins Spiel.

#### Flächeninanspruchnahme nach Nutzern und Nutzungen

Differenziert man die Flächeninanspruchnahme nach Nutzern, wird deutlich, dass etwa die Hälfte des Zuwachses der Flächeninanspruchnahme zwischen 1993 und 2001 (also 60 ha/Tag) auf den Konsum durch private Haushalte zurückzuführen ist. Die andere Hälfte wird durch gewerbliche Nutzungen verursacht, die zwischen 1993 und 2001 ca. 52 ha/Tag neu in Anspruch nahmen sowie durch die Ausweitung ungenutzter Siedlungsflächen, die ca. 13 ha/Tag ausmachten (StaBu 2003b: 29ff.). Der Konsum durch private Haushalte ist zwar nicht gleichzusetzen mit der Flächeninanspruchnahme durch wohnungsbezogene Nutzungen, kommt diesem jedoch recht nahe.

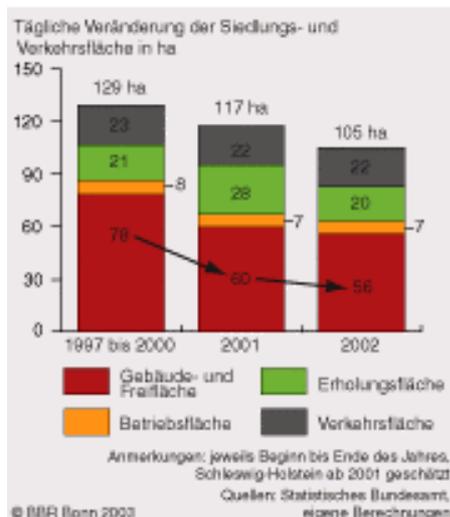
Die Differenzierung nach Nutzungen zeigt, dass sich im Durchschnitt der Jahre 1997-2001 (129 ha/Tag) die zusätzliche Flächeninanspruchnahme aus Gebäude- und Freifläche 78 ha (davon Wohnen 50 ha und Gewerbe 29 ha)<sup>35</sup>, Verkehr 23 ha, Erholung 21 ha, Betriebsflächen 8 ha zusammensetzte. Während die Anteile der Verkehrs-, Erholungs- und Betriebsflächen weitgehend konstant blieben, reduzierte sich der Anteil für Gebäude- und Freiflächen seit 2000 sichtbar (siehe Abbildung 16). Dennoch bleibt der Bereich des Wohnens der bedeutsamste Faktor für die derzeitige zusätzliche Flächeninanspruchnahme.

---

<sup>34</sup> Wohnflächen, Büro- und Gewerbeflächen, soziale und kulturelle Infrastrukturen, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Stadttechnik und Verkehrsinfrastruktur.

<sup>35</sup> Rundungsdifferenz.

**Abbildung 16 Tägliche Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Hektar**



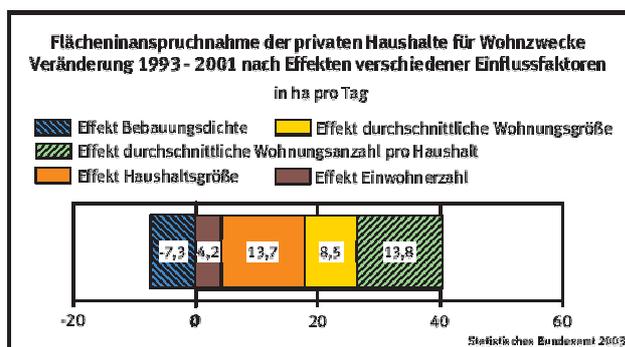
Quelle: BBR 2003b: 8

Das Statistische Bundesamt (StaBu 2003b: 36) hat die Flächeninanspruchnahme der privaten Haushalte durch Wohnnutzung detaillierter untersucht und als Verursacher die drei Faktorenkomplexe Demographie, Wohnfläche und Bebauungsdichte extrahiert:

- der demographische Faktor beschreibt die Zunahme der Anzahl der Haushalte (zusammengesetzt aus Bevölkerungszahl und Personen pro Haushalt),
- der Faktor Wohnfläche beschreibt, wie viel Wohnfläche durchschnittlich auf jeden Haushalt entfällt (zusammengesetzt aus Anzahl an Wohnungen pro Haushalt und durchschnittliche Wohnungsgröße) und
- der Faktor Bebauungsdichte beschreibt den Quotienten von Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke und der Wohnfläche.

Für den Zeitraum 1993-2001 wurde auf diese Weise ermittelt, in welchen Größenordnungen die verschiedenen Variablen Einfluss auf die zusätzliche Flächeninanspruchnahme hatten (siehe Abbildung 17). Der demographische Faktor (Einwohnerzahl und Haushaltsgröße) bewirkte eine zunehmende Flächeninanspruchnahme, was auf die Zunahme der Bevölkerungszahl, die Abnahme der Haushaltsgröße und die Zunahme der Anzahl der Haushalte in diesem Zeitraum zurückzuführen ist. Die Betrachtung des Faktors Wohnfläche zeigt, dass sowohl die zunehmende Wohnungsgröße als auch die steigende Anzahl der Wohnungen pro Haushalt eine steigende Flächeninanspruchnahme zur Folge hatte. Lediglich die steigende Bebauungsdichte hatte einen leicht dämpfenden Effekt. Der zunehmende Quotient aus Wohnungszahl und Haushaltszahl spiegelt „vermutlich in erster Linie einen wachsenden Wohnungsleerstand wider“ (StaBu 2003b: 36f.).

**Abbildung 17 Flächeninanspruchnahme der privaten Haushalte für Wohnzwecke, Veränderung 1993-2001 nach Effekten verschiedener Einflussfaktoren in Hektar pro Tag**



Quelle: StaBu 2003b: 37

Weitergehende Analysen (StaBu 2003: 38) weisen darauf hin, dass bezogen auf den demographischen Faktor die in den letzten Jahren nur noch langsamer wachsende Zahl der Bevölkerung in der Bundesrepublik bereits einen dämpfenden Effekt auf die Zunahme der Flächeninanspruchnahme hatte; der sich verstärkende Trend zu kleineren Haushalten führte hingegen zu einer Zunahme der Neuinanspruchnahme von Flächen. Hier deutet sich bereits an, was im Folgenden expliziert wird: die Bedeutung der Haushalte für die Entwicklung der (Wohn-)Flächeninanspruchnahme.

### 3.1. Auswirkungen des demographischen Wandels auf die zukünftige Haushalts- und Wohnflächenentwicklung

#### 3.1.1. Haushaltsentwicklung

Die Haushalte<sup>36</sup> – und nicht die Individuen – sind die statistische Größen, die Wohnungen nachfragen, deren Verhalten die Wohnflächennachfrage verändert und deren Entwicklung Rückschlüsse über die künftige Richtung und Struktur der Wohnungsnachfrage zulässt (vgl. GdW 2003: 53).

Die Entwicklung der Haushaltszahlen und der Haushaltsgrößen wird nicht nur durch demographische Faktoren, sondern auch durch sozio-ökonomische Variablen (z.B. Haushaltseinkommen) und sozio-demographische Kenngrößen beeinflusst. Der Wandel von Lebensstilen, -formen und -vorstellungen, wirkt – über sich verändernde Haushaltsgrößen, die Zusammensetzung der Haushalte (Haushaltstypen) und sich stetig ausdifferenzierende Familien- und Haushaltsformen – auf die Wohnwünsche und

<sup>36</sup> Privathaushalte sind, so die amtliche Statistik, Personengemeinschaften, die gemeinsam wohnen und zusammen wirtschaften (vgl. Neußer/Waltersbacher 2001: 63). Dieses Gutachten geht vereinfachend von dem Grundsatz ‚eine Wohnung ein Haushalt‘ aus. Die Tatsache, dass in einer Wohnung mehrere Haushalte leben können (z.B. Untermieter) oder Haushalte noch eine Zweitwohnung haben, wird vernachlässigt, da keine eigenen Prognosen erstellt werden (vgl. hierzu Waltersbacher 2001: 3ff.).

Wohnansprüche sowie Wohnflächenbedarfe. Es kommt zu einer zunehmenden Pluralisierung und Diversifizierung der Wohnungsnachfrage.<sup>37</sup>

Durch die Berücksichtigung dieser Faktoren sowie der altersstrukturellen Verschiebungen, aktueller Bevölkerungsprognosen und durch die Fortschreibung bisher beobachteter Trends im Haushaltsbildungsverhalten lässt sich die Entwicklung der Haushalte dennoch grob abschätzen.

### Haushaltszahl

Die Haushaltszahl stieg zwischen 1990 und 2000 von 35,2 Millionen auf 38,1 Millionen. Bis ca. 2020 wird dieser Anstieg voraussichtlich andauern; die Haushaltszahl wird sich – jedoch verlangsamt – von derzeit ca. 38,7 Millionen auf 39,2 bzw. ca. 39,1 – 40,0 Millionen erhöhen (Bucher/Schlömer 2003a: 124 bzw. GdW 2003: 56). Ab diesem Zeitpunkt wird sich die Entwicklung umkehren: die Zahl der Haushalte wird voraussichtlich in etwa parallel zur Bevölkerungsdynamik (vgl. Kapitel 1.1.) schrumpfen, da der zunehmende Bevölkerungsrückgang nicht mehr durch die Zunahme von (kleinen) Haushalten kompensiert werden kann.

Die vorausgerechneten Haushaltszahlen variieren mit den unterschiedlichen Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung (vgl. Kapitel 1.1.) Kommt es künftig durchschnittlich nur zu einer geringen Zuwanderung, sinkt die Zahl der Haushalte dem Szenario zufolge bis ca. 2030 leicht (auf ca. 38,7 Millionen Haushalte); der Rückgang beschleunigt sich anschließend auf ca. 34,6 Millionen Haushalte im Jahr 2050. Legt man eine hohe bzw. im Vergleich zu heute steigende Zuwanderung zugrunde, reduziert sich die Zahl der Haushalte bis 2050 leicht auf ca. 38 Millionen (GdW 2003: 56).

### Haushaltsgröße

Die Anzahl der Haushalte stieg in den zurückliegenden Jahren u.a. deshalb stetig, weil sich das Verhältnis von großen hin zu kleinen Haushalten veränderte (Haushaltsverkleinerung). So verteilten sich die Personen auf immer mehr Haushalte. Anders herum ausgedrückt: lebten 1991 noch durchschnittlich 2,25 Personen in einem Haushalt, waren es 2002 nur noch 2,15 Personen (GdW 2003: 53). Damit stieg die Anzahl der Haushalte und der nachgefragten Wohnungen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt voraussichtlich weiter – bis 2030 auf ca. 2 und bis 2050 auf ca. 1,9 Personen pro Haushalt (GdW 2003. 53ff.; vgl. BBR 2003a: 58).

Dies liegt daran, dass Veränderungen in der Zusammensetzung der Gesellschaft (z.B. nach Alter oder Herkunft) auch eine Veränderung der Haushaltsgrößen bedingen. Es wird erwartet, dass die steigende

---

<sup>37</sup> Seit den 1960er/1970er Jahren entstehen auf Grundlage sozio-demographischer Veränderungen und eines Wandels von Werten und Lebensvorstellungen vermehrt sog. neue Haushaltstypen (vgl. Dangschat 2000: 149, Hannemann 1997: 39, Häußermann 1988: 87f.) – und damit neue Lebensformen und Wohnleitbilder. Die neuen Haushaltstypen wie Singles, Wohngemeinschaften und Lebensgemeinschaften unverheirateter Paare etc. (vgl. Hannemann/Berger 2000: 13, Hannemann 1997: 32, Häußermann/Siebel 1996: 323ff.) bevorzugen zu einem großen Teil die inneren Bereiche der großen Städte (vgl. Droth/Dangschat 1985: 166ff., Krämer 1992: 33ff., Alisch 1994). Mit der Abkehr vom kleinbürgerlichen Lebensmodell (samt seinen festen Rollenmustern und seiner Orientierung auf die Kleinfamilie aus Hausfrau, Kindern und ‚männlichem Familienernährer‘) und der Hinwendung zu neuen Lebensformen, -stilen und Milieus entstanden (und entstehen nach wie vor) vermehrt neue sozio-kulturelle Ansprüche an das Wohnen, den Wohnort und das -umfeld (vgl. Häußermann 1988: 83ff., Kujath 1988: 31ff.). Sie stellen den Ausgangspunkt für die – heute unter den Schlagworten Revitalisierung oder Re-Urbanisierung diskutierte – Wiederentdeckung der (Innen-)Städte als Wohnstandorte dar. Die Heterogenisierung von Wohn-, Lebens- und Familienformen ist ein andauernder Prozess. Noch heute bewirkt der gesellschaftliche Wandel einen Trend zu kleineren Haushalten (wie Single-Haushalte, Haushalte von Alleinerziehenden, unverheirateten Paaren, DINKS oder living-apart-together-Gemeinschaften etc.) und bedeutet über die Pluralisierung von Wohn- und Lebensformen zudem eine stetig zunehmende Individualisierung von Wohnbedürfnissen und Lebensstilen. Gleichzeitig erhöht sich durch den sozio-demographisch bedingten Anstieg kleiner Haushalte die Zahl der Haushalte insgesamt.

durchschnittliche Lebenserwartung bzw. die zunehmende Alterung zu einer (beschleunigten) Zunahme von 1- bzw. 1-2-Personen-Haushalten (Tendenz der Singularisierung bzw. Vereinzelnung) führt (Bucher/Schlömer 2003a:124). Bis 2050 steigt der Anteil der 1-Personen-Haushalte von 36,1 % im Jahr 2000 (Bucher/Schlömer 2003a: 126, Graphik 4) auf bundesweit ca. 40 % an (BBR 2003a: 58). Die niedrige Geburtenrate (vgl. Kapitel 1) führt zudem zu einer Abnahme großer Mehr-Personen- bzw. Mehr-Generationen-Haushalte. Seit den 1960er/1970er Jahren hat sich der Geburtenrückgang nicht nur in die Alterspyramide (vgl. Abbildung 3, Kapitel 1.2.) tief eingegraben, sondern auch in der Struktur der Haushaltsgrößen Wirkung gezeigt. Bereits im Jahr 2000 hatten ca. 70 % aller Haushalte nicht mehr als zwei Personen (Bucher/Schlömer 2003a: 126).

Die Alterung der Gesellschaft (vgl. Kapitel 1.2.) führt auch dazu, dass die Haushaltsvorstände im Durchschnitt immer älter werden. Waren 1999 noch ca. 40 % der 1-Personen-Haushalte jünger als 45 Jahre (dabei überwiegend ledig) sowie ca. 37 % der 1-Personen-Haushalte älter als 65 Jahre (davon überwiegend verwitwet) (Mäding 2003: 67), so wird sich dieser Trend zur Alterung der Haushaltsvorstände noch verstärken. Haushaltsprognosen zufolge werden 2015 ca. 50 % der 1-Personen-Haushalte älter als 60 Jahre sein, und bis 2050 wird dieser Anteil voraussichtlich bis auf 60 % steigen (GdW 2003: 56). Dieser Trend wird verstärkt, da aufgrund der stetig geringer werdenden Zahl junger Erwachsener nur wenig neue (junge) Haushalte gegründet werden (Bucher/Schlömer 2003a:123f.).

Durch Zuwanderung (Außenwanderung) verändern sich Haushaltszahlen und Haushaltsstrukturen werden heterogener (vgl. Kapitel 1.). Da allerdings unklar ist, wie viele Zuwanderer nach Deutschland kommen werden und wie sich die künftige Zuwanderung zusammensetzen wird (nach Herkunft, Bildungsgrad etc.), lässt sich Art und Ausmaß der Veränderung der Haushaltszahlen und -strukturen kaum prognostizieren. Ausgegangen wird tendenziell von einer Heterogenisierung der Zuwanderung (vgl. Mäding 2003: 63).

### **3.1.2. Wohnflächenentwicklung**

Für die derzeitige und künftige Wohnflächennachfrage sind verschiedene demographisch bedingte Einflussgrößen verantwortlich: die im vorangegangenen Abschnitt dieses Kapitels beschriebenen Trends der Haushaltsentwicklung und der Remanenzeffekt<sup>38</sup>. Wiederum ist zu betonen, dass auch andere Einflussgrößen wie z.B. das verfügbare Haushaltseinkommen, Bauland- und Immobilienpreise,

---

<sup>38</sup> Der Remanenzeffekt beschreibt einen Wohnflächenzuwachs pro Kopf aufgrund der Beharrungstendenzen älterer Menschen in ihren angestammten Wohnungen. Da ältere Menschen häufig in Wohnungen bzw. Häusern wohnen (bleiben), die für große Haushalte (z.B. Familien mit Kindern) konzipiert wurden, steigt die pro Bewohner zur Verfügung stehende Wohnfläche pro Kopf, wenn die Kinder ausziehen oder der (Ehe-)Partner stirbt – weniger Bewohner „teilen“ sich dieselbe Wohnfläche. Ältere Menschen verfügen daher bereits aufgrund des Remanenzeffekts häufig über mehr Wohnfläche pro Kopf als jüngere.

die Entwicklung der Eigentumsbildung<sup>39</sup> oder aber die Wohnungspolitik (Wüstenrot 2002: 73ff., 86, 160ff., 180ff.) die individuelle Wohnflächennachfrage und somit die Wohnflächenentwicklung beeinflussen.

Die Bedeutung der jeweiligen demographisch bedingten Einflussgrößen für die Entwicklung der Wohnflächenentwicklung wird in den folgenden Abschnitten näher erläutert. Üblicherweise wird zur Beschreibung der Wohnflächenentwicklung der Indikator Wohnfläche pro Kopf verwendet.<sup>40</sup>

### Einfluss der Haushaltszahl auf die Wohnflächenentwicklung

Eine steigende Anzahl an Haushalten bedeutet auch ein „Mehr“ an genutzter Wohnfläche. Bis etwa 2020 wird aufgrund der voraussichtlich steigenden Zahl der Haushalte deutschlandweit mehr Wohnfläche nachgefragt (vgl. Kapitel 3.1.)

