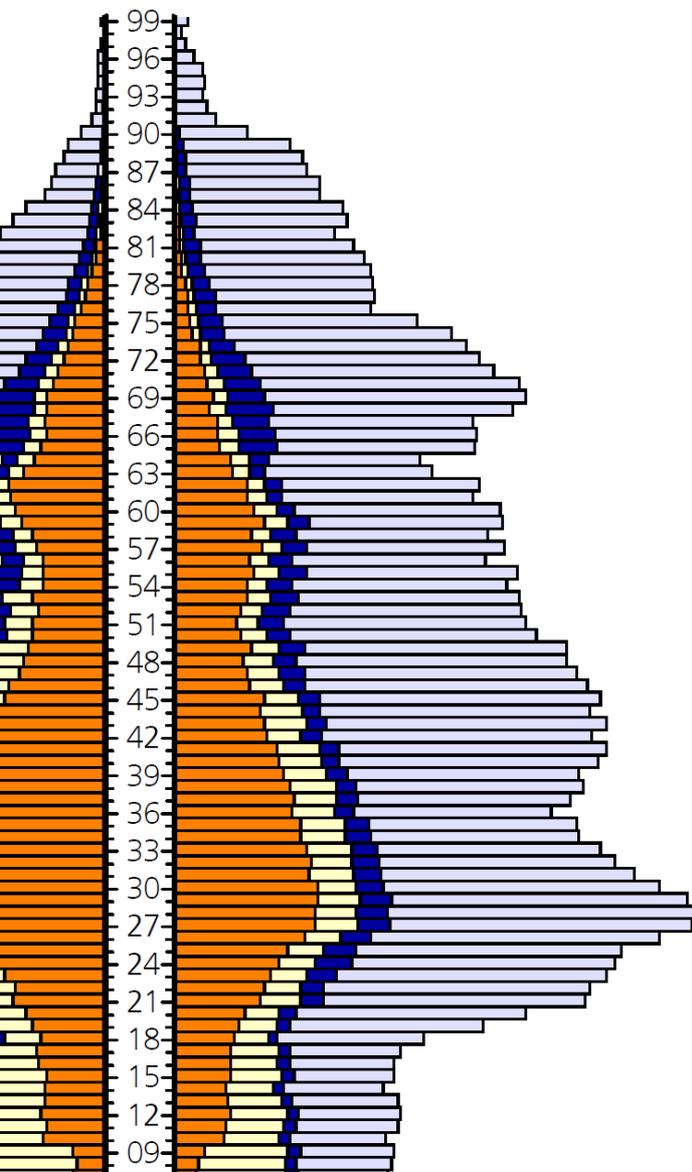


# Gesellschaft im demographischen Wandel

– Szenarien zur Zukunft des Wohnens in der Stadtregion

Ansgar Schmitz-Veltin



Inauguraldissertation  
zur Erlangung des akademischen  
Grades eines Doktors der Philosophie  
der Universität Mannheim

**Gesellschaft im demographischen Wandel  
– Szenarien zur Zukunft des Wohnens in  
der Stadtregion**

Inauguraldissertation  
zur Erlangung des akademischen Grades  
eines Doktors der Philosophie der  
Universität Mannheim

**Verfasser**

Ansgar Schmitz-Veltin

**Dekan**

Prof. Dr. Johannes Paulmann

**Gutachter**

Prof. Dr. Paul Gans

Prof. Dr. Axel Börsch-Supan

**Tag der Disputation:**

02. Juni 2009

Mannheim 2011

# Inhalt

<b>Inhalt.....</b>	<b>1</b>
<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>5</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis.....</b>	<b>9</b>
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>11</b>
1.1 Fragestellung und Aufbau.....	12
1.2 Hintergrund und Abgrenzung.....	13
1.2.1 Zeitliche Inkongruenz.....	15
1.2.2 Demographischer Reduktionismus.....	15
1.2.3 Grundanforderungen an Analysen zu den Auswirkungen des demographischen Wandels.....	17
1.2.4 Szenariotechnik.....	17
<b>2 Demographie und Gesellschaft.....</b>	<b>19</b>
2.1 Inhaltliche Abgrenzungen des demographischen Wandels.....	20
2.1.1 Von der <i>demographic transition</i> zum demographischen Wandel.....	21
Das Ende der first demographic transition – Bevölkerung im Gleichgewicht?....	23
Die second demographic transition als Grundlage des demographischen Wandels.....	23
Kritik an der second demographic transition.....	27
2.1.2 Gesellschaftlicher Wandel.....	31
Trennung von Wohnen und Arbeiten.....	33
Entfamilisierung sozialer Sicherungssysteme.....	38
Individualisierung am Ende der Klassengesellschaft.....	39
Jenseits von Klasse und Schicht.....	42
2.1.3 Individualisierung als Grundlage des demographischen Wandels.....	43
2.2 Ein schematisches Modell des demographischen Wandels.....	47
2.2.1 Der Rahmen: ökonomischer, sozialer und technologischer Wandel.....	48
Ökonomischer Wandel.....	48
Sozialer Wandel.....	49
Technologischer Wandel.....	50
2.2.2 Bevölkerungsentwicklung: Geburten, Sterbefälle und Wanderungen.....	50
Geburten und Sterbefälle.....	50
Wanderungen.....	51

2.2.3	Die Komponenten des demographischen Wandels.....	53
	Bevölkerungsrückgang.....	53
	Alterung.....	56
	Heterogenisierung .....	56
<b>3</b>	<b>Gesellschaftlicher Wandel und Wohnungsmärkte .....</b>	<b>61</b>
3.1	Die Wohnungsnachfrage .....	61
	Die Zahl der privaten Haushalte.....	62
	Neue Wohnformen .....	63
	Wohnformen und Angebote für Ältere .....	66
	Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur .....	68
	Flexibilisierung der Wohnformen .....	68
	Wohnwünsche von Migranten.....	70
3.2	Auswirkungen der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen auf die Wohnungsmärkte	71
	Statusveränderungen des Wohnens.....	71
	Bedeutungsgewinn des Wohneigentum.....	71
	Rückzug des Staates.....	74
3.3	Das Angebot auf den Wohnungsmärkten.....	76
	3.3.1 Nachfrager- und Anbietermärkte .....	76
	3.3.2 Anpassungsstrategien von Wohnungsunternehmen .....	80
3.4	Wohnungsmärkte in der Stadtregion – Rückkehr in die Zentren?.....	81
	Reurbanisierung als Phase der Stadtentwicklung.....	82
	Renaissance der Innenstädte .....	85
	Argumente der Reurbanisierung .....	85
	Politik der Reurbanisierung.....	88
<b>4</b>	<b>Prognosen und Szenarien zur Zukunft des Wohnens .....</b>	<b>91</b>
4.1	Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen – eine Frage der Ebene.....	91
	4.1.1 Bevölkerungsprognosen .....	93
	Überblick über die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung.....	93
	4.1.2 Haushaltsprognosen .....	96
	4.1.3 Wohnraumprognosen.....	97
	4.1.4 Von den Grenzen der Prognosen .....	98
	Die räumliche Herausforderung.....	99
	Die zeitliche Herausforderung .....	99
	Die inhaltliche Herausforderung.....	100
	Prognosen zur Wohnungsmarktentwicklung in der Stadtregion.....	101
4.2	Kleinräumige Szenarien .....	102
	4.2.1 Grundlagen der Szenariotechnik.....	102
	Ursprünge der Szenariotechnik und Szenarioplanung.....	102
	Zukunftsverständnis der Szenariotechnik.....	103
	Wege in die Zukunft.....	104
	Ziele und Funktionen von Szenarien.....	106
	Vorgehen bei der Szenarioerstellung.....	107

4.2.2	Szenarien auf kleinräumiger Ebene .....	108
4.3	Untersuchungsaufbau .....	115
4.3.1	Grundszenarien: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Stadtregion	116
	Bevölkerungsvorausberechnung im Rahmen der Grundszenarien .....	118
	Haushaltsvorausberechnungen im Rahmen der Grundszenarien .....	121
	Annahmen zur politischen Steuerung in den Grundszenarien .....	123
4.3.2	Wohnungsnachfrageszenarien.....	124
<b>5</b>	<b>Wohnungsnachfrage in der Metropolregion Rhein-Neckar – quantitative und qualitative Szenarien .....</b>	<b>127</b>
5.1	Abgrenzung und Gemeindetypisierung .....	127
5.1.1	Abgrenzung der Stadtregion .....	128
	Abgrenzung von Stadtregionen als Wohnungsmarktregionen.....	130
	Wohnungsmarktregionen in der Metropolregion Rhein-Neckar.....	130
5.1.2	Abgrenzung der Gemeindetypen.....	133
5.2	Grundszenarien.....	136
5.2.1	Ausgangssituation .....	136
5.2.2	Grundszenario „Trendfortschreibung“ .....	139
	Bevölkerungsentwicklung .....	139
	Haushaltsentwicklung .....	141
5.2.3	Grundszenario „Gesteuerte Trendfortschreibung“ .....	143
	Szenarioannahmen .....	143
	Bevölkerungsentwicklung .....	144
	Haushaltsentwicklung .....	145
5.2.4	Grundszenario „Modernisierung und wirtschaftliches Wachstum“ .....	147
	Szenarioannahmen .....	147
	Bevölkerungsentwicklung .....	148
	Haushaltsentwicklung .....	148
5.2.5	Grundszenario „Geburtenanstieg“ .....	150
	Szenarioannahmen .....	150
	Bevölkerungsentwicklung .....	150
	Haushaltsentwicklung .....	152
5.2.6	Zusammenfassung .....	153
5.3	Wohnwünsche differenzierter Haushaltstypen.....	155
5.3.1	Probleme bei Wohnwunscherhebungen .....	155
5.3.2	Wohnorientierungen.....	156
5.3.3	Wohnorientierungen und Umzugsgründe der Haushaltstypen in der Wohnungsmarktregion Mannheim.....	158
	Wohnansprüche .....	158
	Auszugsgründe .....	160
	Eigentumsbildung.....	161
	Wohnstandortwahl bei freier Entscheidung.....	162
5.3.4	Wohncharakteristika der Haushaltstypen .....	163

5.4	Wohnnachfrageszenarien.....	164
5.4.1	Szenario „Trendfortschreibung“ .....	164
	Wohnformen und Angebote für Ältere .....	164
	Wohnformen und Angebote für „neue Familien“ .....	166
	Bildungs- und Betreuungseinrichtungen .....	166
	Eigentumsbildung .....	166
5.4.2	Szenario „gesteuerte Trendfortschreibung“ .....	166
	Wohnformen und Angebote für Ältere .....	167
	Wohnformen und Angebote für „neue Familien“ .....	168
	Bildungs- und Betreuungseinrichtungen .....	169
	Eigentumsbildung .....	169
5.4.3	Szenario „Modernisierung und wirtschaftliches Wachstum“ .....	170
	Wohnformen und Angebote für Ältere .....	170
	Wohnformen und Angebote für „neue Familien“ .....	171
	Bildungs- und Betreuungseinrichtungen .....	172
	Eigentumsbildung .....	172
5.4.4	Szenario „Geburtenanstieg“ .....	172
	Wohnformen und Angebote für Ältere .....	173
	Wohnformen und Angebote für „neue Familien“ .....	174
	Bildungs- und Betreuungseinrichtungen .....	174
	Eigentumsbildung .....	174
<b>6</b>	<b>Zur Zukunft des Wohnens in der Stadtregion .....</b>	<b>175</b>
6.1	Re- vs. Suburbanisierung .....	176
6.2	Demographische Perspektiven in der Stadtregion.....	177
6.3	Demographischer Wandel und gesellschaftliche Entwicklung.....	178
	<b>Literatur .....</b>	<b>181</b>
	<b>Anhang 1: Methodik der Wanderungsmotivanalyse Mannheim .....</b>	<b>201</b>
	Wanderungsbefragungen .....	201
	Befragung nicht mobiler Haushalte .....	203
	Arbeitnehmerbefragung.....	203
	Studierendenbefragung.....	204
	<b>Anhang 2: Wohnansprüche .....</b>	<b>211</b>

# Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1-1:	Fragestellungen und Aufbau der Arbeit .....	13
Abbildung 2-1:	Schematische Darstellung der <i>first demographic transition</i> .....	22
Abbildung 2-2:	Lebendgeborene und Gestorbene je 1000 Einwohner in Deutschland zwischen 1840 und 2006 .....	24
Abbildung 2-3:	Überblick über die sozialen und demographischen Aspekte der ersten und zweiten <i>demographic transition</i> .....	25
Abbildung 2-4:	Vergleich der Entwicklung des Bruttoinlandsprodukt mit Indikatoren zum demographischen Wandel zwischen 1960 und 2006 für Westdeutschland ..	30
Abbildung 2-5:	Erwerbstätige nach Wirtschaftssektoren in Prozent .....	35
Abbildung 2-6:	Bevölkerung nach Lebensform 1996 bis 2007 .....	44
Abbildung 2-7:	Schematisches Modell des demographischen Wandels (Übersicht) .....	48
Tabelle 2-1:	Übersicht der Motive von Wanderungen .....	52
Abbildung 2-8:	Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern zwischen 1996 und 2006 insgesamt und nach Altersgruppen .....	54
Abbildung 2-9:	Gesamtwanderungssaldo und natürlicher Saldo in den Kreisen Deutschlands nach Lage zwischen 1995 und 2005 .....	55
Abbildung 2-10:	Faktoren und Ausprägungen der Heterogenisierung .....	57
Abbildung 2-11:	Ausländeranteil an der Wohnbevölkerung 2005 .....	58
Abbildung 3-1:	Determinanten der Wohnraumnachfrage .....	62
Abbildung 3-2:	Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Zahl der privaten Haushalte in Deutschland zwischen 1991 und 2020 (1991=100) .....	63
Abbildung 3-3:	Unterschiedliche gemeinschaftsorientierte Wohnformen im Spannungsfeld von Tradition und Moderne sowie Gemeinschaft und finanziellen Restriktionen .....	64
Abbildung 3-4:	Wohnformen der mindestens 65-Jährigen .....	67
Tabelle 3-1:	Veränderung von Miet- und Eigentumsverhältnis durch Zuzug, Fortzug und Umzug nach, aus und in Mannheim .....	72
Abbildung 3-5:	Entwicklung der Eigentumsquote in West- und Ostdeutschland seit 1993 ...	72
Abbildung 3-6:	Öffentliche Förderung des Wohnungsbaus 2006 (Anzahl Wohnungen) .....	75
Abbildung 3-7:	Leerstandsquote in Ost- und Westdeutschland 1994 bis 2007 .....	77

Abbildung 3-8:	Entwicklung des Verhältnisses von Haushalten (Träger der Nachfrage) und Wohnungen (Angebot) .....	78
Abbildung 3-9:	Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2006 .....	79
Abbildung 3-10:	Bevölkerungsentwicklung zwischen 1995 und 2005 in den siedlungsstrukturellen Kreistypen Westdeutschlands.....	84
Abbildung 3-11:	Betreuungsplätze und Pflegeheimplätze nach siedlungsstrukturellen Kreistypen in Westdeutschland .....	86
Tabelle 4-1:	Überblick über regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnungen.....	94
Abbildung 4-1:	Hypothetischer Zusammenhang zwischen den Herausforderungen für Prognosen und deren Zuverlässigkeit.....	100
Abbildung 4-2:	Schematische Darstellung zur Szenarientwicklung.....	105
Abbildung 4-3:	Schematische Darstellung zum Szenari Verlauf bei Diskontinuitäten .....	105
Tabelle 4-2:	Einflussgrößen auf die Wohnungsnachfrage .....	109
Abbildung 4-4:	Forschungsdesign des Projekts DemoImpact .....	110
Abbildung 4-5:	Wohngebietstypen in ländlichen Gemeinden .....	112
Tabelle 4-3:	Altersstrukturen in den Wohngebietstypen .....	114
Tabelle 4-4:	Übersicht über die Schlüsselfaktoren der Grundszenarien .....	117
Abbildung 4-6:	Vereinfachtes Schema des Modells der Bevölkerungsfortschreibung .....	119
Tabelle 4-5:	Verwendete Gemeindegrößenklassen zur Abschätzung der Haushaltzurechnungsquoten .....	121
Abbildung 4-7:	Schematische Darstellung der Tendenz zur Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltgröße in den Grundszenarien der Haushaltsentwicklung.....	123
Abbildung 4-8:	Auswahl der Szenarien.....	124
Tabelle 4-6:	Übersicht über die betrachteten Szenarien.....	125
Abbildung 5-1:	Übersicht über die Methodik.....	127
Abbildung 5-2:	Großstadtregionen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung 2006 .....	129
Abbildung 5-3:	Wohnungsmarktregionen (WMR) der Oberzentren in der Metropolregion Rhein-Neckar mit Überschneidungsbereichen.....	131
Abbildung 5-4:	Anteil der nach Mannheim auspendelnden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Gemeinden der Wohnungsmarktregion Mannheim ..	132
Abbildung 5-5:	Wohnorte der in Mannheim arbeitenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum 30.06.2008.....	132
Tabelle 5-1:	Charakteristika der Gemeindetypen.....	133
Abbildung 5-6:	Typisierung der Gemeinden in der Metropolregion Rhein-Neckar .....	134
Abbildung 5-7:	Schematische Darstellung der Gemeindetypen in der Stadtregion.....	134
Tabelle 5-2:	Charakteristika der Gemeindetypen in der Wohnungsmarktregion Mannheim 2007.....	136

Abbildung 5-8:	Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion Mannheim nach Gemeindetypen 1985-2007 (1985=100).....	137
Abbildung 5-9:	Altersstruktur der Gemeindetypen 2007.....	138
Abbildung 5-10:	Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion Mannheim nach Gemeindetypen 2006-2020 (Trendfortschreibung, 2006=100) .....	140
Abbildung 5-11:	Altersstruktur der Gemeindetypen 2020 (Trendfortschreibung) .....	140
Abbildung 5-12:	Durchschnittliche Haushaltsgrößen nach Gemeindetypen (Trendfortschreibung).....	141
Abbildung 5-13:	Annahmen zum Alter der zusätzlichen Einwohner durch neue Wohnungen in Städten mit hoher Zentralität (gesteuerte Trendfortschreibung) .....	143
Abbildung 5-14:	Annahmen zum Alter der zusätzlichen Einwohner durch neue Wohnungen in Städten mit mittlerer Zentralität (gesteuerte Trendfortschreibung) .....	144
Abbildung 5-15:	Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion Mannheim nach Gemeindetypen 2006-2020 (gesteuerte Trendfortschreibung, 2006=100) .....	145
Abbildung 5-16:	Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion Mannheim nach Gemeindetypen 2006-2020 (Modernisierung und wirtschaftliches Wachstum, 2006=100) .....	147
Abbildung 5-17:	Veränderung der Einwohnerzahl nach Altersgruppen 2006 bis 2020 in Prozent (Modernisierung und wirtschaftliches Wachstum).....	148
Abbildung 5-18:	Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion Mannheim nach Gemeindetypen 2006-2020 (Geburtenanstieg, 2006=100) .....	151
Abbildung 5-19:	Veränderung der Einwohnerzahl nach Altersgruppen 2006 bis 2020 in Prozent (Geburtenanstieg) .....	151
Abbildung 5-20:	Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in der Wohnungsmarktregion Mannheim 2007-2020 nach Grundszenarien (2007=100).....	153
Abbildung 5-21:	Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte in den Gemeindetypen der Wohnungsmarktregion nach Grundszenarien.....	154
Abbildung 5-22:	Wertdimension "urban-suburban" in den Mannheimer Stadtbezirken.....	157
Abbildung 5-23:	Ausprägungen der Wohnansprüche nach Haushaltstypen .....	159
Abbildung 5-24:	Ausschlaggebende Gründe für den Auszug aus der alten Wohnung nach Haushaltstypen .....	160
Abbildung 5-25:	Eigentümer- und Mieteranteile nach Haushaltstypen .....	161
Abbildung 5-26:	Wohnstandortpräferenzen bei freier Wahl in Raumkategorien der Stadtregion nach Haushaltstypen.....	162
Tabelle 5-3:	Erwartete Veränderungen der Haushaltszahlen nach Gemeinde- und Haushaltstypen (Szenario Trendfortschreibung).....	165

Tabelle 5-4:	Erwartete Veränderungen der Haushaltszahlen nach Gemeinde- und Haushaltstypen (Szenario gesteuerte Trendfortschreibung).....	167
Tabelle 5-5:	Erwartete Veränderungen der Haushaltszahlen nach Gemeinde- und Haushaltstypen (Szenario Modernisierung und wirtschaftliches Wachstum).....	171
Tabelle 5-6:	Erwartete Veränderungen der Haushaltszahlen nach Gemeinde- und Haushaltstypen (Szenario Geburtenanstieg) .....	173
Abbildung 6-1:	Die wichtigsten demographischen Herausforderungen in der Stadtregion .....	178
Tab. A1 - 1:	Grundgesamtheit und Anzahl der angeschriebenen Personen nach Teilbefragungen .....	201
Abb. A1 - 1:	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Postleitzahlbereiche) .....	202
Tab. A2 - 1:	Wohnanspruchsfelder der Haushaltstypen .....	211

# Abkürzungsverzeichnis

BBSR .....	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
bzw. ....	beziehungsweise
ca. ....	circa
Destatis.....	Statistisches Bundesamt
GdW .....	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
ggf.....	gegebenenfalls
MRN .....	Metropolregion Rhein-Neckar
ÖPNV .....	Öffentlicher Personennahverkehr
WMR .....	Wohnungsmarktregion
WoFG.....	Wohnraumförderungsgesetz
z. B. ....	zum Beispiel



# 1 Einleitung

In Medien und öffentlicher Diskussion sind Schlagworte wie Bevölkerungsrückgang und Überalterung aktuell sehr präsent. Binnen weniger Jahre wurde der „demographische Wandel“ zu einem medialen Megabegriff, der ähnlich inflationär wie der der Globalisierung oder Nachhaltigkeit verwendet wird. Nicht selten vereinnahmt die Demographiedebatte dabei Themen, die insgesamt weder neu noch undiskutiert sind. Viele der bereits seit den späten 1960er Jahren geführten Debatten erleben nun unter dem Deckmantel der Demographie eine neue Blüte – zum Teil zu Recht, weil sie vor dem Hintergrund von Bevölkerungsrückgang und bevölkerungsstrukturellen Veränderungen neu diskutiert werden müssen. In der Wohnungswirtschaft hat der demographische Wandel zu einer breiten Auseinandersetzung mit den Wünschen und Bedürfnissen verschiedener Zielgruppen geführt. Längst überfällige Fragen wurden dabei angegangen, neue Konzepte erstellt und jahrzehntelang gültige Paradigmen in Frage gestellt.

Während die Diskussionen um die Folgen der demographischen Entwicklung für die Wohnungsmärkte in den vergangenen Jahren jedoch meist auf ostdeutsche „Schrumpflandschaften“ (HERFERT 2004) beschränkt blieben, wurde hinsichtlich der komplexen Relationen und Abhängigkeiten zwischen gesellschaftlicher, ökonomischer und demographischer Entwicklung und den sich globalisierenden Wohnungsmärkten in westdeutschen Wachstumsregionen bislang nur wenig gearbeitet. Dies kann vor dem Hintergrund der zumindest zu Beginn auf Ostdeutschland (und wenige Regionen im Westen) beschränkten Demographiedebatte erklärt werden. Während die ostdeutschen Städte, Kommunen, Banken und Wohnungsunternehmen nach Jahren großzügiger und staatlich geförderter Bautätigkeit schon seit Mitte der 1990er Jahre vor den Problemen weg brechender Nachfrage standen und der Rückbau in Form des Stadtbbaus Ost von politischer Seite forciert und unterstützt wurde, erschienen die Probleme für die Wohnungsmärkte und -unternehmen im Westen weniger drängend.

Nichtsdestotrotz ergeben sich aus dem gesellschaftlich-demographischen Wandel auch in den wirtschaftlich prosperierenden Regionen Deutschlands Umbrüche und Neuerungen für den Wohnungsmarkt und die daran beteiligten Akteure. Diese zu beschreiben und analysieren soll praktischer Nutzen der vorliegenden Arbeit sein. Dabei wird in erster Linie eine kleinräumige Perspektive eingenommen. Die Darstellung erfolgt am Beispiel der Metropolregion Rhein-Neckar (GANS u. SCHMITZ-VELTIN 2006a). Diese ist im deutschlandweiten Vergleich geprägt von einer leicht überdurchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung in den Jahren zwischen 1995 und 2005, einem überdurchschnittlichen Bruttoinlandsprodukt je Einwohner und einem vergleichsweise geringen Anteil an Sozialhilfeempfängern. Mit ihren Oberzentren Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen liegt sie im Grenzgebiet der Bundesländer Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen.

Auch wenn die Wechselwirkungen und Marktbeziehungen zwischen der Angebots- und der Nachfrageseite nicht unberücksichtigt bleiben dürfen, so soll der Fokus dieser Arbeit im Bereich der Nachfrage nach Wohnimmobilien liegen. Der Wohnimmobilienmarkt wird hierbei als (unvollständiger) Markt aufgefasst, auf dem Angebot und Nachfrage nach Wohnimmobilien

aufeinander treffen. Er besteht aus Wohnungen in Mietshäusern, vermieteten und selbstgenutzten Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäusern (BRAUER 2006, S. 64 f.). Die Nachfrage wird maßgeblich durch die demographische Entwicklung beeinflusst, die sich über die Zahl der privaten Haushalte auf die Anzahl der nachgefragten Wohnungen auswirkt. Darüber hinaus gewinnen in gesättigten Wohnungsmärkten, wie sie in den meisten Regionen Deutschlands zu beobachten sind, zunehmend qualitative Aspekte an Bedeutung (BRAUER 2006, S. 65). Eine detaillierte Analyse der Angebotsseite, die ihrerseits ökonomischen Veränderungen, beispielsweise im Rahmen der Veränderungen der Eigentümerstrukturen unterworfen ist, soll im Rahmen der Arbeit ebenso wenig erfolgen wie eine Betrachtung der demographischen und gesellschaftlichen Effekte im Verflechtungsbereich der Immobilien- oder Finanzwirtschaft.

Theoretisch basiert die Arbeit auf der demographischen Entwicklungsforschung. Trotz der großen Bedeutung des Themas ist auf theoretischer Ebene zumindest im kleinräumigen Bereich bislang wenig gearbeitet worden. So ist die gesellschaftliche Entwicklung zwar ein gut untersuchtes Kerngebiet der Soziologie, die demographische Debatte wird – zumindest in Deutschland – dagegen meist losgelöst von gesellschaftlichen Prozessen geführt. Diese Diskrepanz möchte die Arbeit überbrücken und demographische Entwicklungen nicht als bloße Veränderungen der Bevölkerungszahl und -struktur verstehen, sondern ebenso die dahinter stehenden gesellschaftlichen Aspekte berücksichtigen. Gerade für die Nachfrageentwicklung an Wohnungsmärkten spielen qualitative Aspekte eine herausragende Rolle.

## 1.1 Fragestellung und Aufbau

Im Zentrum steht die Frage, wie sich die komplexen demographischen Veränderungen (unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen) auf die räumlich differenzierte Nachfrage auf den Wohnungsmärkten auswirken und welche Folgen sich hieraus für die regionale Wohnungsmarktentwicklung ergeben. Dabei soll ein besonderes Augenmerk auf die Frage gelegt werden, inwieweit städtisches Wohnen an Bedeutung gewinnt und welche Bevölkerungsgruppen Präferenzen für ein Wohnen innerhalb der Städte zeigen.

Die Arbeit verbindet quantitative Aspekte, wie die zukünftige Entwicklung der Bevölkerungszahl und ihrer Struktur mit qualitativen Ansätzen hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum. In kleinräumigen Nachfrageszenarien werden quantitative und qualitative Aspekte zusammengeführt.

Im einleitenden *ersten Kapitel* sollen die Ziele und Fragestellungen der Arbeit abgeleitet und aufgezeigt und der Untersuchungsaufbau begründet werden. Das *zweite Kapitel* befasst sich mit den Grundbegriffen aus dem Bereich der Demographie. Dabei geht es insbesondere darum, den zentralen Begriff des demographischen Wandels zu definieren und das der Arbeit zugrunde liegende Verständnis der demographischen Begrifflichkeiten darzulegen. Dabei wird neben formaldemographischen Nomenklaturen vor allem auf die engen und untrennbaren Verflechtungen zwischen demographischer und gesellschaftlicher Entwicklung eingegangen (Abbildung 1-1).

Im *dritten Kapitel* werden die grundlegenden demographischen Trends und die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen als Grundlage der Nachfrageentwicklung nach Wohnungen dargestellt und analysiert. Das *vierte Kapitel* beschäftigt sich mit der methodischen Vorgehensweise. Hierbei werden verschiedene Ansätze zur Abschätzungen der Wohnungsnachfrage diskutiert und die jeweiligen Stärken und Schwächen dargestellt. Im *fünften Kapitel* wird anhand einer Fallstudie der Frage nach der Entwicklung der Wohnungsnachfrage in der Stadtregion nachge-

gangen. Im *sechsten Kapitel* sollen die Ergebnisse zusammengefasst und diskutiert werden. Dabei werden sowohl inhaltliche Fragestellungen beantwortet als auch methodische Erkenntnisse der vorliegenden Arbeit erörtert.

**Abbildung 1-1: Fragestellungen und Aufbau der Arbeit**

Fragen	Kapitel
<b>Methodische Fragestellungen</b>	<b>Theoretische/inhaltliche Fragestellungen</b>
	Was ist demographischer Wandel und in welchem Verhältnis steht er zu anderen gesellschaftlichen Entwicklungen?
	Auf welche Weise wirkt sich der demographische Wandel auf die Wohnungsnachfrage aus?
	Welche Zusammenhänge bestehen zwischen der Grunddaseinsfunktion Wohnen und den demographisch-gesellschaftlichen Entwicklungen?
Wie lassen sich die komplexen gesellschaftlichen Prozesse in ihrer räumlichen Differenziertheit analysieren?	
Wie lassen sich zukünftige quantitative Nachfragegrößen und qualitative Wünsche und Bedürfnisse abschätzen?	
	Wie entwickelt sich die Wohnungsnachfrage in der Stadtregion? (Beispiele aus der Metropolregion Rhein-Neckar)
Wie wirken sich die komplexen demographischen Veränderungen (unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen) auf die räumlich differenzierte Nachfrage auf den Wohnungsmärkten aus und welche Folgen ergeben sich hieraus für die regionale Wohnungsmarktentwicklung in Stadtregionen?	

## 1.2 Hintergrund und Abgrenzung

Zentraler Begriff der vorliegenden Arbeit ist der demographische Wandel. Seine Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum in Stadtregionen sollen mithilfe differenzierter Methoden analysiert werden. Diesem Vorhaben liegt ein wirtschafts- und sozialgeographischer Ansatz zugrunde, der es notwendig macht, sich gleich zu Beginn mit zwei grundlegenden Fragen hinsichtlich der zentralen Begrifflichkeit auseinander zu setzen:

Erstens ist zu klären, wie sich der demographische Wandel inhaltlich gegenüber anderen Entwicklungen abgrenzen lässt. Inwieweit beeinflusst der demographische Wandel die Woh-

nungsnachfrage und welche Wechselwirkungen bestehen zwischen dem demographischen Wandel und den gesellschaftlichen Rahmenbedingungen? Dieser Abgrenzung wird im Rahmen der Arbeit starkes Gewicht zukommen, da hinsichtlich der Definition des demographischen Wandels nach wie vor Defizite bestehen. Dies gilt auch im Bereich des Wohnens bezüglich der Frage nach den Wechselwirkungen zwischen demographischen Entwicklungen und deren gesellschaftlichen Grundlagen.

Zweitens stellt sich die Frage nach der Betrachtungsebene oder der räumlichen Abgrenzung: Insbesondere die quantitativen Aspekte demographischer Entwicklungen müssen immer auf eine bestimmte räumliche Ebene bezogen sein. Je nach Betrachtungsebene entstehen unterschiedliche Muster demographischer Veränderungen. Die aktuellen Bevölkerungsprozesse innerhalb Deutschlands sind ein gutes Beispiel hierfür: Während die Entwicklung der Bevölkerungszahl auf nationaler Ebene stagniert, nimmt sie in den ostdeutschen Bundesländern ab und in den westlichen teilweise weiter zu. Während sie aber in Westdeutschland insgesamt weiter zunimmt, sinkt sie im Saarland bereits seit langem; und im Umland von Berlin sind trotz der rückläufigen Einwohnerzahlen des Landes Brandenburgs steigende Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Diese Ausführungen ließen sich weiter treiben, bis man letztendlich auf kleinst-räumiger Ebene angelangt wäre. Dies zeigt, dass die zahlenmäßige Entwicklung der Bevölkerung, aber auch die einzelner Bevölkerungsgruppen, immer abhängig ist von der räumlichen Abgrenzung der Betrachtungen. Und unabhängig davon, welche Ebene man wählt, ergeben sich unterschiedliche Probleme: Während bei großräumigen Untersuchungen die Gefahr ökologischer Fehlschlüsse besteht, indem die Gesamtentwicklung einer Region auf jeden einzelnen Ort innerhalb dieser übertragen wird, so zeigen sich kleine Raumeinheiten zwar vergleichsweise homogen, hängen in ihrer Entwicklung jedoch sehr von externen Einflüssen ab. Dies ist vor allem dann problematisch, wenn – und dies ist im Bereich der Fragestellung der vorliegenden Arbeit eine verbreitete Anwendung – Prognosen zur Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erstellt werden sollen (Kap. 4.1).

Insbesondere bei der Betrachtung von Wohnimmobilien mit ihrer absoluten Standorttreue, sind räumlich detaillierte Abschätzungen des demographischen Wandels von großer Bedeutung. Schließlich stellen die in der Region oder dem Ort ansässigen Haushalte die Nachfragegröße für Wohnungen dar. Anders als ökonomische Entwicklungen, beispielsweise die Nachfrage nach Arbeit, geben Wohnungen mit Ausnahme intraregionaler Wanderungen selten den Ausschlag für einen Wohnsitzwechsel. Sie sind stärker als andere Wirtschaftsgüter abhängig von der Nachfrageentwicklung vor Ort. Explizit auszunehmen von dieser Aussage sind intraregionale Wanderungen, insbesondere Wanderungen innerhalb von Stadtregionen. Die in Deutschland in den 1960er Jahren einsetzende und bis heute anhaltende Suburbanisierung ist ein Beispiel für eine in erster Linie wohnungs- und wohnumfeldmotivierte Migration. Hauptgrund für den Wohnsitzwechsel von den Kernstädten in das Umland war vor allem der Wunsch nach dem Wechsel der Wohnumgebung oder Wohnform. Arbeitsplatzorientierte Gründe hingegen, die für interregionale Wanderungen die wichtigste Motivgruppe darstellen, spielen innerhalb von Regionen nur eine untergeordnete Rolle. Ähnlich – wenn auch weniger deutlich – verhält es sich mit der Wiederentdeckung der Städte im Rahmen der Reurbanisierung, die aktuell innerhalb der Raum- und Planungswissenschaften intensiv diskutiert wird (z. B. KLEINERT 2006; KÖPPEN 2007; SIEDENTOP u. WIECHMANN 2007).

Die Frage nach den zukünftigen intraregionalen Wanderungsverflechtungen, insbesondere danach, inwieweit die Suburbanisierung von Reurbanisierungstendenzen überlagert wird und welche Nachfragegruppen welche Wohnstandortpräferenzen zeigen, wird als zentral für die zukünftigen Wohnungsmarktentwicklungen in der Stadtregion betrachtet und bildet den Schwerpunkt der vorliegenden Arbeit. Die räumliche Betrachtungsebene der Arbeit lässt sich entsprechend dieser Schwerpunktsetzung zwischen einer regionalen Ebene auf Grundlage der

Raumordnungsregionen und einer kleinräumigen Ebene, beispielsweise Wohnquartieren, einordnen. Die Arbeit möchte ein besonderes Augenmerk auf die mit Vorausberechnungen häufig einhergehenden Probleme werfen und daher sowohl Zielkonflikte, die sich aus der Gleichzeitigkeit der Ansprüche nach Kleinräumigkeit und Langfristigkeit ergeben, als auch demographische Fehlschlüsse vermeiden.

### **1.2.1 Zeitliche Inkongruenz**

Die strikte Ortsgebundenheit von Wohnimmobilien macht es scheinbar notwendig, möglichst kleinräumige Vorhersagen der Bevölkerungsentwicklung zu erstellen. SCHNUR (2011) weist zu Recht darauf hin, dass Wohnen auf der Quartiersebene stattfindet und nur hier die unmittelbar wohnungswirksamen demographischen Veränderungen und deren Steuerungsoptionen erforscht werden können. Gleichzeitig können Vorhersagen von Nachfrageentwicklungen nach Wohnraum auf kleinräumiger Ebene nicht befriedigen, stellen doch alle Arten von Wohnimmobilien langlebige Investitionsgüter dar, die eine möglichst weit vorausschauende Abschätzung der Nachfrage erfordern. Als technische Lebensdauer von Immobilien können rund 100 Jahre angesetzt werden. In aller Regel übersteigt diese die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Wohngebäuden (FRITZENWALLNER 2005, S. 28), die je nach Abschreibung aber zumindest 50 Jahre beträgt. Da klassische mathematische Prognoserechnungen den Bedarf an zuverlässigen kleinräumigen langfristigen Nachfrageabschätzungen nur ungenügend oder gar nicht abdecken können, weil die Residuen zu groß und nicht vorhersagbar sind und stochastische Prognosemodelle nicht alle Einflussgrößen abbilden können, müssen alternative Vorgehensweisen herangezogen werden. Inwieweit Szenariotechniken, die quantitative Nachfrageentwicklungen mit qualitativen Aspekten verbinden, als Methodik zur Einschätzung der künftigen Wohnungsmarktentwicklung in Frage kommen, soll im Rahmen der Arbeit überprüft werden

### **1.2.2 Demographischer Reduktionismus**

Die starke Konzentration auf formal-demographische Indikatoren führt in vielen Fällen zu demographischen Fehlschlüssen und damit dazu, dass entscheidende Nachfragedeterminanten nicht ausreichend beachtet werden. HÖPFLINGER (1997, S. 14) führt dies darauf zurück, dass „die differenzierten und komplexen Wechselwirkungen zwischen allgemeinen demographischen Entwicklungen und sozialem Verhalten von Individuen und Gruppen“ in vielen Arbeiten übersehen werden. Der mit der Popularität des demographischen Wandels einhergehende demographische Reduktionismus mag vordergründig geeignet sein, klar erscheinende Zusammenhänge zwischen Bevölkerungsentwicklung einerseits und Wohnraumnachfrage andererseits aufzuzeigen. Gleichzeitig jedoch bergen entsprechende Ansätze die Gefahr, dass maßgebliche synchrone Entwicklungen außerhalb des engen Blickwinkels der Demographie übersehen oder Wechselwirkungen zwischen demographischen und anderen gesellschaftlichen Bedingungen nicht erkannt werden. Der demographische Reduktionismus führt dazu, dass demographische Prozesse mit gesellschaftlichen gleichgesetzt werden.

„Ein klassisches Beispiel ist die explizite oder implizite Gleichsetzung von ‚demographischer Alterung‘ mit ‚gesellschaftlicher Überalterung‘. [...] Demographische Fehlschlüsse – mit nicht selten gravierenden sozialpolitischen Auswirkungen – liegen auch vor, wenn aus der Zahl von Geburten direkt und linear der spätere Bedarf nach Studienplätzen abgeleitet wird; wenn aus der zunehmenden Zahl der Hochbetagten ohne Berücksichtigung intervenieren-

der sozialer Variablen direkt auf einen zukünftigen ‚Pflegenotstand‘ geschlossen wird“ (HÖPFLINGER 1997, S. 14).

Die gegenwärtige Diskussion um die Folgen des demographischen Wandels zeigt, dass durch die Konzentration auf demographische Alterung in einer Vielzahl von Studien allzu leicht Alterseffekte betont werden. Dabei wird übersehen, dass die „zukünftigen Alten“ ganz andere Einstellungsmuster und Verhaltensweisen zeigen als die „aktuellen Alten“ und dass Alterung stets einhergeht mit gesellschaftlichen Entwicklungen und Veränderungen der politischen oder ökonomischen Rahmenbedingungen. Als für die Fragestellungen der vorliegenden Arbeit relevantes Beispiel sei auf Untersuchungen zur Mobilität und zum Verkehrsverhalten älterer Menschen verwiesen. Die teilweise aufgestellte Behauptung, dass die Alterung aufgrund der geringen Beteiligung älterer Menschen zu einem Rückgang des motorisierten Individualverkehrs führen würde, lässt sich nach neueren Untersuchungen nicht mehr aufrecht erhalten. So lässt sich der geringere Anteil an Führerscheinbesitzern unter den heutigen Älteren gegenüber den Jüngeren eindeutig als Kohorteneffekt identifizieren (BECKMANN et al. 2005, S. 53).

In aller Regel stehen demographische und gesellschaftliche Effekte ebenso wie Alters- und Kohorteneffekte in komplexen reziproken Wirkungszusammenhängen. Beispielsweise zeigt die angesprochene Untersuchung zur Mobilität, dass das Mobilitätsverhalten älterer Menschen sowohl Alters- als auch Kohorteneffekten unterliegt. Alterseffekte dominieren bezüglich der Einbindung in den Erwerbsprozess, physische Konstitution, Einbindung in soziale Kontaktkreise oder Finanzmittelverfügbarkeit. Kohorteneffekte dagegen bestimmen wesentlich die Mobilitätssozialisation (BECKMANN et al. 2005, S. 53) und damit die Einstellungen hinsichtlich der Nutzung von Verkehrsmitteln. In aller Regel sind Wert- und Einstellungsmuster kohortenabhängig. Als weitere Beispiele sei auf Einstellungen zu Autorität (HEYDER u. SCHMIDT 2000) oder auf das politische Interesse (HADJAR u. BECKER 2006) verwiesen. Auch bezüglich des Wohnens wird in unterschiedlichen Studien auf die Bedeutung von Kohorteneffekten verwiesen. So nimmt beispielsweise die durchschnittliche Wohnungsgröße mit zunehmenden Alter ab (z. B. KRINGSHECKEMEIER et al. 2006, S. 34). Dies ist jedoch in erster Linie auf die Vergrößerung der Wohnflächen im Laufe der vergangenen Jahrzehnte und eine geringere Mobilität älterer Menschen zurückzuführen. Die heute Älteren sind zu Beginn der Familienphase ihrer Wohnbiographie in kleinere Wohnungen gezogen als diejenigen, die heute eine Familienwohnung beziehen. Durch die hohe Bedeutung des *ageing in place* erreichen ältere Kohorten heute durchschnittlich geringere Wohnungsgrößen als jüngere Kohorten. Gleichzeitig verfügen ältere Menschen aufgrund der größeren Bedeutung von Ein- und Zweifamilienhaushalten in höheren Altersgruppen über durchschnittlich mehr Pro-Kopf-Wohnfläche.

Um die Gefahr von Fehlschlüssen in Folge einer Reduktion auf demographische Aspekte zu umgehen, ist eine Konzeptionalisierung des demographischen Wandels als gesellschaftlicher Wandel unumgänglich. Jedoch sind sich wandelnde Wünsche und Bedürfnisse an und nach Wohnraum und komplexe wirtschaftliche wie politische Rahmenbedingungen nur schwerlich in Prognosen zur Einwohner- und Haushaltsentwicklung zu integrieren. Gerade bei langfristigen Entwicklungen im Bereich der Stadtplanung oder des Wohnungsbaus ist es nicht zuletzt aufgrund der durch den demographischen Wandel oder die Globalisierung hervorgerufenen Unsicherheit zunehmend schwierig, alle relevanten Einflüsse quantitativ zu erfassen. Welche Alternativen gibt es zu einfachen Abschätzungen der Einwohner- und Haushaltsentwicklung und welches sind die wesentlichen Punkte, die hinsichtlich der Analyse der aufgeworfenen Fragestellung beantwortet werden müssen?

### **1.2.3 Grundanforderungen an Analysen zu den Auswirkungen des demographischen Wandels**

Vor dem Hintergrund der beschriebenen inhaltlichen und räumlichen Komplexität demographischer Prozesse scheint es sinnvoll, in Ergänzung zu vorliegenden Untersuchungen zu den räumlichen Auswirkungen des demographischen Wandels drei grundlegende Ansprüche zu betonen:

(1) Zusammenhänge berücksichtigen: Demographischer Wandel lässt sich nicht losgelöst von anderen Veränderungen betrachten. Ursachen und Wirkungen der Bevölkerungsentwicklung stehen in wechselnder Abhängigkeit zu anderen Aspekten der wirtschaftlichen, politischen, ökologischen oder technologischen Entwicklung. In die Zukunft gerichtete Untersuchungen, Prognosen ebenso wie beispielsweise Entwicklungskonzepte, müssen sich der Komplexität der Einflussfaktoren stellen und diese diskutieren. Dabei ist im Einzelfall sorgsam zu prüfen, welche Rahmenbedingungen für die jeweilige Themenstellung Relevanz haben. (2) Raumbezug anpassen: Untersuchungen zur zukünftigen Bevölkerungs- und Gesellschaftsentwicklung und deren Folgen sollten auf einer angemessenen räumlichen Ebene erfolgen. Dabei gilt es vor allem zu berücksichtigen, dass kleinräumig durchaus unterschiedliche Prozesse und somit differenzierte Folgen auftreten können. Um mit den Folgen des demographischen Wandels richtig umgehen zu können reicht es nicht, ost-westdeutsche Unterschiede oder Entwicklungen auf Bundesländerebene zu betrachten. (3) Gesellschaftliche Heterogenisierung berücksichtigen: Demographischer Wandel wird noch immer zu häufig gleichgesetzt mit Bevölkerungsschrumpfung und Alterung. Diese beiden Aspekte greifen jedoch zu kurz. Demographischer Wandel muss neben Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung auch daraus resultierende und die diesem zugrunde liegenden Verschiebungen des Wertesystems, der Ansprüche und der Möglichkeiten berücksichtigen. Demographischer Wandel ist als gesellschaftlicher Wandel konzipiert und beschränkt sich nicht auf die quantitativen Aspekte ihrer Entwicklung.

### **1.2.4 Szenariotechnik**

Mithilfe der Szenariotechnik lassen sich die zuvor aufgezeigten Probleme bei der Abschätzung kleinräumiger Nachfrageentwicklungen zumindest teilweise lösen. So sollen Szenarien mögliche Entwicklungen aufzeigen und die Auswirkungen verschiedener Einflüsse darstellen. Diese Herangehensweise erlaubt auf der einen Seite die Berücksichtigung komplexer gesellschaftlicher Entwicklungen, auf der anderen Seite entstehen so keineswegs solide, in der Planung umsetzbare Vorhersagen der zukünftigen Entwicklung. Vielmehr erlauben Szenarien, welche die Bandbreite möglicher Entwicklungen aufzeigen, dass sich die Akteure auf den Wohnungsmärkten mit den realistisch erscheinenden Entwicklungswegen auseinandersetzen und jeweils angepasste Strategien entwickeln.



## 2 Demographie und Gesellschaft

Trotz der weit verbreiteten Verwendung des Begriffes „Demographischer Wandel“ ist seine Abgrenzung nicht hinreichend geklärt. Die meisten der aktuellen Arbeiten kommen – entgegen der wissenschaftlichen Gepflogenheit – gar ohne eine solide Definition des grundlegenden Begriffes aus.<sup>1</sup> Die vielfältigen während des letzten Jahrzehnts entstandenen Analysen zu den Ursachen, Inhalten und Folgen der demographischen Entwicklung unterscheiden sich zum Teil deutlich hinsichtlich der Definition ihres zentralen Begriffes.

So wird insbesondere in wirtschaftswissenschaftlichen Arbeiten häufig eine reine Fokussierung auf Aspekte der natürlichen Faktoren im Sinne von Geburten und Sterblichkeiten beobachtet, während Aspekte der räumlichen Bevölkerungsdynamik der wirtschaftlichen Betrachtung zugeordnet werden (z. B. ROSENFELD 2006). Andere Arbeiten sehen die Veränderungen der Bevölkerung unter quantitativen Gesichtspunkten als Schrumpfung oder als Verschiebung der Relationen statistisch abgrenzbarer Bevölkerungsgruppen. In der deutschen Literatur wird demographischer Wandel häufig als hochkomplexes Phänomen betrachtet, dass sich nur über eine Zerlegung in verschiedene Komponenten operationalisieren lässt (BUCHER 2007, S. 27). Als Komponenten werden von BUCHER die veränderte Dynamik des Bevölkerungswachstums, die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung, die wachsende Internationalisierung der Bevölkerung und die Individualisierung der Bevölkerung genannt. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Komponenten teilweise ursächlich miteinander zusammenhängen und sich gegenseitig bedingen.

Zu Beginn der Diskussionen um die Folgen der demographischen Entwicklung für die Wohnungsmärkte muss eine genaue Abgrenzung dessen stehen, was unter demographischen Wandel, demographischer Entwicklung oder *second demographic transition* zu verstehen ist. Dabei erscheint es wichtig, sorgsam zwischen dem eher allgemeinen und ungerichteten Begriff der demographischen Entwicklung und dem des demographischen Wandels zu unterscheiden. Beide Begriffe weisen eine enge Verknüpfung zu gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedingungen auf und beinhalten die Veränderungen der Bevölkerungszahlen und Bevölkerungsstrukturen einschließlich ihrer Ursachen und Folgen. In diesem Sinne soll Demographie im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht eng als formale Demographie (SHRYOCK u. SIEGEL 1976) oder Demometrie (WINKLER 1969) verstanden werden. Während sich die formale Demographie auf die statistischen Grundlagen von Bevölkerungsdaten und die daraus ableitbaren Kennzahlen wie Bevölkerungszahl, regionale Bevölkerungsverteilungen sowie natürliche Bevölkerungsveränderungen durch Mortalität und Fertilität konzentriert, sollen in einem erweiterten Demographiebegriff auch räumliche Bevölkerungsbewegungen wie Außen- und Binnenwande-

---

<sup>1</sup> In dem umfassenden, im Springer-Verlag erschienen, zweibändigen Handbuch der Demographie (MUELLER et al. 2000) werden in verschiedenen Kapiteln zwar die Maßzahlen und Ansätze der Demographie und Bevölkerungsstatistik detailliert vorgestellt und ökonomische, soziologische und verhaltensökologische Theorien aus Bevölkerungswissenschaft, Bevölkerungsentwicklung und Reproduktionsforschung ebenso wie Theorien der Migration aufgezeigt, auf Versuche einer einheitlichen Definition der Demographie und ihrer aktuell bedeutsamsten Begriffe wie „Demographischer Wandel“ wird jedoch verzichtet.

rungen einbezogen werden. Dass diese in klassischen formalen Demographieansätzen meist unberücksichtigt bleiben (DINKEL 1989, S. 7) wird damit begründet, dass Wanderungen Ergebnisse politischer oder ökonomischer Entscheidungen und Entwicklungen sind und damit nur bedingt in Zusammenhang mit den traditionellen Grundlagen der Demographie stehen. Der international als Begründer der Demographie geltende Johann Peter SÜBMILCH hat in seinem erstmals 1741 erschienenen Werk „Die göttliche Ordnung in den Veränderungen des menschlichen Geschlechts, aus der Geburt, Tod und Fortpflanzung desselben“ zu zeigen versucht, welchen Gesetzmäßigkeiten die scheinbar zufälligen Veränderungen in einem menschlichen Leben unterworfen sind. Seine stark auf die göttliche Ordnung fokussierte Arbeit begründet zumindest teilweise die in der klassischen formalen Demographie lang anhaltende Ausblendung des Gesellschaftlichen. Vielmehr als die Frage, inwieweit gesellschaftliche oder ökonomischen Verhältnisse die demographischen Grundlagen wie Fertilität und Mortalität beeinflussen, stand und steht bis heute die Erhebung, Beschreibung und statistische Analyse der entsprechenden Kennzahlen im Vordergrund formaldemographischer Arbeiten. Nicht selten wird Demographie dabei eher als technische Disziplin aufgefasst, in der „Geburt und Sterben [...] nur als nüchterne Statistiken biologisch feststellbarer Tatbestände [erscheinen] und Menschen [...] auf zählbare Einheiten reduziert [werden]“ (Kaufmann 2005, S. 161).