Wenn die Bevölkerung in bestimmten Räumen so stark zurückgeht, dass die Zahl der Haushalte die Zahl der Wohnungen deutlich unterschreitet, bleiben Wohnungen zunehmend ungenutzt. So haben bspw. der Rückgang der Bevölkerung<sup>41</sup> sowie der umfassende Strukturbruch, der sich in den neuen Ländern nach der Wende vollzog, zu massiven Wohnungsleerständen in ganz Ostdeutschland und besonders in den Städten geführt (vgl. Lang/Tenz 2003, Kommission 2000).<sup>42</sup>

Zwar sind auch in einigen Regionen der alten Länder Bevölkerungsrückgänge ein altes Problem. Diese resultieren jedoch in der Regel aus der Suburbanisierung und Sterbeüberschüssen. In Ostdeutschland überlagern sich jedoch nahezu flächendeckend die Problemlagen von Suburbanisierung, Sterbeüberschuss und z.T. auch Wanderungsverlusten auf einem weit höheren Niveau (vgl. Lang/Tenz 2003).

Die Suburbanisierung führt zu einer Ausweitung der Wohnungsbestände und zu einer Verlagerung der Bevölkerung von eher innerstädtischen Lagen an die Stadtränder. Fernwanderung und Sterbeüberschüsse reduzieren regional die Bevölkerung und damit die Wohnflächennachfrage. Es bleiben massenhaft überschüssige, weil ungenutzte Wohnflächen zurück – die Immobilien im wahren Wortsinne.<sup>43</sup>

---

<sup>39</sup> Wohneigentümer konsumieren mit durchschnittlichen 49,1 qm im Jahr 2002 eine höhere Wohnfläche pro Kopf als Mieterhaushalte (38). Zudem war die Zunahme ihrer Wohnfläche pro Kopf zwischen 1987 und 2002 mit 11,2 qm mehr als doppelt so hoch wie die der Mieterhaushalte mit 5,2 qm (Waltersbacher 2003: 7). Dieser Trend wird voraussichtlich auch zukünftig Bestand haben: Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte wird bis zum Jahr 2015 auf ca. 50 qm steigen, während die Mieterhaushalte nur einen Anstieg auf ca. 39 qm verzeichnen können (Waltersbacher 2003: 8). Ältere Haushalte verfügen im Vergleich zu jüngeren Haushalten über überdurchschnittlich hohe Eigentumsquoten. Mit einer zunehmenden Alterung bzw. der Zunahme älterer Haushalte würden demnach die Wohneigentumsquote ansteigen (Wüstenrot 2002: 65). So wird z.B. laut Wohnungsprognose des BBR „die Eigentümerquote in Westdeutschland bis 2015 auf ca. 50 % steigen“ (Waltersbacher 2003: 5). Je größer die Haushalte sind und je mehr Kinder in ihnen leben, desto höher ist die Eigentümerquote. (BBR 2001) Sinkt aufgrund des demographischen Wandels, die Anzahl der größeren Haushalte (mit Kindern), hat dies (isoliert betrachtet) einen reduzierenden Einfluss auf die Eigentumsquote (vgl. Waltersbacher 2003: 4f.; Wüstenrot 2002: 65). Die für die Eigentumsbildung relevante Gruppe der 30-40-Jährigen ist derzeit aufgrund der geburtenstarken Jahrgänge relativ stark besetzt. Aufgrund der Altersstrukturverschiebungen wird sich diese Gruppe ab ca. 2015 verringern und ab diesem Zeitpunkt zu einer Verringerung der Nachfrage nach Wohneigentum beitragen. Die Wohneigentumsquote von Zuwanderern ist deutlich niedriger als die der deutschen Haushalte, weist aber eine steigende Tendenz auf. Ein steigender Anteil ausländischer Haushalte dürfte dennoch einen verringerten Effekt auf die Wohneigentumsquote haben (GdW 2003: 62f, Waltersbacher 2003: 4f.; vgl. Bucher/Schlömer 2003: 123).

<sup>40</sup> Eine kritische Diskussion der Vorzüge und Nachteile dieses Indikators bei Simons 1999: 753.

<sup>41</sup> Die Zahl der Bevölkerung ging in den neuen Bundesländern aufgrund von Sterbeüberschüssen und Abwanderung stark zurück (Lang/Tenz 2003: 35).

<sup>42</sup> Leerstände sind jedoch nicht nur auf die Entwicklung seit der Wende zurückzuführen, sondern sind mitverursacht durch einen gewissen Bestand an jahrelang vernachlässigten Altbauten.

<sup>43</sup> Die Abwanderung in das Umland der Städte ist zu 60-80 % die Ursache für den hohen Leerstand (BBR 2002: 2ff).

Diese Prozesse werden sich aufgrund der regional höchst unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung (s. Kapitel 2.) noch verstärken. Innerhalb der schrumpfenden Regionen sind die Wohnungsmärkte zudem in der Regel durch die Gleichzeitigkeit von Wohnungsengpässen und Wohnungsüberhängen in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten gekennzeichnet.<sup>44</sup> Es besteht eine Inkongruenz zwischen Wohnungsangeboten und -nachfrage.

Überregional gibt es im Vergleich ebenfalls ein Nebeneinander von entspannten und angespannten Wohnungsmärkten. Die Wohnungsmarktentwicklung einiger süd- und westdeutscher Städte vollzieht sich eher im Spannungsfeld von Wohnungsengpässen und starken Nachfragezuwächsen als im Zeichen des Wohnungsleerstandes.

Im Bereich der Wohnungsleerstände wachsen allerdings die Probleme schneller als die Lösungen (z.B. Rückbau) wirken. Die Leerstände der (kommunalen und genossenschaftlichen) Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland sind trotz erster Rückbauerfolge weiter gestiegen (GdW 2003: 102ff.). Der weiter fortschreitende Bevölkerungsrückgang in den neuen Bundesländern dürfte die Wohnungsleerstände weiter zunehmen lassen. Einige Experten<sup>45</sup> und Expertisen gehen davon aus, dass das Bundesländer-Programm „Stadtumbau Ost“ mit den anvisierten Abrisszahlen leerstehender Gebäude in seiner Laufzeit nur in etwa den bis dahin auftretenden zusätzlichen Leerstand beseitigen wird (ebd.).

#### Einfluss der Hausgröße auf die Wohnflächenentwicklung

In Bezug auf den Einfluss der Haushaltsgröße auf die Wohnflächenentwicklung gilt: Je kleiner der Haushalt, desto größer die Wohnfläche pro Kopf. 1-Personen-Haushalte verfügten Anfang der 90er Jahre durchschnittlich über knapp drei mal so viel Wohnfläche pro Kopf wie Haushalte mit fünf und mehr Personen. Während erstere über gut 64 qm verfügten, gebrauchten die großen Haushalte durchschnittlich weniger als 24 qm Wohnfläche pro Kopf. (Ulbrich 1998: 292) Auch im Vergleich zu den 2-Personen-Haushalten haben 1-Personen-Haushalte einen hohen Pro-Kopf-Konsum. Dieser stieg bei 1-Personen-Haushalte von 58,2 qm im Jahr 1978 auf 68 qm zu Beginn des Jahrzehnts und bei 2-Personen-Haushalte von 38 qm auf 47 qm pro Kopf (Waltersbacher 2003: 7). Er lag bei 1-Personen-Haushalten also fast anderthalbmal so hoch.

Der Zuwachs kleiner (1-2-Personen-)Haushalte hat in den vergangenen Jahren zu einem nicht unbedeutenden Anteil (s. Einleitung in diesem Kapitel) den Anstieg der individuellen Wohnflächen pro Kopf verursacht. Vor diesem Hintergrund gewinnt die prognostizierte künftige Zunahme an kleinen Haushalten deutliche Relevanz für die Entwicklung der Flächeninanspruchnahme.

#### Einfluss des Remanenzeffekts auf die Wohnflächenentwicklung

Die Alterung der Bevölkerung führt in den nächsten drei Jahrzehnten voraussichtlich zu einer deutlichen Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf (vgl. Pfeifer 2002: 92f., Bucher/Schlömer 2003a: 125).

---

<sup>44</sup> Die Wohnungsüberhänge oder -engpässe sind stark von den jeweiligen spezifischen Rahmenbedingungen der Städte (ökonomische Lage, Struktur des Wohnungsbestandes, Höhe der Abwanderungen etc.) abhängig. Wohnungsüberhänge bestehen in der Regel im Geschosswohnungsbau, Wohnungsengpässe treten dagegen im Segment der modernen, individuelle Wohnwünsche (z.B. Wohneigentum) und „Wohnen im Grünen“ ermöglichenden Bestände auf.

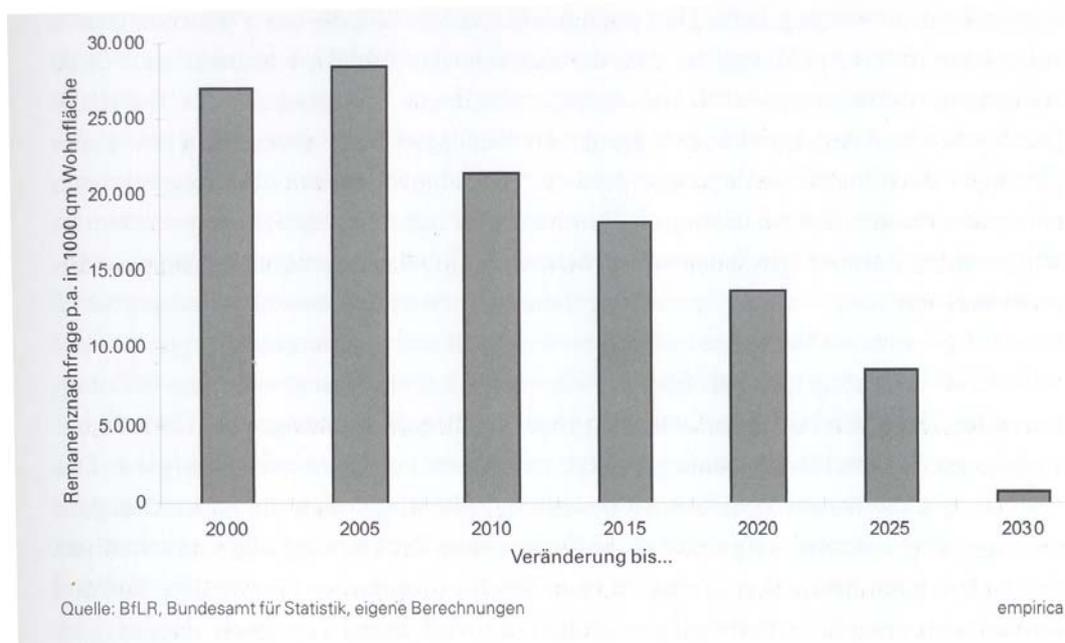
<sup>45</sup> Experteninterview KfW.

Haushalte älterer Menschen fallen am Wohnungsmarkt besonders ins Gewicht, da sie, nachdem Kinder ausgezogen sind oder der Partner verstorben ist, zum größten Teil in ihren großen (Familien-) Wohnungen verbleiben. Sie nutzen deutlich mehr Wohnfläche pro Kopf als jüngere Haushalte, da sich ein Umzug allein ökonomisch nicht lohnt und die Bewohner das angestammte Wohnumfeld nicht verlassen wollen oder können. Diese Beharrungstendenz in der (nun eigentlich zu großen) Wohnung nennt man Remanenzeffekt (vgl. Waltersbacher 2001: 7). Dieser Remanenzeffekt bewirkt – statistisch gesehen – u.a. die oben erwähnte Zunahme der Wohnfläche pro Kopf – weniger Menschen bewohnen die gleich bleibende Wohnfläche.

Aufgrund des Remanenzeffektes steigern vor allem die 1-Personen-Haushalte über 75 Jahre ihre durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf (Waltersbacher 2003: 8). Der Remanenzeffekt führt auch dazu, dass mittlere und ältere Haushalte für die nächsten 10-15 Jahre große Wohnungen „blockieren“. Diese stehen für jüngere Haushalte (in der Familiengründungsphase) mit höheren Wohnflächenbedürfnissen nicht zur Verfügung. Letztere „bedienen“ sich dann zumeist außerhalb des Bestands im Neubaubereich.

Ab etwa 2010 wird der Remanenzeffekt langsam auslaufen (s. Abbildung 18) – bis 2030 wird er jedoch vermutlich zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme an Wohnflächen führen. Zum einen erreichen die geburtenstarken Jahrgänge der „Baby-Boomer“ zunehmend die Sterbegrenze, zum anderen weisen die nachfolgenden geburtenschwachen Jahrgänge geringere Personenzahlen auf, die Remanenzfälle schwinden also progressiv. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Wohnflächen wird jedoch trotz allem stattfinden, zumal die kontinuierlich frei werdenden größeren Bestandswohnungen möglicherweise technisch, ästhetisch oder funktional nicht den Wünschen oder Ansprüchen der künftigen Nutzer entsprechen (vgl. Pfeifer 2002: 93). Auch die Haushaltsgründungen und damit die Wohnungsnachfrage wird dann zurückgehen, da aufgrund der kontinuierlich niedrigen Geburtenrate und der voraussichtlich zu geringen Zuwanderung die nächste Generation schwächer sein wird als die vorherige.

**Abbildung 18 Remanenznachfrage pro Jahr in 1000 qm Wohnfläche bis 2030**



Quelle: Pfeifer 2002: 93

### Wohnflächenentwicklung auf Ebene des Bundes und der Raumordnungsregionen

Die in den obigen Abschnitten erläuterten demographischen Einflussgrößen „Erhöhung der Zahl der Haushalte“, „Verkleinerung der Haushalte“ und „Remanenzeffekt“ führen voraussichtlich dazu, dass sich die Wohnfläche pro Kopf mittelfristig im Saldo tendenziell erhöht. Auch Neubau durch Suburbanisierung und Fernwanderungen vergrößern die verfügbare Wohnfläche. Die deutschlandweit voraussichtlich stabile Entwicklung der Bevölkerungszahl bis 2020 (s. Tabelle 1, Kapitel 1.1.) fällt hingegen bei der Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf kaum ins Gewicht. Der demographische Wandel leistet also einen Beitrag dazu, dass sich bis zum Jahr 2015 die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf, die seit Jahrzehnten kontinuierlich steigt, voraussichtlich von heute ca. 38 qm auf ca. 46 qm erhöhen wird (Waltersbacher 2003: 8).

Der demographische Wandel wird auch die bestehenden Unterschiede im regionalen Wohnflächenkonsum verstärken. Die Wohnungsprognose 2015 des BBR (BBR 2001) skizziert für die alten Bundesländer bis 2015 einen Wohnflächenzuwachs pro Kopf von 11,7 % (ähnliche Werte – 12,4 % – bei Waltersbacher 2001: 14), für die neuen Bundesländern einen Zuwachs zwischen 12,3 % und 16,4 % (BBR 2001: 124, 131, eigene Berechnung).

Betrachtet man die Raumordnungsregionen in den alten und den neuen Bundesländern, lassen sich deutliche Unterschiede in der Entwicklung der Wohnflächenzuwächse erkennen. In den verstäderten Räumen und den ländlichen Räumen der alten Bundesländer ist der Zuwachs an Wohnflächen mit 14,3 % bzw. 13,4 % voraussichtlich signifikant höher als in den Agglomerationsräumen (Anstieg von 10,9 %). Die Gründe hierfür liegen in der höheren Wohnflächenzunahme der Eigentümerhaushalte in den ländlichen sowie den verstäderten Räumen (Waltersbacher 2001: 14). Aufgrund der im Unterschied zu den alten Ländern stärkeren regionalen Differenziertheit ist eine Vergleichbarkeit der neuen und der alten Länder nur schwer möglich. Zudem sind aufgrund der anderen methodischen Herangehensweise<sup>46</sup> daher für die Raumordnungsregionen Ostdeutschlands keine aggregierten Daten zur Wohnflächenentwicklung vorhanden bzw. sinnvoll (Iwanow/ Schmidt 2001: 17ff.).

Die o.g. westdeutschen Wohnflächenzuwächse von 12,4 % bis 2015 sind jeweils ungefähr zur Hälfte auf Wohlfandeffekte (5,7 %) und auf die Haushaltentwicklung (6,7 %) zurückzuführen. Das bedeutet, dass selbst bei einer konstanten Haushaltentwicklung aufgrund von Wohlfandeffekten ein Wohnflächenzuwachs zu verzeichnen sein wird (Waltersbacher 2001: 14). Vergleichbare Aussagen sind für die neuen Ländern nicht möglich (vgl. vorherigen Absatz).

In den alten Bundesländern wird die Anzahl fertigzustellender Wohnungen allmählich absinken. Bis 2010 werden voraussichtlich jährlich ca. 290.000 Wohnungen, danach bis 2015 jährlich nur noch ca. 250.000 Wohnungen gebaut (Metzmacher/ Waltersbacher 2001: 56f.). In den neuen Bundesländern streuen die Werte der Szenarien aus o.g. Gründen sehr stark. Tendenzuell verringert sich die Anzahl jährlich fertigzustellender Wohnungen bis 2015. Die Anzahl fertigzustellender Wohnungen schwankt in den vier Szenarien zwischen jährlich 67.000 und 51.300 in den Jahren bis 2005 und zwischen jährlich 52.000 und 16.300 in den Jahren von 2010 –2015. Die jeweils niedrigeren Werte sind neben unterschiedlicher Annahmen zu den Szenarien u.a. auf eine höhere Wiedernutzungsquote des Leerstandes (80 % gegenüber 30 %) zurückzuführen (BBR 2001: 117, 124, 131, 138).

---

<sup>46</sup> Entwicklung von vier Szenarien statt einer Prognose.