Sind also bezüglich Wanderungen die Einflüsse gesellschaftlicher, politischer und ökonomischer Bedingungen so groß, dass eine Subsumierung der entsprechenden Variablen wie Zu- und Fortwanderung, Außen- und Binnenwanderung unter den Begriff der Demographie zum Teil abgelehnt wird, so werden die Rahmenbedingungen und ihre Wirkungen auf die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung hinsichtlich der natürlichen Faktoren häufig von Seiten der formalen Demographie schlichtweg nicht beachtet. Dabei liegen in beinahe allen für die Bevölkerungsentwicklung relevanten Fragestellungen enge Verzahnungen mit den gesellschaftlichen Rahmenbedingungen vor. So mutet es beengend an, wenn MACKENROTH (1953) Bevölkerungslehre gegenüber der Bevölkerungsstatistik damit abgrenzt, dass „viele, was sich an den Populationen menschlicher Zweibeiner registrieren lässt und auch registriert wird, für die Bevölkerungslehre uninteressant“ ist und angibt, dass Angaben „wie Konfession, Sprach- und Volkstumszugehörigkeit, Siedlungsweise, Betriebszugehörigkeit [...] für die Verwaltung von Bedeutung sein mögen, für die Bevölkerungslehre aber unmittelbar keine Rolle spielen“ (MACKENROTH 1953, S. 12).

Die zu beobachtende enge Verzahnung gesellschaftlicher und demographischer Entwicklungen führt dazu, dass eine Trennung zwischen demographischer und gesellschaftlicher Entwicklung heute weniger denn je geeignet erscheint, um die drängenden Fragen hinsichtlich der Nachfrage und Inanspruchnahme von Wohnraum zu beantworten. Im Folgenden wird daher zunächst eine inhaltliche Abgrenzung des Begriffs des demographischen Wandels vorgenommen und anschließend ein schematisches Modell der Bevölkerungsentwicklung und des demographischen Wandels entworfen, das die maßgeblichen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen beinhaltet.

## **2.1 Inhaltliche Abgrenzungen des demographischen Wandels**

Gesellschaftlich bedeutsame Veränderungen der Bevölkerungszahl und ihrer Struktur hat es in der Menschheitsgeschichte immer wieder gegeben. Teilweise waren diese mit kriegerischen Auseinandersetzungen, Epidemien oder Naturkatastrophen verbunden. In der Neuzeit traten verschiedene Phasen auf, in denen grundlegende Veränderungen des generativen Verhaltens, der Sterblichkeit und der Wandlungsmuster festzustellen waren und die in langfristigen Bahnen verliefen. Die neuesten Veränderungen bilden die Grundlage des demographischen Wan-

dels, wie er in allen europäischen Ländern zu beobachten und unter dem Begriff der „*second demographic transition*“ beschrieben worden ist. Doch was ist das Entscheidende des demographischen Wandels und inwieweit lassen sich die diesem und der *second demographic transition* zugrunde liegenden Prozesse von früheren demographischen Veränderungen abgrenzen?

### 2.1.1 Von der *demographic transition* zum demographischen Wandel

Grundsätzlich abgrenzen lassen sich die unter dem Begriff des „demographischen Wandels“ beschriebenen und in den meisten Industriestaaten – in unterschiedlichen Ausprägungen – zu beobachtenden Prozesse von dem mit Beginn der Industrialisierung einsetzenden demographischen Übergang. Dieser Übergang, die *first demographic transition*, war charakterisiert durch einen Rückgang von Mortalität und Fertilität in den Industriestaaten seit dem 18. Jahrhundert (THOMSON 1929; KIRK 1996).

„In the middle of the 19th century, European women gave birth to five children or more, on average. A newborn was expected to live 40 years or less. In a matter of a century the average number of children dropped to two and life expectancy rose over 60 years“ (ALHO u. SPENCER 2005, S. 1).

Durch Verbesserungen im medizinisch-technischen Bereich, bei der Hygiene und in der medizinischen Versorgung in Folge des wirtschaftlichen Aufschwungs kam es zunächst in England, später aber auch in anderen Industriestaaten zu einem Rückgang der Sterblichkeit. Von einem hohen und zunächst durch starke Schwankungen gekennzeichneten Niveau sank die Sterberate im Verlauf des 18. und 19. Jahrhunderts von über 30 auf rund 10 Promille. Die Rückgänge der Mortalität waren Ergebnis einer deutlich steigenden Lebenserwartung, die mit einem Sinken der Kinder- und Säuglingssterblichkeit in Folge der sich verbessernden medizinischen Versorgung einherging. Mit der Abnahme der Sterberate kam es in den betreffenden Ländern zunächst zu deutlichen Bevölkerungszuwächsen und einer prozentualen wie absoluten Zunahme der älteren Bevölkerung. Der wenige Jahrzehnte (z. B. Niederlande, Deutschland) bis rund 100 Jahre (z. B. England, Dänemark) später einsetzende Rückgang der Geburtenraten kann als Anpassung des generativen Verhaltens an die sich wandelnden gesellschaftlichen, technischen Verhältnisse und an die Erhöhung der Überlebenschancen von Kindern interpretiert werden. Er führte dazu, dass sich die Bevölkerungszunahme verlangsamte und die Alterung weiter fortschritt.

Für eine Vielzahl europäischer Nationalstaaten konnte die *demographic transition* nachgewiesen werden. Räumlich breitete sie sich von England zunächst nach Skandinavien und ab Mitte des 19. Jahrhunderts auch nach West- und Mitteleuropa aus. Länder, in denen das Absinken der Sterberate erst spät einsetzte, waren im Allgemeinen durch einen deutlich schnelleren Verlauf des demographischen Übergangs gekennzeichnet. Zwischen 1930 und 1960 war der Prozess in Europa weitgehend abgeschlossen.<sup>2</sup>

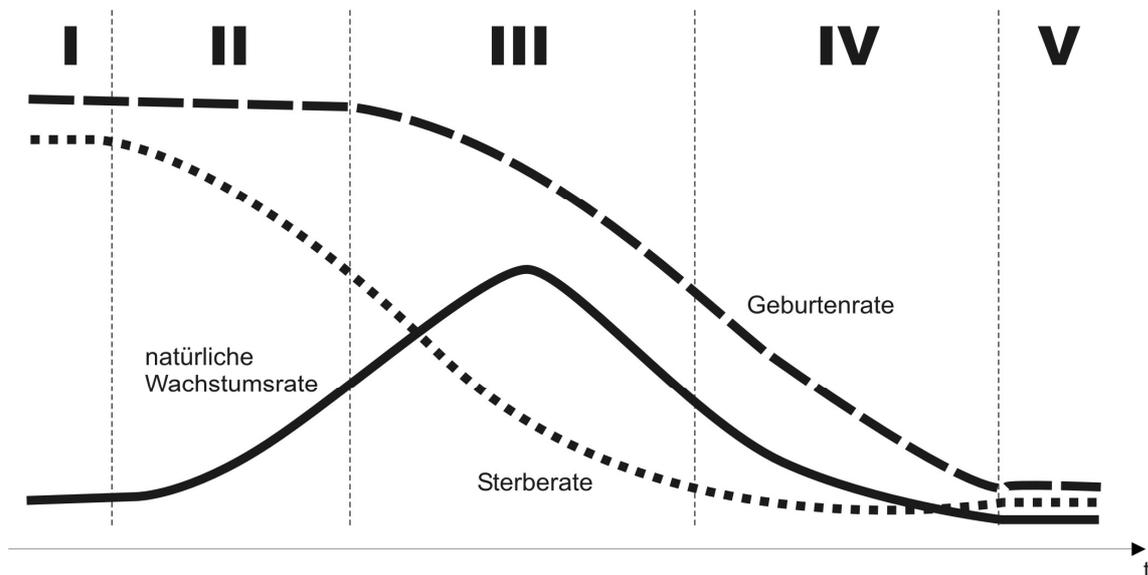
Die aus verschiedenen Publikationen und Auswertungen stammenden Ansätze zur Beschreibung des demographischen Übergangs können in eher deskriptive und analytische unterteilt

---

<sup>2</sup> In der Folgezeit entwickelten sich zumindest in einigen Entwicklungsländern Anzeichen einer ähnlichen Entwicklung. Der Rückgang der Sterblichkeit setzte in Folge medizinischer und ökonomischer Fortschritte ein, zum Teil sind auch Fertilitätsrückgänge zu beobachten. Inwieweit das Modell des demographischen Übergangs allerdings universell gültig auf andere kulturelle und gesellschaftliche Kontexte übertragen werden kann, bleibt umstritten (z. B. KIRK u. PILLET 1998). Im Rahmen der vorliegenden Arbeit erfolgt die Darstellung ausschließlich bezogen auf europäische Staaten.

werden. Ihnen gemein ist, dass der demographische Übergang in verschiedene Phasen differenziert wird, wobei unterschiedliche Gliederungsentwürfe existieren (CHESNAIS 1992, S. 1 ff.) Abbildung 2-1 zeigt die Einteilung in Anlehnung an BÄHR (1997, S. 249) in fünf Phasen (MARSCHALCK 1984). Die prä- und posttransformativen Phasen I und V stellen dabei das vor und nach dem demographischen Übergang zu beobachtende Gleichgewicht dar, dass zunächst bei hohen und später bei geringen Geburten- und Sterberaten durch eine leichte Bevölkerungszunahme gekennzeichnet ist. Die Phasen III bis IV beschreiben den eigentlichen demographischen Übergang und damit eine Zeit instabiler Bevölkerungsentwicklung, die sowohl durch Bevölkerungswachstum als auch durch Alterung gekennzeichnet ist. Die höchsten Raten des natürlichen Wachstums fallen in die mitteltransformative Phase (BÄHR 1997) oder Phase des transitional growth (NOTESTEIN 1945), in der sowohl die Geburten- als auch die Sterberaten zurückgehen. Als Ende der *demographic transition* wird das Eintreten in die posttransformative Gleichgewichtsphase ausgemacht, in der sich die natürlichen Wachstumsraten der Bevölkerung auf einem der prätransformativen Phase ähnlichen Niveau einpendeln.

Abbildung 2-1: Schematische Darstellung der *first demographic transition*



Eigene Darstellung in Anlehnung an BÄHR 1997 und CHESNAIS 1992

Das ursprünglich auf die natürlichen Komponenten bezogene Modell des demographischen Übergangs wurde von CHESNAIS (1992) um Betrachtungen zu Wanderungen erweitert. Der bereits in den 1950er Jahren von THOMAS (1954) am Beispiel von Großbritannien beschriebene Zusammenhang zwischen natürlicher Entwicklung und Wandlungsmustern gilt – von wenigen Ausnahmen abgesehen – auch in den anderen Ländern Europas. So wurde die Abwanderung aus Europa insbesondere in die USA vor allem während des 19. und frühen 20. Jahrhunderts maßgeblich durch die Höhe der natürlichen Wachstumsraten im Herkunftsgebiet beeinflusst (CHESNAIS 1992, S. 165-175). In den Jahren, in denen die Bevölkerung stark zunahm, erhöhte sich der Druck zur Auswanderung. In dieser Interpretation kann der demographische Übergang neben anderem auch als Triebfeder der europäischen Emigration in die neue Welt interpretiert werden. Der Zusammenhang steht zugleich als Indiz für eine enge Verzahnung räumlicher und natürlicher Bevölkerungsbewegungen, die eine gegenseitig ausschließende Betrachtung fragwürdig erscheinen lässt.

„Migration is a mechanism for relieving population pressure: it encourages the levelling of demographic and economic conditions between countries. In the past it helped Europe solve its social problems [...] When migration is possible, the onset of crisis or catastrophe may be avoided“ (CHESNAIS 1992, S. 186).

### ***Das Ende der first demographic transition – Bevölkerung im Gleichgewicht?***

Das Modell des demographischen Übergangs beschreibt als Endstadium einen Gleichgewichtszustand mit einer stabilen Bevölkerung und ausgeglichenen Geburten- und Sterberaten. Dieser Gleichgewichtszustand stellte sich in den Ländern Europas jedoch nicht ein. Vielmehr nahm die Fertilität in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg kurzzeitig deutlich zu und fiel ab den 1960er Jahren weiter ab. CALDWELL (2004) weist darauf hin, dass das Modell des demographischen Übergangs den Baby-Boom der Nachkriegsjahre in Großbritannien, Frankreich, den Beneluxstaaten und Skandinavien nicht erklären kann. Auch der in der Folge zu beobachtende Geburtenrückgang unter das Reproduktionsniveau lässt sich nur schwer in Einklang mit dem Modell bringen.

„Even before the first demographic transition started spreading from the West and Japan to other countries, Western populations were initiating a move that would take them way beyond the classic ‚demographic transition theory‘ had forecasted. The fertility decline did not stop in the close vicinity of two children in average, and the western marriages would not stay early or attract the vast majority of women and men. The end product does not seem to be a balanced stationary population with zero population growth or no need for immigrants“ (LESTHAEGHE u. SURKYN 2008, S. 82).

Für Deutschland veranschaulicht den Anstieg der Geburtenraten in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg und den steilen Abstieg zwischen Mitte der 1960er und Mitte der 1970er Jahre. In dieser Zeit fiel die Geburtenrate erstmals in Friedenszeiten unter die Sterberate. Seit 1972 ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung entsprechend von stabilen Sterbeüberschüssen gekennzeichnet.

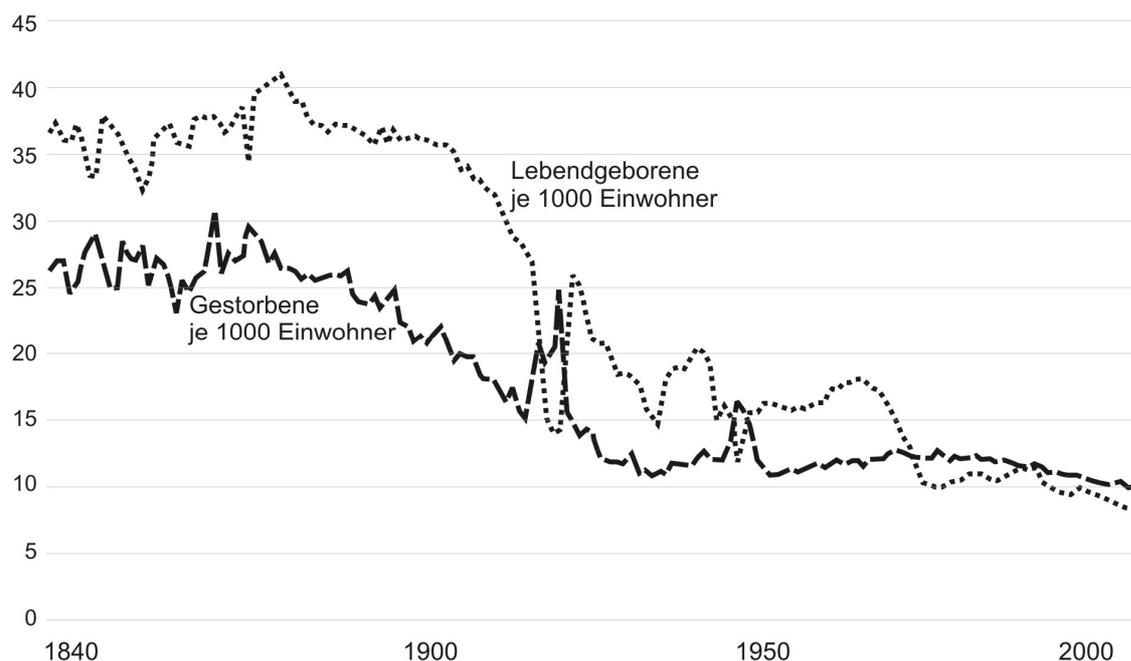
### ***Die second demographic transition als Grundlage des demographischen Wandels***

Nicht nur in Deutschland, sondern in weiten Teilen Nord-, West- und Mitteleuropa sanken die Geburtenraten und die Gesamtfertilität in den 1960er und 1970er Jahren weiter. LESTHAEGHE und VAN DE KAA (1986) deuteten diesen Rückgang als Folge gesellschaftlicher Veränderungen und argumentieren entschieden gegen die Sichtweise, dass der neuerliche Geburtenrückgang nichts anderes sei als die Fortsetzung des demographischen Übergangs nach den Irritationen in Folge der Weltkriege (CALDWELL 2004, S. 308). Vielmehr sehen sie in den gesellschaftlichen Veränderungen der 1960er und 70er Jahre die Grundlage für eine *second demographic transition*, welche die Grundlage des heute europaweit zu beobachtenden demographischen Wandels darstellt. Im Gegensatz zum ersten demographischen Übergang spielen Veränderungen der Sterberaten in diesem Modell keine wesentliche Rolle.

Ein Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung ist hauptsächlich im Bereich der *first demographic transition* zu erkennen. Die Verbesserung der wirtschaftlichen Basis, Neuerungen in der Medizin und Hygiene und Fortschritte hinsichtlich grundlegender materialistischer Bedürfnisse (z. B. Bildung, Arbeitsbedingungen, soziale Sicherheit) führten dazu, dass nicht nur die Lebenserwartung anstieg und die Sterblichkeit zurückging, sondern auch dazu, dass die Zahl der Geburten sank (Abbildung 2-2). Der erste demographische Wandel war gekennzeichnet durch die Integration weiter Bevölkerungsteile vor allem in die städtischen Gesellschaften

(STIENEN 2006). Vereine und Netzwerke erreichten bei zunehmender Säkularisierung ihre Blüte und trugen ihrerseits zu der gesellschaftlichen Kohäsion im Zeitalter der Industrialisierung und Urbanisierung bei. Gleichzeitig bildeten sich in dieser Zeit aber auch klare normative Vorstellungen im Bereich des familialen Zusammenlebens aus. Frühes Heiraten und geringe Scheidungsraten, der Ausschluss von vorehelichem Geschlechtsverkehr, der Rückgang der Fertilität in Folge von längeren Ausbildungszeiten, starke normative Regulation durch Staat und Kirche, klare Rollenaufteilungen zwischen den Geschlechtern, aber auch zwischen verschiedenen Altersgruppen und das universell gültige Bild einer einheitlichen Familienform waren die Folge.

**Abbildung 2-2: Lebendgeborene und Gestorbene je 1000 Einwohner in Deutschland zwischen 1840 und 2006**



Eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2008b

In der *second demographic transition* wandelten sich diese Vorstellungen grundlegend. Sie ist gekennzeichnet von einer sinkenden Heiratsneigung und vermehrten Scheidungen, von Eheschließungen in einer späteren Lebensphase, vom Anstieg des mittleren Alters von Frauen bei Geburt ihres ersten Kindes, von Kinderlosigkeit und einer Zunahme nicht-ehelicher Lebensgemeinschaften. Der Rückzug von Staat und Kirche als moralische Instanzen, eine Flexibilisierung der Biographien, die zunehmende wirtschaftliche Autonomie von Frauen und eine stärkere Symmetrie der Geschlechterrollen kennzeichnen die gesellschaftlich-demographische Entwicklung seit den 1970er Jahren (Abbildung 2-3). Wichtigstes Merkmal der *second demographic transition* indes ist die Heterogenisierung gesellschaftlicher und individueller Entwicklungen, die nachlassende Exklusivität der Normalfamilie, die sich in der Deinstitutionalisierung der Ehe (TYRELL 1988) und ihrer nachlassenden normativen Verbindlichkeit äußert.

Der Rückgang klassischer Familienformen nimmt in der Analyse von LESTHAEGHE und VAN DE KAA eine zentrale Stellung ein. In Ihrer Argumentation stützen sie sich auf drei wesentliche Elemente, die zusammen genommen zu einem Rückgang klassischer familialer Lebensformen und damit zu einem Absinken der Geburtenzahlen führen:

**Abbildung 2-3: Überblick über die sozialen und demographischen Aspekte der ersten und zweiten *demographic transition***

First Demographic Transition	Second Demographic Transition
<p><b>A. Marriage</b></p> <p>Rise in proportions marrying, declining age at first marriage</p> <p>Low or reduced cohabitation</p> <p>Low divorce</p> <p>High remarriage</p>	<p>Fall in proportions married, rise in age at first marriage</p> <p>Rise in cohabitation (pre- &amp; postmarital)</p> <p>Rise in divorce, earlier divorce</p> <p>Decline of remarriage following both divorce and widowhood</p>
<p><b>B. Fertility</b></p> <p>Decline in marital fertility via reductions at older ages, lowering mean ages at first parenthood</p> <p>Deficient contraception, parity failures</p> <p>Declining illegitimate fertility</p> <p>Low definitive childlessness among married couples.</p>	<p>Further decline in fertility via postponement, increasing mean age at first parenthood, structural subreplacement fertility</p> <p>Efficient contraception (exceptions in specific social groups)</p> <p>Rising extra-marital fertility, parenthood within cohabitation</p> <p>Rising definitive childlessness in unions</p>
<p><b>C. Societal background</b></p> <p>Preoccupations with basic material needs: income, work conditions, housing, health, schooling, social security. Solidarity prime value</p> <p>Rising memberships of political, civic and community oriented networks. Strengthening of social cohesion</p> <p>Strong normative regulation by State and Churches. First secularisation wave, political and social pillarisation</p> <p>Segregated gender roles, familistic policies, embourgeoisement.</p> <p>Ordered life course transitions, prudent marriage and dominance of one single family model.</p>	<p>Rise of "higher order" needs: individual autonomy, actualisation, expressive work and self socialisation values, grass- roots democracy, recognition. Tolerance prime value.</p> <p>Disengagement from civic and community oriented networks, social capital shifts to expressive and affective types. Weakening of social cohesion.</p> <p>Retreat of the State, second secularisation wave, sexual revolution, refusal of authority, political "depillarisation".</p> <p>Rising symmetry in gender roles, female economic autonomy.</p> <p>Flexible life course organisation, multiple lifestyles, open future.</p>

Quelle: LESTHAEGHE 2007, S. 4125

Das erste Element stützt sich stark auf die Analysen des französischen Historikers ARIÈS, der in der steigenden Betonung konsumorientierter Interessen und Einstellungen eine nachlassende Bereitschaft für die Zeugung von Kindern sah (ARIÈS 1980). Das zweite Element der *second de-*

*mographic transition* besteht in der Betonung langfristiger Trends des Fertilitätsrückgangs. VAN DE KAA (1987) und LESTHAEGHE stellen sich explizit gegen die Aussagen des amerikanischen Wirtschaftswissenschaftlers Richard A. EASTERLINS, der den Geburtenanstieg in den Jahren nach dem zweiten Weltkrieg auf die hohe ökonomische Sicherheit und Vollbeschäftigung zurückführte und dabei betonte, dass die vergleichsweise kleine Kohorte der während der 1930er Jahre Geborenen aufgrund ihrer hohen Arbeitsplatzsicherheit bereits früh heiraten konnte. Hierin sah EASTERLIN (1973) die Begründung für die Zunahme der Geburtenzahlen. Gleichzeitig ging er davon aus, dass die Zunahme der Geburten einer Kohorte ihrerseits zu einer Verschlechterung der Arbeitsmarktsicherheit und damit zu einem neuerlichen Nachlassen der Geburtenzahlen führen sollte. Grundsätzlich stellte er kleine Kohorten mit guten Arbeitsmarktchancen, frühen Heiratsaltern und hohen Kinderzahlen solchen mit schlechten Arbeitsmarktbedingungen, einem späten Heiratsalter und entsprechend niedrigen Geburtenhäufigkeiten gegenüber. Diese zyklische Sichtweise wird von den Theoretikern der zweiten demographischen Transformation abgelehnt. Vielmehr betonen diese die Langfristigkeit sich ändernder Wertvorstellungen und Normen:

„The theory accounts very nicely for the marriage and baby boom of the 1960s, and also for the subsequent ‘baby bust’ of the 1970s. But the theory equally predicts further cycles produced by the earlier ones, and hence expects a return of fertility to above-replacement levels when smaller cohorts reach the reproductive span. By the middle of the 1980s we had become convinced that sub-replacement fertility was not only going to last much longer, but could even become an ‘intrinsic’ feature of a new demographic regime” (LESTHAEGHE U. SURKYN 2008, S. 84).

Das dritte und wesentliche Element der Theorie des zweiten demographischen Übergangs gründet in dem grundlegenden Wertewandel der 1960er und 1970er Jahre. Dabei werden insbesondere die sich in Folge der ökonomischen Verhältnisse ändernden Bedürfnisse (MASLOW 1954) als Grundlage der demographischen Verhältnisse ausgemacht. In dem Maße, in dem Wohlstand und Bildung immer breitere Bevölkerungsschichten erfasste, verloren die grundlegenden gesellschaftlichen Werte wie Überleben und Sicherheit an Bedeutung. Zunehmend traten postmaterialistische Werte wie Selbstverwirklichung an deren Stelle. In seiner Untersuchung zum Wertewandel seit den 1960er Jahren geht INGLEHART (1971) der Frage nach, weshalb die Werte in beinahe allen westlichen Gesellschaften einem grundlegenden, lang anhaltenden Wandel unterworfen waren. Ähnlich wie MASLOW kommt auch er zu dem Schluss, dass die „unprecedented prosperity experienced by Western nations during the decades following World War II“ (INGLEHART 1977, S. 21) hierbei eine wesentliche Rolle spielt. Darüber hinaus betont er die „absence of total war“ (S. 22). Beides zusammen hat den Gesellschaften Sicherheit und Zuversicht gebracht, welche dazu führten, dass auf materielle Sicherheit und physiologisches Überleben hin ausgerichtete Ziele an Bedeutung verloren (Mangelhypothese).

Entgegen anderen Konzepten zum Wertewandel verknüpft INGLEHART seine Mangelhypothese mit einer Sozialisationshypothese. Demnach entfalten sich die Wirkungen ökonomischer Sicherheit und politischer Stabilität nicht gleichermaßen in allen Generationen, denn „das Verhältnis zwischen dem ökonomischen Niveau einer Gesellschaft und dem Vorherrschen postmaterialistischer Werte ist keine Eins-zu-eins-Beziehung. Die Werte reflektieren das *subjektive* Sicherheitsgefühl des Individuums und nicht etwa dessen ökonomische Position per se“ (INGLEHART 1998, S. 191). Vielmehr wird das Gefühl der Sicherheit vom kulturellen Hintergrund und der ökonomischen Situation während der Kinder- und Jugendzeit beeinflusst. Während dieser Zeit werden die grundlegenden Persönlichkeitsstrukturen entwickelt. Entsprechend ist Wertewandel in diesem Sinne ein intergenerationeller Wertewandel, der durch zum Teil stark divergierende Wertvorstellungen der einzelnen Generationen geprägt ist. Dies erklärt, warum

sich die Wirkung des Wertewandels nicht unmittelbar in der wirtschaftlich erfolgreichen Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg gezeigt hat. Grundlegende Einflüsse wurden erst Mitte der 1960er Jahre deutlich, als die erste Generation der in sicheren und ruhigen Zeiten aufgewachsenen Kinder zu jungen Erwachsenen wurde. Das Aufkommen neuer Wertvorstellungen war von Anfang an verbunden mit Konflikten zwischen den materialistischen Kriegsgenerationen und den zunehmend postmaterialistischen Nachkriegsgenerationen.

Das Problem der Analysen zum Wertewandel lag lange Zeit in den nur für kurze Zeiträume und wenige Länder verfügbaren Befragungsdaten. Mitte der 1990er Jahre schließlich waren genügend Zeitreihen verfügbar, um die Voraussagen langfristigen Auswertungen zu unterziehen:

„Die Ergebnisse zeigen in beinahe allen Gesellschaften, für die wir ausführliche Zeitreihenmessungen aus mehr als zwanzig Jahren haben, einen deutlichen und statistisch signifikanten Trend zu postmateriellen Werten. Diese Werte zeigen auch, so wie von der These des Wertewandels unterstellt, kurzfristige Fluktuationen, die mit sich ändernden Inflations- und Arbeitslosenraten verknüpft sind; aber der langfristige Trend scheint in erster Linie auf den Generationenwechsel zurückzuführen sein“ (INGLEHART 1998, S. 189).

Einen direkten Bezug zu den fertilitätsrelevanten Indikatoren, wie Einstellungen zu Ehescheidungen, außerehelichem Sexualverkehr oder Abtreibungen stellt die Theorie des intergenerationalen Wertewandels nicht her. Allerdings zeigen Untersuchungen, dass es zwischen postmateriellen Werten und Indikatoren zu sexuellen Normen vielfältige Übereinstimmungen gibt. So zeigen Einstellungen gegenüber Abtreibungen, Ehescheidungen und Homosexualität aus den Daten des World-Value-Surveys für 20 Länder bis auf wenige Ausnahmen (v. a. Südafrika) im Zeitraum zwischen 1981 und 1990 ähnliche Trends wie der Indikator zum Postmaterialismus.

### ***Kritik an der second demographic transition***

Das Modell der second demographic transition ist nicht unwidersprochen geblieben. Insbesondere CALDWELL (2004) kritisiert den fehlenden Zusammenhang zwischen Fertilitätsrückgang und ökonomischer Entwicklung:

„What is most disconcerting about this thesis is the implication that these attitudinal and behavioral changes were the fundamental driving forces behind fertility decline. Scarcely noted is the fact that real per capita income in Western Europe in 1973 (when the second demographic transition began to accelerate) was two-and-a-half times what it had been in 1950 and three times the 1939 level. Very likely it was this huge increase in wealth that allowed young adults – even young married adults – to further their own training and to seek occupational advancement rather than, as in previous times, placing their hopes in their children’s future. This increase in wealth allowed young adults to move into their own apartments rather than live in supervised boarding houses and allowed cohabiting couples to risk having children“ (CALDWELL 2004, S. 309).

CALDWELL (2004) sieht die langfristige demographische Entwicklung vielmehr als Folge des jeweils dominierenden wirtschaftlichen Regimes. Deutlich wendet er sich mit seinem Ansatz gegen kurzfristige Erklärungsansätze im Bereich der demographischen Theorie und verweist auf die Abhängigkeiten insbesondere der Fertilitätsentwicklung von den vorherrschenden ökonomischen wie gesellschaftlichen Bedingungen. Ausgehend von den drei Produktionsweisen des Jagen und Sammelns, der sesshaften (familialen) Landwirtschaft und der industriellen Pro-

duktion untersucht er die Bedeutung, die das jeweils korrespondierende Gesellschaftssystem für die Fertilität hat. Dabei betont er die große Bedeutung der Familie innerhalb agrarischer Wirtschaftssysteme.

„Family members worked in the fields or transformed food and made clothing in the house and protected their property against the incursions of neighbors, and it was within their ranks that inheritance took place” (CALDWELL 2004, S. 298).

Über die Religionen, die aufgrund der Entstehung weit verbreiteter Schriftsysteme im Zeitalter der Landwirtschaft erstmals überregionale Bedeutung erlangen konnten, wurden die lebenswichtigen Grundlagen des familialen Lebens manifestiert: die Bedeutung und der Zusammenhalt der Familie, arrangierte Hochzeiten innerhalb der gleichen sozialen Schicht und die Unterdrückung weiblicher Sexualität innerhalb und außerhalb der Ehe gehörten zu den wesentlichen Merkmalen. Mit dem Aufkommen der Industriegesellschaft, die in CALDWELLS Sinne bis heute nicht etwa abgeschlossen oder überwunden wurde, sondern noch immer wesentlich ist für die gesellschaftliche Entwicklung in Europa, wurden die engen moralischen Vorstellungen obsolet.

„A fully developed industrial society does not need much of the morality system of agricultural society, especially those aspects shaping the family and sexual relations. [...] The eventual family and sexual mores of an industrialized society depended on controlled fertility, but there was no widespread demand for this until mortality, especially infant and child mortality, fell” (CALDWELL 2004, S. 299).

Ähnlich wie in der Theorie der *second demographic transition* werden die demographischen Entwicklungen bei CALDWELL auf gesellschaftliche (und ökonomische) Veränderungen zurückgeführt. LESTHAEGHE und VAN DE KAA betonen die eher kurzfristigen Veränderungen im Wertesystem unter anderem in Folge der wirtschaftlichen Prosperität in den Jahrzehnten zwischen dem Zweiten Weltkrieg und den Krisen der 1970er Jahre. CALDWELL dagegen nimmt eine längerfristige Perspektive ein und interpretiert die demographischen Veränderungen als Folge der anhaltenden und weiter fortschreitenden Industrialisierung, die – verbunden mit wirtschaftlichem Wachstum – die traditionellen, in der Agrargesellschaft entstandenen, Wert-, Moral- und Gesellschaftsvorstellungen immer weniger wichtig erscheinen lässt.

„In much of Europe [...] family changes in the last quarter of the twentieth century were enormous. Divorce terminated between one-third and one-half of all marriages; the proportion of single mothers rose; cohabitation without marriage became common, especially among the young; single-person households formed an ever-larger percentage of all households; the proportions ever marrying fell and those who married did so at a later age; and fertility declined. All these changes reflected the fact that post-agricultural society did not need the traditional family” (CALDWELL 2004, S. 303).

In diesem in verschiedenen Ländern gut dokumentierten Befund sind sich die Demographietheoretiker einig. Unterschiede bestehen neben den Ursachen der Entwicklung insbesondere in der zeitlichen Perspektive. So führen LESTHAEGHE und VAN DE KAA die Entwicklung in erster Linie auf die Veränderungen in den 1960er bis 1980er Jahren zurück, die von gewaltigen gesellschaftlichen Umbrüchen begleitet waren. Ihnen zufolge führte dies zur Etablierung eines neuen demographischen Regimes, das in dem Nebeneinander von traditionellen Familien und neuen Lebensformen sein Endstadium erreicht hat. CALDWELL dagegen betont, dass sich die ökonomische Entwicklung hin zur Industriegesellschaft weiter fortsetzen wird. Wirtschaftliches Wachstum und der mit der gesellschaftlichen Organisationsform einhergehende Bedeutungs-

verlust von Ehe und Familie führen demnach zu immer weiter fortschreitenden demographischen Veränderungen. „As income continued to rise in increasingly secular societies, there were almost unlimited possibilities of continual social change and family disintegration“ (CALDWELL 2004, S. 303).

Um die beiden Ansätze am Beispiel Deutschlands zu überprüfen werden im Folgenden ökonomische und demographische Daten gegenübergestellt (Abbildung 2-4). Hierbei zeigt sich partielle Evidenz für beide Perspektiven. So hat sich das Bruttoinlandsprodukt seit Beginn der 1960er Jahre mehr als verdreifacht. Die Entwicklung ist charakterisiert durch einen vergleichsweise stetig ansteigenden Verlauf. Als Indikatoren für den demographischen Wandel werden das durchschnittliche Erstheiratsalter von Frauen, der Anteil nicht ehelich geborener Kinder und die zusammengefasste Geburtenziffer herangezogen. Alle drei Indikatoren entwickelten sich im Gesamtzeitraum entsprechend der Erwartungen: der Anteil der nichtehelichen Geburten und das Erstheiratsalter nahmen zu, während die zusammengefasste Geburtenziffer zurückging. Allerdings weisen insbesondere die Entwicklungen in den 1960er und 70er Jahren darauf hin, dass ein allzu deutlicher Zusammenhang zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem demographischen Wandel nicht besteht. Korreliert man die jährlichen Veränderungsrate des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes mit den einzelnen Indikatoren zum demographischen Wandel, so ergeben allenfalls niedrige Korrelationen. Der höchste Korrelationskoeffizient kann mit  $r=-0,33$  bei dem Erstheiratsalter festgestellt werden. Entgegen der These der von CALDWELL jedoch ist der Wert negativ. Das Erstheiratsalter stieg vor allem in jenen Jahren rasch an, in denen das Bruttoinlandsprodukt nur schwach zunahm.

Insbesondere die frühen und mittleren 1960er Jahre sind durch einen geringen Anteil nichtehelicher Geburten (1965: 4,7 %) und hohe Geburtenziffern (1965: 2,5 Kinder je Frau zwischen 15 und 49 Jahren) gekennzeichnet. Schon in den 1950er Jahren hatte sich die Ehe im Rahmen einer Kleinfamilie zum Idealtypus des Zusammenlebens herauskristallisiert. In denen durch wirtschaftlichen Aufschwung gekennzeichneten Nachkriegsjahren setzte sich die im Zuge der Industrialisierung entstandene normative Verbindlichkeit der Ehe fort. So entwickelten sich insbesondere die 1960er Jahre zum „golden age of marriage“, was beispielsweise darin zum Ausdruck kommt, dass 96 % der Männer und 95 % der Frauen, die zu Beginn der 1960er Jahre 18 Jahre alt waren, mindestens einmal in ihrem Leben heirateten (MEYER 2002, S. 403). Bis zum Jahr 1966 nahm der Anteil nichtehelicher Geburten in der Bundesrepublik Deutschland sogar noch ab, das Erstheiratsalter verharrte während der gesamten 1960er Jahre relativ konstant bei 25 Jahren bei Frauen und gut 28 Jahren bei Männern (SCHMITZ-VELTIN u. WEST 2006, S. 54).

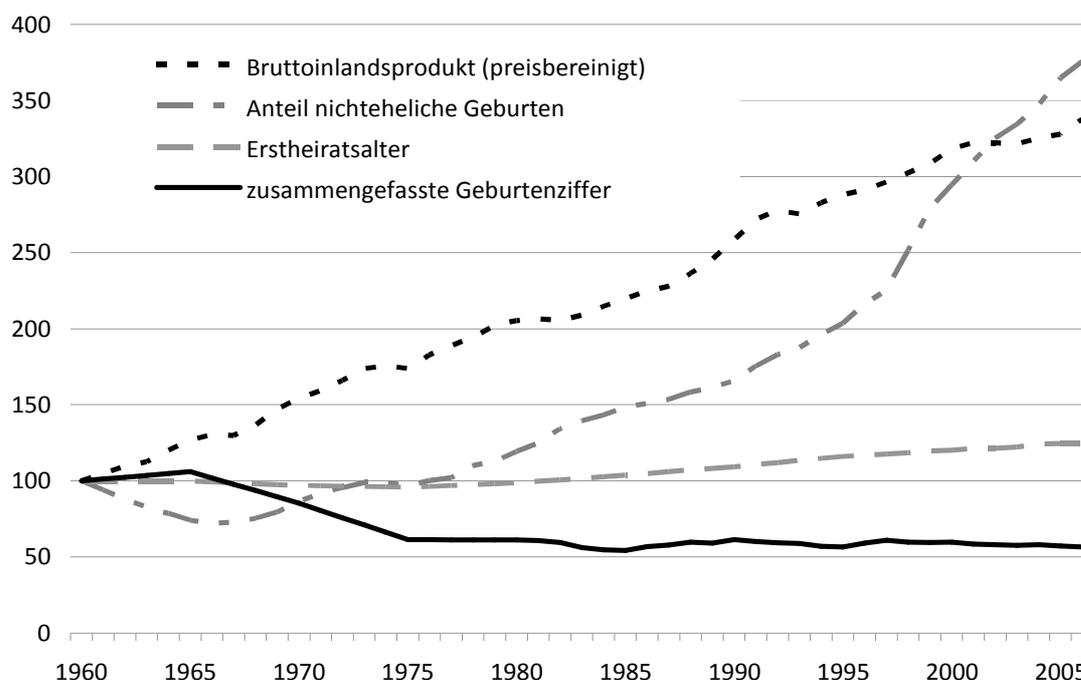
Ab Ende der 1960er Jahre deuteten dann zwei Indikatoren auf einen gesellschaftlichen Wandel hin: Der Anteil der nichtehelichen Geburten nahm zwischen 1965 und 1975 um 1,5 Prozentpunkte auf 6,1 % zu, die zusammengefasste Geburtenziffer sank im gleichen Zeitraum von 2,5 auf 1,5 und damit unter das für die Reproduktion nötige Niveau von 2,1 Kindern je Frau. Während der Anteil der nichtehelichen Geburten seither weiter deutlich gestiegen ist und sich seit Mitte der 1970er Jahre mehr als verdreifacht hat, war der Rückgang der Geburtenhäufigkeit Mitte der 1970er Jahre weitgehend abgeschlossen. Seitdem liegen die Werte vergleichsweise konstant zwischen 1,28 (1985) und 1,45 (1975-1977,1990). Das Erstheiratsalter nahm erst seit Mitte der 1970er Jahre zu und stieg seitdem um rund 7 Jahre auf 29,5 Jahre bei Frauen und auf 32,5 Jahre bei Männern.

Der Abfall der Geburtenhäufigkeit unter das Reproduktionsniveau begann in Westdeutschland also bereits vor den sich abzeichnenden gesellschaftlichen Veränderungen und war zu dem Zeitpunkt, als diese deutlich zur Geltung kamen, weitgehend abgeschlossen. Der Bedeutungsverlust der Ehe und das Aufschieben des Erstheiratsalters können damit nicht als Ursachen für den Geburtenrückgang gewertet werden. Eine eindeutige Abhängigkeit von der wirtschaftli-

chen Entwicklung ist zumindest im betrachteten Zeitraum ebenfalls nicht festzustellen. Im Rahmen der erfolgten kurzfristigen Betrachtung sprechen sowohl die Entwicklungen im „golden age of marriage“ als auch der konstante Verlauf der zusammengesetzten Geburtenziffern seit Mitte der 1970er Jahre gegen die These einer eindeutigen Abhängigkeit der demographischen Entwicklung von der wirtschaftlichen Dynamik.

Vielmehr fällt der beginnende Rückgang der Geburtenhäufigkeit unter das Bestandserhaltungsniveau seit Mitte der 1960er Jahre in das Zeitalter der „Normalfamilie“ (PEUCKERT 2002, S. 31). Treibende Kraft hinter diesem Rückgang war zunächst nicht die zunehmende Verbreitung von Kinderlosigkeit – im Gegenteil, diese lag bei den zwischen 1931 und 1951 geborenen Frauen mit rund 15 % besonders niedrig – sondern der deutliche Rückgang von Frauen mit drei und mehr Kindern (PÖTZSCH u. EMMERLING 2008, S. 10 ff.). Erst bei den seit den 1950er Jahren geborenen Frauen kam es zu einer Zunahme der Kinderlosigkeit (BUNDESMINISTERIUM FÜR FAMILIE, SENIOREN, FRAUEN UND JUGEND 2006, S. 20).

**Abbildung 2-4: Vergleich der Entwicklung des Bruttoinlandsprodukt mit Indikatoren zum demographischen Wandel zwischen 1960 und 2006 für Westdeutschland**



1960=100

Eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2005b und 2008b

Seit den späten 1960er Jahren können die beschriebenen Veränderungen zum Teil auf einen Wandel der gesellschaftlichen Werte zurückgeführt werden. Bereits seit Mitte der 1960er Jahre führte die Verbreitung der Anti-Baby-Pille zu einem Rückgang der Geburtenzahlen, die Legalisierung von Schwangerschaftsabbrüchen 1976 markierte einen weiteren Schritt bei der Liberalisierung gesellschaftspolitischer Wertvorstellungen. Die „technischen Möglichkeiten“ und der auf den zunehmenden wirtschaftlichen Wohlstand zurückgehenden Wertewandel führten dazu, dass das vorherrschende Bild der „Normalfamilie“ seit den 1970er Jahren immer mehr von seiner normativen Verbindlichkeit einbüßte. Die Differenzierung der Haushaltstypen, der

Bedeutungsgewinn weiblicher Haushaltsvorstände und der zunehmende Wechsel zwischen Haushaltstypen im Verlauf der Biographie markieren einen Wandel der Familienformen, der sich weiterhin fortsetzt (SCHMITZ-VELTIN u. WEST 2006, S. 54), wenngleich er spätestens seit Mitte der 1980er Jahre nicht mehr von einem Rückgang der Geburtenziffern gekennzeichnet ist (Abbildung 2-4).

### 2.1.2 Gesellschaftlicher Wandel

Die Darstellung der demographischen Entwicklung seit Beginn der Industrialisierung macht eine enge Verzahnung demographischer und gesellschaftlicher Aspekte deutlich. Demographischer Wandel lässt sich weder losgelöst von gesellschaftlichen Aspekten, noch ohne die Berücksichtigung von wirtschaftlichen oder technologischem Wandel betrachten. Im Gegensatz zum demographischen Wandel ist der gesellschaftliche Wandel ein Forschungsfeld, das als Kernbereich der Soziologie von unterschiedlicher Seite intensiv diskutiert worden ist. Die wesentlichen gesellschaftlichen Entwicklungen, die implizit oder gar explizit Einfluss auf den demographischen Wandel nehmen, sollen im Folgenden dargestellt und erörtert werden.

Dabei soll unter Gesellschaft die Form des menschlichen Zusammenlebens verstanden werden, die sich seit der frühen Neuzeit als bürgerliche Gesellschaft entwickelt hat. In diesem, in der aktuellen soziologischen Debatte wohl am weitesten verbreiteten Zugang (SCHÄFERS 1998), wird unter Gesellschaft eine Organisationsform verstanden, die von Bürgern getragen wird und die sich insbesondere seit dem 17. Jahrhundert von England und Frankreich aus als Markt- und Rechtsgesellschaft durchgesetzt hat. Sie ist geprägt von der Ausbildung eines nicht-zünftigen, freien Marktes, der Freisetzung individueller Fähigkeiten und Bestrebungen und der Ausbildung des bürgerlichen Rechts (SCHÄFERS 1998, S. 111). TÖNNIES (1935, zuerst 1887) beschreibt sie als Weiterentwicklung der ständisch-feudalen, agrarischen Gesellschaft und grenzt die moderne Industriegesellschaft von früheren Gemeinschaften ab. Während letztere durch gegenseitiges Vertrauen, emotionale Anbindung und Homogenität gekennzeichnet waren, zeigen sich seiner Auffassung nach in modernen Gesellschaften Trends der Anonymisierung und einer Sonderstellung des einzelnen Individuums.

„Zwei Zeitalter stehen mithin [...] in den großen Kulturentwicklungen einander gegenüber: ein Zeitalter der Gesellschaft folgt einem Zeitalter der Gemeinschaft. Dieses ist durch den sozialen Willen als Eintracht, Sitte, Religion bezeichnet, jenes durch den sozialen Willen als Konvention, Politik und öffentliche Meinung. [...] In dem frühen Zeitalter gibt Familienleben und Hauswirtschaft den Grundton ab, in dem späteren Handel und großstädtisches Leben“ (TÖNNIES 1935, S. 251 ff.).

Aufbauend auf TÖNNIES Versuch der Beschreibung von Gesellschaft führt WEBER (1922) den Begriff der Vergesellschaftung ein. Diese konstituiert sich aus sozialen Beziehungen, die ihrerseits auf sozialem Handeln in Folge eines rational motivierten Interessenausgleichs beruhen. Beiden gemein ist also die Sichtweise einer Gesellschaftskonstitution auf Grundlage rational handelnder Subjekte. Insgesamt wird der klassische Gesellschaftsbegriff, mit dem sich neben TÖNNIES und WEBER vor allem auch DURKHEIM (1893) und SIMMEL (1908) auseinandersetzen als gesellschaftliche Modernisierung gesehen, gewissermaßen als evolutionärer Prozess (SCHIMANK 2000, S. 118 ff.), der von einer vormodernen Gemeinschaft zu einer modernen Gesellschaft führt<sup>3</sup>. WEBER geht dabei vor allem der Frage nach, warum eine in seinem Sinne als modern

---

<sup>3</sup> Die evolutionären Theorien zur gesellschaftlichen Entwicklung unterscheiden sich sowohl hinsichtlich der Ursachen der Entwicklung als auch bezüglich der Beschreibung ihrer Struktur bzw. ihres Wesens. DURKHEIM (1893) un-

bezeichnete Gesellschaft gerade in Europa entstanden ist und findet die Antwort im Rationalismus der okzidentalen Kultur (WEBER 1922). Während andere Theoretiker die Ausbildung der Marktwirtschaft verantwortlich für den gesellschaftlichen Wandel machen<sup>4</sup>, verortet WEBER die Triebkraft der Entwicklung auf der kulturellen Ebene. Dabei begründet er die Rationalisierung im Sinne einer festzustellenden Tendenz vom Diffusen zum Spezifischen mit einem letztendlich anthropologischen Druck (SCHIMANK 2000, S. 54).

Auch wenn die Autoren der klassischen Theorien zur Evolution von Gesellschaft den Errungenschaften einer arbeitsteiligen, spezialisierten und rationalen Gesellschaftsform grundsätzlich positiv gegenüber standen, setzte bereits in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts die Reflexion über die Konsequenzen der Entwicklung ein. Sowohl Simmel als auch Durkheim sahen darin, dass sich „jeder selbst als einzigartig und selbstbestimmt begreift und entsprechend handelt [...] als [...] unerlässlicher Garant der Ordnung moderner Gesellschaften“ (SCHIMANK 2000, S. 50). Gleichzeitig erkannte insbesondere SIMMEL in der Individualisierung aber auch eine konfliktträchtige Entwicklung. Individualität beschreibt er als Folge der gesellschaftlichen Differenzierung im Modernisierungsprozess. Das Individuum erlangte im Laufe der Industrialisierung in immer mehr seiner verschiedenen sozialen Rollen Wahlfreiheiten. Die Wahl des Familienstandes wird beispielsweise durch die Aufhebung von Heiratsverboten für Knechte oder Hausmädchen ebenso wie die Wahl des Berufes zunehmend individualisiert. Durch diese *Entbettung* (GIDDENS 1997), der Auflösung traditioneller Sicherheiten und Verantwortlichkeiten, wurden Entscheidungen und damit gesellschaftliche Positionierungen jedem Einzelnen übertragen, was hier zu neuen komplexen Konflikten führte. SIMMEL sieht insbesondere in der Zugehörigkeit eines einzelnen Menschen zu verschiedenen sozialen Rollen die Gefahr von seelischem Dualismus und Zerrissenheit und damit von Orientierungslosigkeit und Leere (SIMMEL 1908, S. 313). Darüber hinaus verweist er auf die desintegrativen Folgen, die aus einem durch Individualität geprägten Selbstverständnis der Menschen für die Gesellschaft entstehen.