## 3.2. Auswirkungen des demographischen Wandels auf weitere baulich-räumliche Strukturen und deren Flächeninanspruchnahme

### Soziale und kulturelle Infrastrukturen und Dienstleistungseinrichtungen

Der demographische Wandel kommt bei den sozialen und kulturellen Infrastrukturen und Dienstleistungseinrichtungen – unabhängig, ob kommerziell oder nicht-kommerziell betrieben – in mehrerer Hinsicht zum Tragen: einerseits reduziert sich bei zurückgehender Bevölkerung tendenziell die Nachfrage. Vor allem ändert sich aber aufgrund der Alterung der Gesellschaft die Nachfrage erheblich (vgl. Lang/Tenz 2003: 116ff.).<sup>47</sup>

Die sich ändernde Altersstruktur der Nutzer macht in erster Linie die Anpassung der Infrastruktureinrichtungen erforderlich. Altersspezifische Einrichtungen werden tendenziell mit Nachfragezuwächsen rechnen können; dies vor allem so lange, wie die Anzahl der älteren Menschen auch absolut noch steigt (vgl. Kapitel 1.).

Der steigende Anteil hochbetagter Menschen (s. Abbildung 3 in Kapitel 1.2.) führt tendenziell zu einem Anstieg der Pflegebedürftigkeit, so dass der stationäre Versorgungs- und Betreuungsbedarf (dieser ist kleinräumig durchaus unterschiedlich) wie auch der Bedarf an teilstationären und ambulanten Angeboten im Gesundheitswesen und den sozialen Infrastruktureinrichtungen steigt. So schätzt das Land Baden-Württemberg die Zunahme der Pflegeheimplätze auf 16–37 % je nach Kreistyp bis 2010 (Gemeindetag BaWü 2002: 205), auch wird erwartet, mehr Krankenhausbetten bereitstellen zu müssen (MIS Rheinland-Pfalz 2002: 5).<sup>48</sup> Ein zusätzlicher Baubedarf an Pflegeeinrichtungen ist demnach zu erwarten, der jedoch – so ist zu vermuten – wohnortnah und bedarfsgerecht in bereits erschlossenen Siedlungsbereichen entstehen wird (Strohmeier 2001: 37; vgl. Gemeindetag BaWü 2002: 205). Dies ist jedoch auch davon abhängig, inwieweit vermehrt Pflegedienstleistungen vergesellschaftet werden – also aus dem Bereich der Pflege und Versorgung durch Angehörige herausgelöst und in den durch staatliche bzw. privatwirtschaftliche Einrichtungen wahrgenommenen Bereich verlagert werden.<sup>49</sup>

Kinder-, jugend- und schülerspezifische Einrichtungen werden aufgrund der Abnahme der Zahl der Kinder und Jugendlichen einen erheblichen Nachfragerückgang erfahren (Steenbock 2001: 378).<sup>50</sup> Schon heute wird vor allem im Osten, aber auch im Westen Deutschlands die Kommunalpolitik vor die Aufgabe gestellt, zunehmend Schulen, Kindergärten oder soziale Einrichtungen schließen zu müssen (Gemeindetag BaWü 2002: 201f.). Die Kernstädte werden hiervon stärker betroffen sein als die

---

<sup>47</sup> Diese Einschätzung wird auch von den Experten einhellig geteilt.

<sup>48</sup> Interview Vertreter KfW.

<sup>49</sup> „In dem Maße, wie die Kinderzahl niedrig bleibt und vor allem die Hochbetagten aus verschiedenen Gründen vermehrt ohne Partner sind, tritt eine zunehmende Vergesellschaftung der Dienstleistungen auf. Neue (Typen von) Infrastrukturen werden nötig, über die – soweit Marktfinanzierung ausscheidet – öffentlich zu entscheiden ist, [...] auch wenn die Leistung selbst von einem breiten Spektrum kommerzieller bis rein karitativer Träger erbracht wird.“ (Mädig 2003: 66f.)

<sup>50</sup> So werden sich in Rheinland-Pfalz bis 2050 die Zahl der Unter-6-Jährigen voraussichtlich halbieren. Von derzeit 130.000 Kindergartenplätzen würde nur noch die Hälfte benötigt. Analog verschiebt sich zeitversetzt die Schülerzahl, weshalb gleichgroße Klassen vorausgesetzt 2050 nur noch 500 Schulen benötigt würden (MIS Rheinland-Pfalz 2002: 4).

Kommunen in den suburbanen Räumen, die sich zum Teil mit Engpässen an kinder- und familienbezogene Einrichtungen konfrontiert sehen (vgl. Strohmeier 2001: 35).

Sportstätten sind in ihrer Nutzung altersabhängig, die Entwicklungstrends der einzelnen Sportarten ergänzen oder überlagern sich allerdings. Der künftige Sportstättenbedarf ist jedoch sowohl von Moden als auch von der Häufigkeit und Dauer der Nutzung abhängig. Eine Planung wird sich an speziellen, verhaltensorientierten Maßstäben ausrichten müssen, um flexibel auf Veränderungen reagieren zu können. „Zahlreiche Sportarten mit Wachstumspotentialen kommen mit der Nutzung vorhandener Infrastrukturen aus. Durch Umnutzung und geringe Investitionen können oft ausreichende Sportanlagen gewonnen werden“ (Gemeindetag BaWü 2002: 203).

Friedhöfe sind mit ihren Flächenbedarfen deutlich an Alterungsprozesse gebunden, und der Friedhofsflächenbedarf steigt aufgrund der zu erwartenden Sterbeüberschüsse künftig stark an. Bevölkerungsvorausbeobachtungen der vor Ort zu erwartenden Sterbefälle wie auch flächensparende Bestattungsarten (Feuerbestattungen, Zubettungen, Wiederbelegungen) werden den zusätzlichen Flächenbedarf jedoch minimieren (Gemeindetag BaWü 2002: 207).

Darüber hinaus gibt es öffentliche Infrastrukturbereiche wie öffentliche Grünflächen und deren Pflege, „in denen nur ein geringer Zusammenhang zwischen sinkender Einwohnerzahl und dem Umfang des Dienstleistungsangebots besteht“ (MIS Rheinland-Pfalz: 4).

Aufgrund von Alterung und Schrumpfung sehen Experten (besonders in einigen dünnbesiedelten ländlichen Räumen) Auslastung, Wirtschaftlichkeit, Angebotsdichte und Angebotsauswahl von kommerziell betriebenen Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen, aber auch Gastronomie- und Vergnügungsbetrieben (Kinos, Spaßbäder, Squash-Center etc.) sowie kulturellen Infrastrukturangeboten gefährdet (Mäding 2003: 68, Pfeifer 2001: 31). Dies könnte zu Betriebsaufgaben oder -verlagerungen bzw. zu einer Mobilisierung von Geschäften und Filialen (z.B. rollende Bank, rollender Bäcker, mobile Praxis etc.) führen<sup>51</sup>. Dieser Prozess hat in Ostdeutschland bereits begonnen. Ebenso können sich durch die Bevölkerungsabnahme oder durch die anhaltend selektive Abwanderung langfristig Standortbedingungen soweit verschlechtern, dass eine Standortaufgabe oder -verlagerung erfolgt (vgl. BBR 2003a: 17).

In der Summe ist aufgrund des demographischen Wandels in diesen Feldern der Stadtentwicklung eher nicht mit einer weiteren Flächeninanspruchnahme zu rechnen. Vielmehr kommt es auf eine Anpassung bzw. den Umbau des Bestandes an die sich verändernde Nachfrage an.

### Büro- und Gewerbeflächenentwicklung

Vorausberechnungen der Entwicklung der Büroflächennachfrage gestalten sich aufgrund methodischer Probleme und einer unzureichenden Datenlage als sehr schwierig und sind „eher als Spekulationen zu verstehen, denn als Prognosen“ (Simons 2000: 12f.).

Bei der Büroflächenentwicklung sind folgende Komponenten von Relevanz (Simons 2000: 13): die Zahl der Erwerbsfähigen, die Zahl der Erwerbstätigen, die Bürobeschäftigtenquote, die Bürobeschäftigten in Bürogebäuden und die Büroflächen je Beschäftigtem. Nur über den ersten Faktor, die „Zahl der Erwerbsfähigen“ übt der demographische Wandel der Gesellschaft jedoch Einfluss auf die Büroflä-

---

<sup>51</sup> Interview Vertreter KfW, Interview Vertreter DIfU.

chenentwicklung aus. Die anderen Faktoren werden v.a. durch technischen Fortschritt, Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt und konjunkturelle Entwicklungen beeinflusst (Just 2003: 20ff.).

Das Ergebnis von Berechnungen des Büroflächenbedarfs für die alten Bundesländern offenbart eine erhebliche Bandbreite des Büroflächenbedarfs bis 2030, der von 70 % bis 140 % des heutigen Bestandes reicht, wobei diese Zahlen den Versuch darstellen, die „maximale Bandbreite des zukünftigen Büroflächenbedarfs darzustellen“ (Simons 2000: 13).

Die kürzlich in einer Studie der Deutschen Bank Research (Just 2003) veröffentlichten Szenarien der Büroimmobiliennachfrage kommen ebenfalls zu extrem unterschiedlichen Werten. Abhängig von den vorgenommenen normativen Setzungen differieren auch hier die Prognosen zwischen ca. 120 % (Szenario „mehr Bürojobs“) und ca. 70 % (Szenario „Technische Revolution II“). In der Studie wird jedoch ebenfalls auf die erheblichen methodischen Schwierigkeiten einer Prognose der Büroflächenentwicklung und auf die unterschiedlichen regionalen Entwicklungen hingewiesen (Just 2003: 20ff.), so dass auch diese Ergebnisse mit großer Vorsicht zu genießen sind. Zwar besteht in Wissenschaft und Forschung Einigkeit darüber, dass sich die Gesellschaft zunehmend zu einer „Dienstleistungsgesellschaft“ (Häußermann/Siebel 1995) entwickelt, jedoch ist das Ausmaß der Beschäftigten- und Büroflächenentwicklung, wie auch die Entwicklung von Heimarbeitsmöglichkeiten im Bürosektor unklar.

Die befragten Experten sahen ebenfalls nur einen unbedeutenden Zusammenhang zwischen dem demographischen Wandel und der Büroflächenentwicklung. Zwar wird die (Weiter-)Bildung (Stichworte „Lebenslanges Lernen“, „Wissenschaftsgesellschaft“) zunehmend eine größere Rolle spielen; dies wird sich jedoch vermutlich nicht in der Fläche niederschlagen.<sup>52</sup> Der Bürobedarf wird – zumindest im Saldo der Flächennachfrage – voraussichtlich keine besondere Dynamik entfalten (Simons 2000: 16).

Inwieweit die Entwicklung von Gewerbeflächen durch den demographischen Wandel beeinflusst wird, ist nicht sicher voraussagbar. Alle befragten Experten sehen kaum einen bzw. gar keinen Zusammenhang zwischen demographischer Entwicklung und Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme oder die baulich-räumliche Gestalt von Gewerbeflächen, Arbeitsplätzen oder Produktionsstätten etc., stellten diese Aussage jedoch unter Vorbehalt. Da auch kein eindeutiger Zusammenhang zwischen Alter und Produktivität existiert<sup>53</sup>, sind Auswirkungen auf die baulich-räumliche bzw. die Flächenentwicklung nicht vorhersagbar.

### Stadttechnik

Der demographische Wandel beeinflusst auch die Nachfrage nach technischer Infrastruktur in Städten und Gemeinden. Altersstrukturverschiebungen spielen in diesem Zusammenhang zwar keine Rolle; ab einer gewissen Größenordnung bewirkt ein Bevölkerungsrückgang jedoch grundsätzlich eine verringerte Auslastung von technischen Infrastrukturanlagen. Weniger Menschen verbrauchen in der Summe weniger Wasser und Strom, sie produzieren auch weniger Abwasser oder Müll.

Das wird zunächst zwar nur die Wirtschaftlichkeit und nicht gleich die Funktionsfähigkeit der Netze und Anlagen in Frage stellen. Die Bewohner und die Unternehmen einer schrumpfenden Stadt müs-

---

<sup>52</sup> Experteninterview KfW, Vertreter Privater Bausparkassen.

<sup>53</sup> Vgl. Dritter Altenbericht der Bundesregierung (zit. nach Zeit, Nr. 27/2002).

sen sich auf steigende Gebühren für die Ver- und Entsorgung einstellen (Koziol 2000: 48ff.; ARGE Stadtwerke: 12).<sup>54</sup> Mit fortdauerndem und starkem Bevölkerungsrückgang kann jedoch auch „die technische Funktionsfähigkeit der Netze für Fernwärme, Trinkwasser und Abwasser [...] in Frage stehen“ (Koziol 2000: 41). Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme induziert die Anpassung der Netze und Anlagen allerdings nicht (Koziol 2000: 41ff.). Im Bereich Müllentsorgung könnten sich bei Deponierung sogar Vorteile ergeben, weil aufgrund einer längeren Nutzungsdauer weniger neue Deponiestandorte entwickelt werden müssen.<sup>55</sup>

### Verkehrsinfrastruktur

Eine abnehmende Bevölkerungszahl und -dichte bewirkt den Verlust von Fahrgästen für die Verkehrsbetriebe. Durch die Abnahme der Schülerzahlen (als Folge von Altersstrukturverschiebungen bzw. sinkenden Jahrgangsstärken) verlieren die städtischen ÖPNV-Systeme zusätzlich einen großen Teil der Fahrgäste.<sup>56</sup> Zusätzlich problematisch wird dies durch die Tatsache, dass der sog. Schülerverkehr einen großen Teil der Einnahmen der Verkehrsunternehmen ausmacht. Eine zurückgehende Bevölkerungsdichte führt zu einer verringerten ÖPNV-Nutzung, was wiederum in der Regel Angebotsverschlechterungen verursacht (vgl. Gemeindetag BaWü 2002: 206). Dadurch könnten sich die subjektiven Einschätzungen der Vorteile des MIV (motorisierter Individualverkehr) und der Nachteile des ÖPNV weiter auseinander entwickeln und tendenziell eine weitere Zunahme des MIV bewirken (Simon 1991: 221, vgl. Mäding 2003: 68).

Andererseits wäre aufgrund sinkender Einwohnerzahlen mittel- bis langfristig eher mit einer Entlastung auf den Straßen zu rechnen; im ruhenden Verkehr ist ebenfalls tendenziell eine Entspannung zu erwarten. Die Nachfragerückgänge könnten durch einen eher höheren Mobilitätsaufwand infolge der Ausdünnung des Infrastrukturnetzes (z.B. längere Wege zur Schule, Behörden etc.) und einen möglicherweise höheren Automobilitätsgrad jedoch relativiert werden. Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme sind eher nicht zu erwarten. ÖPNV-Angebotsverringerungen induzieren keine Flächeneffekte; ebenso wird selbst eine geringfügig höhere MIV-Nutzung in den schrumpfenden Städten in den bestehenden Netzen zu bewältigen sein.<sup>57</sup>

---

<sup>54</sup> Die Folgekosten sind von der räumlichen Verteilung der Nachfragerückgänge beeinflusst. Experteninterview VKU.

<sup>55</sup> Expertengespräch Universität Kaiserslautern.

<sup>56</sup> Experteninterview ARL.

<sup>57</sup> Experteninterview GdW, ARL und Deutscher Städtetag.

### 3.3. Schlussfolgerungen

#### Künftige Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche

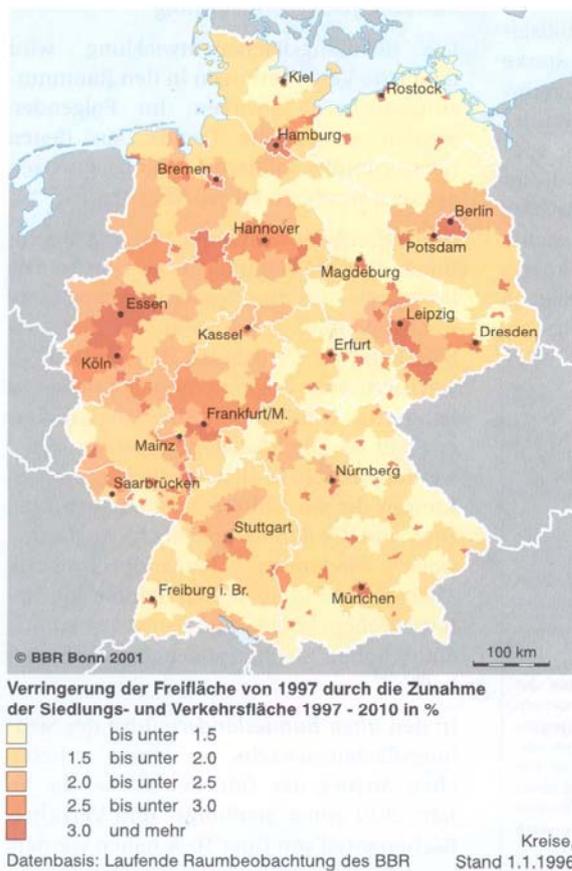
Die Ergebnisse der Literaturlauswertung und der Expertengespräche machen deutlich, dass bis ca. 2020 der demographische Wandel nicht der entscheidende Faktor für die Entwicklung der Flächeninanspruchnahme sein wird. „Wirtschaftlicher Strukturwandel und Wohlstandswachstum“ (BBR 2003a: 24) gelten als Hauptursachen für die anhaltende Siedlungsflächenzunahme. Bis etwa 2020 trägt der demographische Wandel vor allem durch die Wohnflächenzunahme weiterhin zur zusätzlichen Flächeninanspruchnahme bei.

Ab 2020 ist aufgrund des Rückgangs der Bevölkerung (vgl. Kapitel 1.1.), des Rückgangs der Haushaltszahlen und des Abklingens des Remanenzeffektes (vgl. Kapitel 3.1.) mit einer Reduzierung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme zu rechnen.