Die Debatten um die gesellschaftlichen Entwicklungen im Rahmen der Modernisierung und Industrialisierung nehmen in der Soziologie eine zentrale Stellung ein. Klassische Gesellschaftstheoretiker orientierten sich dabei an der durch Marx geprägten Unterscheidung zwischen Arbeit und Kapital, die bis heute in neu- oder uminterpretierter Form die Zentralachse soziologischer Argumentationen ausmacht (LUHMANN 1986). Mit der Überwindung der Klassengesellschaft ist – insbesondere in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts – eine kaum zu überblickende Vielfalt an gesellschaftlichen Konzepten entstanden. Die daraus resultierende „Unübersichtlichkeit der empirischen Verhältnisse“ (STRASSER 1995) hat zum Teil widersprüchliche Konzepte und ein Nebeneinander verschiedener „Teilgesellschaften“ hervorgebracht, die sich neben der zunehmend herausbildenden Autonomie auch dadurch verstärken, dass sich gesellschaftliche Rollen immer mehr voneinander entkoppeln. Arbeit, Politik, Freizeit, Kultur, Gesundheitswesen und die Kirche bilden sich zu eigenen Sphären aus und gewinnen dadurch jeweils für sich gesellschaftliche Dimensionen (SCHÄFERS 1998). Die Postmoderne ist geprägt durch ein Nebeneinander verschiedener Trends, die sich aus einer modernen Perspektive her-

---

terscheidet einfache und höhere Gesellschaften, für SIMMEL (1908) ist es vor allem die Erkenntnis, dass die Grenzen „sozialer Kreise“ durchlässiger werden und die fortschreitende Rollendifferenzierung zu einer Zunahme der Verschiedenartigkeit von Rollen führt, so dass es letztlich zur Ausbildung des modernen Individualismus kommt. WEBER (1922) schließlich gelangte über einen Vergleich mit anderen Gesellschaften, vor allem in Indien und China zu seiner Erkenntnis, dass die Identität des okzidentalen Rationalismus, welcher die moderne Gesellschaft von vormodernen unterscheidet, darin besteht, dass durch die Entfaltung theoretischer und formaler Rationalität ein zweckrationales Handeln stattfand, dass hinsichtlich der Zwecksetzung durch die Entfaltung der Wertrationalität vorangetrieben wird (SCHIMANK 2000, S. 60).

<sup>4</sup> So sieht TÖNNIES (1935) die industrielle Revolution als ausschlaggebend für die Ausbildung einer modernen Gesellschaft, für Durkheim (1893) liegt die Triebkraft in der zunehmenden Spezialisierung sozialer Rollen aufgrund einer zunehmenden sozialen Dichte (SCHIMANK 2000, S. 27 ff.).

aus widersprechen und mit dem Instrumentarium moderner Gesellschaftswissenschaften kaum mehr erfassbar sind.

Gemein ist den Gesellschaftskonzepten meist die Einordnung in den „großen Modernisierungskonsens“ (BECK 1996, S. 34 ff.). Die gesellschaftlichen Differenzierungsversuche der Postmoderne und zweiten Moderne unterscheiden sich hinsichtlich ihrer inhaltlichen Schwerpunktsetzung ebenso wie bezüglich des Abstraktionsgrades. Zu wesentlichen Prinzipien sind Individualisierung und Globalisierung geworden. Als grundlegende gesellschaftsbestimmende Entwicklungen werden die ökonomischen und technologischen Veränderungen im Anschluss an die Industrialisierung (postindustrielle Gesellschaft; BELL 1974), das Aufkommen neuer Informationstechnologien (Informationsgesellschaft; z. B. SPINNER et al. 2001) oder der Wandel des Freizeitverhaltens (Erlebnisgesellschaft; SCHULZE 1992) interpretiert. BECK (1986) macht die Möglichkeiten der Verhinderung, Eingrenzung, Behinderung, Verharmlosung oder Dramatisierung der im „fortgeschrittenen Modernisierungsprozess systematisch mitproduzierten Risiken und Gefahren“ (S. 26) zu der grundlegenden Frage der heutigen Risikogesellschaft. Weniger als früher geht es dabei um die Verteilung von Reichtum und Wohlstand als vielmehr darum, wie die Folgen und Gefahren der technischen und ökonomischen Entwicklung handhabbar sind.

Eine umfassende Darlegung verschiedener Gesellschaftskonzepte kann und soll an dieser Stelle nicht erfolgen. Zielgerichtet auf die Thematik der vorliegenden Arbeit sollen im Folgenden anhand vier ausgewählter Themenbereiche und verschiedener Blickwinkel vielmehr die wichtigsten Elemente des gesellschaftlichen Wandels aufgezeigt werden (SCHÄFERS 1998, S. 112; HUININK u. KONIETZKA 2007, S. 101 ff.). Bei der Argumentation wird auf die Verknüpfung mit den Komponenten des demographischen Wandels eingegangen und dargestellt, inwieweit sich diese in den gesellschaftlichen Wandel einordnen lassen und von diesem beeinflusst werden. Die getrennte Darstellung der Themenbereiche Trennung von Wohnen und Arbeiten, Entfamilisierung sozialer Sicherungssysteme, Individualisierung und Pluralisierung ist dabei als rein analytisch zu sehen und dient der Übersichtlichkeit bei der Darstellung der komplexen gesellschaftlichen Veränderungen. In Anschluss an die Darstellung der Themenbereiche erfolgt in Kap. 2.1.3 eine Konzentration auf die Frage des Zusammenhanges zwischen gesellschaftlicher Entwicklung und demographischen Wandel.

### ***Trennung von Wohnen und Arbeiten***

Zunehmend wird die räumliche Trennung von Wohn- und Arbeitsplatz für immer weitere Bevölkerungsschichten zum Alltag. Agrarische Gesellschaften waren geprägt durch eine räumliche Konzentration von Wohnen und Arbeiten. Für den Bereich des Landadels und des großbäuerlichen Betriebs hat BRUNNER (1968) die gemeinschaftlichen Beziehungen in Form des „Ganzen Haus“ zu beschreiben versucht. Das „Ganze Haus“ kombinierte als soziale und ökonomische Grundeinheit den jeweils geltenden Wirtschafts-, Rechts-, Sozial- und Herrschaftsverband und war geprägt durch die Einheit von Produktion und Reproduktion. Neben der wirtschaftlichen Produktion vorwiegend in Form der Subsistenzwirtschaft fand hier die Zeugung, Aufzucht und Erziehung der Kinder, die Vermittlung von Werten und Normen und die Pflege der Alten und Kranken statt. Allerdings ist am Konzept des Ganzen Hauses – neben seiner ideologischen Färbung und der Darstellung der konfliktfreien Vaterherrschaft – zurecht kritisiert worden, dass die beschriebene Einheit bereits in vorindustriellen Gesellschaften nur auf einen Teil der Gesellschaft zutraf und dass der Alltag anderer Gruppen, Stände und unterständiger Schichten (z. B. Handwerker, Beamte, Landlose) schon vor der Neuzeit durch eine Trennung von Wohn- und Arbeitsort charakterisiert war (OPITZ 1994).

Allerdings verbreitete sich die Trennung der Lebensbereiche Arbeiten und Wohnen, aber auch Erziehung und Bildung, die zunehmend außerhalb des Elternhauses erfolgte, mit der Industria-

lisierung erheblich. Mit dem Aufkommen der bürgerlichen Gesellschaft kam es zu einer räumlichen und organisatorischen Verlagerung der Erwerbsarbeit in die neu entstehenden Fabriken und Manufakturen. Diese bildeten zunehmend Erwerbsmöglichkeiten für beide Geschlechter und trugen ihrerseits dazu bei, dass sich Familien zu privaten Rückzugsorten entwickelten. Dies ist ein zentrales Kriterium für die Entstehung der bürgerlichen Familie. In Folge des Aufkommens der Privatsphäre kam es zu einer zunehmenden Emotionalisierung der Familie, die einer Rationalisierung der Arbeitswelt gegenüberstand. Wohnen und Arbeiten entwickelten sich so zu gegensätzlichen Sphären im Alltag der Menschen, deren Trennung sich auch räumlich manifestierte. Mit der 1931 von Le Corbusier in 95 Leitsätzen veröffentlichte Charta von Athen wurde die Trennung von Wohnen und Arbeiten zum städteplanerischen Paradigma. Aufbauend auf der Sorge, dass das im Zuge der Industrialisierung gestärkte private Interesse ein Ungleichgewicht zwischen dem Vordringen der wirtschaftlichen Kräfte einerseits und der Schwäche der administrativen Kontrolle sowie der Kraftlosigkeit des sozialen Zusammenhalts andererseits hervorrufen könne, entwickelte der Architekt und Stadtplaner Le Corbusier die Idee einer systematischen Aufgliederung der Städte in räumlich klar getrennte Funktionsbereiche. Nur so könne das Chaos, das mit dem Aufkommen des Maschinenzeitalters in die Städte eingegangen ist, verhindert werden und die biologischen wie psychologischen Bedürfnisse der Bevölkerung weiterhin befriedigt werden.

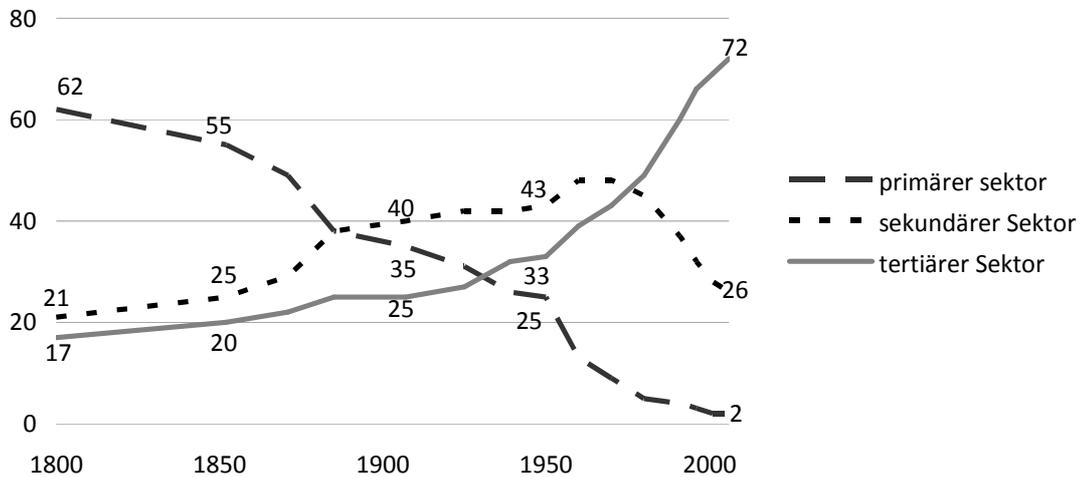
„Le Corbusiers Bestimmung des zeitgenössischen Städtebaus reflektiert am deutlichsten die Konsequenzen einer Transformation industrieller Produktion, ihre zunehmende gesellschaftliche Komplexität, das Verschwinden der Kleinproduzenten als einer dominierenden Schicht städtischen Bürgertums und damit die Veränderung staatlicher Tätigkeit“ (HILPERT 1988, S. 59).

Neben Wohnen und Arbeiten wurden in der Charta von Athen auch Freizeit und Verkehr als Funktionen ausgemacht, die im Rahmen der Stadtentwicklung mit einer klaren räumlichen Trennung zu berücksichtigen seien. Die Zielvorstellung einer funktionell gegliederten Stadt prägte die Stadtplanung der Nachkriegszeit und führte hier zu starren Zuweisungen von Funktionsbereichen. Allerdings beruhte die der Charta zugrunde liegende Gesellschaftsanalyse auf dem Aufkommen der Industrialisierung. Mit dem strukturellen Wandel, dem Bedeutungsgewinn der Dienstleistungsbereiche und dem entsprechenden Verlust der Industrie, verschoben sich auch die räumlichen Anforderungen in den Städten:

Zum einen waren emissionsintensive Produktionsbetriebe immer seltener in den städtischen Zentren angesiedelt. Denn die mit der Industrialisierung einhergehende Urbanisierung führte nicht nur zu einem Bedeutungsgewinn der Städte, sondern auch zu einem enormen Preisanstieg städtischer Flächen, was bei gleichzeitig steigenden Expansionsanforderungen zu einer Verlagerung großflächiger Produktionsbetriebe aus den Zentren führte. Zum anderen wurde die Bedeutung der Industrie durch die der Dienstleistungen immer mehr verdrängt. Während das industrielle Wachstum seine höchsten Werte insbesondere in der Zeit zwischen 1870 und 1913 erreichte, in der sich die industrielle Produktion verfünffachte, und es nach dem Zweiten Weltkrieg in der Phase der Hochindustrialisierung erneut zu Zuwächsen des Anteils der Industrie an Wertschöpfung und Beschäftigung kam (GEIBLER 2006, S. 26), ging der Prozentsatz der in der Industrie Beschäftigten seitdem von beinahe 50 % auf 26 % zurück (Abbildung 2-5). Dieser deutliche Rückgang der Industriebeschäftigten seit den 1970er ist vor dem Hintergrund der weltwirtschaftlichen Liberalisierung nach dem Ende des Bretton-Woods-Systems 1973 zu interpretieren, in dessen Folge die Kapitalverflechtungen insbesondere zwischen den Industriestaaten deutlich zunahm. In den 1980er Jahren kam es darüber hinaus zu einem weiteren Rückgang des Anteils der Industriebeschäftigten, da große Teile der industriellen Produktion aufgrund von Wettbewerbsvorteilen in andere Länder verlagert wurden. Dienstleistungen,

Handel, Wissen und Know-how entwickelten sich zu den wichtigsten gesellschaftlichen Triebfedern.

**Abbildung 2-5: Erwerbstätige nach Wirtschaftssektoren in Prozent**



*Eigene Darstellung nach GEIßLER 2006 und WINGERTER 2008*

Spätestens in den 1980er Jahren kam es zu einem Ende der ausufernden Industrialisierung und damit im Sinne Le Corbusiers zu einem Ende chaotischer Stadtentwicklung und der Zunahme der Einschränkungen des biologischen und physiologischen Wohlbefindens der Stadtbewohner. Gleichzeitig jedoch verstärken sich die räumlichen Trennungen zwischen Wohnen und Arbeiten zunächst weiter. Der vor allem in den Jahren des Wirtschaftswunders erfolgte wirtschaftliche Aufschwung, der sich in sicheren Arbeitsverhältnissen und steigenden Pro-Kopf-Einkommen äußert, führte zu einer deutlichen und raschen Verbesserung der Ausstattung der Haushalte. Technischer und wirtschaftlicher Fortschritt zusammen beflügelten das Ende der Urbanisierung. Immer mehr Haushalte verfügten über Autos, die Straßennetze zwischen den Städten und ihren Umländern wurden ausgebaut und die hohen Miet- und Bodenpreise in den Städten förderten die Dekonzentration der Bevölkerung. Die 1960er bis 1980er Jahre wurden zum Zeitalter der Suburbanisierung.

Immer weiter dehnten sich Städte im Laufe der Suburbanisierung in vormals ländliche Regionen aus. Die Entwicklung zeigt sich exemplarisch an den Einwohnerzahlen ländlicher Gemeinden. Nach dem Zweiten Weltkrieg war deren Bevölkerungsentwicklung in der Regel – mit Ausnahme von Einwohnerzuwächsen aufgrund des Zuzugs von Flüchtlingen – durch stagnierende bis abnehmende Trends gekennzeichnet. Die Diskussion um „sterbende Dörfer“ beschreibt die damalige Situation, in der aufstrebende Städte bäuerlichen, traditionellen und für die Jugend unattraktiven Dörfern gegenüber standen. Erst im Zuge der immer weiter in das Umland der Städte übergreifende Suburbanisierung stieg die Zahl der Einwohner wieder, seit Mitte der 1980er Jahre erstmals auch in peripher gelegenen Räumen (BECKER 1997, S. 47). Zwischen Mitte der 1980er Jahre und 1995 stellten junge Familien das Gros der Zuwanderer in den meisten ländlichen Gemeinden. Angetrieben von dem Wunsch nach Verwirklichung eines eigenen Hauses und eines „ländlichen“ Lebensumfeldes entstanden in dieser Zeit in vielen Gemeinden bedeutsame Neubaugebiete (JOHAENTGES 1996, S. 19 f.). Inzwischen sind die allermeisten Orte

im ländlichen Raum durch vergleichsweise hohe Zuwandereranteile gekennzeichnet, selbst in abgelegenen Dörfern finden sich kaum Gemeinden oder Gemeindeteile, in denen über die Hälfte der Einwohner am Ort geboren wurde (BECKER 1997, S. 48 f.). Und immer mehr waren es nicht alleine junge Familien mit Kindern, die von den Städten bis weit in das Umland zogen, sondern junge kinderlose Paare ebenso wie unternehmensfreudige Rentner (HEITKAMP 2002).

Die dahinter stehenden Ursachen sind eng verknüpft mit der sozio-ökonomischen Entwicklung. Galt das Land bis in das frühe 20. Jahrhundert hinein als unterentwickelt, so änderte sich dieses Bild in der zweiten Hälfte des Jahrhunderts grundlegend. Während der Industrialisierung wurden städtische Lebensformen als modern und fortschrittlich empfunden. Das industrielle Wachstum, neue Arbeits- und Verdienstmöglichkeiten, kulturelle und technische Angebote und Innovationen waren in den Städten konzentriert. Das Leben auf dem Lande wurde zunehmend als unmodern, rückständig, dreckig und anstrengend angesehen und abgelehnt. Und auch die vor allem aus Land- und Forstwirtschaft bestehenden ländlichen Wirtschaftsformen bekamen so ein schlechteres Image (IPSEN 1992, S. 118 f.). Aufkommende neue Berufsfelder, Bürotätigkeiten und Arbeiten in modernen Industrieanlagen, waren schwerpunktmäßig in den Städten konzentriert, was dazu führte, dass vor allem diese zu den bevorzugten Arbeitsorten wurden. Bis nach dem Zweiten Weltkrieg waren viele ländliche Siedlungen noch dörflich geprägt, waren Land- und Forstwirtschaft die hauptsächliche Einnahmequelle der Bewohner und prägten ihr Sozialleben ebenso wie ihre Werte und Normen (SCHMITZ-VELTIN 2006).

Auch auf politischer Ebene erfassten die Neuerungen der Modernisierung vor allem die urbanen Schichten, während im Bereich der landwirtschaftlichen Produktion traditionelle Arbeitsweisen, Rollenverständnisse und soziale Standards dominierten. Als Folge der stärkeren Einbindung der Bevölkerung in die Kräfte des Wirtschaftslebens und der Marktbeziehungen wurden vor allem in den Städten die herkömmlichen, durch Geburt erworbenen und durch Tradition, Sitte und Recht festgelegten Stände immer mehr von Klassen abgelöst (GEIBLER 2006, S. 27). In der Frühzeit der Industrialisierung war die städtische Mittel- und Unterschicht, insbesondere jedoch die anteilig wie absolut an Bedeutung gewinnende Industriearbeiterschaft durch geringe Löhne, Verelendung und Verarmung gekennzeichnet. Entsprechend wurden die Städte zu jenen Orten, an denen sich die Profiteure des Industriezeitalters, aufstrebende Unternehmerfamilien oder höhere Beamte und die zum Teil unter erbärmlichen Bedingungen lebende Industriearbeiterschaft gegenüberstanden. Denn zu Beginn war die Industrialisierung keineswegs durch Wohlfahrtsgewinne für alle gekennzeichnet.

„Harte Arbeitsbedingungen in lauten Fabrikhallen mit kasernenmäßiger Disziplin, niedrige Löhne, Arbeitszeiten von täglich 13 und mehr Stunden, schlecht bezahlte Frauen- und Kinderarbeit, enge und total überbelegte Wohnungen in schmutzigen Mietskasernen – das sind einige Stichworte zu ihrer Lebenslage [...], die von Sozialkritikern mit Recht als ‚Verelendung‘, ‚Entfremdung‘ oder ‚Ausbeutung‘ des Proletariats gebrandmarkt wurde“ (GEIBLER 2006, S. 31 f.).

Nach und nach jedoch verbesserten sich die Lebensbedingungen – vor allem in den Städten – auf niedrigem Niveau stetig. Bis zum Ersten Weltkrieg blieb die Arbeitslosenquote meist unter 3 %, Langzeitarbeitslosigkeit war selten und auch die Löhne stiegen zwischen 1871 und 1913 um beinahe 100 %. Gleichzeitig sank die durchschnittliche Arbeitszeit auf 9,5 Stunden je Tag (SCHÄFER 1979). Durch die Bismarcksche Sozialgesetzgebung wurden ebenso wie durch den zunehmenden Organisationsgrad der Arbeiter in Vereinen und Gewerkschaften erste Anzeichen neuer sozialer Netze sichtbar. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts hat der sozio-ökonomische Wandel zu einer Überformung ländlicher Siedlungen durch städtische Lebensweisen geführt, haben der Bedeutungsverlust der Landwirtschaft und die steigende Abhängig-

keit vom sekundären und tertiären Sektor zunehmend Veränderungen der Lebensbedingungen gebracht, die das Leben in Städten und dem Land immer weiter angepasst haben (HAINZ 1999, S. 47 ff.; KLUGE 2005, S. 39 ff.). Gesetzliche Neuerungen führten dazu, dass auch auf dem Land geregelte Arbeitszeiten, Urlaubsansprüche und sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse Verbreitung fanden und der formale Unterschied zwischen Stadt und Land nachließ. Die einst den Städten vorbehaltene Urbanität ist nach DIRKSMEIER (2009) auf dem Weg, eine allgemeingültige Semantik zu werden, die ländliche Räume ebenso erfasst wie städtische.

Zu Beginn des 21. Jahrhunderts sind Dorf und Landwirtschaft zu zwei unterschiedlichen Größen geworden (KLUGE 2005, S. 57), ländliches Leben heißt nicht weiter bäuerliches Leben und die Abgrenzung gegenüber städtischen Lebensformen ist oftmals kaum mehr möglich. Auch auf dem Land ist aus dem ganzen Haus ein Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein Appartement geworden.

„Das von bäuerlicher Betriebsamkeit bestimmte Dorf existiert nur noch in der Erinnerung. [...] Der Anteil der bäuerlichen Gesellschaft an der Gesamtheit der Dorfbewohner schrumpft. An den Ortsrändern entstanden Eigenheime von dörflichen Neubürgern, gewerbliche Betriebsgebäude (mit einer ortsfremden Belegschaft) und Parkplätze (für Besucher des Fußballplatzes und der örtlichen Diskothek)“ (KLUGE 2005, S. 57 f.).

Während Landleben früher eine bestimmte Gesellschaftsform meinte, bestimmte Erwerbsstrukturen oder kulturelle Abgrenzungen gegenüber der Stadt, beinhaltet der Begriff heute nicht viel mehr als eine räumliche Verortung des Lebens. Das Land ist immer mehr nur noch Kulisse des Landlebens, nicht mehr aber dessen Inhalt (SCHMITZ-VELTIN 2006). Mit dieser Entwicklung setzt sich die räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten auch in der aufkommenden Dienstleistungsgesellschaft weiter fort. Pendeln zwischen suburbanen Wohnorten und städtischen Arbeitsorten ist für immer mehr Erwerbstätige alltäglich. Heute pendelt in Deutschland die Hälfte der Erwerbstätigen täglich mehr als 10 Kilometer zwischen Arbeitsplatz und Wohnort, für 5 % liegen mindestens 50 km Weg zwischen diesen Orten. Insgesamt haben die Pendelstrecken in den Jahren zwischen 1996 und 2004 zugenommen (STATISTISCHES BUNDESAMT 2005a, S. 58).

Die durch das Aufkommen neuer Kommunikationstechnologien wie E-Mail und Internet sowie durch die Entstehung neuer Tätigkeitsbereiche, insbesondere im Dienstleistungssektor zunehmenden Möglichkeiten einer scheinbar ortsungebundenen Berufsausübung haben an der grundsätzlichen Trennung von Wohnen und Arbeiten für die meisten Menschen wenig geändert. Zwar erlangte die eigene Wohnung im Rahmen von home-offices und einer zunehmenden Flexibilisierung des Berufsalltags ebenso wie für die Fort- und Weiterbildung in den Abendstunden und am Wochenende neue Bedeutung als „Arbeitsort“. Gleichzeitig jedoch bedingten wachsende Unsicherheiten auf den Arbeitsmärkten, kurzfristige Beschäftigungsverhältnisse auch bei hoch qualifizierten Arbeitnehmern sowie die Zunahme von Paarhaushalten mit doppelter Berufstätigkeit seit Ende der 1990er Jahre, dass neben klassischen, monolokalen Pendlern längerfristige Pendlerbeziehungen über weite Distanzen zunehmend eine Rolle spielen.

„Für die Zukunft ist zu erwarten, dass traditionelle Arbeitsverhältnisse fortschreitend durch diskontinuierliche Erwerbsbiographien mit hohen Anforderungen an Flexibilität und Mobilität abgelöst werden. Als Folge des erhöhten Mobilitätsdrucks werden Erwerbsbiographien seltener durch dauerhafte Arbeitsbeziehungen gekennzeichnet sein. Unterschiedliche berufliche Tätigkeiten, häufigere Wechsel des Arbeitsgebers, des Berufs und des Wohnorts werden moderne Erwerbsbiographien mehr und mehr kennzeichnen, wobei

Vollzeit- und Teilzeitbeschäftigungsverhältnisse, befristete und unbefristete Anstellungen aufeinander folgen, begleitet von Phasen der Nichterwerbstätigkeit, etwa aufgrund von Arbeitslosigkeit, familienbezogener Erwerbspausen oder Sabbaticals“ (SCHNEIDER et al. 2002a, S. 21).

Das klassische Bild und bis in die 1980er Jahre hinein dominierende Muster beruflicher Mobilität, in dem der Wechsel des Ehemannes zu einem neuen Arbeitsort in aller Regel mit einem Umzug der gesamten Familie verbunden war, wird zunehmend durch eine Vielzahl von Formen ergänzt: Neben insbesondere bei kinderlosen, unverheirateten Paaren verbreiteten *Fernbeziehungen*, die durch den bewussten Verzicht auf einen gemeinsam genutzten Hauptwohnsitz als Ausdruck eines hohen Maßes an Unabhängigkeit gekennzeichnet sind (Living-apart-together), nehmen vor allem *Shuttles* oder *Commuter-Ehen* (SCHNEIDER et al. 2002a; PEUCKERT 1989) in ihrer Bedeutung zu. Diese führen eine feste, häufig ehelich institutionalisierte Beziehung, die sich räumlich in einer an Wochenenden gemeinsam genutzten Hauptwohnung manifestiert. Darüber hinaus verfügen sie über einen zweiten, arbeitsbezogenen Wohnsitz. Entsprechende Formen beruflicher Mobilität finden sich häufig bei *dual-career-couples* oder *DINKS* (double-income-no-kids), oder sind Folge starker Bindungskräfte insbesondere am Ort der Hauptwohnung, beispielsweise durch den Besitz von Wohneigentum oder die Einbindung in soziale Netze oder Vereine. Schließlich sind *Varimobile* durch eine Kombination von hoher beruflicher Mobilität und traditionellen Beziehungsformen gekennzeichnet (LANZENDORF 2006). Verbreitung finden sie vor allem bei Männern mit mobilen Berufen (z. B. Unternehmensberater, Kapitäne), deren Ehefrauen keiner Erwerbstätigkeit nachgehen. Sie lassen sich charakterisieren durch eine beruflich bedingte variierende Mobilität und längere Abwesenheitszeiten vom Wohnort (SCHNEIDER et al. 2002a, S. 26)

Das Aufkommen neuer Formen beruflicher Mobilität insbesondere in Folge sich wandelnder wirtschaftlicher Strukturen, die Neubewertung und zunehmende wirtschaftliche Notwendigkeit von doppelter Erwerbstätigkeit in Beziehungen und die räumliche Trennung von Wohn- und Arbeitsort unterstützen die grundlegenden Veränderungen von Paarbeziehungen und Familienformen.