Dass man dem Ziel einer Reduzierung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme ab 2020 auf 30 ha/Tag tendenziell näher kommt, wird auch in den Berechnungen des BBR deutlich (BBR 2003a: 24ff.). Das BBR hat in zwei Modellrechnungen versucht, die künftige Siedlungsflächenentwicklung bis 2010 abzuschätzen, sich dabei jedoch nicht nur auf demographische Aspekte beschränkt. Sowohl das „Wachstumsszenario“ als auch das „Effizienzzenario“ prognostizieren beide eine relativ kontinuierliche Siedlungs- und Verkehrsflächenzunahme, die zwischen 170 ha/Tag und ca. 70 ha/Tag liegt (BBR 2003a: 25 und eigene Berechnung). Der Freiflächenanteil an der Gesamtfläche der Bundesrepublik vermindert sich dadurch erheblich. Die regionalen Unterschiede bei der künftigen Flächeninanspruchnahme werden jedoch groß sein und die Polarisierung wird weiter zunehmen (siehe Abbildung 19). Bis 2010 werden vor allem in den alten Ländern und den großen Städten der neuen Ländern die Freiflächen weiter abnehmen.

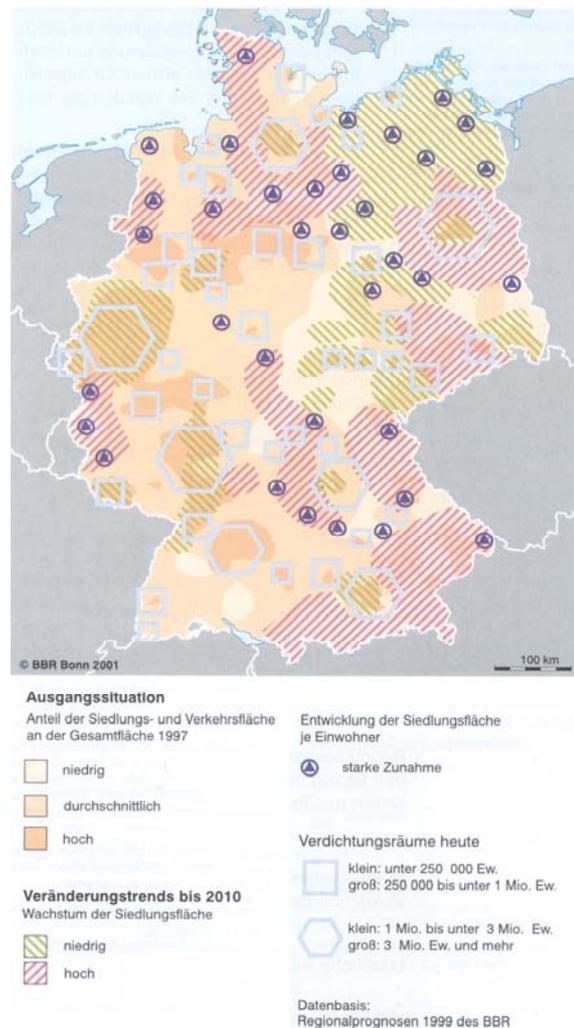
Die Abbildung 20 zeigt die Entwicklung der Siedlungsfläche in Abhängigkeit zum derzeitigen Versiegelungsgrad, zu den Veränderungstrends bis 2010 und gibt einen Hinweis auf regional hohe Zuwächse der Siedlungsfläche je Einwohner (BBR 2003a: 27).

**Abbildung 19 Verringerung der Freifläche in Deutschland durch die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche von 1997-2010**



Quelle: BBR 2003a: 25

**Abbildung 20 Entwicklung der Siedlungsfläche in Deutschland**



Quelle: BBR 2003a: 27

### (Weiter-)Entwicklung der baulich-räumlichen Strukturen

Die Literaturswertung und die vorgenommene Analyse der Expertengespräche machen vor allem deutlich, dass der demographische Wandel bereits bis 2020 in erster Linie ganz erhebliche Einflüsse auf die gesamte baulich-räumliche Entwicklung in den Städten und Gemeinden hat, und zwar in Bezug auf die (Weiter-)Entwicklung und Anpassung des Bestandes. Die Verfasser des Gutachtens halten fest, dass davon auszugehen ist, dass diese Konsequenzen des demographischen Wandels für die Städte viel gravierender sein werden als die Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme. Der demographische Wandel – vor allem die Verschiebungen in der Altersstruktur (vgl. Kapitel 1.2.), aber auch die Bevölkerungsrückgänge und Rückgänge der Haushaltszahlen (vgl. Kapitel 3.1.) – stellt schon kurz- bis mittelfristig besonders in den schrumpfenden (aber z.T. auch in den wachsenden Städten) einen großen Teil der bisherigen baulich-räumlichen Strukturen in Frage und erfordert die Anpassung eben dieser Strukturen. Die regionalen Unterschiede in der Entwicklung kommen hier besonders zum Tragen. Die Anpassungserfordernisse werden vor allem in den Regionen Ostdeutschlands, und dort vor allem in den ländlichen und verstäderten Räumen dramatisch (vgl. Kapitel 2.2. und 3.1.). Aber auch

im Westen Deutschlands besteht ein kontinuierlicher Anpassungsbedarf der baulich-räumlichen Strukturen, da der demographische Wandel in vollem Gange ist.

### 3.4. Handlungserfordernisse

Die vorangegangenen Analysen machen deutlich, dass der demographische Wandel erhebliche Auswirkungen auf die Stadtentwicklung haben wird. Die Wahrnehmung und Akzeptanz der Schrumpfungs- und Alterungsfolgen durch die politischen Akteure und eine breitere Öffentlichkeit ist die zentrale Voraussetzung, um die dadurch verursachten Probleme zu lösen (Lang/Tenz 2003: 137f.).<sup>58</sup>

Gleichzeitig gilt es, die demographisch (mit)verursachten, sowohl kumulierenden als auch gegensätzlichen gesellschaftlichen Auswirkungen auf die Regionen, Städte und Stadtteile im Blick zu haben. Wohnungs- und Infrastrukturüberhänge aufgrund von Entleerungsprozessen, aber auch Engpässe durch Wachstum werden künftig gleichzeitig und eng beieinander liegend auftreten. Diese Entwicklungen werden auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen, also auf städtischer und auf regionaler Ebene, zu beobachten sein. Sie werden auch unabhängig von der Raumstruktur, also in ländlichen wie in verdichteten Räumen auftreten. Auf allen politischen Ebenen ist es erforderlich, mit differenzierten Konzepten und Instrumentarien auf diese neuen Herausforderungen und Problemstellungen zu reagieren (vgl. Lang/Tenz 2003: 165ff.).

#### Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden fördern

Das in allen Expertengesprächen und in der Literatur geäußerte zentrale baulich-räumliche Handlungserfordernis ist die Förderung der Innenentwicklung der Städte durch eine auf die Qualifizierung des gesamten gebauten Bestandes bzw. umbauten Raumes ausgerichtete Stadtpolitik. Nur auf diese Weise ist es möglich, die kurz- bis mittelfristig auftretende zusätzliche Flächeninanspruchnahme und die zusätzlichen Bedarfe durch die Zunahme der Haushalte, die Verkleinerung der Haushalte, den Remanenzeffekt und die Zunahme der Wohnfläche pro Kopf ökologisch und ökonomisch nachhaltig zu bewältigen.

Diese Jahrzehnte alte Forderung der Qualifizierung des gesamten gebauten Bestandes bzw. umbauten Raumes hat also keineswegs an Relevanz verloren. Sie umfasst vor allem:

- die Differenzierung des Wohnungsangebots hinsichtlich Standard, Ausstattung, Raumgestaltung, Gebäudetypologie, Verdichtungsgrad, Eigentumsform sowie flexibler Nutzungsmöglichkeit für alle Haushaltstypen, Lebensstile, Familienformen, ethnischen und Altersgruppen sowie (Miet)Preissegmente (vgl. GdW 2003: 62, vgl. MSWV 2001),
- die Steigerung der Lebensqualität in den Innenstädten durch ein attraktiv gestaltetes Stadtbild, insb. durch Grün- und Freiräume,
- die Mobilisierung und Wiedernutzung innerstädtischer Brachen unter der Maßgabe einer stärkeren Mischung von verträglichen Funktionen (Wohnen, Arbeiten, Handel, Erholung, Freizeit etc.),

---

<sup>58</sup> Experteninterview DIFU.

- altersgerechte, gemischte, vielfältige sowie flexibel nutzbare Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen und
- eine Stadt der kurzen Wege inkl. innenstadtverträglicher Verkehrskonzepte,

um nur einige Aspekte zu nennen (vgl. Portz 2000: 51, Döhne/Krautzberger 2001: 376, Deutscher Städtetag 2003). Das Leitbild der kompakten und attraktiven Kommune (Gemeindetag BaWü 2002: 206, Döhne/Krautzberger 2001: 376, Mäding 2003: 71) vereint diese Forderungen.

Als elementar wird in diesem Zusammenhang die Förderung des Wohnens in den Innenstädten angesehen (siehe nachfolgenden Abschnitt), da eine verstärkte Orientierung auf das städtische oder innerstädtische Wohnen als zentraler Schlüssel angesehen wird, um den anhaltenden Trend der Suburbanisierung zumindest zu bremsen bzw. sogar einen gewissen Trend zur Reurbanisierung einzuleiten. Für die Städte böten sich gerade durch die Förderung des innerstädtischen Wohnens enorme innerstädtische Entwicklungsimpulse und eben auch die Chance, die Zersiedlung bzw. die Neuinanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen zu reduzieren oder gar umzukehren.

#### Qualifizierung der Wohnungsbestände

Die Qualifizierung des Wohnungsbestandes ist eine ebenso vielschichtige wie langfristige Aufgabe der Kommunen. Sie ist nicht allein aus demographischen Gründen erforderlich. Sie stellt insofern eine kompliziertere Aufgabe dar, als die bloße Neuplanung von Gebäuden oder Wohngebieten, zumal wenn sie – wie im Bund-Länder-Programm ‚Stadtumbau-Ost‘ vorgesehen – mit gleichzeitigem Rückbau und Aufwertungen von Teilräumen verbunden ist.

Wohnungen und deren Umfeld werden künftig sehr viel mehr als heute Qualitätsmerkmale aufweisen müssen, die wachsenden Ansprüchen an Flexibilität und Multifunktionalität genügen können. Die Wohnungen sollten also sowohl für familien-, kinder- und seniorengerechtes Wohnen und Leben tauglich sein (vgl. z.B. Gemeindetag BaWü 2002: 206f.; Lübking/Krickl 1999). Ziel muss sein, das Wohnen in den Innenstädten wieder attraktiver zu machen und eine Wiederentdeckung der Stadt als Wohnort für breite Schichten der Bevölkerung herbei führen zu können.

#### *Generationenübergreifendes und „altengerechtes“ Wohnen und Leben*

Dem möglichen Problem der Vereinzelung kann durch die Förderung „neuer Wohnformen“, also durch die Einrichtung von Altenwohngemeinschaften, betreutem Wohnen (Häußermann 2004), Einrichtungen für das Mehrgenerationenwohnen sowie generationsübergreifenden oder integrierten Wohnanlagen sowohl im Wohnungsneubau also auch bei Bestandsumbauten Rechnung getragen werden (Lübking/Krickl 1999: 468). Dazu gehören auch mögliche Umzugshilfen beispielsweise für ältere Menschen.

In alten- und familiengerechten Wohnungen gilt es besondere Bedürfnisse zu berücksichtigen, wie beispielweise das Anbringen technischer Hilfen und zusätzlicher Beleuchtung, die Berücksichtigung eingeschränkter Bewegungsmöglichkeiten durch ebenerdige Erreichbarkeit aller Wohnungsteile und Einrichtungsgegenstände etc. (barrierefreies Wohnen). Mit flexiblen Wohnungsgrundrissen kann künftigen Anpassungserfordernissen Rechnung getragen werden.

Auch die Konzeption eines Gebietes mit Pflegeeinrichtungen und betreuten Wohnanlagen im Orts- oder Stadtteilzentrum in familiärer und wohnlicher Atmosphäre dient der Integration in das Gemein-

wesen. Diese Einrichtungen und Anlagen können selbst die Funktion von Stadtteilzentren übernehmen, verknüpft mit einer Reihe von Serviceeinrichtungen und Hilfsdiensten (vgl. Stocker 2003: 320f.).

#### *Flexibilisierung der Wohnungsbestände für unterschiedliche Nutzungsansprüche und -gruppen*

Der voraussichtlich zunehmenden Heterogenität der Gesellschaft sollte durch die Diversifizierung des Wohnungsbestandes für unterschiedliche Wohnansprüche verschiedenster Nutzergruppen Rechnung getragen werden. Auch hier gilt es, die Bestände möglichst so umzubauen, dass sie flexible, also möglichst viele denkbare Wohnansprüche erfüllen können.

Zudem sollten die sozio-kulturellen oder religionspezifischen Bedürfnisse von Zuwanderern berücksichtigt werden. Traditionell eher von Deutschen genutzte Einrichtungen wie Klein- und Nutzgärten sollten vor dem Hintergrund einer möglichen größeren Nachfrage nach Gelegenheiten der erwerbskomplementären Subsistenzwirtschaft durch Migranten stärker neuen Gruppen geöffnet werden (vgl. Lübking/Krieckl 1999: 472).<sup>59</sup>

#### *Bewältigung der Wohnungsleerstandes*

Dem massenhaften Wohnungsleerstand in den ostdeutschen Städten und Gemeinden ist z.B. durch Abrissmaßnahmen, teilweisen Rückbau, Wohnungszusammenlegungen usw. zu begegnen. Diese Maßnahmen sollten immer mit Aufwertungsmaßnahmen gekoppelt sein, da sich Abrisse auf dem Weg über negative Images rasch im Sinne einer Abwärtsspirale auch auf die restlichen Teile der Stadt auswirken können (vgl. Hannemann 2003: 20). Auch der Neubau von marktgängigen Wohnungen gehört neben Abriss und Aufwertung zu den Handlungserfordernissen, da nicht alle Wohnwünsche tatsächlich im Bestand realisiert werden können. Mit dem Bund-Länder-Programm ‚Stadtumbau-Ost‘ wurde die Auseinandersetzung vor allem mit den städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und demographischen Problemen der Städte bereits angestoßen (vgl. BBR 2003d).

Die Bewältigung des Wohnungsleerstandes beinhaltet auch die Wiedernutzung von Gebäuden, da dies den Neubaubedarf reduziert (Iwanow/ Schmidt 2001: 17ff.). Wohneigentum im Bestand sollte gefördert werden, da Wohneigentümer häufig sesshafter sind und damit stabilisierend auf die Quartiersentwicklung einwirken können. Auch temporäre Nutzungen und Umnutzungen von Wohnungen, z.B. als Lager- oder Gästeräume, sind denkbar.

#### Anpassung der sozialen, technischen und Verkehrsinfrastruktur sowie der Dienstleistungseinrichtungen

Auf der Ebene von Quartier und Wohnumfeld sollte im besonderen Maße auf die Mischung von Nutzungen und eine gesicherte Versorgung im Nahbereich geachtet werden. Gleichzeitig ist die gute Anbindung von Quartieren an Zentren und Infrastrukturen und die Integration neuer Baugebiete in bestehende ÖPNV-Netze zu berücksichtigen. Dadurch werden insbesondere die besonderen Mobilitätsbedürfnisse von Senioren berücksichtigt und die Integration der Quartiere in die bestehenden Stadtstrukturen gesichert.

Flexibel und multifunktional nutzbare Einrichtungen (in den Bereichen Sport, Kultur, Bildung und Freizeit), die sich wandelnden Bedarfen anpassen lassen, schaffen in Zukunft größere Gestaltungsspiel-

---

<sup>59</sup> Experteninterview GdW.

räume, insbesondere bei altersgruppenspezifischen Angeboten (Lübking 2001: 314; Lübking 2000: 487). Die Verteilung von Nutzungen, insbesondere von Infrastrukturen – auf Seiten der Kommune sind das vor allem Kinder- und Jugendeinrichtungen, Schulen, Sportstätten, Gesundheitswesen, Pflegeinfrastruktur, Kultur- und Freizeitangebote – wird gesamtstädtisch z.B. über veränderte Einzugsbereiche, die Zusammenlegung von Einrichtungen und Aufgaben oder die selektive Ausdünnung von Angeboten zu regulieren sein.

#### Ergänzende Handlungserfordernisse

Die öffentliche Anerkennung der Handlungsrelevanz der Folgen des demographischen Wandels und ein eindeutiger stadtpolitischer Fokus auf Bestandsentwicklung sind die Kernvoraussetzungen zur Bewältigung des demographischen Wandels. Dennoch müssen weitere Bereiche gestaltet werden, die zwar nur indirekt im Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung stehen, aber ebenfalls den demographischen Wandel in den Kommunen zu meistern helfen.

In Literatur und Expertengesprächen sind die Forderungen, die sich zum einen an Bund und Länder, zum anderen an Kommunen richten, weitgehend deckungsgleich:

- Es gilt, die Integration der Zuwanderer und auch der bereits hier lebenden Menschen ausländischer Herkunft zu fördern, um ihre soziale Lage und gesellschaftliche Teilhabe zu verbessern sowie um ein Klima der gegenseitigen Toleranz und des Miteinanders von Deutschen und Ausländern zu schaffen. Ein Erfolg von räumlichen, sozialen, ökonomischen, politischen und kulturellen Integrationsanstrengungen der hiesigen Gesellschaft bedarf vielschichtiger Maßnahmen (Mäding 2003: 69ff.), insbesondere sind Freiräume zur selbstbestimmten Entwicklung von Lebensformen für die Migranten zu schaffen.
- Der Gefahr sozial-räumlicher Polarisierungen und Desintegrationstendenzen durch Schrumpfs- und Alterungsprozesse, die sowohl in wachsenden als auch in schrumpfenden Städten über die (möglicherweise kumulative) Verknüpfung mit Arbeitsmarkt- oder Wohnungsmarktproblemen besteht, muss entschieden begegnet werden. Durch Entmischungsprozesse sehen einige Experten die Stadt als Ganzes<sup>60</sup> gefährdet (vgl. Mäding 2003: 64f., BBR 2003a: 60)<sup>61</sup>; allerdings sollte auch die produktive Seite von Segregationen, z.B. bei der Entstehung von Selbsthilfe und Selbstorganisation, beachtet werden.
- Die Entwicklung und Stärkung bürgerschaftlichen Engagements und der Partizipation gewinnen noch mehr an Bedeutung, wenn es darum geht, die meist geringen Ressourcen adäquat einsetzen zu können. Hier besteht die Chance, das städtische Handeln noch stärker auf die Bedürfnisse der Bürger auszurichten.
- Bildung und Qualifizierung der Bevölkerung – mit Schwerpunkt auf ‚lebenslangem Lernen‘ – werden als wichtige Aufgabe zur Bewältigung der Alterung, vor allem in Hinblick auf den Rückgang der Erwerbspersonen angeführt.
- Die Entwicklung einer „Städtischen Kreativität“, die alle Bereiche der Stadtentwicklung umfasst, ist ebenso notwendig. Techniken zur Kreativitätsentwicklung (z.B. Zukunftswerkstätten)

---

<sup>60</sup> Stadt als Gemeinwesen, als gesamter Lebens- und Wirtschaftsraum, als gebaute Umwelt sowie als Gebietskörperschaft der föderalen Struktur und ihrer Rolle als Träger sozialer Sicherung, Ort demokratischer Mitwirkung und Willensbildung.

<sup>61</sup> Experteninterview Städte- und Gemeindebund und Deutscher Städtetag.

sollten in den Kommunen systematisch zugänglich gemacht werden und neue Lösungsansätze erprobt werden, auch wenn deren Erfolg keineswegs als gesichert gelten kann (vgl. Liebmann/Robischon 2003). Diese Beispiele sollten – wenn sinnvoll – als Good-Practice-Beispiele publik gemacht werden.

- Interkommunale Kooperationen gelten - wie auch interregionale Kooperation – insbesondere aufgrund der geringen finanziellen Verteilungsmasse sowie der zunehmenden Interdependenz der Problemlagen als nötiger denn je.<sup>62</sup> Hierzu müssen die entsprechenden finanziellen und organisatorischen Rahmenbedingungen zur Förderung dieser Politikformen durch Bund und Länder geschaffen bzw. zielgerichtet verbessert werden.
- Die durch den demographischen Wandel ausgelösten Prozesse bedürfen einer intensiven Begleitung, Evaluierung und Beratung (Monitoring) seitens der Kommunen, aber auch der Raum-, Planungs- und sozialwissenschaftlichen Stadt- und Regionalforschung, um Veränderungen rechtzeitig bemerken und gegensteuern zu können.
- Eine ressortübergreifende Aufgabenbewältigung sollte durchgeführt werden, um den querschnittsorientierten Problemen Rechnung zu tragen. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte sind ein im Programm Stadtumbau Ost derzeit vielerprobter Ansatz und scheinen geeignet, die Funktion erfüllen zu können, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass dafür in wesentlich höherem Maße als bisher geeignete Arbeitsformen gefunden und institutionalisiert werden (vgl. Mäding 2003: 71, Lübling 2000: 488; Leindecker 2003: 429f.).
- Die mit Schrumpfungsprozessen häufig verbundenen schwerwiegenden Folgen für die kommunale Finanzausstattung können mittel- bis langfristig nicht hingenommen werden, da sie in letzter Konsequenz die politische Organisationsfähigkeit der Kommunen in Frage stellen. Hier für Abhilfe zu sorgen und ggf. die Finanzierungsmodi der Kommunen zu reformieren, zählt zu denjenigen Stützungsaufgaben, die sich unmittelbar positiv auf die vom demographischen Wandel betroffenen kommunalen Strukturen und Handlungsbereiche auswirken dürften.<sup>63</sup>
- Das Instrumentarium von Bund, Ländern und Kommunen wie z.B. Städtebau- und Wohnungsbauförderung und Strukturförderung sollte den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. So sind gesetzlich verankerte Grundsätze wie z.B. der Grundsatz der Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen der Bundesrepublik, auf ihre weitere Tauglichkeit zu überprüfen. Gleichzeitig sollten Subventionen wie beispielsweise die Pendlerpauschale hinsichtlich ihrer räumlichen Wirkungen überprüft und ggf. im Sinne einer Stärkung von Zentren verändert werden.

Insgesamt erfordern die heterogenen Problemlagen der Kommunen individuelle Lösungen, für die z.T. Anpassungen von gesetzlichen Regelungen und Förderungen erforderlich sind.

---

<sup>62</sup> Experteninterview Städte- und Gemeindebund und Deutscher Städtetag.

<sup>63</sup> Experteninterview Städte- und Gemeindebund, Deutscher Städtetag.

#### 4. Instrumente und Good-Practice-Beispiele zur Bewältigung baulich-räumlicher Folgen des demographischen Wandels und zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme

Die Interdependenz und Vielschichtigkeit der Herausforderungen, die der demographische Wandel mit sich bringt, erfordern auf vielen Ebenen neue politisch-planerische Herangehensweisen und Strategien. Hierbei kommt es weniger darauf an, gänzlich neue – nur auf die Bewältigung der Folgen des demographischen Wandels bezogene – Instrumentarien zu entwickeln, sondern bestehende Strategien und Instrumente hinsichtlich ihrer Steuerungsmöglichkeiten und ihrer Wirkungstiefe in Bezug auf diese Herausforderungen zu beurteilen, zu ergänzen oder anzupassen.

Auf kommunaler Ebene sind zwei grundsätzlich unterschiedliche Politikausrichtungen erkennbar, die allerdings in der Praxis oft zusammen wirken:

- Zum einen eine strategische Ausrichtung zugunsten der Stabilisierung der Bevölkerungszahl, die auf die Vermeidung von Schrumpfung durch Zuwanderung ausgerichtet ist. Diese klassische – dem Wachstumsgedanken entspringende – „Attrahierungspolitik für Köpfe“<sup>64</sup>, birgt allerdings die Gefahr der Bewohnerabwerbung zu Lasten anderer, evtl. schon schrumpfender Kommunen. Diese Strategie bewältigt zudem nicht das Problem der Alterung, sondern verzögert diesen Prozess in einzelnen Kommunen nur. Dieses Vorgehen leistet zudem dem Konkurrenzdruck und damit einer weiteren Polarisierung der Kommunen innerhalb Deutschlands Vorschub.
- Andererseits kann die Politik, die demographischen Veränderungen akzeptierend, Anpassungen vornehmen. Dies beinhaltet insbesondere die Anpassung von Beständen, Angeboten und Infrastrukturen an eingetretene oder absehbare demographische Gegebenheiten.<sup>65</sup>

## **4.1. Instrumente zur Bewältigung baulich-räumlicher Folgen des demographischen Wandels und zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme**

Sowohl formelle als auch informelle Instrumente aus den Bereichen Planung, Steuerung, Ordnung, Erschließung und Mobilisierung von Grund und Boden können der Bewältigung der baulich-räumlichen Folgen des demographischen Wandels und der Minimierung der Flächeninanspruchnahme dienen. Mittel dazu sind alle gesetzlichen planungs- und bodenrechtlichen Instrumente, informelle Ansätze und Verfahren, Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten und organisatorische Strukturen (vgl. Kötter 2001: 148).

### **4.1.1. Formelle Instrumente**

Mit den gesetzlichen Instrumenten des Baugesetzbuches wie dem Flächennutzungsplan, Bebauungsplänen, vorhabenbezogenen Bebauungsplänen oder städtebaulichen Verträgen können Bereiche wie die Gestaltung eines Quartiers, die Infrastrukturversorgung oder anderweitige bauliche Vorgaben geplant, aber auch quantitative Vorgaben der Wohnungs- und Einwohnerentwicklung und Standortentscheidungen gesteuert werden.

---

<sup>64</sup> Experteninterview DIfU

<sup>65</sup> Experteninterview DIfU

Neben diesen Planungsinstrumenten werden jedoch auch verschiedene Finanzierungs- und Förderinstrumente räumlich wirksam. Neben der städtebaulichen Förderung zählen dazu die Wohnungsbauförderung oder Instrumente zur Förderung der Wirtschaft. Die bestehenden Förderinstrumente sind dahingehend auszurichten, dass sie die Zersiedelung der Landschaft nicht weiter fördern. Eine konsequente Innenentwicklung der Städte und die Schaffung bzw. Stärkung funktional gemischter, integrierter, städtischer Lagen und damit kurzer Wege sollten Fokus einer geänderten Förderstrategie sein.<sup>66</sup>

Die heutigen Instrumente sind i.d.R. auf (Bevölkerungs- oder Wirtschafts-) Wachstum, Stadterweiterung oder Siedlungsflächenausweitung bzw. auf Stadterneuerung ausgerichtet. Daher bedarf es gegebenenfalls – z.B. für neue Erfordernisse der Bestandsentwicklung oder des Rückbaus vorhandener baulich-räumlicher Strukturen – Ergänzungen und Änderungen im bestehenden einschlägigen Förderungs-, Sanierungs-, Wohnungsbau- sowie planungsrechtlichen Instrumentarium.

- Die Formulierung und Umsetzung bodenpolitischer Zielsetzungen im Prozess der kommunalen Bauleitplanung stellt ein zentrales Instrument für eine nachhaltige Stadtentwicklung, eine sparsamere Flächennutzung und einen verbesserten Freiraumschutz dar, die zum Zielkatalog einer nachhaltigen Entwicklung gehören (vgl. Deutscher Städtetag 2002).<sup>67</sup> Mit einem gezielten Flächenmanagement<sup>68</sup> kann der erforderliche Wandel der Stadtentwicklung vom Umlandwachstum zur Innenentwicklung und zum integrierten Handeln gelingen.
- Kommunale Wohnungsbau- und Sanierungspolitiken können im Zusammenspiel mit der Wohnungsbau-, Städtebau- und Modernisierungsförderung die Qualität des städtischen Wohnungsangebotes beeinflussen (vgl. Lübking/Krickl 1999: 468) und – wenn sie qualitativ hochwertig, preiswert und flexibel nutzbar gestaltet werden – Abwanderungstendenzen mindern sowie die innerstädtische (Wieder-) Ansiedlung begünstigen.
- Städtebauförderinstrumente<sup>69</sup>, Wohnungsbauförderung und Fördermaßnahmen für die Wirtschaft<sup>70</sup> sind Instrumente, mit denen – entsprechend und konsequent ausgerichtet – gezielt

---

<sup>66</sup> Die Experten forderten in den Interviews durchweg eine verstärkte und integrierte Ausrichtung aller möglichen Instrumente auf die Städte und mit dem Ziel der verbesserten Innenentwicklung und der Lösung der mit dem demographischen Wandel zusammenhängenden Probleme (Förderung des innerstädtischen Wohnens, Vermeidung von sozial-räumlichen Polarisierungen, Verbesserung der kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Angebote zur Attraktivitätssteigerung der Städte etc.). Manche Experten gingen sogar soweit, alle Fördermittel (Eigenheimförderung, Pendlerpauschale etc.) abschaffen zu wollen und in einen speziellen ‚Stadtfonds‘ zu überführen, aus dem alle Maßnahmen zur Stärkung der Städte und der Zentralen Orte bestritten werden (Experteninterview Deutscher Städtetag, Experteninterview VKU). Der Experte der KfW und der Experte der ARL forderten daneben den Grundsatz der ‚Gleichwertigkeit der Lebensbedingungen‘ zu überdenken, um auf diesem Wege das Wohnen in peripheren Gebieten gezielt zu verteuern und unattraktiver zu machen. Sie hinterfragten, ob auch in den abgelegenen Gebieten die gleiche Qualität und Dichte der Infrastruktureinrichtungen vorgehalten werden sollte wie in den nichtperipheren Gebieten (z.B. hinsichtlich Notfallversorgung, Schulangebote, Dienstleistungen und Handelsangebote etc.).

<sup>67</sup> Auf der städtischen Ebene kann mittels eines solchen Managements eine aktive kommunale Bau- und Bodenpolitik betrieben werden, mit der Städte gezielt in bestimmte Bereiche investieren (Vorkaufsrechte, Grundstückspools, Förderung bestimmter innerstädtischer Nutzungen), dort selbst entwickeln und Schwerpunkte setzen.

<sup>68</sup> Die Umsetzung bodenpolitischer Zielsetzungen wird allgemein als Flächenmanagement bezeichnet. Management bedeutet eine effiziente, ziel- und ergebnisorientierte Aufgabenbewältigung. Es ist also ein Konzept für eine direkte, fachübergreifende Koordination der Planungen und Entscheidungen sowie die Realisierung, Überwachung und Steuerung von interdisziplinären Aufgabenstellungen (Kötter 2001: 146).

<sup>69</sup> Die Städtebauförderung wird mittlerweile im wesentlichen über die Programme „Stadtumbau Ost“ (für die neuen Bundesländer), „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“ sowie über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen gewährleistet. Darüber hinaus gilt das Programm zum Städtebaulichen Denkmalschutz (für die neuen Bundesländer) bis heute fort (vgl. Lang/Tenz 2003: 21). Ergänzend bestehen Länder- und Kommunalprogramme zur Städtebauförderung.

die Innenentwicklung gefördert, die Städte attraktiver gestaltet, Infrastrukturen angepasst sowie die Stadt-Land-Wanderung und die Zersiedlung der Landschaft gemindert werden können.

#### 4.1.2. Informelle Instrumente

Zu den informellen Ansätzen und Verfahren<sup>71</sup> zählen z.B. Leitbilder, Entwicklungs- und Rahmenplanungen, Handlungskonzepte, städtebauliche Entwürfe, Wettbewerbe, Modelle, Kooperationen oder Informationssysteme (vgl. BBR 2000a: 42). Sie werden oft im Vorfeld formeller Instrumente<sup>72</sup> und komplementär zu diesen eingesetzt. Sie dienen als Entscheidungshilfen und können (durch die Darstellung von Alternativen) mögliche Auswirkungen veranschaulichen. Sie übernehmen insgesamt Kommunikations- und Koordinationsfunktionen (BBR 2000a: 42).

- Mit einer Leitbild- oder Konzeptentwicklung werden vor allem strategische Ziele einer zukünftigen Entwicklung definiert. Heutige Leitbilder der Stadtentwicklung – die unter den Bedingungen des demographischen Wandels und der Schrumpfung neu zu diskutieren sind, anders als unter Wachstumsbedingungen – orientieren sich an den Modellen der kompakten und durchmischten Stadt, der dezentralen Konzentration und der nachhaltigen Entwicklung. Mit diesen strategischen Instrumenten können Entwicklungsziele begründet dargelegt und Aussagen zu einzelnen Bevölkerungsgruppen<sup>73</sup>, zu Qualitätskriterien, zu Nutzungen, Flächen oder Gebäuden etc. getroffen und zur Umsetzung gebracht werden. Konzepte und Leitbilder sind auf ein integriertes Handeln hin orientiert. Dies setzt u.a. voraus, dass organisatorische Strukturen entwickelt werden, die zur Übernahme und Koordinierung übergreifender Aufgaben geeignet sind.<sup>74</sup>
- Informationsaustausch und Kooperationen zwischen unterschiedlichen Handlungsebenen und mit verschiedenen Beteiligten gewinnen in der kommunalen Praxis zunehmend an Raum. Vor diesem Hintergrund kann in den Kommunen und über ihre Grenzen hinaus integriertes und strategisch ausgerichtetes Handeln greifen und eine Problembehebung initiiert werden.<sup>75</sup> Neue Kooperationsformen können dabei den Abbau von Ressortdenken und sektoralen lokalen Politiken bewirken, was eine wichtige Voraussetzung für ein integriertes und strategisch ausgerichtetes kommunales Handeln ist. Interkommunale Zusammenarbeit kann zudem bei-

---

<sup>70</sup> Z.B. Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, Investitionszulagen.

<sup>71</sup> Informelle Instrumente sind im Gegensatz zur formellen nicht rechtlich ausgestaltet. Mit ihnen lassen sich programmatische, konzeptionelle und gestaltbezogene Lösungen erarbeiten und in kommunale Planungen einbringen; sie besitzen ein hohes Maß an Flexibilität (vgl. BBR 2000a: 41f.).

<sup>72</sup> So gehen z.B. informell entwickelte Leitbilder oder bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse formaler Bauleitplanung voraus.

<sup>73</sup> Dazu gehören beispielsweise kommunale Altenpläne. Auf der Grundlage genauer Untersuchungen der Lebenslagen älterer Menschen sind Altenpläne Orientierungsrichtlinien für die Weiterentwicklung der Altenhilfe und zeigen Perspektiven für zukünftiges kommunalpolitisches Handeln zur Verbesserung der Lebensbedingungen älterer Menschen.

<sup>74</sup> Eine Koordinationsstelle für Altenplanung übernimmt so beispielweise Aufgaben wie die Altenhilfe-Fachplanung, die Vernetzung und Koordinierung bestehender Altenhilfeangebote, die Öffentlichkeitsarbeit und die Aufsicht über Altenpflegeheime.

<sup>75</sup> Experteninterview Deutscher Städtetag, Experteninterview Verband der Privaten Bausparkassen

spielsweise die Anpassung von Infrastrukturangeboten oder eine abgestimmte Wohnungsmarktpolitik zur Förderung der Innenentwicklung zum Inhalt haben.

- Weitere Instrumente betreffen Beratungsangebote und Informationen über Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten wie z.B. die Beratung von Käufern oder Eigentümern (inner)städtischer Wohnungen und Häuser in Modernisierungs-, Sanierungs- oder Denkmalschutzfragen (vgl. MSWV 2000: 51). Auch Einrichtungen und Institutionen, die Informations-transfers leisten, Analysen und Auswertungen vornehmen und Beispielsammlungen bereitstellen, sind wichtige Instrumente.<sup>76</sup>

## 4.2. Good-Practice-Beispiele

Die in diesem Abschnitt dargestellten Beispiele sollen in exemplarischer Weise Lösungsansätze für die in diesem Gutachten analysierten Herausforderungen und Problemkonstellationen aufzeigen. Diese Beispiele können als modellhafte Good-Practice-Beispiele gewertet werden. Sie sollen illustrieren in welcher Bandbreite kreative, strategische Lösungen möglich sind.