### ***Entfamilisierung sozialer Sicherungssysteme***

Die Sicherung im Fall von Krankheiten, Armut oder Alter erfolgte mit dem Aufkommen industrieller Produktionsweisen und entsprechender gesellschaftlicher Strukturen immer weniger im Rahmen der Familie. Industrialisierung und Modernisierung haben zur Schaffung neuer sozialer Sicherungsformen geführt, die auf einer persönlich nicht mehr erfahrbaren Solidargemeinschaft aufbauen (SCHÄFERS 1998, S. 112). Damit änderten sich die gemeinschaftlichen Beziehungen, staatlich oder privat organisierte Versicherungen wurden zu einem Akteur auf dem Felde sozialer Absicherung. Der Beginn der modernen Sozialstaatlichkeit steht im engen Verhältnis mit dem Aufkommen der Industrialisierung und der darin angelegten fundamentalen Verunsicherung der menschlichen Existenz (LESSENICH 2008, S. 14). Dabei stand zunächst eine starke Fokussierung auf die Arbeiter, deren soziale Absicherung weniger aus einer humanistischen Grundhaltung denn aus wirtschaftlichen Interessen entstand. Der hohe und stetig wachsende Bedarf an Arbeitskräften ließ die Bindung der Arbeiter an die Unternehmen zu einer wichtigen Komponente des unternehmerischen Erfolgs werden. Zugleich führte die Aufklärung zu der Einsicht, dass durch politische Maßnahmen eine Steuerung des gesellschaftlichen Fortschritts erreicht werden kann. So wurde Sozialpolitik ab Mitte des 19. Jahrhunderts „zum elementaren Moment der Stabilisierung und Integration industriegesellschaftlicher Verhältnisse“ (LESSENICH 2008). Daneben bildete die Demokratisierung den Grundstein für die Mobilisierung der Arbeiterschaft und den Ausbau der Sozialausgaben (zu Erklärungsansätzen LESSENICH 2000; KAUFMANN 2003).

Der Ausbau sozialstaatlicher Sicherungssysteme und die damit einhergehende Entfamilisierung wirtschaftlicher Sicherungen hatten tief greifende gesellschaftliche Folgen. Zum einen führte der Bedeutungsverlust familialer Strukturen bei der Unterstützung alter und kranker Familienangehöriger, aber auch von Arbeitslosen oder Behinderten dazu, dass die Verantwortlichkeit auf eine größere und unpersönliche Solidargemeinschaft überging. Damit wurde aus der persönlich erfahrbaren Mitmenschlichkeit eine anonymisierte Solidargemeinschaft, die ihren Teil zu der industriegesellschaftlichen Klassenbildung beitrug. Schließlich sind es nicht nur die den Sozialsystemen zugrunde liegenden Rechte der kollektiv-solidarischen Risikohaftung, die die Gesellschaft prägen, sondern ebenso deren Pflichten. Die Frage über die Belastungen durch die Pflichten der sozialen Umverteilung und der Gewinne durch die Beanspruchung von Rechten prägte die sich differenzierenden Klassen.

Zum anderen war mit der Entfamilisierung sozialer Sicherung ebenso wie mit der Auslagerung ökonomischer Produktion (siehe oben) und der Ausbildung aus dem weiten Verwandtschaftsgeflecht der Familie ein Wandel der den Familien übertragenen Aufgaben verbunden. War die Familie vor dem Beginn der Industrialisierung das tragende Element des Sozialgefüges, das neben der sozialen auch eine politische, rechtliche und wirtschaftliche Einheit bildete, so wurde die bürgerliche Familie des 19. Jahrhunderts zu einer Gemeinschaft für die primäre Sozialisation und für die Befriedigung emotionaler und psychischer Bedürfnisse, wie es in den Funktionen der Erziehung, des Konsums oder der Freizeitgestaltung zu Ausdruck kommt. Im Sinne von PARSONS wurde durch diese Spezialisierung aus der privaten Kleinfamilie ein Teilsystem der sich ausdifferenzierenden Gesellschaft (HUININK u. KONIETZKA 2007, S. 102).

GEIßLER (2006, S. 39) weist darauf hin, dass bei den Industriearbeiterfamilien zumindest im 19. Jahrhundert die materiellen Voraussetzungen zur Anpassung an die bürgerlichen Familienverhältnisse noch fehlten und dass die wirtschaftliche prekäre Lage die Familien dazu zwang, alle Kräfte zur Sicherung der Lebensunterhaltung einzusetzen. Mit einem Fortschreiten der Modernisierung war jedoch eine Verbesserung der Lebensbedingungen auch für die Arbeiter verbunden, wenngleich sich über die materielle Situation breiter Bevölkerungsschichten grundlegend erst in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts änderte.

### ***Individualisierung am Ende der Klassengesellschaft***

Die Verstädterung der Lebensweisen zunächst in den Städten selbst, als Folge der Anpassungen zwischen Stadt und Land und der fortschreitenden Suburbanisierung aber auch darüber hinaus, führte in Kombination mit dem wirtschaftlichen Wandel insbesondere seit den 1960er Jahren zu einem abnehmenden Einfluss kollektiver Bindungskräfte und damit dazu, dass individualisierte Lebensformen zunahmen. Individualisierung meint im Sinne von BECK (1986, S. 121 ff.) die Herauslösung der Menschen aus der Klassengesellschaft. Durch diese „Entbettung“ (GIDDENS) tritt an die Stelle klarer und von außen definierter Klassenrollen die Notwendigkeit, dass sich die Menschen selbst zu Akteuren ihres eigenen arbeitsmarktvermittelnden Lebenslaufs machen. Die Individualisierung gründet BECK zufolge nicht in einer Aufhebung oder Angleichung sozialer Unterschiede zwischen gesellschaftlichen Gruppierungen in Folge der Modernisierung. Vielmehr verweist er auf den „Fahrstuhl-Effekt“ (BECK 1986, S. 124 f.), der die Klassengesellschaft „insgesamt eine Etage höher“ fährt. Die Ausdehnung der Lebenszeit in Folge der deutlichen Anhebung der Lebenserwartung im Rahmen der ersten demographischen Transformation und der Rückgang der Erwerbsarbeitszeit gaben den Menschen immer mehr Zeit zur Entfaltung ihrer Lebenschancen. Gleichzeitig führten die drastischen Einkommensverbesserungen zwischen 1880 und 1970 dazu, dass es der Arbeiterschicht zunehmend gelang, das „Joch der proletarischen Enge“ (BECK 1986, S. 123) abzuschütteln. Zu Beginn der 1970er Jahre sank der Anteil am Einkommen, den Wohnung, Kleidung und Nahrung verschlang auf rund 60 %, während er zwanzig Jahre zuvor noch über 75 % ausgemacht hatte. Damit stieg

auch in der traditionellen Arbeiterklasse die Nachfrage nach Konsumgütern wie Fernsehgeräten oder Autos und nach Urlaubsreisen. Neben dem Gewinn an Zeit war es vor allem dieser steile materielle Aufstieg, der den Fahrstuhl-Effekt und die Entfaltung der Lebenschancen bewirkte.

„Die neuen materiellen und zeitlichen Entfaltungsmöglichkeiten treffen zusammen mit den Verlockungen des Massenkonsums und lassen die Konturen traditioneller Lebensformen und Sozialmilieus verschwinden“ (BECK 1986, S. 124).

In Folge dieser Entwicklung kommt es zwar mitnichten zur Aufhebung sozialer Unterschiede – die Analyse der Einkommen und Besitztümer in der Bundesrepublik Deutschland zeigt, dass das Gegenteil der Fall war und ist – wohl aber zu einer Entschärfung der starren Klassengrenzen.

Der steigende Anteil der Frauen an den Erwerbseinkommen der Haushalte führte nicht nur zu Einkommenssteigerungen, er veränderte aufgrund seiner sozialen und symbolischen Bedeutung auch die Machtasymmetrien zwischen den Geschlechtern. War der Idealtypus der bürgerlichen Klein- oder Normalfamilie durch die alleinige Berufstätigkeit des Mannes und der Rolle der Frau als Hausfrau und Mutter charakterisiert, so versetzten zunehmende Einnahmen die Frauen erstmals in die Lage, ihre Einbindung in die Ehe und die Familie zu lockern. Immer weniger Frauen mussten sich den männlichen Vorstellungen von Haushalt, Beziehung und Familien unterordnen. Die Möglichkeit, durch die Ausübung einer Erwerbsbeschäftigung außerhalb des Haushaltes eine eigenständige Position innerhalb des familialen Systems zu erlangen, setzte eine weitere Triebfeder der Individualisierung in Gang: Frauen legten ein immer stärkeres Gewicht auf die Ausbildung, der Anteil weiblicher Studierender nahm stetig zu und die Erfordernisse der beruflichen Mobilität und der Wahrnehmung der eigenen Interessen mündeten in einer zunehmenden Eigenständigkeit. Bezogen auf die Frage familialer Entwicklung jedoch stellte sich die Zunahme weiblicher Berufsmobilität als „Familiengift“ (BECK 1986, S. 127) heraus.

Da die Übernahme familien- und haushaltsbezogener Aufgaben nicht in dem Maße und der Geschwindigkeit von Männern übernommen wurden, wie Frauen sich am Erwerbsleben beteiligten, standen Frauen zunehmend vor der Entscheidung für oder wider Kinder. Können oder wollen Frauen sich nicht zwischen Beruf und Familie entscheiden, so sind es meistens sie, die die dadurch entstehende Doppelbelastung bewältigen. KAHLERT (2007) interpretiert den Verzicht auf Kinder als individuelle Strategie zur Vermeidung von Reproduktionsarbeit. Denn in der zunehmenden Einbindung von Frauen in den geschlechtsspezifisch segmentierten Arbeitsmarkt wurde noch kein vollständiger Wandel der Geschlechterverhältnisse erreicht. Für Frauen ist die Erwerbsarbeit lediglich zu der gesellschaftlichen Reproduktionsarbeit hinzugekommen, während das Arbeitsaufkommen ebenso wie die Arbeitsteilung im privaten Geschlechterverhältnis für Männer weitgehend stabil geblieben ist (KAHLERT 2007, S. 360). Dieser „halbierte Wandel in den Geschlechterverhältnissen“ erfährt durch die Entprivatisierung der Betreuung und Erziehung in Form von Kinderkrippen, Tagesmüttern und Horte allenfalls eine Milderung; so lange die Geschlechterteilung im privaten Bereich nicht ebenso durch eine Beteiligung der Männer an der reproduktiven Arbeit gekennzeichnet ist wie durch die Beteiligung der Frauen an der Erwerbsarbeit, bleiben die Strukturen der bürgerlichen Normalfamilie im Grundsatz bestehen. Damit wird die Reproduktion weitgehend durch den Markt übernommen, durch das zeitliche Aufschieben von Geburten verlagert oder durch den Verzicht auf Kinder gänzlich vermieden.

Die Auswirkungen der beruflichen Mobilität auf die Entscheidung für oder wider eine Elternschaft wurden insbesondere seit den 1980er Jahren zu einer ganz entscheidenden Frage.

Schließlich haben die Enträumlichung des Sozialen und die Abnahme der Standortbindung wirtschaftlicher Aktivitäten im Zuge der Globalisierung (BECK 1997) zur Folge, dass Mobilität zu einem immer grundlegenden Erfordernis beruflichen Erfolgs wird. Insbesondere Hochqualifizierte stehen sich einem gestiegenen Mobilitätsanspruch gegenüber.

Beruflich mobile Menschen – insbesondere Frauen – bleiben häufiger kinderlos als Nichtmobile. Gleichzeitig sind sie dadurch gekennzeichnet, dass die Geburt von Kindern in einem höheren Lebensalter erfolgt und so die Anzahl der Kinder geringer bleibt als in der Vergleichsgruppe (SCHNEIDER et al. 2002b).

„Kinderhaben heute bedeutet, vor allem für Frauen, Verzicht auf genau das, was das Leitbild der Moderne ausmacht: die aktive Lebensplanung, die die eigene Person in den Mittelpunkt stellt und deren Gebote Mobilität, Unabhängigkeit, Selbstständigkeit heißen. Je mehr die moderne Gesellschaft die Zwänge, Ansprüche, Erwartungen in Bezug auf ein ‚eigenes Leben‘ erzeugt und vorantreibt, auf vielen Ebenen von Bildungssystem bis Konsum, von Familienrecht bis zur Altersversorgung – desto unausweichlicher müssen diese kollidieren mit dem, was die Bindung und Verantwortung für Kinder beinhaltet“ (BECK-GERNSHEIM 1989, S. 167).

Vor diesem Hintergrund ist es erstaunlich, dass die Forderung nach beruflicher Mobilität in der Debatte um die Abnahmen der Kinderzahlen kaum in Frage gestellt wird. Mobilität ist – nicht nur im beruflichen Bereich – beinahe ausschließlich positiv besetzt. In einer Untersuchung zur Ausbildung und zum Berufsverlauf von BA-Studenten untersucht beispielsweise FREITAG (2003) die Mobilität nach Beendigung des Studiums. Das Ergebnis zeigt, dass die räumliche Mobilität bei männlichen BA-Absolventen höher ausgeprägt ist als bei weiblichen. In der Studie wird dies als „mangelnde“ Mobilität der Frauen bezeichnet und deren Ursachen im „Rollenverständnis der Frau“ ausgemacht. Auch eine Studie von PricewaterhouseCoopers (DE VRIES 2006) unterstreicht die positive Sichtweise auf Mobilität. Sie zeigt aus der Sicht von Unternehmen Barrieren auf, die abgebaut werden müssten, um die anhaltend niedrige berufliche Mobilität in Europa anzukurbeln.

Eng mit dieser Diskussion verbunden ist die Ökonomisierung von Haus- und Erziehungsarbeit. Da der Anteil der erwerbstätigen Frauen zunehmend steigt, gewinnt auch die Frage nach der Vereinbarkeit von Familie und Beruf weiter an Bedeutung. Für immer weniger Frauen stellen Haushaltsführung und Kindererziehung die hauptsächliche Tätigkeit dar. Als Folge und Ursache der sich verstärkenden Individualisierung zugleich gewinnen die Betreuung von Kindern insbesondere in einer frühen Lebensphase und die außerhäusliche Erziehung an Bedeutung. Doppelverdienerhaushalte sind ebenso wie Alleinerziehende auf professionelle Unterstützung angewiesen, wenn neben der beruflichen Tätigkeit Kinder betreut werden müssen. Vor dem Hintergrund rückläufiger Kinderzahlen und dem gleichzeitigen Interesse an einer Steigerung der Geburtenhäufigkeit wird ein Ausbau des Betreuungsangebotes sowohl von staatlicher als auch von unternehmerischer Seite angestrebt. Der vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend herausgegebene Familienatlas (KNITTEL et al. 2007) sieht im Angebot an für Kinder im Krippenalter und Ganztagsplätze in Kindergärten eine wesentliche Komponente in der Beurteilung von Familienfreundlichkeit von Kommunen und Kreisen (vgl. 4.3.2).

Aber auch in anderen Bereichen entfalten sich die Folgen der Individualisierung mit weit reichenden Konsequenzen: Immer weniger gibt die Zugehörigkeit zu einer Klasse die Strukturierung der insgesamt ansteigenden freien Zeit vor. Die Wahl des Urlaubsortes, die sportliche Betätigung oder der Besuch eines Restaurants werden zu individuellen Entscheidungen. Nicht nur bezüglich der Freizeit treten klassenunabhängig Wahlentscheidungen zu Tage, alle Bereiche des Konsums werden individualisiert. Auch die Wahl von Wohnungen und Wohnumge-

bungen ist hiervon betroffen. Die nach dem Zweiten Weltkrieg vor allem in den Städten entstehenden neuen Siedlungen sind charakterisiert durch eine vergleichsweise heterogene soziale Zusammensetzung. Die klare räumliche Trennung von Villenvierteln der Oberschicht und Mietskasernen der Arbeiter, welche die Stadt zu Beginn der Industrialisierung prägte, wandelte sich zugunsten von offenen Vierteln mit individuell ausgewählten und hergestellten Nachbarschafts- und Bekanntheitsverhältnissen, die zunehmend auch Aufgaben der traditionellen familialen Beziehungen übernahmen (BECK 1986, S. 138).

Die aus der Individualisierung abzuleitende Freiheit kann positiv gedeutet werden, weil sie die Menschen aus dem Korsett der Klassengesellschaft und insbesondere die Frauen aus dem „Gehäuse der Hörigkeit“ (MAX WEBER) entließ. Zugleich entstanden neue Abhängigkeiten, die den Handlungsspielraum einengen ohne die Last der Entscheidung zu mildern. Die scheinbare Freiheit der Individualisierung kann die auferstandenen Individuen auch überlasten.

„Individualisierung ist ein Gewinn an Freiheit, ebenso wie eine Zunahme an Entscheidungsnot. Individualisierung befreit das Individuum von alten Zwängen und legt ihm neue Lasten auf die Schultern. Eine veränderte Verantwortlichkeit entsteht. Individualisierung fordert heraus. Sie ruft dazu auf, das Freisein von Zwängen in ein Gewahrsein von Handlungsmöglichkeiten zu überführen. Erst wenn die Individuen nicht nur Freiräume erobern, sondern diese subjektiv sinnvoll gebrauchen, gelangt Individualisierung als Befreiungsprozess ans Ziel“ (HELBRECHT 2001).

### ***Jenseits von Klasse und Schicht***

Mit der Auflösung von Klassen und Schichten entsteht die Frage nach den Prozessen der gesellschaftlichen Strukturierung in der Klassenlosigkeit. Was tritt an die Stelle der Klassen, wenn jeder „einzelne selbst [...] zur lebensweltlichen Reproduktionseinheit des Sozialen“ (BECK 1986, S. 119) wird?

An die Stelle der Klassen treten Konsumstile und damit völlig neue gesellschaftliche Strukturierungen. Zunehmend entstehen neue kulturelle und soziale Gemeinsamkeiten, die sich von den objektiven Lebensbedingungen entkoppelt und in der Bildung von Lebensstilen niederschlagen.

„Die freigesetzten Individuen werden arbeitsmarktabhängig und *damit* bildungsabhängig, konsumabhängig, abhängig von sozialrechtlichen Regelungen und Versorgungen, von Verkehrsplanungen und Konsumangeboten, Möglichkeiten und Moden in der medizinischen, psychologischen und pädagogischen Beratung und Betreuung“ (BECK 1986, S. 119, Hervorhebungen im Original).

Die Frage der Ressourcenverfügbarkeit tritt zurück hinter individuell wählbare Formen der Ressourcenverwendung. Doch hat BOURDIEU (1982) in seinen Untersuchungen eindringlich bewiesen, dass Ressourcenausstattung und -verwendung nicht abgekoppelt voneinander betrachtet werden können. So stellt die Untersuchung des „Klassengeschmacks“ einen wesentlichen Pfosten bei der Erforschung von Lebensstilen dar. Damit entfernt man sich zwar von der Sichtweise homogener Klassen auf Grundlage angeborener oder erlangter sozialer Lagen, macht die Zugehörigkeit zu diesen jedoch zur Grundlage ästhetischer Empfindungen. BOURDIEU (1982) verknüpft die erworbenen mentalen Dispositionen (Habitus) mit objektiven Grundlagen der Ressourcenausstattung und erweitert damit die grobe Einteilung traditioneller Schichtzugehörigkeit um die „feinen Unterschiede“ des Geschmacks. Dabei sieht er den Habitus nicht nur als „strukturierende Struktur“, welche die Wahrnehmung organisiert, sondern ebenfalls als

„strukturierte Struktur“, da er sich aus der der sozialen Welt zugrunde liegenden Teilung in soziale Klassen konstituiert. Erst durch die Verknüpfung mit Denkstilen und Wahrnehmungsmustern entstehen aus Klassen mit vergleichbarem ökonomischem, kulturellem und sozialem Kapital auch vergleichbare Lebensstile, die sich ihrerseits wieder durch ähnliche Handlungsmuster äußern:

„Der Habitus bewirkt, dass die Gesamtheit der Praxisformen eines Akteurs [...] als Produkt der Anwendung identischer (oder wechselseitig austauschbarer) Schemata zugleich systematischen Charakter tragen und systematisch unterschieden sind von den konstitutiven Praxisformen eines anderen Lebensstils“ (BOURDIEU 1982, S. 278).

In einer kaum zu überschauenden Anzahl von Ansätzen wurden die mit dem Bedeutungsgewinn der Lebensstile einhergehenden gesellschaftlichen Veränderungen analysiert und hinsichtlich ihrer gesellschaftlichen Einbindung und ihrer Konsummuster abzugrenzen versucht. Auch bezüglich der Zusammenhänge zwischen Lebensstilen und Wohnbedürfnissen bestehen einige Arbeiten, wenngleich die Auswirkungen einer nach Lebensstilen differenzierten Gesellschaft auf räumliche Strukturen bislang eher zurückhaltend thematisiert wurden (KLEE 2001; SCHNEIDER u. SPELLERBERG 1999; WEST et al. 2008). Dennoch zeigen die vorliegenden Arbeiten Zusammenhänge zwischen eben diesen Bereichen und machen deutlich, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere bezüglich des Wohneigentums, zunehmend nach Lebensstilgruppen differenziert. Die Differenzierung der Lebensstile macht es zu einer komplexen Aufgabe, die Nachfragepotentiale im Bereich von Wohnimmobilien analysieren zu wollen, schließlich bringt die zunehmende Bedeutung des Lebensstil-Ansatzes ja gerade die Probleme einheitlicher Kategorien zum Ausdruck.

### **2.1.3 Individualisierung als Grundlage des demographischen Wandels**

Die vielfältigen und nebeneinander bestehenden gesellschaftlichen Prozesse zeigen unterschiedlich starke Verbindungen zum demographischen Wandel. In Anlehnung an das Konzept des zweiten demographischen Übergangs und die Diskussionen um eine zunehmende gesellschaftliche Individualisierung sollen im Folgenden die wichtigsten Zusammenhänge zwischen gesellschaftlicher Entwicklung und Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht werden (LESTHAEGHE u. NEELS 2002; GEIBLER 2006; ROTHENBACHER 2005), bevor in Kapitel 3 die Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage dargestellt werden.

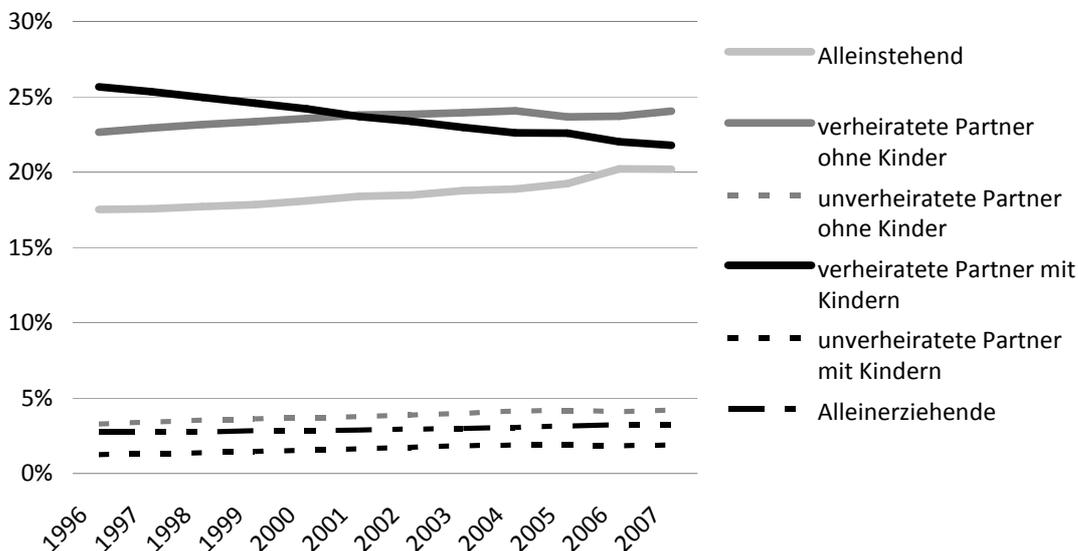
Ausgehend von den in Kapitel 2.1.2 dargelegten gesellschaftlichen Trends der Industrialisierung vor und insbesondere nach dem Zweiten Weltkrieg und den daraus erwachsenen Änderungen des Werte- und Normensystems, waren und sind es vor allem die Veränderungen in den vielfältigen Beziehungs- und Familiensystemen, die den demographischen Wandel bestimmen. Der Rückgang der Geburtenhäufigkeiten in Deutschland während der 1970er Jahre und der seitdem beinahe konstante Verlauf deutlich unter dem Reproduktionsniveau sind der Kristallisationspunkt des demographischen Wandels. Folglich gilt es als dringlichste Frage zu untersuchen, wie eben dieser Rückgang zustande kam, welche gesellschaftlichen und familialen Konstellationen ihn auslösten und trugen und warum sich seitdem abgesehen von wenigen Ausnahmen keine nennenswerten Veränderungen der Geburtenhäufigkeiten mehr ergeben haben.