### 4.2.1. Altengerechtes und generationenübergreifendes Bauen

Schon seit langem arbeitet die Stadt Neu-Isenburg an der Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse älterer Menschen. Durch eine gezielte Bodenpolitik gelang es der Stadt, innerstädtische Grundstücke für Wohnnutzungen zur Verfügung zu stellen und dabei den Bedürfnissen älterer Menschen nach Selbstständigkeit, Begegnung und Kommunikation Rechnung zu tragen.

Im sog. „Quartier IV“ wurden behinderten- und altengerechte Wohnungen, in denen betreutes Wohnen ermöglicht wird, sowie Alten- und Familienwohnungen gebaut. Außerdem wurden Räume für einen sog. „Treff im Quartier IV“, der Hilfe und ambulante Dienste organisiert und Platz für Kommunikation und vielfältige Aktivitäten bietet, geschaffen. Das Wohnumfeld wurde für die zukünftigen Nutzer gestaltet.

Hervorzuheben ist dabei, dass die Kommune über eine innenstadtorientierte Grundstückspolitik Flächen aktivierte und somit die Neuinanspruchnahme an anderen Orten verhinderte. Dieses städtebaulich- und sozial-integrative Projekt war der Ausgangspunkt für ein städtisches Gesamtkonzept zum „flächendeckenden Betreuten Wohnen in Neu-Isenburg“ (BMVBW 2000: 36f.). Als vorbildhaft kann gelten, dass die Stadt mit diesem Projekt erfolgreich sozialpolitische (Schaffung von altengerechten Wohnangeboten sowie von Angeboten für familien- und generationenübergreifendes Wohnen) mit flächenpolitischen Zielsetzungen (Innenentwicklung, Bauen im Bestand und ‚Flächenrecycling‘) verbunden hat. Entscheidend ist bei derartigen Projekten, dass etwaige Akzeptanzprobleme bei der Bebauung freier innerstädtischer Flächen gelöst werden können. Dies setzt voraus, dass Sinn und Nutzen der Maßnahmen für die Allgemeinheit verständlich und erfolgreich kommuniziert werden.

---

<sup>76</sup> Dazu zählt beispielsweise im Bereich des Stadtumbaus die Transferstelle „Stadtumbau Ost“ beim Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS). Eine ähnliche Funktion hat der „Forschungsverbund Stadt 2030“ beim Deutschen Institut für Urbanistik (DifU). Verschiedene Informationspools wie die Datenbank „Baumodelle der Altenhilfe und der Behindertenhilfe“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend oder die Datenbank zum „Experimentellen Wohnungs- und Städtebau“ und zu „Innovativen Projekten im Städtebau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und des BBR stellen aktuelle Informationen bereit.

**Abbildung 21 Quartier IV Neu-Isenburg**



Quelle: BMVBW 2000: 36

**Abbildung 22 Quartier IV Neu-Isenburg**



Quelle: BMVBW 2000: 37

#### **4.2.2. Zielgruppenorientiertes Bauen und Eigentumsförderung in der Innenstadt**

Die Stadt Stralsund hat trotz umfangreicher Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt mit verschiedenen Problemen im Bereich Wohnen zu kämpfen. Neben dem schlechten baulichen Zustand einer Vielzahl mittelalterlicher Gebäude sind es vor allem Abwanderungsprozesse, die die Entstehung städtebaulicher Dysfunktionalitäten begünstigt haben. So wanderten in den vergangenen Jahren insbesondere Familien mit Kindern ins Umland ab.

Um den potenziellen Umland-Abwanderern Alternativen in der Stadt zu bieten, wurde im historischen Stadtzentrum der Bestandserwerb unterstützt. Dazu wurden von der Stadt Bauherrengruppen initiiert sowie in der Planungs- und Bauphase beraten und gefördert. Vorhandene Baulücken in der Altstadt wurden zudem, mit städtischen Reihenhäusern bebaut und somit städtebauliche Missstände verkleinert. Auf diese Weise entstand ein attraktiver, innenstadtnaher Standort, der potenziellen Abwanderern einen Gegenentwurf zum flächenexpansiven suburbanen Wohnen vor Augen führen konnte.

Als dritte Maßnahme wurden Bauflächen für Eigenheime in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Plattenbausiedlungen bzw. einer Eigenheimsiedlung der 20er/30er Jahre bereitgestellt, die ebenfalls von Abwanderungsprozessen einkommensstärkerer Familienhaushalte betroffen waren. Diese Maßnahme ermöglichte ferner die gesicherte Weiternutzung vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und eine Imageaufwertung des Plattenbaugebietes (vgl. BBR 2002: 15ff.).

Interessant an diesem Beispiel ist die vorgenommene doppelte Nutzungsverdichtung bestehender baulich-räumlicher Strukturen sowohl am Stadtrand als auch im Kern der Stadt. Positiv hervorzuheben ist, dass die Kommune ihre Aufgabe als eine ganzheitliche angenommen und über eine angebotsorientierte Politik Anreize zur Veränderung des Konsumentenverhaltens geliefert hat. Diese konzertierte Aktion hat einen deutlich größeren Steuerungseffekt als isolierte Maßnahmen oder eine rein zielgruppenorientierte Politik gezeitigt.

**Abbildung 23** Neubau von Einfamilienhäusern im historischen Stadtkern von Stralsund



Quelle: BBR 2002: 24

**Abbildung 24** Sanierung im historischen Stadtkern von Stralsund



Quelle: BBR 2002: 15

### **4.2.3. Abriss und Umgestaltung im Stadtumbau**

Das Beispiel der Stadt Hoyerswerda, die in den 1950er Jahren eine beispiellose Entwicklung zu einer Arbeiter- und Industriestadt durchlief, verdeutlicht die Notwendigkeit umfassender Abrisse und Umgestaltungsmaßnahmen. Die sog. Neustadt von Hoyerswerda mit ihren großen zusammenhängenden Beständen des komplexen Wohnungsbaus der DDR hat in der Zeit von 1990 bis 2000 einen Bevölkerungsrückgang um 35 % erlebt. Trotz immenser Bemühungen der Wohnungsunternehmen und der Kommune zur Aufwertung und Ergänzung der Wohngebiete standen im Jahr 2001 rund 20 % der Wohnungen leer.

Seit 1997 wird das „Leitbild Hoyerswerda 2030“ weiterentwickelt. Beispielsweise wurde mittels des internationalen städtebaulichen Wettbewerbs „Von der Wohnsiedlung zur Stadt“ und eines studentischen Wettbewerbs eine Neustrukturierung verschiedener Teilgebiete der Neustadt gefördert. Später wurde im Rahmen der Teilnahme am Programm „Stadtumbau Ost“ ein obligatorisches „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ formuliert, das bisher durchgeführte Maßnahmen aufgreift. Im weiteren Stadtumbauprozess soll der Wohnungsbestand aufgewertet und durch den Rückbau von Wohnungsüberhängen gesichert werden.

Bereits 1997 wurde ein 11-geschossiges Wohnhaus auf acht Geschosse zurückgebaut und für altengerechtes bzw. betreutes Wohnen umgebaut. Dieser Teilrückbau erregte aufgrund seiner damaligen Einzigartigkeit Aufsehen. Als eine Form der Nachnutzung entstanden Stadtvillen auf Standorten abgerissener 5-geschossiger Wohnblöcke, wobei die bei dem Abriss anfallenden Plattenelemente bei dem Neubau von Doppelhäusern wieder verwendet wurden. Insgesamt sollen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser für 1.100 Bewohner auf einer Fläche entstehen, auf der vorher 3.500 Personen lebten (vgl. BMVBW 2001b: 72ff.; Stadt Hoyerswerda 2003; Spirit of Zuse e.V. 2003).

Beispielhaft an der Vorgehensweise in Hoyerswerda ist zum einen, dass durch die Verwendung von Brachen bzw. durch die Kombination von Bestandserhaltung und Neubau Flächenspareffekte auftreten. Es wird dabei jedoch nicht nur die Entstehung von großflächigen Brachen verhindert, sondern

zudem noch der lokale Wohnungsmarkt ergänzt und an sich wandelnde Bedürfnisse und demographiebedingte Erfordernisse angepasst.

Zum anderen ist hervorzuheben, dass die gesamte städtische Entwicklung über die Leitbildentwicklung und die damit verbundenen Diskussionsprozesse auf eine breite Basis gestellt wurde, was eine große Akzeptanz erwarten lässt.

**Abbildung 25 Stadtvillen in Hoyerswerda**



Quelle: BMVBW 2001b: 76

#### **4.2.4. Nutzungsmischung in städtischen Kernbereich und Brachflächenrecycling**

Brachflächen gehören seit langer Zeit zum Bild städtischer Landschaften, werden jedoch immer wieder als städtebauliche Problemzonen angesehen, nicht zuletzt deshalb, weil sie städtebaulichen Verdichtungsbestrebungen oft deutliche Grenzen setzen. So auch in der Stadt Wetter (Ruhr), wo in unmittelbarer Nähe der Innenstadt bislang ungenutzte Flächen der Bahn und von Gewerbebetrieben existierten.

Durch die städtische Entwicklungsgesellschaft wird mit dem sog. Bahnhofsquartier ein neues zentrales innerstädtisches Stadtgebiet erstellt, das die Funktionen der Innenstadt ergänzt. Am umgebauten Bahnhof – in dessen ehemaligem Empfangsgebäude eine Kultureinrichtung für Jugendliche entsteht – werden hochwertige Wohnnutzungen sowie Einzelhandelsgeschäfte und das Bürgerbüro der Stadt Wetter angesiedelt. Die Wohnungsangebote richten sich z.T. speziell an ältere Menschen.

Dem Leitbild einer „attraktiven Stadt der kurzen Wege“ folgend, wurde diese Aufwertung durch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erreicht (vgl. BBR 2003e: 21f.; Stadt Wetter 2003a; Stadt Wetter 2003b.). Die erfolgte Nachverdichtung der Innenstadt schuf in beispielhafter Weise Attraktionsmomente und wirkte der flächenkonsumierenden Ausweitung der Wohnfunktionen in Stadtrandlagen durch die Errichtung ansprechender und zentral gelegener – sowie den Bedarfen einer alternden Gesellschaft entsprechender – Wohneinheiten entgegen.

**Abbildung 26 Geplantes Einkaufszentrum in der Stadt Wetter**



Quelle: Stadt Wetter 2003a.

**Abbildung 27 Planungen im Bahnhofsquartier der Stadt Wetter**



Quelle: Stadt Wetter 2003a.

#### 4.2.5. Verbesserung der Problemwahrnehmung, Diskussion und Vermittlung von Handlungsnotwendigkeiten

In der Stadt Neukirchen-Vluyn (Ballungsraum Rhein-Ruhr) wurden in einem mehrstufigen Prozess die Auswirkungen einer für die Stadt bedeutenden Zerschließung im Jahr 2002 und die künftige Ausrichtung der städtischen Entwicklung erörtert. Im Rahmen eines stadtweiten Diskussionsprozesses wurde dabei in mehreren Szenarien u.a. die Bevölkerungsentwicklung dargestellt und verschiedene Optionen künftigen politischen Handelns untersucht.

Als für die Stadt strukturbildend und zunehmend politikrelevant wurden zum einen eine anhaltende Zuwanderung identifiziert, insbesondere von Familien mit Kindern. Aus den Diskussionsprozessen zur Zukunft der Stadt erwuchsen konkrete Forderungen nach einer verstärkten Anpassung von Mobilitätsangeboten und nach der Sicherstellung einer guten Nahversorgung für die wachsende Zahl älterer Bürger.

Auch die Ergebnisse einer parallel durchgeführten Bürgerbefragung zu Wandermotiven wurden für das politische Handeln nutzbar gemacht: Mit gezielten städtischen Baulandangeboten für Familien mit jungen Kindern versucht die Stadt nun, die Probleme der Abwanderung zu lösen.

Insgesamt hatten die Erstellung und Veröffentlichung eines Entwicklungsleitbildes sowie einer räumlich begrenzten Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2000 eine sehr große Bedeutung für die politische Diskussion und das Handeln in der Stadt (vgl. Knoblauch 2001: 322ff.; Stadt Neukirchen-Vluyn 2003; MGG 2000; Informationskreis für Raumordnung 2003). Als beispielhaft ist dabei hervorzuheben, dass die Stadt Neukirchen-Vluyn ein integriertes Konzept entwickelte und ein prozessorientiertes Vorgehen wählte. Dieser Ansatz verknüpft das Vorhaben eines sparsamen Umgangs mit Flächen mit dem planerischen Anspruch, demographische und soziale Entwicklungen zu berücksichtigen und dem Ziel, die Bevölkerung aufzuklären und zu beteiligen.

Abbildung 28 Struktur des Zielkonzeptes der Stadt Neukirchen-Vluyn



Quelle: Stadt Neukirchen-Vluyn 2003

#### 4.2.6. Zwischenfazit

Die vorgestellten Beispiele machen deutlich, dass die Städte auf sehr spezifische Probleme reagieren mussten. Dabei wurden in der Regel sowohl formelle als auch informelle Instrumente miteinander verknüpft und kreativ angewandt.

Besonders Erfolg versprechend scheint die Koppelung der Instrumente bei sozialen und städtebaulichen Zielsetzungen zu sein. Dass es hierbei nicht nur um die additive Verknüpfung von Vorhaben des Brachflächenrecycling, der Bewältigung städtebaulicher Dysfunktionalitäten oder der Innenentwicklung mit sozialen bzw. sozialgruppenspezifischen Maßnahmen der Verbesserung des Familienwohnens, der Altenpflege oder der Jugendbetreuung gehen kann, sondern dass die Maßnahmen im Rahmen von integrierten Handlungsansätzen in gesamtstädtische Zielsetzungen eingebettet werden müssen, liegt auf der Hand.

Die Good-Practice-Beispiele zeigen, dass die Regenerierung nicht neu erfunden wurde. Jedoch ist sowohl die Verknüpfung von städtebaulichen und sozialen Notwendigkeiten als auch die Verknüpfung formeller und informeller Instrumente als vorbildlich hervorzuheben. Die Beispiele verdeutlichen auch, dass neben den akuten demographischen, städtebaulichen, ökonomischen oder sozialen Herausforderungen zunehmend deren Wirkungszusammenhänge und Nebenfolgen erkannt werden. Dies zeigt sich in den Versuchen, parallelen und kontraproduktiven Entwicklungen (wie etwa der Zersiedlung des Umlands durch Suburbanisierungsprozesse) entgegenzuwirken.

Die (teilweise) Kombination der Vorhaben mit städtischen Leitbildprozessen, der Information und Aufklärung der Bürger über Entwicklungsfolgen und deren Beteiligung an Lösungen verweist zudem auf neue, innovative und tragfähige Aushandlungs- und Steuerungsprozesse in den Kommunen. Eine Politik, die alle Akteure in die Verantwortung für die Flächeninanspruchnahme und die damit verbundenen Probleme der Stadtentwicklung nimmt, kann z.B. auch den Schrumpfungsprozess als eine Chance begreifen. Diese Art der Bewältigung (auch) demographisch bedingter Veränderungen kann vielen Kommunen als Vorbild dienen.

## 5. Zusammenfassung der Ergebnisse und Ausblick

Die Auswirkungen des demographischen Wandels in Deutschland erreichen in den kommenden Jahren und Jahrzehnten eine neue Qualität: die Bevölkerungszahl wird ab etwa 2020 trotz Zuwanderung langfristig zurückgehen, die Altersstruktur der Bevölkerung wird sich schon in den nächsten Jahren erheblich zugunsten der alten und sehr alten Menschen verschieben. Die nachfolgenden Altersjahrgänge werden von Generation zu Generation kleiner. Durch die Zuwanderung wird die Gesellschaft in Deutschland zunehmend heterogener.

Diese Entwicklungen vollziehen sich regional sehr unterschiedlich. Die ländlichen und verstädterten Räume Ostdeutschlands sind von den demographischen Veränderungen (Alterung, Schrumpfung) am stärksten betroffen. Die Bevölkerung der Agglomerationsräume der neuen Länder bleibt zahlenmäßig stabil, doch altert die Gesellschaft dort rasch. Im Westen der Bundesrepublik treten Bevölkerungsrückgänge und Alterungsprozesse langsamer ein und erreichen auch nicht dieselbe Dynamik wie in den neuen Bundesländern. Vor allem die Alterungsprozesse sind auch in den alten Bundesländern ein sich verschärfendes Problem.

Die Haushaltsentwicklung vollzieht sich etwa parallel zu der Bevölkerungsentwicklung. Die Haushaltszahlen nehmen deutschlandweit bis etwa 2020 zu, immer mehr Menschen leben u.a. aufgrund der Alterungsprozesse in kleinen 1-2 Personen-Haushalten. Ab 2020 nimmt die Zahl der Haushalte ab. Die Zunahme der Haushaltszahlen, die Abnahme ihrer Größe und der Remanenzeffekt bewirken bis ca. 2020 eine Zunahme der Wohnfläche pro Kopf. Ab diesem Zeitpunkt überlagern sich das Abklingen des Remanenzeffekts und der beginnende Rückgang der Haushaltszahlen, so dass die Wohnflächen nachfrage – demographisch bedingt – voraussichtlich nicht weiter ansteigen wird. Die regionalen Unterschiede in der Abnahme der Haushaltszahlen bewirken vor allem in ländlichen und verstädterten Räumen der ostdeutschen Länder einen weiterhin ansteigenden Leerstand. Wohnungsleerstände in diesen ökonomisch und demographisch schrumpfenden Regionen stehen Wohnungsengpässe in den demographisch stabilen und wirtschaftlich erfolgreichen Regionen Westdeutschlands gegenüber. Generell werden regional unterschiedliche Entwicklungen prägend bleiben.