Dabei kann mit Blick auf die international vergleichende Demographie- und Sozialforschung gleich zu Beginn die These verworfen werden, dass es der Verfall der traditionellen Familie ist, der zu einer sinkenden und anhaltend niedrigen Gesamtfruchtbarkeitsrate führt. Zu Beginn des zweiten demographischen Übergangs waren durchaus Zusammenhänge zwischen den be-

schriebenen Modernisierungsindikatoren und dem Rückgang der Geburtenhäufigkeiten festzustellen. Der Wandel von Familienwerten, die geringe Heiratsneigung, das Aufschieben von Geburten in ein höheres Lebensalter und zunehmende Scheidungsraten führten dazu, dass Frauen im Durchschnitt immer weniger Kinder zur Welt brachten. Heute hat sich dieses Bild allerdings verändert. Von der Ausnahme Irland abgesehen sind es vor allem die gesellschaftlich offenen, toleranten und säkularen Länder in Nord- und Westeuropa, die mit Geburtenhäufigkeiten von über 1,7 Kindern je Frau die höchsten Werte in Europa einnehmen. Der zunächst negative Zusammenhang zwischen dem kulturellen und sozialen Wandel auf der einen und der Geburtenhäufigkeit auf der anderen Seite hat sich in einen positiven Zusammenhang verkehrt (SOBOTKA 2008).

Nichtsdestotrotz sind die Beziehungen zwischen familialer und demographischer Entwicklung augenscheinlich. Die Zeugung, Geburt und Aufzucht von Kindern lagen in der Moderne allein in den Händen der Familie. In der durch klare Aufgabenteilungen gekennzeichnete moderne Kleinfamilie lagen die letzten beiden Aufgaben im unmittelbaren Zuständigkeitsbereich der Frauen, während die Männer sich über die Sicherung der materiellen Rahmenbedingungen nur mittelbar an der Aufzucht der Kinder beteiligten oder allenfalls in eng umrissenen Teilgebieten Zuständigkeit besaßen. Allein die Geburt von Kindern war bis in die 1970er Jahre hinein ausschließlich Aufgabe der Frauen. Die Anwesenheit – oder gar Mithilfe – von Männern bei der Geburt ihrer Kinder oder ihre Teilnahme an den Vorbereitungen der Geburt waren lange Zeit nicht vorgesehen.

**Abbildung 2-6: Bevölkerung nach Lebensform 1996 bis 2007**



*Nicht dargestellt: ledige Kinder (ca. 25 % aller Einwohner)*

*Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2008a*

Der Wandel der Geburtenhäufigkeiten ist daher nicht losgelöst von dem Wandel der bürgerlichen Klein- oder Normalfamilie zu verstehen. So ist die Familie bereits seit den 1970er Jahren zu einem vor allem in der Soziologie viel diskutierten Thema geworden. Die Thesen und empirischen Befunde zur Entwicklung der Familie in der Postmoderne sind dabei alles andere als einheitlich. Sie schwanken zwischen der Ansicht, dass Familie als Konzept der Moderne einer

fortschreitenden Auflösung unterworfen ist und zunehmend von pluralisierten Paarbeziehungen abgelöst wird, bis zum Festhalten an dem noch immer gültigen Familienideal, das von der Pluralisierung der Lebensformen zunehmend gefährdet wird (KAUFMANN 1990). Der empirische Befund, dass Familien und Paarbeziehungen seit den 1960er Jahren einem starken Wandel unterworfen sind, ist dagegen weitgehend unbestritten. Individualisierung und die Pluralisierung der Familienformen haben dazu geführt, dass neben die traditionelle Ehe neue Beziehungsformen getreten sind. Dies lässt sich für Deutschland mit Daten des Mikrozensus veranschaulichen (Abbildung 2-6). Der Anteil von Menschen, die in klassischen ehelichen Paarbeziehungen leben, ist zwischen 1996 und 2007 von 48 % auf 46 % zurückgegangen. Hinter diesen Zahlen verbirgt sich eine leichte Zunahme von verheirateten Paaren ohne Kinder und ein deutlicher Rückgang von verheirateten Paaren mit Kindern (-4 %-punkte).

Allerdings zeigen die Daten auch, dass der Ehe und der Familie in Form von ehelich verbundenen Eltern mit gemeinsamen Kindern nach wie vor die größte Bedeutung unter den Haushaltsformen zukommt. So nimmt die Bedeutung von Ehepaaren zwar ab, doch sind noch immer knapp 90 % aller in Paarhaushalten Lebenden miteinander verheiratet. TYRELL (1988) spricht dementsprechend nicht von einem Bedeutungsverlust der Ehe sondern von der Deinstitutionalisierung der Ehe. Nach wie vor kommt der Ehe und der ehelichen Familie eine große Bedeutung zu, wenngleich die Neuregelung gesetzlicher Grundlagen in den vergangenen Jahren in immer weiteren Teilen des politischen und rechtlichen Systems eine Gleichstellung mit unehelichen Lebensformen erreicht hat. Vielmehr ist seit den 1970er Jahren ein Rückgang der Ehe als Norm festzustellen. Die Ehe verliert ihre normative Bedeutung als allein mögliche Form des Zusammenlebens. Andere – lockere – Paarbeziehungen werden zunehmend gesellschaftlich akzeptiert und erlauben es den Menschen so, ihre individuellen Vorstellungen von Beziehung, Partnerschaft und Familien zu verwirklichen. Gleichzeitig werden Ehescheidungen von weiten Bevölkerungskreisen anerkannt. Die Ehe als lebenslange Partnerschaft von Frau und Mann, im kirchlichen Sinne eng verbunden mit der Geburt und dem Aufziehen von Kindern, sieht sich immer mehr mit der Notwendigkeit konfrontiert, hinter andere gesellschaftliche Trends und normative Setzungen zurückzutreten. Abzuleiten ist diese Entwicklung an der gesellschaftlichen Akzeptanz von Scheidungsgründen. Neben ehelicher Gewalt oder Fremdgehen wird auch Unglück in der Beziehung zu einem weithin anerkannten Grund für die Scheidung einer Ehe. Die Folge ist, dass sich zu ehelichen und bewusst oder unbewusst unehelichen Paarbeziehungen auch solche Familienkonstellationen gesellen, die zumindest teilweise aus zuvor verheirateten Partnern bestehen. Während bis in die frühen 1970er hinein über 60 % aller Ehen christlich geschlossen wurden, liegt der Anteil der katholisch oder protestantisch begangenen Eheschließungen heute nur noch bei rund 30 % (SCHMITZ-VELTIN u. WEST 2006, S. 54).

ALLMENDINGER et al. (2001) weisen darauf hin, dass neben der Individualisierung der Paarbeziehungen vor allem die Individualisierung in Paarbeziehungen zu einer wesentlichen Komponente des familialen Wandels wird. Eheliche wie uneheliche Paarbeziehungen sind gewaltigen Veränderungen unterworfen. Die zunehmende berufliche Betätigung der Frauen und die damit verbundene finanzielle wie emotionale Eigenständigkeit, der – zumindest allmählich stattfindende – Wandel von Rollen und Aufgaben in den Beziehungen oder die steigende Bedeutung von gemeinsamen den Haushalt oder die Familie betreffenden Entschlüssen der Ehepartner stehen für einen Wandel der Ehe seit den 1960er Jahren. Ausdruck dieser sich auch in rechtlicher und politischer Hinsicht manifestierenden Entwicklung ist das „Verwirrspiel der Namen“ (BECK-GERNSHEIM 1998, S. 12), die zunehmend in Anspruch genommene Möglichkeit der individuellen Namensgestaltung in der Ehe. Wo bis 1977 die Frau stets den Geburtsnamen des Mannes als Familiennamen übernahm, können Ehepartner heute vergleichsweise frei über ihre Namensführung und die ihrer Kinder entscheiden.

Die hinter all diesen Entwicklungen steckende Individualisierung der Entscheidungen ist es auch, die das Kinderkriegen aus der Welt der vorgegebenen Unausweichlichkeit in eine freie und abzuwägende Wahl überführt. Denn während Ehe im Zeitalter der Industrialisierung zur unumstößlichen Norm und die Zeugung und Erziehung von Kindern zum unverrückbaren Inhalt der ehelichen Beziehung wurde, wird die Wahl für oder wider Kinder heute zu einer individuellen Entscheidung. Die Zeugung und – noch entscheidender – die Geburt von Kindern fällt immer mehr in den eigenständigen Verantwortungsraum der Eltern. Sie sind es, welche nicht nur die Kosten der Kindererziehung zu tragen haben, sondern auch diejenigen, die die damit einhergehenden Risiken zu verantworten haben. Finanziell haben Eltern für zumindest 18 Jahre die Konsumausgaben ihrer Kinder zu tragen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes beliefen sich diese im Jahr 2003 auf 549 € je Monat bei Paaren mit einem Kind. Mit zunehmender Kinderzahl gehen die Pro-Kopf-Ausgaben zwar zurück, für die gesamte Familie jedoch wird das Leben immer teurer. Dies ist keine neue Entwicklung, auch vor und im Zeitalter der Industrialisierung mussten Eltern für die Kosten ihrer Kinder aufkommen. Neu ist die mit der Individualisierung allein auf die Eltern übertragene Verantwortung für das Funktionieren bzw. Nicht-Funktionieren der Kindererziehung. Insbesondere seit Mitte der 1970er Jahre ist „die Frage des Kinderwollens und -habens zu einer individuellen Entscheidung geworden [...], die mit der Freiheit und dem Zwang einhergeht, sich diesbezüglich entscheiden zu können und zu müssen“ (KAHLERT 2007, S. 356). Denn war es bis in die 1960er Jahre hinein für Paare als selbstverständlich, Kinder zu haben, so sind die meisten der heute geborenen Kinder „Kopfgeburt“ (BECK-GERNSHEIM 1989, S. 158). Oder anders ausgedrückt: Aus den früher unreflektiert als natürlich betrachteten Fertilitätsverhalten ist reproduktives Handeln (DACKWEILER 2006) geworden, dem ein langer und sorgsam durchgeführter Entscheidungsprozess vorausgeht.

Auch ein Leben ohne Kinder ist – ebenso wie eines ohne Trauschein – weitgehend Normalität. In weiten gesellschaftlichen Kreisen kann man dies realisieren, ohne die soziale Norm zu verlassen. Diese gesellschaftliche Anerkennung gilt im Übrigen nicht nur für den Verzicht auf Kinder, sondern auch für deren Zahl. Denn die Normalfamilie der bürgerlichen Gesellschaft war nicht durch möglichst viele Kinder gekennzeichnet, sondern durch eine eng begrenzte Anzahl. Insbesondere die 2-Kind-Familie entwickelte sich zum Familienideal der 1960er Jahre. Mehr Kinder jedoch entsprachen dabei ebenso wenig der Norm wie keine Kinder, und Familien mit mehr als zwei oder drei Kindern sahen sich nicht selten dem Vorwurf des „a-sozialen“ ausgesetzt. In der Postmoderne des beginnenden 21. Jahrhunderts ist es bezüglich der gesellschaftlichen Akzeptanz nicht nur „normal“, keine Kinder zu haben, sondern auch drei oder vier.

KAHLERT (2007) führt neben der Individualisierung vor allem zwei Aspekte an, die das reproduktive Handeln maßgeblich beeinflussten (S. 357): Auf der einen Seite hat der technologische Wandel im medizinischen Bereich dazu geführt, dass Familienplanung und die bewusste Entscheidung für oder wider Kinder immer leichter möglich sind. Mit der Anti-Baby-Pille ist seit den frühen 1960er Jahren ein wirkungsvolles Mittel zur Reproduktionskontrolle verfügbar, das in der Lage ist, das Selbstbestimmungsrecht von Frauen zu erhöhen. Auf der anderen Seite hat der seit den 1970er Jahren einsetzende Wandel der gesellschaftlichen Bedeutung und Akzeptanz von Sexualität dazu geführt, dass Sexualität von der Fortpflanzungsfunktion entkoppelt wurde (GIDDENS 1993). „Sexualität ist ohne Bezug auf die Fortpflanzung denkbar und lebbar geworden, sie wird befreit, und sie wird demokratisiert“ (KAHLERT 2007, S. 357) und prägt so ganz wesentlich die Selbstbestimmung von Frauen.

Die aus den starren normativen Setzungen entlassene Familienfrage lässt die Frage in den Vordergrund rücken, was in offenen und säkularen Gesellschaften die Entscheidung für oder wider Kinder bestimmt. Ist es der durch Kinder zeitlich und finanziell enger werdende Spielraum, der in der Freizeitgesellschaft zu einem Verzicht auf Kinder führt? Sind es die mit Kindern verbundenen Anstrengungen und Belastungen, mit denen sich die postmaterialistischen, im wirt-

schaftlichen Wohlstand der Generation Golf (ILLIES 2000) Aufgewachsenen, nicht belasten wollen? Vor dem Hintergrund der mit der Forderung nach zunehmender räumlicher und zeitlicher Flexibilität und Unsicherheiten auf den Arbeitsmärkten einhergehenden wirtschaftlichen Entwicklung gewinnt die Entscheidung zunehmend eine finanzielle Komponente. Wer kann sich Kinder leisten und wie lassen sich diese in die Karriereplanung von Vater und Mutter „einschieben“? Demographischer Wandel ist also eng verknüpft mit den sozialen, technologischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

In diesem Zusammenhang kommt der Frage nach dem Wohnstandort eine zentrale Bedeutung zu. Denn mit der Bewusstheit der Entscheidung für Kinder und Familie geht eine reflexive Auseinandersetzung mit der eigenen Lebensplanung einher. Dazu gehört auch die Frage danach, an welchem Ort und in welcher Wohnumgebung sich die Wohn- und Lebensvorstellungen am besten realisieren lassen. Die Zusammenhänge zwischen gesellschaftlicher Entwicklung und der Wohnungsnachfrage werden ausführlich in Kapitel 3 dargestellt.

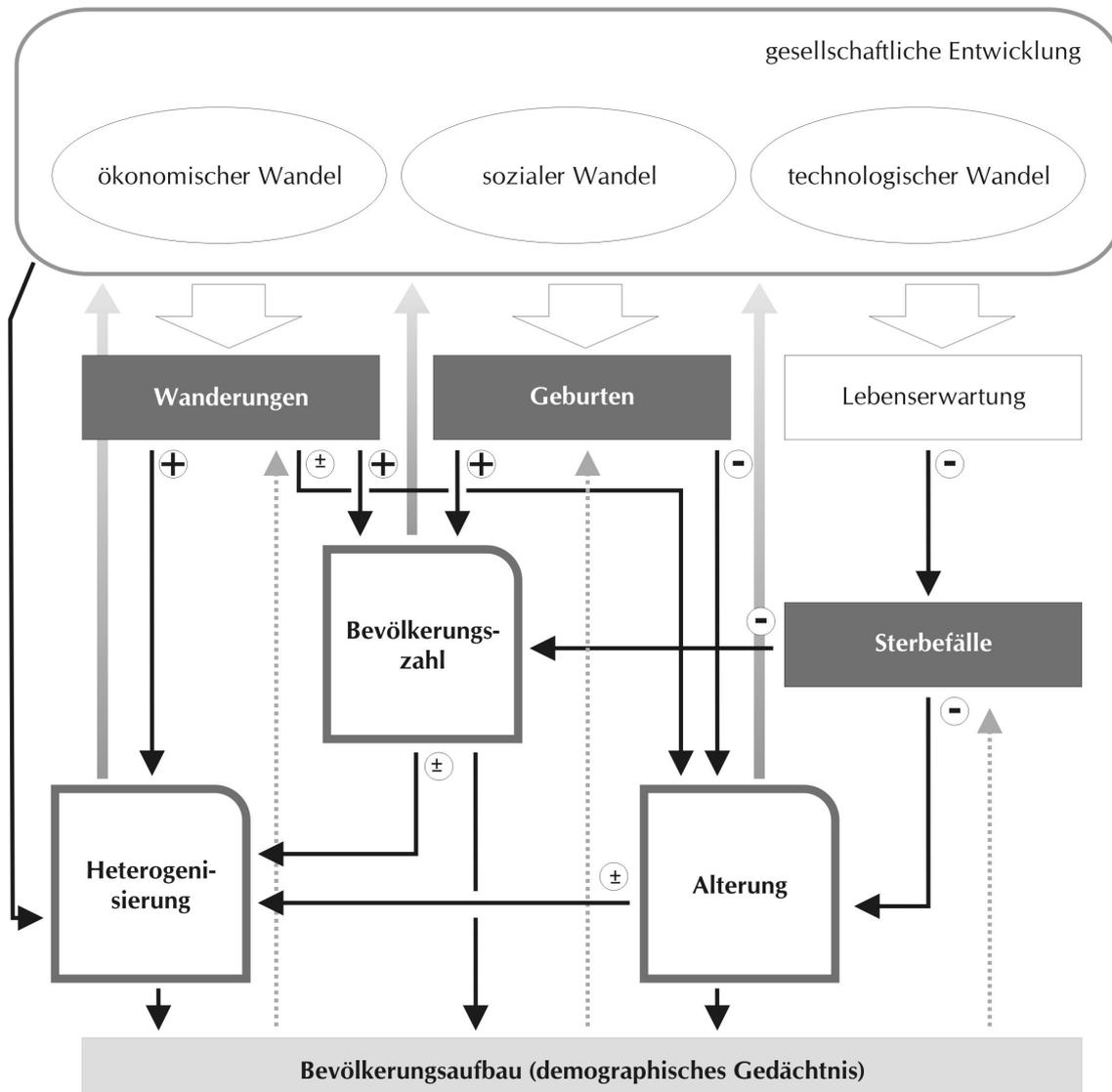
## 2.2 Ein schematisches Modell des demographischen Wandels

Demographischer Wandel ist ein gesellschaftlicher Prozess, der sich in Folge des ökonomischen, sozialen und technologischen Wandels in Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und der Bevölkerungszahl äußert. Als Komponenten des demographischen Wandels können die Abnahme der Bevölkerungszahl, Alterung und Heterogenisierung ausgemacht werden, wobei diese Komponenten raum-zeitlich differenziert auftreten können.

Der gesellschaftliche Wandel stellt die Triebfeder und den Rahmen der demographischen Entwicklung. Er wirkt differenziert entweder direkt auf die Komponenten des demographischen Wandels, oder aber über die Komponenten der Bevölkerungsentwicklung. Diese umfassen neben Geburten und Sterbefälle auch die Wanderungen und werden in quantitativer Hinsicht von dem demographischen Gedächtnis, dem aus der demographischen Entwicklung der Vergangenheit resultierenden Aufbau der Bevölkerung, beeinflusst.

Ökonomischer, sozialer und technologischer Wandel werden als Subsysteme der gesellschaftlichen Entwicklung betrachtet. Das in Abbildung 2-7 dargestellte schematische Modell des demographischen Wandels stellt die wichtigsten Elemente zusammen und versucht die maßgeblichen gegenseitigen Wirkungen darzustellen. Es beinhaltet den gesellschaftlichen Rahmen der demographischen Entwicklung, die strukturellen Komponenten der Bevölkerungsentwicklung sowie deren Synthese in Form der Komponenten des demographischen Wandels. Schließlich beinhaltet es das demographische Gedächtnis in Form des Bevölkerungsaufbaus. Zusätzlich werden die Rückwirkungen der Komponenten des demographischen Wandels auf die gesellschaftlichen Entwicklung angedeutet.

Abbildung 2-7: Schematisches Modell des demographischen Wandels (Übersicht)



Eigene Darstellung

### 2.2.1 Der Rahmen: ökonomischer, sozialer und technologischer Wandel

Den Rahmen des demographischen Wandels bilden die gesellschaftlichen Grundlagen, die sich ihrerseits im ökonomischen, sozialen und technologischen Wandel äußern. Die Individualisierung muss als Triebfeder des demographischen Wandels angesehen werden (Kap. 2.1.3). Dass sich die individualisierten Lebensweisen in Bezug auf Familien und Kinder seit den 1960er Jahren deutlich ausweiten konnten, ist eng verknüpft mit den ökonomischen und technologischen Entwicklungen. Folgende Ausführungen sollen holzschnittartig den Bezug zum demographischen Wandel aufzeigen.

#### **Ökonomischer Wandel**

Der ökonomische Wandel wirkt unmittelbar auf alle drei Komponenten der Bevölkerungsentwicklung. Zentrales – wenngleich nicht alleiniges – Element seiner demographischen Bedeutung ist die Arbeitsmarktentwicklung. Die sich aus individueller Sicht insbesondere in der Verfügbarkeit und Sicherheit von Arbeitsplätzen spiegelnde wirtschaftliche Entwicklung be-

dingt Wanderungen und Geburten. Wanderungsziele sind häufig vor allem jene Regionen, in denen durch ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot eine solide wirtschaftliche Basis vorherrscht. Die wirtschaftliche Entwicklung gilt als wichtige Determinante des Maßes und der Selektivität der interregionalen und internationalen Wanderungen (BÜTTNER 2006). Dies gilt in erster Linie großräumig, weil bei interregionalen Wanderungen arbeitsplatzorientierte Wandermotive eine besonders bedeutsame Stellung einnehmen. So ist auf Ebene der 97 deutschen Raumordnungsregionen eine positive Korrelation zwischen dem Wanderungssaldo der 25- bis unter 30-Jährigen (Arbeitsplatzwandernde) und dem Bruttoinlandsprodukt pro Kopf festzustellen (Westdeutschland:  $r=0,45$ ; Ostdeutschland:  $r=0,66$ ; jeweils 2005). Der Gesamtwanderungssaldo dagegen korreliert nur gering mit dem Bruttoinlandsprodukt.

Kleinräumig verzeichnen durchaus Räume und Orte mit geringer Wirtschaftskraft deutliche Wanderungsüberschüsse, weil hier wohnungsorientierte Motive und die Preise für Mieten oder Bauland entscheidend für die Wohnsitzverlagerung sind. Unterschiede zeigen sich auch hinsichtlich des Alters der wandernden Personen. Während der Saldo der Ausbildungsplatz- und Arbeitsplatzwanderer positiv mit dem BIP je Einwohner korreliert, ist bezüglich der Ruhestands- und Familienwanderung eine solche Korrelation nicht festzustellen.

Der Zusammenhang zwischen wirtschaftlicher Entwicklung und Geburten ist insbesondere in wirtschaftlichen Krisenzeiten untersucht worden. Wirtschaftliche Probleme, die Sorge um den Verlust des Arbeitsplatzes, Armut und Zukunftsängste verringern die Geburtenhäufigkeit und führen zu einem Aufschieben der Geburten. Die differenzierte Entwicklung in den west- und ostdeutschen Bundesländern stellt hierfür in zweierlei Hinsicht ein gutes Beispiel dar: Die mit der Wiedervereinigung verbundene wirtschaftliche wie politische Unsicherheit führte zu einem starken Rückgang der Geburtenhäufigkeit. Zwischen Ende der 1980er und Beginn der 1990er Jahre sank die zusammengefasste Geburtenziffer in der DDR von über 1,7 auf 0,8. Infolge des Zusammenbruchs des sozialistischen Systems kam es für die Bevölkerung zu einem Wegbrechen vertrauter gesellschaftlicher Bedingungen, was zu einem Verzicht auf Kinder führte (DORBRITZ 1997). Inzwischen ist eine Angleichung der Geburtenhäufigkeit an das westdeutsche Niveau festzustellen. Auf Regionsebene lassen sich zwischen Bruttoinlandsprodukt und Geburtenhäufigkeit keine signifikanten Zusammenhänge nachweisen.

### **Sozialer Wandel**

Der soziale Wandel äußert sich in sich in der divergenten Entwicklung der Einkommen oder der Bildungsteilnahme. Teile des sozialen Wandels sind eng verflochten mit dem ökonomischen Wandel, beispielsweise im Bereich der Einkommensentwicklung. Dieser Verflechtung Rechnung tragend wird häufig der Begriff des sozio-ökonomischen Wandels verwendet. In Anlehnung an BOURDIEU (1982) kann die Abgrenzung hinsichtlich der ökonomischen und der sozialen Entwicklung anhand des Konzeptes des ökonomischen und des kulturellen Kapitals erfolgen. Während sich ersteres auf den materiellen Besitz bezieht, wird unter kulturellem Kapital unter anderem Bildungskapital verstanden, das durch die „Primärerziehung“ im Elternhaus oder durch schulische Bildung erworben wird. Letzteres hat aufgrund der Bildungsexpansion seit den 1970er Jahren (SCHILDT 2001, S. 37) deutlich zugenommen. So ist das Gymnasium seit den 1990er zur relativ meistbesuchten Schulform geworden (SCHMITZ-VELTIN 2009a), junge Leute weisen deutlich höhere formale Bildungsabschlüsse auf als ältere. Demographisch hat sich der soziale Wandel im Sinne des „Bildungswandels“ vor allem durch eine Verschiebung der Geburten in höhere Altersgruppen ausgewirkt. Das Alter bei der Geburt des ersten Kindes ist zwischen 1991 und 2003 in Gesamtdeutschland von 26,9 auf 29,4 angestiegen und zeigt eine nach wie vor steigende Tendenz (HEß-MEINING u. TÖLKE 2005, S. 244). Am Beispiel von Österreich konnten NEYER und HOEM (2008) nachweisen, dass die Bildungshöhe eine entscheidende Rolle bei der Geburtenplanung spielt. So weisen Österreicherinnen mit Gymnasial-, Fachhochschul-

oder Universitätsabschluss eine um fast zehn Prozentpunkte höhere Kinderlosigkeit auf als Frauen mit niedrigem Bildungsabschluss.