Die demographisch bedingte Flächenneuanspruchnahme wird bis 2020 nicht wesentlich abnehmen; sie wird danach jedoch sinken. In Regionen mit Bevölkerungsrückgängen wird sich die Neuanspruchnahme von Flächen kurz- bis mittelfristig verringern. Die übrigen Regionen werden erst mittel- bis langfristig eine demographisch bedingte Abnahme der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verzeichnen können. Der demographische Wandel ist jedoch nicht der Hauptfaktor der künftigen Flächeninanspruchnahme; ökonomische Einflussgrößen werden künftig voraussichtlich überwiegen.

Demographisch bedingte Handlungserfordernisse bestehen vor allem bei der Anpassung der vorhandenen Gebäude- und Infrastrukturbestände an demographische Alterungs- und Schrumpfungsprozesse. Wohn-, Büro- und Gewerbe- sowie soziale und kulturelle Nutzungen werden zentrale Gegenstände dieser Anpassungen sein müssen. Um die Gebäudebestände und Infrastrukturen besser auszulasten, ist regional gesehen die relative Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentren eine geeignete Strategie. Im Zeichen der Schrumpfung gewinnen Strategien zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit der Bevölkerung wieder an Bedeutung.

Die Konzentration der Siedlungsentwicklung ist auf lokaler Ebene vor allem mit einer Fokussierung der Stadtentwicklungspolitik auf die Innenentwicklung zu erreichen. Diese umfasst die Verbesserung der gesamten Lebensqualität in der Stadt, vor allem die Qualifizierung der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes, aber auch Strategien, die auf die Bewältigung des Remanenzeffekts abzielen (z.B.

Umzugshilfen oder Nachverdichtungen im gewohnten Umfeld). Gleichzeitig müssen diese Maßnahmen durch Aufklärungsprozesse, Kreativität, politischen Mut zu unkonventionellen Lösungen und unpopulären Entscheidungen sowie die Mobilisierung aller beteiligten Akteure, auch privaten Immobilienbesitzern und Wohnungsunternehmen, flankiert werden. Darüber hinaus muss die städtische Entwicklung einem Monitoring unterzogen werden. Kleinräumige Bestandsaufnahmen sind notwendig, um die Strategien auf die lokalen Kontexte adäquat zuschneiden zu können.

Um die Ziele der Stärkung der Zentren und der Innenentwicklung sowie der Anpassung der Bestände zu erreichen, sind Anstrengungen auf allen Ebenen, in Bund, Ländern und Kommunen, notwendig. Bau- und Planungsrecht auf lokaler Ebene und regionale Steuerungs- und Förderinstrumente müssen ebenso zu einer Steuerung und Minderung der Auswirkungen des demographischen Wandels eingesetzt werden wie eine Intensivierung von eher informellen Kooperations- und Kommunikationsprozessen innerhalb der Verwaltung in Stadt und Region. Die Kommunen haben in diesem Kontext die zentrale Rolle, da sich hier die Probleme „verorten“. Lokale Regierungen sind vor die Aufgabe gestellt, mit den Akteuren vor Ort über Aushandlungs- und Kommunikationsprozesse lokal angepasste Lösungsansätze zu entwerfen. Der Bund und die Länder müssen auf der anderen Seite die Kommunen finanziell und instrumentell in die Lage versetzen, diese Aufgaben auch angemessen wahrnehmen zu können.

Die bisherigen Erfahrungen im Umgang mit den baulich-räumlichen Folgen des demographischen Wandels zeigen, dass eine Bewältigung der Herausforderungen zumindest auf der Ebene der städtebaulichen Steuerung möglich ist. Qualitativ hochwertige baulich-räumliche Ansätze, die von alten- und generationenübergreifendem Bauen und Konzepten der Nutzungsmischung bis hin zur Wiedernutzung von Gebäuden und Brachflächen auf innerstädtischen Standorten reichen, können bei konsequentem Einsatz zum Erfolg führen können. Eine flächendeckende Überprüfung aller Steuerungsinstrumente hinsichtlich ihrer negativen Konsequenzen für die Flächeninanspruchnahme, die konsequente Ausrichtung dieser Instrumente auf das Ziel der Bewältigung des demographischen Wandels und die Abschätzung von positiven und negativen Wirkungen politischen oder planerischen Handelns und Nichthandelns ist dabei ebenso unerlässlich wie eine verlässliche, integrierte und strategisch auf langfristige Ziele fokussierte Politik von Bund, Ländern und Kommunen.

Flankierend sind in Wissenschaft, Politik und Öffentlichkeit die ökonomischen Kosten einer dispersen, nicht-integrierten Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung zu thematisieren. Der kontinuierliche Siedlungs- und Verkehrsflächenzuwachs zeigt, dass deren Unterhalt sowie die später notwendig werdenden Anpassungen des Bestandes im Hinblick auf volkswirtschaftliche Kosten oder Einspareffekte bisher kaum in der Diskussion sind. Eine stärkere Berücksichtigung volkswirtschaftlicher Erfordernisse würde gute Argumente liefern, die Siedlungsentwicklung stärker auf Zentren und die Innenentwicklung zu konzentrieren.

Bei allem Nachdenken über die Folgen des demographischen Wandels kommt man nicht umhin, Strategien zu entwickeln, die direkt an den Ursachen des Bevölkerungsrückgangs und der Alterung ansetzen. Wie kann der starke Bevölkerungsrückgang in der Bundesrepublik verhindert, wie können Alterungsprozesse verlangsamt und regionale Disparitäten verringert werden? Welche Strategien und Instrumente müssen in den verschiedensten Bereichen und auf welchen Ebenen (weiter-)entwickelt werden? Auch in diesem Problemkontext ist künftig ein integriertes politisches Handeln notwendig.

Der Forschungs- und Handlungsbedarf, der mit dem demographischen Wandel aufgeworfen wird, ist offensichtlich enorm. Er umschließt über die aufgeworfenen Fragen hinaus auch statistische Probleme

wie die Erfassung brachgefallener, aber ökologisch wertvoller Flächen im Sinne einer Flächenbilanz zur Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung. Aufgrund der erforderlichen Dringlichkeit, mit der adäquate Antworten gesucht werden müssen, gilt es, die Auswirkungen des demographischen Wandels vertiefend und prozessbegleitend zu erforschen sowie zugleich kreative und innovative Handlungskonzepte zur Bewältigung zu erarbeiten und umzusetzen.

## Literaturverzeichnis

**Alich, Monika 1994:** Innenstadtnahes Wohnen als Chance zur Lebensstilisierung jenseits der ‚weiblichen Normalbiographie‘; in: Dangschat, Jens S./ Blasius, Jörg (Hrsg): Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden, Opladen, S. 396-407.

**Alich, Monika / Dangschat, Jens S. 1998:** Armut und soziale Integration. Strategien sozialer Stadtentwicklung und lokaler Nachhaltigkeit; Opladen.

**Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen 2003:** Kinderfreundlichkeit ist das herausragende Merkmal zukunftsorientierten Bauens und Wohnens. Ergebnisse des Wettbewerbs „Wohnen mit Kindern“; in: Die Gemeinde (BWGZ) Heft 3/2003, S. 112-119.

**ARGE Stadtwerke, Arbeitsgemeinschaft Stadtwerke in Sachsen-Anhalt o.J.:** Positionspapier: Auswirkungen der strukturellen Veränderungen in den typischen großflächigen Plattenbau-Wohnquartieren in Sachsen-Anhalt auf die Geschäftsentwicklung der Stadtwerke bezüglich der Medienver- und -entsorgung; Unveröffentlichtes Manuskript.

**Arlt, Günter et al. (Hrsg.) 2003:** Urbane Innenentwicklung in Ökologie und Planung; IÖR-Schriften Band 39, Dresden.

**BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 1996:** Neuabgrenzung von Raumordnungsregionen nach der Gebietsreform in den neuen Bundesländern; Arbeitspapiere 5/1996.

**BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 1998:** INKAR. Indikatoren und Karten zur Raumentwicklung. Ausgabe 1998; CD-ROM, Bonn.

**BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2000a:** Stadtentwicklung und Städtebau in Deutschland. Ein Überblick; Berichte Band 5, Bonn.

**BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2000b:** Raumordnungsbericht 2000; Berichte Band 7, Bonn.

**BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2001:** Wohnungsprognose 2015; Berichte Band 10, Bonn.

**BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2002:** Wohneigentumsbildung und Stadterneuerung in den neuen Bundesländern; Schriftenreihe Forschungen, Heft 107, Bonn.

**BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2003a:** Szenarien zur Raumentwicklung. Raum- und Siedlungsstrukturen Deutschlands 2015/2040; Schriftenreihe Forschungen, Heft 112, Bonn.

**BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2003b:** Informationen aus der Forschung des BBR 6/2003, Bonn.

**BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2003c:** Soziale Benachteiligung und Stadtentwicklung; Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3-4/2003, Bonn.

**BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2003d:** Stadtumbau; Informationen zur Raumentwicklung, Heft 10-11/2003, Bonn.

- BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2003e:** Best Practices „Neue Urbanität auf alten Bahnflächen“. Experimenteller Wohnungs- und Städtebau; Werkstatt: Praxis, Heft 5/2003, Bonn.
- BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2003f:** Stadtumbau West. Programm und Pilotstädte. Forschungsfeld im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau, Bonn.
- BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2003g:** INKAR Prognose 2020; CD-ROM, Bonn.
- BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2003h:** Szenarien zur Raumentwicklung, Schriftenreihe Forschungen, Heft 112, Bonn.
- Berger, Olaf / Schmalfeld, Andreas 1999:** Stadtentwicklung in Hamburg zwischen ‚Unternehmen Hamburg‘ und ‚Sozialer Großstadtstrategie‘; in: Dangschat, Jens S. (Hrsg.): Modernisierte Stadt – gesplattene Gesellschaft. Ursachen von Armut und sozialer Ausgrenzung, Opladen, S. 317-341.
- Bertelsmann Stiftung 2003:** Wegweiser demografischer Wandel. Definition der Kennzahlen, Münster.
- BfLR, Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.) 1992:** Aktuelle Daten zur Entwicklung der Städte, Kreise und Gemeinden 1989/90; Materialien zur Raumentwicklung, Laufende Raubeobachtung, Heft 47, Bonn.
- BiB, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (Hrsg.) 2001:** Demografische Vorausschätzungen - Grenzen und Möglichkeiten, Methoden und Ziele - Vorträge auf der gemeinsamen Sitzung des Arbeitskreises Bevölkerungswissenschaftliche Methoden der Deutschen Gesellschaft für Bevölkerungswissenschaft und des Ausschusses für Regionalstatistik der Deutschen Statistischen Gesellschaft im Rahmen der Statistischen Woche in Nürnberg am 26./27. September 2000; Materialien zur Bevölkerungswissenschaft des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung, Heft 104, Wiesbaden.
- Birg, Herwig / Flöthmann, E.-Jürgen 1998:** Simulationsrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung in den alten und neuen Bundesländern im 21. Jahrhundert; IBS-Materialien, Band 45, Bielefeld.
- Birg, Herwig 2001:** Die demographische Zeitenwende. Der Bevölkerungsrückgang in Deutschland und Europa, München.
- BMI, Bundesministerium des Inneren (Hrsg.) 2000:** Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahr 2050, Berlin.
- BMVBW, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2000:** WWW.WERKSTADT-STADT.DE. Innovative Beispiele aus dem Experimentellen Wohnungs- und Städtebau, Berlin.
- BMVBW, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2001a:** Stadtumbau in den neuen Ländern. Integrierte wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Konzepte zur Gestaltung des Strukturwandels auf dem Wohnungsmarkt der neuen Länder, Berlin.

- BMVBW, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2001b:** Lläuft die Platte leer? Möglichkeiten und Grenzen von Strategien zur LeerstandsbeKämpfung in GroBssiedlungen, Berlin.
- Bucher, Hansjörg / Schlömer, Claus 2003a:** Der Demographische Wandel und seine Wohnungsmarktrelevanz; in: vhw Forum Wohneigentum Juni/Juli 2003, Heft 3, S. 121-126.
- Bucher, Hansjörg / Schlömer, Claus 2003b:** Die regionalisierte Bevölkerungsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung: aktueller, mit erweitertem Prognosehorizont, in feinerer räumlicher Differenzierung und erstmals auf CD publiziert, in: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2003: INKAR Prognose 2020, CD-ROM, Bonn.
- Bundesregierung 2002:** Perspektiven für Deutschland. Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung.
- Dangschat, Jens S. 1995:** Stadt als Ort und Ursache von Armut und sozialer Ausgrenzung; in: Aus Politik und Zeitgeschichte. Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament B 31-32, Bonn, S. 50-62.
- Dangschat, Jens S. 1996:** Lokale Probleme globaler Herausforderungen in deutschen Städten; in: Schäfers, Bernhard / Wewer, Göttrik (Hrsg.): Die Stadt in Deutschland. Soziale, politische und kulturelle Lebenswelt, Opladen, S. 31-60.
- Dangschat, Jens S. 2000:** Sozial-räumliche Differenzierung in Städten. Pro und Contra; in: Harth, Annette et al. (Hrsg.): Stadt und soziale Ungleichheit, Opladen, S. 141-159.
- Deutscher Bundestag 2002:** Bericht der Enquête-Kommission „Demographischer Wandel – Herausforderungen unserer älter werdenden Gesellschaft auf den Einzelnen und die Politik“; Berlin.
- Deutscher Städtetag 2002:** Strategisches Flächenmanagement und Bodenvirtschaft. Aktuelle Herausforderungen und Handlungsempfehlungen. Positionspapier des Deutschen Städtetages, Köln.
- Deutscher Städtetag 2003:** Leitbild für die Stadt der Zukunft. Beschluss der 32. ordentlichen Hauptversammlung des Deutschen Städtetages am 15. Mai 2003 in Mannheim, Köln.
- DifU, Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.) 2002:** Die Soziale Stadt: eine erste Bilanz des Bund-Länder-Programms ‚Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf‘, Berlin.
- DIW, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung 1999:** Bevölkerungsvorausschätzungen, Berlin.
- Döhne, Hans-Jochen / Krautzberger, Michael 2001:** Integrierte Konzepte für die gewachsenen Strukturen. Ziele der Stadtentwicklung mit Blick auf die Zukunft; in: Stadt und Gemeinde, Heft 10/2001, S. 374-376.
- Dosch, Fabian 2003:** Wie viele Quadratmeter braucht der Mensch? Suburbia: Was ist das Problem? – Perspektiven der Raumentwicklung jenseits von Zersiedelung. Statement zur Veranstaltung des Rates für Nachhaltige Entwicklung und der Bundesarchitektenkammer am 30.06.2003; Berlin.

- Droth, Wolfram / Dangschat, Jens 1985:** Räumliche Konsequenzen der Entstehung ‚neuer Haushaltstypen‘; in: Friedrichs, Jürgen (Hrsg.) 1985a: Die Städte in den 80er Jahren. Demographische, ökonomische und technologische Entwicklungen; Opladen, S. 147-180.
- Flöthmann, E.-Jürgen 2003:** Migration – eine Hauptdeterminante ost- und westdeutscher Bevölkerungsentwicklung; in: Hutter, Gérard et al. (Hrsg.): Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen, IÖR-Schriften, Band 41, Dresden, S. 31-52.
- Franz, Peter 2001:** Leerstände in ostdeutschen Städten: keineswegs nur ein wohnungspolitisches Problem; in: IWH, Wirtschaft im Wandel 2/2001, 7. Jg., S.27-34.
- Froschauer, Ulrike / Lueger, Manfred 2003:** Das qualitative Interview. Zur Praxis interpretativer Analyse sozialer Systeme; Stuttgart.
- GdW, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. 1998:** Überforderte Nachbarschaften. Zwei sozialwissenschaftliche Studien über Wohnquartiere in den alten und neuen Bundesländern; GdW Schriften 48, Köln.
- GdW, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. 2003:** Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2003/2004. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW; Berlin.
- Gemeindetag BaWü [Baden-Württemberg] 2002:** Abschlussbericht der Arbeitsgruppe beim Gemeindetag Baden-Württemberg; Auswirkungen der demographische Entwicklung auf die Städte und Gemeinden, in: Die Gemeinde (BWGZ) Heft 6/2002, S. 192-211.
- Goderbauer, Evi / Karsten, Martin 2003:** Stadtumbau West – Pilotstädte am Start; in: BBR (Hrsg.) 2003: Stadtumbau; Informationen zur Raumentwicklung, Heft 10-11/2003, S. 669-676.
- Großhans, Hartmut 2001:** Wohnumfeld und Quartiersgestaltung für das Wohnen im Alter im Generationenverbund, Stuttgart.
- Gschwind, Friedemann 1988:** Reaktionen von Politik und Verwaltung – Das Beispiel Stuttgart als dynamischer wachstumsstarker Verdichtungsraum; in: Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin (Hrsg.): Räumliche Wirkungen des sozioökonomischen Strukturwandels und seine Folgen für die Stadt- und Regionalplanung, ISR Diskussionsbeiträge 26, Berlin
- Gunz, Rainer 2003:** Vom Gastarbeiter zum Mitbürger; in: Städte- und Gemeinderat, Heft 12/2003, S. 18-19
- Häußermann, Hartmut 1988:** Stadt und Lebensstil; in: Hauff, Volker (Hrsg.): Stadt und Lebensstil. Thema: Stadtkultur, Weinheim / Basel, S. 75-89.
- Häußermann, Hartmut 1997:** Armut in den Großstädten. Eine neue städtische Unterklasse; in: Leviathan, 25. Jg., Heft 1, S. 12-27.
- Häußermann, Hartmut 2004:** Interview: Spontane Zusammenschlüsse sind delikater; in: taz-Berlin vom 2.2.2004; S. 22.
- Häußermann, Hartmut / Siebel, Walter 1995:** Dienstleistungsgesellschaften. Frankfurt/Main: Suhrkamp.

- Häußermann, Hartmut / Siebel, Walter 1996:** Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim, München: Juventa.
- Haller, Christoph 2002:** Leerstand im Plattenbau. Ausmaß – Ursachen – Gegenstrategien; edition stadt und region, Band 4, Berlin
- Haller, Christoph / Liebmann, Heike 2002:** Vom Wohnungsleerstand zum Stadtumbau; in: Berliner Debatte Initial; Zeitschrift für sozialwissenschaftlichen Diskurs, Heft 2/2002, Berlin, S. 34-48.
- Hannemann, Christine 1997:** Städtische Lebensstile; in: Bechinger, Walter et al. (Hrsg.): Stadtkultur leben, Frankfurt/ M. et al.: Peter Lang Europäischer Verlag der Wissenschaften, S. 25-39.
- Hannemann, Christine 2000:** Die Platte. Industrialisierter Wohnungsbau in der DDR, Berlin.
- Hannemann, Christine 2003:** Schrumpfende Städte in Ostdeutschland – Ursachen und Folgen einer Stadtentwicklung ohne Wirtschaftswachstum; in Aus Politik und Zeitgeschichte B 28/2003, Beilage zu Wochenzeitung ‚Das Parlament‘, S. 16-23.
- Hannemann, Christine / Berger, Olaf 2000:** Wohngeschichte. Historischer Abriss zu wesentlichen Entwicklungslinien städtischen Wohnens in Deutschland seit 1945. Teilergebnis zum ‚Gutachten Wohn-Ort-Innenstadt‘ im Auftrag des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg, Potsdam.
- Harlander, Tilman 2003:** Haus und Wohnumfeld; in: Die Gemeinde (BWGZ) Heft 3/2003, S. 124-128.
- Heinze, Rolf G. et al. (Hrsg.) 1997:** Neue Wohnung auch im Alter. Forderungen aus dem demographischen Wandel für die Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft; Gesellschaftswissenschaften < > Praxis der Schader Stiftung, Darmstadt.
- Herkommer, Sebastian (Hrsg.) 1999:** Soziale Ausgrenzungen. Gesichter des neuen Kapitalismus; Hamburg.
- Holtmann, Everhard / Killisch, Winfried 1993:** Wohnungspolitik im geeinten Deutschland. Problemlagen und Entwicklungsperspektiven; in: Aus Politik und Zeitgeschichte, Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament, B 8-9, Bonn, S. 3-15.
- Hutter, Gérard et al. (Hrsg.) 2003:** Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen, IÖR-Schriften, Band 41, Dresden.
- ILS, Institut für Landes und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen 2003:** Das Ruhrgebiet – ein besonderer Teil der Metropolenregion Rhein-Ruhr, Bericht für die Sitzung des ILS-Beirates am 10. Juli 2003 in Duisburg, Dortmund.
- Informationskreis für Raumordnung 2003:** Im Internet: <http://www.ifr-ev.de/pdf/nied-einl.pdf>, Zugriff am 03.02.2004.
- Iwanow, Irene / Schmidt, Ralf 2001:** Szenarien zur Wohnflächennachfrageentwicklung bis 2015 in den ostdeutschen Ländern und Berlin; in: BBR (Hrsg.): Wohnungsprognose 2015; Berichte Band 10; S. 17-40.

- Just, Tobias 2003:** Demografie lässt Immobilien wackeln; in: Deutsche Bank Research, Aktuelle Themen Nr. 283, Demografie Spezial, Frankfurt am Main
- Keim, Karl-Dieter (Hrsg.) 2001:** Regenerierung schrumpfender Städte – zur Umbaudebatte in Ostdeutschland; Regio transfer I, Erkner.
- Keim, Rolf / Neef, Rainer 2000:** Ausgrenzung und Milieu: Über die Lebensverhältnisse von Bewohnerinnen und Bewohnern städtischer Problemgebiete; in: Harth; Annette et al. (Hrsg.): Stadt und soziale Ungleichheit; Opladen, S. 248-273.
- Knoblauch, Ludwig 2001:** Nicht täuschen lassen – der demographische Struktureffekt wirkt auch in Zuzugsgemeinden; In: Stadt und Gemeinde, Heft 9/2001, S. 322-325.
- Kötter, Theo 2001:** Flächenmanagement – zum Stand der Theoriediskussion; in: Flächenmanagement und Bodenordnung, Jg. 63, Heft 4/2001, S. 145-153.
- Koziol, Matthias 2001:** Auswirkungen des Stadtumbaus auf die kommunale Infrastruktur; Fachkolloquium Stadtumbau des ISW, Tagung am 28.09.2001, Frankfurt/Oder.
- Kommission, Kommission Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern 2000:** Bericht der Kommission im Auftrag des BMVBW; Berlin.
- Koschnik, Hans 1977:** Fünf vor zwölf in unseren Städten!; in: Die demokratische Gemeinde, Jg. 29, Sondernummer Mai 1977, S. 8-17.
- Krämer, Stefan 1992:** Die Großstadt als Wohnstandort Eine soziologische Analyse der Attraktivität großstädtischer Wohnstandorte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, Regensburg.
- Kronauer, Martin 1999:** Ausgrenzung am Arbeitsmarkt. Auf dem Weg zu einer neuen „Underclass“?; in: Mirbach, Thomas (Hrsg.): Entwürfe für eine soziale Stadt; Amsterdam, S. 43-53.
- Kujath, Hans Joachim 1988:** Reurbanisierung? Zur Organisation von Wohnen und Leben am Ende des städtischen Wachstums; in: Leviatan, 16. Jg., Heft 1, S. 2-43.
- Lang, Thilo / Tenz, Eric 2003:** Von der schrumpfenden Stadt zur Lean City. Prozesse und Auswirkungen der Stadtschrumpfung in Ostdeutschland und deren Bewältigung; Dortmund.
- Leindecker, Jürgen 2003:** Reise ins Ungewisse. Mittelstädte im Anpassungsprozess; in: Stadt und Gemeinde, Heft 10/2003, S. 426-430.
- Lenep, Hans-Gerd von 2003:** Deutschland im demografischen Wandel; in: Städte- und Gemeinderat, Heft 12/2003, S. 6-8.
- Liebmann, Heike / Haller, Christoph 2001:** Wachsende Leerstände in ostdeutschen Großsiedlungen: neue Herausforderungen und Strategien für die Stadtentwicklung; in: Keim, Karl-Dieter 2001 (Hrsg.): Regenerierung schrumpfender Städte – zur Umbaudebatte in Ostdeutschland, Regio transfer I, Erkner, S. 97-124.
- Liebmann, Heike / Robischon, Tobias 2003:** Städtische Kreativität. Potenzial für den Stadtumbau, Erkner, Darmstadt.

**Lietzau, Christa / Müllmann, Christoph 2003:** Zentrale Anlaufstelle für alle Senioren; in: Städte- und Gemeinderat, Heft 12/2003, S. 23-24.

**Lübking, Uwe / Krickl, Ursula 1999:** Ein Lebensabend in der gewohnten Gemeinschaft. Altenpolitik – ein Schwerpunkt der kommunalen Sozialpolitik; in: Stadt und Gemeinde, Heft 11-12/1999, S. 467-472.

**Lübking, Uwe 2000:** Wie ein „Koloss auf tönernen Füßen“. Demographische Entwicklung: Herausforderung für den Sozialstaat; in: Stadt und Gemeinde, Heft 12/2000, S. 483-488.

**Lübking, Uwe 2001:** Kindergeschrei ist Zukunftsmusik. Herausforderungen der demographischen Entwicklung für die lokale Politik; in: Stadt und Gemeinde, Heft 9/2001, S. 311-312.

**Lübking, Uwe 2002:** Den Blick auf die Familien lenken. Familienpolitik als gesamtgesellschaftliche Aufgabe; in: Stadt und Gemeinde, Heft 3/2002, S. 55-59.

**Mädig, Heinrich 2000:** Wanderungsprozesse – Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft und die Städte; in: Aktuelle Information DIfU, November 2000, S. 1-23.

**Mädig, Heinrich 2003:** Demografischer Wandel: Herausforderung an eine künftige Stadtpolitik; in: Stadtforschung und Statistik, Heft 1/2003, S. 63-72.

**Metzmacher, Mathias / Waltersbacher, Matthias 2001:** Entwicklung des Wohnungsangebots und zukünftiger Neubaubedarf bis 2015; in: BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungsprognose 2015, Berichte Bd. 10, S. 41-62.

**MGG, Montan-Grundstücksgesellschaft mbH 2000:** im Internet: <http://www.mgg.de/aktuell/archiv.htm>, Zugriff am 03.02.2004.

**MIS Rheinland-Pfalz, Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz 2002:** Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz und ihre Auswirkungen auf die Kommunen und deren Haushalte (Bericht an den Innenausschuss der Landtags Rheinland-Pfalz auf einen Antrag der CDU nach § 76 Abs. 2 GOLT, Vorlage I4/641), Mainz.

**MSWV, Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg 2000:** WohnOrt Innenstadt. Eine Chance für die Brandenburger Städte, Potsdam.

**MSWV, Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg 2001:** Eigentumsbildung in der Stadt. Individuellen Bauen und Wohnen, Potsdam.

**MSWV, Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg 2002:** Wohnen im Alter. Baulich-räumliche Strategien für eine nachhaltige soziale Strukturpolitik in Brandenburg. Dokumentation der Tagung vom 22. Januar 2002 in Potsdam, Potsdam.

**Münz, Rainer / Ulrich, Ralf 1997:** Das zukünftige Wachstum der ausländischen Bevölkerung in Deutschland. Demographische Prognosen bis 2030, Demographie Aktuell, Heft 12/1997.

**Neußler, Wolfgang / Waltersbacher, Matthias 2001:** Ausgewählte Ergebnisse der Wohnungsprognose 2015; in BBR (Hrsg.): Wohnungsprognose 2015; Berichte Bd. 10, S. 63-238.

- Pfeifer, Ulrich 2002:** Wohnungsmärkte als Seismographen der wirtschaftlichen Entwicklung; in: Wüstenrotstiftung (Hrsg.) 2002b: Wohnbauen in Deutschland, Stuttgart/ Zürich, S. 90-101.
- Portz, Norbert 2000:** Die schwierige Suche nach einem Markt. Zukunft der (Innen-)Städte: Trends und Herausforderungen; in: Stadt und Gemeinde, Heft 3/2000, S. 51-52.
- Portz, Norbert 2001:** Vorteile vorausschauender Bodenpolitik. Kommunale Baulandkonzepte fördern private Wohneigentumsbildung; in: Stadt und Gemeinde Heft 10/2001, S. 379-380.
- Quick, Annemarie 2003:** Dem Kinderwunsch den Boden bereiten; in: Städte- und Gemeinderat, Heft 12/2003, S. 9-10.
- Rietdorf, Werner (Hrsg.) 1997:** Weiter wohnen in der Platte. Probleme der Weiterentwicklung großer Neubaugebiet in den neuen Bundesländern, Berlin.
- Schmidt, Kerstin 2002:** Den demografischen Wandel gestalten – Weichen für die Zukunft stellen. Daten und Fakten aus dem Projekt „Kompass-Modellkommunen“, Gütersloh.
- Schmidt, Kerstin / Walter, Claudia 2003:** Von der Demografie zur Strategie; in: Städte- und Gemeinderat, Heft 12/2003, S. 11-13.
- Schneider, Nicole / Spellerberg, Annette 1999:** Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität, Opladen.
- Schlömer, Claus 2003:** Bestimmungsfaktoren der künftigen räumlich-demografischen Entwicklung in Deutschland. Gutachten im Auftrag der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Bonn.
- Siedentop, Stefan 2002:** Ist eine Umkehr fortschreitender Zersiedlung realistisch? Vortrag auf der Werkstatt „Flächenverbrauch in der Metropolregion Hamburg“, am 04.11.2002, Lauenburg/Elbe.
- Siedentop, Stefan / Kausch, Steffen 2003:** Der Übergang in die „schrumpfende Gesellschaft“. Räumliche Ausprägung von Wachstums- und Schrumpfungsprozessen in deutschen Agglomerationsräumen – ein Überblick; in: Hutter, Gérard et al. (Hrsg.): Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen; IÖR-Schriften, Band 41, Dresden, S. 13-30.
- Simon, Karl-Heinz 1991:** Bevölkerungsentwicklung und Stadtentwicklung in Wiesbaden – Demographische Trends und ihre Auswirkungen, Wiesbadener Stadtanalysen Nr. 4 des Amtes für Wahlen, Statistik und Stadtforschung der Stadt Wiesbaden, Wiesbaden.
- Simons, Harald 1999:** Perspektiven des westdeutschen Wohnflächen und Büromarktes bis 2030; in: BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 1999: Perspektiven der künftigen Raum- und Siedlungsentwicklung, Informationen zur Raumentwicklung, Heft 11/12 1999, Bonn, S. 745-754.
- Spiegel, Erika 1986:** Neue Haushaltstypen: Entstehungsbedingungen, Lebenssituation, Wohnen und Standortverhältnisse, Frankfurt/ Main.
- Spirit of Zuse e.V. 2003:** Superumbau – Die verkunstete Platte, Presseschau; im Internet: <http://www.spirit-of-zuse.de/platte/presse.htm>, Zugriff am 04.02.2004.
- StaBu, Statistisches Bundesamt 2000:** Bevölkerungsentwicklung Deutschlands bis zum Jahr 2050. Ergebnisse der 9. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden.

- StaBu, Statistisches Bundesamt 2003a:** Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 10. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden.
- StaBu, Statistisches Bundesamt 2003b:** Umwelt. Umweltproduktivität, Bodennutzung, Wasser, Abfall. Ausgewählte Ergebnisse der Umweltökonomischen Gesamtrechnung und der Umweltstatistik, Wiesbaden.
- StaBu, Statistisches Bundesamt 2003c:** Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung 2003. Erläuterungen und Eckzahlen, Wiesbaden.
- StaBu, Statistisches Bundesamt 2003d:** Im Jahr 2050 wird jeder Dritte in Deutschland 60 Jahre oder älter sein, Pressemitteilung vom 06.06.2003.
- Stadt Hoyerswerda 2003:** Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Hoyerswerda - Entwicklungskonzept Wohnen Stand 01/2003; im Internet: [http://www.hoyerswerda.de/buergerservice/insek/zip/I\\_39.ZIP](http://www.hoyerswerda.de/buergerservice/insek/zip/I_39.ZIP), Zugriff am 04.02.2004.
- Stadt Neukirchen-Vluyn 2003:** im Internet: <http://www.neukirchen-vluyn.de/zielnv.htm>, Zugriff am 03.02.2004.
- Stadt Wetter 2003a:** im Internet: [http://www.stadt-wetter.de/index\\_502F09E4503D4037BCE773D313E50AD5.html](http://www.stadt-wetter.de/index_502F09E4503D4037BCE773D313E50AD5.html), Zugriff am 05.02.2004.
- Stadt Wetter 2003b:** im Internet: [http://www.stadt-wetter.de/index\\_D3C9A6B255544BB3AF86B053A77BC5C0.html](http://www.stadt-wetter.de/index_D3C9A6B255544BB3AF86B053A77BC5C0.html), Zugriff am 05.02.2004.
- Steenbock, Reimer 2001:** Geburten, Sterbefälle und Zuwanderung. Der Einfluss der demographischen Entwicklung auf die Kommunalpolitik; in: Stadt und Gemeinde, Heft 10/2001, S. 337-378.
- Stocker, Werner 2003:** Wohnen im Alter – Konzepte für die Zukunft; in: Die Gemeinde (BWGZ) Heft 8/2003, S. 320-321.
- Strohmeier, Klaus Peter 2001:** Die zukünftige Gesellschaft in der Stadt; in: DASL [Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung, Landesgruppe Hamburg, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern] ( Hrsg.): Konsequenzen des demographischen Wandels für die Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert, Lübeck, S.32-45.
- SWM, Stadtwerke Magdeburg GmbH 2003:** Stadtumbau Ost – Forum mit Vertretern der SPD-Bundestagsfraktion, des Verbands Kommunaler Unternehmen, der Versorgungsunternehmen bei den Städtischen Werken Magdeburg GmbH, unveröffentlichtes Manuskript, Magdeburg.
- Tovote, Björn-Uwe 2003:** Demographischer Wandel in den Städten und im ländlichen Raum – am Beispiel Niedersachsen; in: Hutter, Gérard et al. (Hrsg.): Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen; IÖR-Schriften, Band 41, Dresden, S. 53-68.
- Ulbrich, Rudi 1993:** Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik Deutschland; in: Aus Politik und Zeitgeschichte. Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament; B 8-9, Bonn, S. 16-31.
- Ulbrich, Rudi 1998:** Wohnungsversorgung; in: Häußermann, Hartmut (Hrsg.): Großstadt. Soziologische Stichworte, Opladen, S. 288-310.

**vhw, Volksheimstättenwerk – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V. 2003:** Stadtbau-Ost/West. Ergebnisbericht der interdisziplinären Arbeitsgruppe des vhw, Berlin.

**Waltersbacher, Matthias 2003:** Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsmarkt – Gastbeitrag für den Arbeitskreis „Raumstrukturelle Auswirkungen des demographischen Wandels“ der Akademie für Raumforschung und Landeskunde am 8.10.2003 (unveröffentlichtes Manuskript).

**Waltersbacher, Matthias 2001:** Entwicklung der Wohnflächennachfrage in den alten Ländern bis 2015; in: BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungsprognose 2015; Berichte, Band 10, Bonn, S. 1-16.

**Wüstenrotstiftung 2002 (Hrsg.):** Wohneigentum in Europa. Ursachen und Rahmenbedingungen unterschiedlicher Wohneigentümerquoten in Europa, Ludwigsburg.



# Anhang

## Experteninterviews

Institution
Deutscher Städte- und Gemeindebund
Deutsches Institut für Urbanistik (DIfU)
Gesamtverband Deutscher Wohnungsunternehmen (GdW)
Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH)
Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL)
Deutscher Städtetag
Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
Verband Kommunaler Unternehmen (VKU)
Universität Kaiserslautern