### **Technologischer Wandel**

Neben seiner Funktion als Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung spielt der technologische Wandel insbesondere in Form des medizinisch-wissenschaftlichen Wandels eine bedeutende Rolle für die Bevölkerungsentwicklung. Für die Zahl der Geburten gilt die Möglichkeit der Familienplanung in Folge moderner Verhütungsmethoden als zentraler Aspekt (Kap. 2.1.3). Daneben ist es vor allem die Lebenserwartung, die aufgrund der medizinischen Entwicklung im Laufe des 20. Jahrhunderts deutlich zugenommen hat und weiterhin ansteigt. Seit dem Jahr 1900 hat sich die durchschnittliche Lebenserwartung bei Geburt sowohl bei Frauen als auch bei Männern um über 30 Jahre erhöht. Für die Zukunft wird mit weiter steigenden Werten gerechnet (MAIER u. SCHOLZ 2004, S. 4).

## **2.2.2 Bevölkerungsentwicklung: Geburten, Sterbefälle und Wanderungen**

Die den demographischen Wandel steuernden Faktoren bestehen aus Geburten, Sterbefällen und Wanderungen. Während die ersten beiden als natürliche Bevölkerungsbewegungen bezeichnet werden, bilden letztere die räumlichen Bevölkerungsbewegungen. Zusammenfassend lassen sie sich in der demographischen Grundgleichung abbilden, mit welcher der Bevölkerungsstand zu einem Zeitpunkt  $t+n$  in Abhängigkeit von der Ausgangsbevölkerung zum Zeitpunkt  $t$  und den Geburten, Sterbefällen, Zuwanderungen und Abwanderungen zwischen dem Zeitpunkt  $t$  und dem Zeitpunkt  $t+n$  berechnet werden kann:

$$B_{t+n} = B_t + G_{t,t+n} - D_{t,t+n} + Z_{t,t+n} - A_{t,t+n}$$

- mit
- $B_t$  = Bevölkerung zum Anfangszeitpunkt  $t$ ;
  - $B_{t+n}$  = Bevölkerung zum Endzeitpunkt  $t+n$ ;
  - $G_{t,t+n}$  = Geburten zwischen  $t$  und  $t+n$ ;
  - $D_{t,t+n}$  = Sterbefälle zwischen  $t$  und  $t+n$ ;
  - $Z_{t,t+n}$  = Zuwanderung zwischen  $t$  und  $t+n$ ;
  - $A_{t,t+n}$  = Abwanderung zwischen  $t$  und  $t+n$ .

### **Geburten und Sterbefälle**

Geburten stellen global gesehen die einzige und regional gesehen eine wichtige Quelle für hinzukommende Bevölkerung dar. Ihre Zahl bestimmt sich aus dem reproduktiven Handeln und aus dem demographischen Gedächtnis. Ersteres baut auf den dargelegten gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technologischen Rahmenbedingungen auf und entfaltet seine Wirkung in der Geburtenhäufigkeit. Messbar ist diese durch die zusammengefasste Geburtenziffer oder Gesamtfruchtbarkeitsrate (Total Fertility Rate, TFR), die als Zusammenfassung der altersspezifischen Geburtenziffern angibt, wie viele Kinder eine Frau im Laufe ihres Lebens zur Welt bringt. Einschränkend ist hierbei hinzuzufügen, dass diese Interpretation nur dann möglich ist, wenn man ein konstantes reproduktives Handeln unterstellt und von Sterblichkeit absieht. Im Gegensatz zur rohen Geburtenrate, bei der die Zahl der Geburten auf die Gesamtbevölkerung bezogen wird und im Gegensatz zur allgemeinen Geburtenrate, bei der die Zahl der Geburten auf die Zahl der Frauen bezogen wird, wird die TFR weder durch das quantitative Verhältnis der Geschlechter noch durch den Altersaufbau der Bevölkerung beeinflusst (BÄHR 1997, S. 182 f.). Allerdings führen sogenannte Tempoeffekte, beispielsweise durch das Aufschieben von Geburten in eine spätere Lebensphase, zu Abweichungen zwischen der TFR und der erst

nach Abschluss von Geburtsbiographien zu analysierenden endgültigen Kinderzahlen (WÖRNER 2009)

Die zumindest für Westdeutschland zu verzeichnende Konstanz der zusammengefassten Geburtenziffer seit Mitte der 1970er Jahre (Abbildung 2-4) lässt die TFR als soliden Indikator erscheinen. Seit Mitte der 1970er Jahre liegt die TFR kontinuierlich unter dem für die Bestandserhaltung notwendigen Niveau.

Diese „fehlende Nachhaltigkeit der Bevölkerungsentwicklung“ (KAUFMANN 2005, S. 14) ist geprägt durch einen immer weiter fortschreitenden Rückgang der Geburtenzahlen. Denn neben dem reproduktiven Handeln ist die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter die zweite entscheidende Größe bezüglich der Zahl der Geburten. Diese ergibt sich aus dem demographischen Gedächtnis, in dem seinerseits durch die Geburten, Sterbefälle und Wanderungen der Vergangenheit die Zahl der „potenziellen Mütter“ angelegt ist. Wenn in jeder Generation statt der für die Bestandserhaltung notwendigen 2,1 Kindern je Frau nur 1,4 Kinder geboren werden, dann nimmt die Bevölkerungszahl von Generation zu Generation um ein Drittel ab.

Für die Zahl der Sterbefälle kommt dem demographischen Gedächtnis ebenfalls eine bedeutende Rolle zu, da letztere sowohl durch den Altersaufbau der Bevölkerung als auch durch die Lebenserwartung gesteuert werden.

### **Wanderungen**

Wanderungen lassen sich als räumliche Bevölkerungsbewegung oder Mobilität zwischen zwei Orten verstehen, die mit einem vorübergehenden oder dauerhaften Wechsel des Wohnsitzes verbunden sind (BÄHR 1997, S. 277 ff.). In Anlehnung an die Definitionen der amtlichen Statistik (STATISTISCHES BUNDESAMT 2007a) sind Wanderungen stets mit einer Wohnsitzverlagerung über Gemeindegrenzen verbunden. Liegt entweder der Ausgangs- oder Zielpunkt der Wanderung außerhalb Deutschlands wird – unabhängig von der Nationalität der oder des Wandernden – von Außenwanderungen gesprochen. Im Gegensatz dazu stellen Wohnsitzverlagerungen zwischen zwei Gemeinden innerhalb Deutschlands Binnenwanderungen dar. Erfolgt eine Verlagerung des Wohnsitzes innerhalb einer Gemeinde, so wird in der amtlichen Statistik von Umzügen gesprochen.<sup>5</sup> Außenwanderungen, Binnenwanderungen und Umzüge zusammen werden als Wohnstandortmobilität bezeichnet. Zur weiteren Differenzierung soll im Folgenden zwischen interregionalen Wanderungen, die zwischen verschiedenen Regionen stattfinden und intraregionalen Wanderungen unterschieden werden, die mit einer Wohnsitzverlagerung innerhalb der Region einhergehen.

Im Gegensatz zur natürlichen Bevölkerungsbewegung spielt für die Mobilität das demographische Gedächtnis nur eine untergeordnete Bedeutung. Zweifellos werden Wanderungen von unterschiedlichen Altersgruppen verschieden getragen und nehmen aufgrund ihrer Selektivität auch auf den Altersaufbau und die soziale Strukturierung von Bevölkerung und Gesellschaft Einfluss. Insgesamt jedoch müssen die äußeren Einflüsse, insbesondere die wirtschaftlichen, als bedeutsamste Aspekte bei der Steuerung von Wanderungen anerkannt werden. Je nach Motivlage von Wanderungen können diese weiter kategorisiert werden.

In Anlehnung an EICHENBAUM (1975, siehe auch BÄHR 1997, S. 268) müssen Wanderungsgründe zwischen „Zwangsmigration“ und „freiwilliger Migration“ unterteilt werden, wobei eine eindeutige Trennung hinsichtlich der Dimension Freiwilligkeit-Zwang nicht immer möglich ist. Unfreiwillige Migrationen werden als Reaktion auf Naturkatastrophen, religiöse oder ethnische

---

<sup>5</sup> In der Kommunalstatistik werden Umzüge innerhalb der Gemeinde zum Teil auch als Binnenwanderungen, Wanderungen über die Gemeindegrenze hinaus als Außenwanderungen bezeichnet.

Verfolgungen sowie Kriege und Krisen interpretiert und gehen mit Gewalt oder Angst vor Gewalt der Wandernden einher. Für eine Analyse der Wanderungen in Deutschland spielen freiwillige Migrationen quantitativ gesehen die weitaus wichtigere Rolle. Dabei können im Wesentlichen fünf Motivdimensionen ausgemacht werden, die sich jedoch gegenseitig überschneiden (Tabelle 2-1): Ausbildungsplatzorientierte Wanderungen finden in der Regel als Reaktion auf die Aufnahme oder des Wechsels eines Ausbildungsplatzes statt, wobei der Wahl des Ausbildungs- oder Studienortes häufig komplexe Prioritätensetzungen vorausgehen. Für die Wahl des Ortes sind neben dem Vorhandensein entsprechender Ausbildungsangebote auch die Qualität der Ausbildungsstätte (z. B. Hochschulen) sowie eine subjektive Einschätzung des Ortes bezüglich der individuellen Lebensqualitätsansprüche ausschlaggebend. Der altersstrukturelle Schwerpunkt der betreffenden Gruppe liegt im Bereich der 18- bis 25-Jährigen und räumlich betrachtet dominieren aufgrund der Konzentration von Ausbildungs- und Studienplätzen in den Kernstädten zentripetale Wanderungsmuster. Größere räumliche Verflechtungen zeigen sich bei Gruppen mit einem hohen formalen Bildungsziel, wie Studierenden. Insbesondere hier haben die mit der Globalisierung und der wirtschaftlichen Entwicklung einhergehenden steigenden räumlichen Mobilitätsanforderungen dazu geführt, dass vermehrt eine Einbeziehung des Auslandes in die Wanderungsmuster stattgefunden hat. Auch intraregional ist die Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen durch eine hohe Wanderungsintensität gekennzeichnet. Oftmals steht hinter der Umzugs- oder Wanderungsentscheidung junger Menschen nicht die unbedingte Notwendigkeit eines Wohnsitzwechsels, sondern vielmehr der Wunsch nach Lösung aus dem Elternhaus und der Erlangung von Eigenständigkeit.

**Tabelle 2-1: Übersicht der Motive von Wanderungen**

Bezeichnung	Motiv	Gruppe	Zielgebiet
<i>Interregionale Wanderungen</i>			
Ausbildungsplatzorientierte Wanderungen	Aufnahme eines Ausbildungsverhältnisses oder Studiums	v. a. 18- bis 25-Jährige	Kernstädte
Arbeitsplatzorientierte Wanderung	Aufnahme eines neuen Arbeitsverhältnisses, Wechsel des Arbeitsortes	v. a. 25- bis 50-Jährige	Wirtschaftlich prosperierende Regionen
Ruhsitzwanderung	Suche nach einem attraktiven Lebensumfeld im Alter	v. a. 60- bis 70-Jährige	Landschaftlich attraktive Regionen
<i>Intraregionale Wanderungen</i>			
Lösungsorientierte Wanderungen	Auszug aus dem Elternhaus, Suche nach erster Eigenständigkeit	v. a. 18- bis 25-Jährige	Kernstädte
Wohnungsorientierte Wanderungen	Suche einer neuen Wohnung z. B. aufgrund einer Veränderung der Familiensituation	v. a. 25- bis 60-Jährige	sehr vielfältig, meist in der Nähe der alten Wohnung
Wohnumfeldorientierte Wanderungen	Suche eines neuen Wohnumfeldes z. B. aufgrund einer Veränderung der Familiensituation	v. a. 25- bis 60-Jährige	sehr vielfältig, eher Umland von Städten
Ruhestandswanderungen	Suche eines geeigneten Wohnstandortes für das Alter (Lebensqualität, Infrastruktur etc.)	v. a. 60- bis 70-Jährige	Als attraktiv wahrgenommene und infrastrukturell gut ausgestattete Städte

*Eigene Zusammenstellung*

Häufig ist die räumliche Ausrichtung auf die Städte zu Beginn der Ausbildungsphase von eher zentrifugalen Mustern am Übergang zur nächsten Motivgruppe gekennzeichnet. Zwar weisen auch arbeitsplatzorientierte Wanderungen großräumig betrachtet eine Konzentration auf die Kernstädte auf, kleinräumig jedoch überwiegen nach wie vor Dezentralisierungstendenzen. Dies lässt sich durch die unterschiedlichen Anforderungsbereiche bei Wanderungen und Wohnstandortentscheidungen begründen. Für Wanderungen spielen arbeitsplatzorientierte Gründe nach wie vor die entscheidende Rolle. Bei der Wahl des tatsächlichen Wohnstandorts im Rahmen der wohnungsorientierten Wanderung innerhalb der Region werden jedoch andere Bewertungsmuster angelegt.

Wenige Regionen insbesondere an der Nord- und Ostsee, in Oberbayern oder am Bodensee profitieren von Wanderungsgewinnen in den höheren Altersgruppen. Diese großräumigen Ruhesitzwanderungen folgen im Wesentlichen den als attraktiv wahrgenommenen Landschaften, schließen über Deutschland hinaus aber beispielsweise auch einige Mittelmeerregionen mit ein. Daneben sind die intraregionalen Ruhestandswanderungen bedeutsam, die im Gegensatz zu den großräumigen Ruhesitzwanderungen nicht durch eine komplette Neuorientierung getragen werden. Letztere haben als Ziel zwar ebenfalls häufig als ansprechend wahrgenommene Orte vor allem in den Randbereichen der Verdichtungsräume, sind darüber hinaus jedoch stärker durch eine Berücksichtigung der infrastrukturellen Versorgung am Zielort gekennzeichnet. Gründe für den Wohnsitzwechsel sind häufig wohnungsorientiert.

### **2.2.3 Die Komponenten des demographischen Wandels**

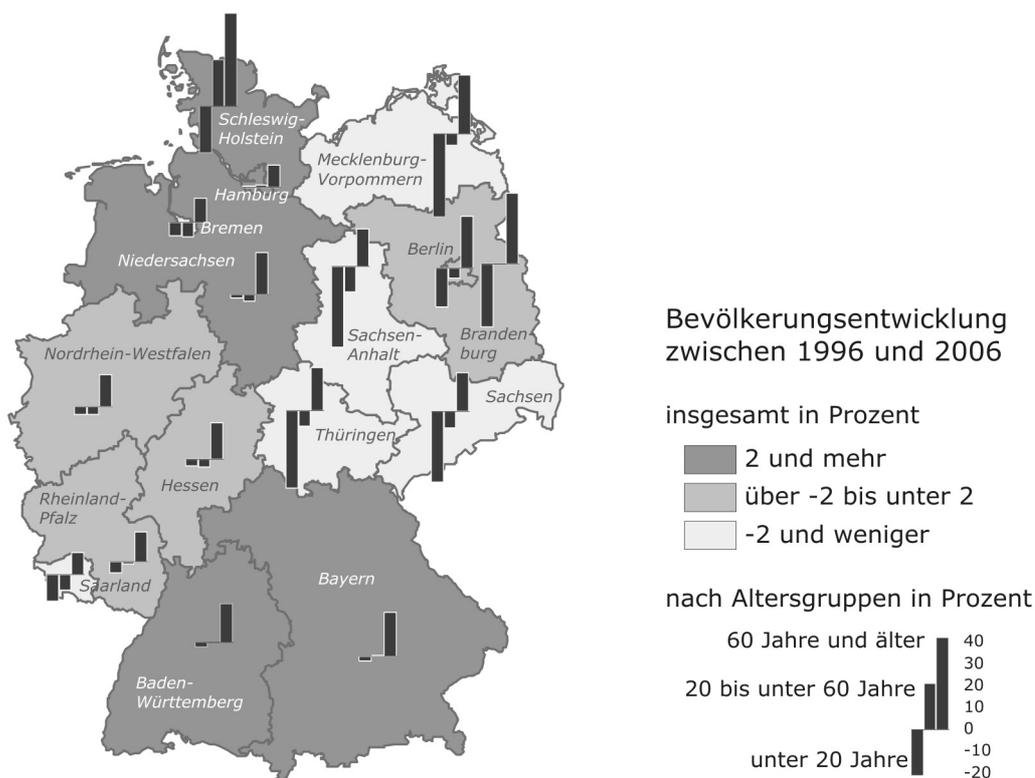
Schließlich bilden die vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen Wandels durch Geburten, Sterbefälle und Wanderungen ausgelösten Veränderungen der Bevölkerungszahl und -struktur die Komponenten des demographischen Wandels: Bevölkerungsrückgang, Alterung und Heterogenisierung. Zusätzlich muss aufgrund empirischer Erfahrungen die raumzeitliche Differenzierung der Entwicklung als wesentliches Element des demographischen Wandels ausgemacht werden.

#### ***Bevölkerungsrückgang***

Der Rückgang der Bevölkerungszahl ist die meistbeachtete Komponente des demographischen Wandels. Sinkende Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen, ausgestorbene Dörfer und Landschaften und ein Mangel an von der Wirtschaft dringend benötigten Fachkräften charakterisieren die öffentliche Wahrnehmung dieser Entwicklung. KAUFMANN (2005, S. 15) bezeichnet den absehbaren Rückgang der Bevölkerung das „zentrale demographische Problem“ und weist darauf hin, dass Zuwanderung und Sterblichkeitsrückgänge dazu führen, dass die Ernsthaftigkeit des Bevölkerungsrückgangs aufgrund der sinkenden Geburtenraten noch immer nicht hinreichend thematisiert wird. Diese Argumentation übersieht, dass auch in den anderen Komponenten des demographischen Wandels erhebliche Risiken und Herausforderungen stecken. Da die Auswirkungen des demographischen Wandels im Folgenden nicht für die gesamte Volkswirtschaft sondern unter regionalen Gesichtspunkten erfolgen sollen, scheint eine gleichberechtigte Sichtweise der Komponenten gerechtfertigt. In ihrer horizontalen Dimension erfassen sie die verschiedenen Regionen und Regionstypen zu unterschiedlichen Zeitpunkten und in unterschiedlichen Intensitäten.

So mögen insbesondere in ländlichen Regionen oder in ostdeutschen Städten mit starkem Bevölkerungsrückgang die größten Herausforderungen im Rückgang der Einwohnerzahlen liegen, für andere Regionen dagegen erweisen sich Alterung und Heterogenisierung als die wichtigeren Komponenten.

**Abbildung 2-8: Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern zwischen 1996 und 2006 insgesamt und nach Altersgruppen**

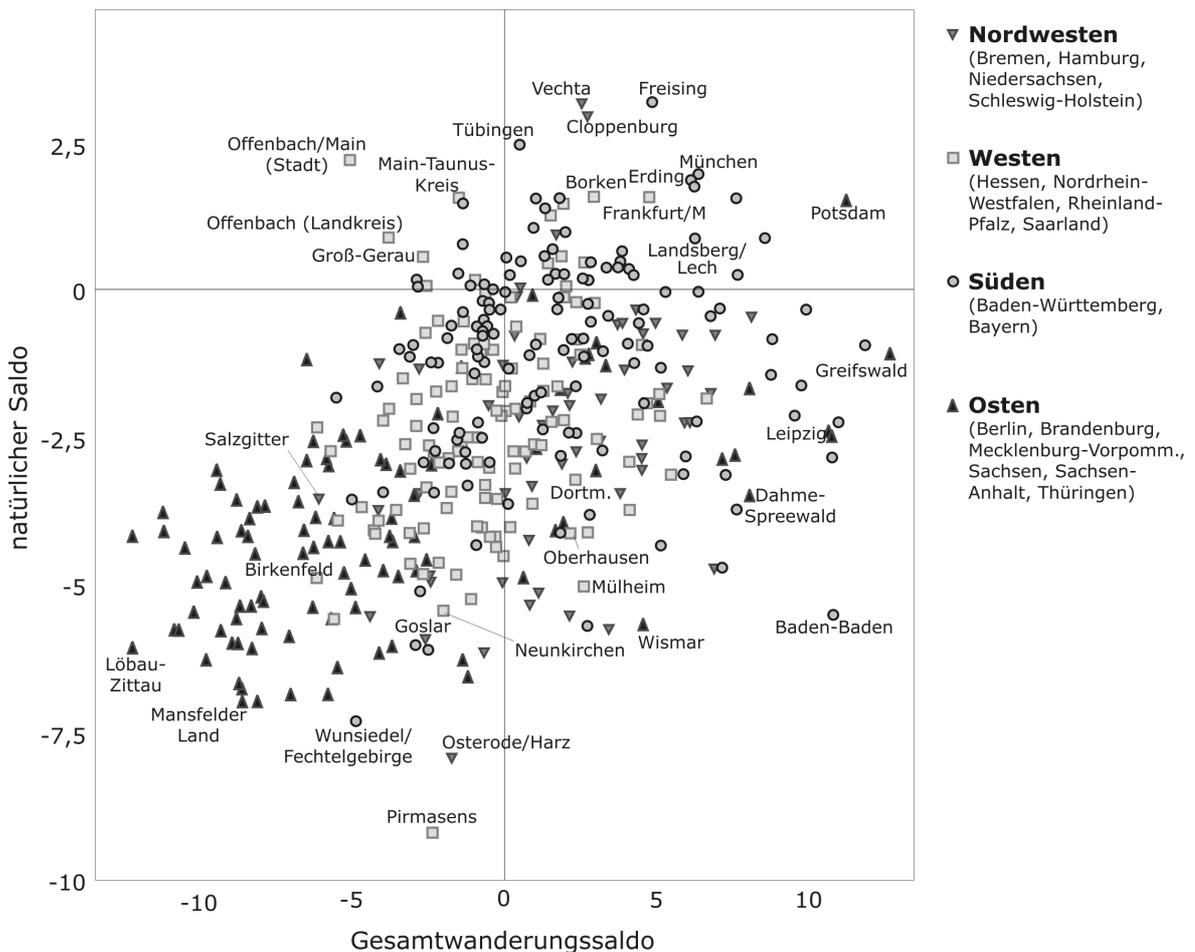


*Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Bundesamtes*

Tatsächlich ist die Gesamteinwohnerzahl Deutschlands seit 2003 rückläufig, wobei 2006 erstmals sowohl in den ost- als auch in den westdeutschen Bundesländern sinkende Zahlen beobachtet wurden. Allerdings zeigen sich auf allen räumlichen Ebenen differenzierte Muster eines Nebeneinanders von Bevölkerungszu- und -abnahme. Auf Ebene der Bundesländer zeigen sich zwischen Mitte der 1990er Jahre und 2006 stark gegensätzliche Trends (Abbildung 2-8). Während in Süddeutschland, mit Ausnahme Bremens aber auch im Nordwesten, weiterhin Bevölkerungszuwächse zu beobachten sind, ging die Einwohnerzahl im Osten abgesehen von Berlin und Brandenburg, aber auch im Saarland, zwischen 1996 und 2006 um mindestens 2 % zurück.

Der Rückgang der Bevölkerungszahl wird durch den natürlichen Saldo sowie durch den Wanderungssaldo bestimmt. Während der natürliche Saldo in der Mehrheit der Kreise negative Werte einnimmt, konnten zwischen 1995 und 2005 zumindest in Westdeutschland und im Umland von Berlin die meisten Kreise Wanderungsgewinne erzielen. Abbildung 2-9 zeigt die Wanderungssalden und natürlichen Salden der Stadt- und Landkreise zwischen 1995 und 2005 nach Lage in Deutschland. Dabei wird zwischen Kreisen im Nordwesten, solchen im Westen, im Süden und Osten unterschieden (SCHMITZ-VELTIN 2008a).

**Abbildung 2-9: Gesamtwanderungssaldo und natürlicher Saldo in den Kreisen Deutschlands nach Lage zwischen 1995 und 2005**



*Eigene Berechnung nach Daten des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung 2008a*

Insbesondere die ostdeutschen Landkreise sind größtenteils durch negative Wanderungssalden und Sterbeüberschüsse gekennzeichnet (z. B. Löbau-Zittau, Mansfelder Land). Der Fortzug großer Bevölkerungsteile und - noch bedeutender – die geringen Zuzüge haben die in Folge des Geburtenrückgangs entstandenen negativen Entwicklungen weiter verstärkt. Nur wenige Kreise in Ostdeutschland verfügen über Wanderungsgewinne, wie Leipzig oder Greifswald. Die meisten Kreise mit Wanderungsüberschüssen finden sich im Umland von Berlin; sie konnten seit Beginn der 1990er Jahre zum Teil deutliche Suburbanisierungsgewinne verzeichnen. In Potsdam lag zwischen 1995 und 2005 sogar ein Geburtenüberschuss vor. Die Gesamtfruchtbarkeitsrate lag hier, ebenso wie in anderen westlichen Umlandkreisen von Berlin, mit 1,3 Kindern zwar oberhalb des ostdeutschen Durchschnitts, ausschlaggebend für die Geburtenüberschüsse in Potsdam jedoch waren nicht die hohen Kinderzahlen Potsdamer Frauen, sondern altersstrukturelle Effekte. Vor allem junge Menschen zogen in den 1990er Jahren in die Stadt vor den Toren Berlins und brachten hier ihre Kinder zur Welt.

Die westdeutschen Kreise sind durch vergleichsweise heterogene Trends charakterisiert. Auffällig ist eine Reihe von Kreisen im Umland von Frankfurt (Offenbach, Groß-Gerau, Main-Taunus-Kreis), die trotz negativer Wanderungssalden Geburtenüberschüsse verzeichnen. Zu den sowohl natürlich als auch aufgrund von Wanderungsgewinnen wachsenden Kreisen gehören neben Städten wie Frankfurt/Main oder Bonn vor allem Kreise nördlich des Ruhrgebiets

(Münster, Borken), in denen anhaltende Suburbanisierungsgewinne und eine junge Altersstruktur zusammenfallen. Dagegen konnten die meisten Städte des Ruhrgebiets (z. B. Mülheim, Oberhausen, Dortmund) im betrachteten Zeitraum zwar Wanderungsgewinne verbuchen, zugleich überwogen jedoch die Sterbeüberschüsse. Deutliche Bevölkerungsrückgänge verzeichnen einige Kreise in Rheinland-Pfalz (Pirmasens, Birkenfeld) und die meisten Kreise des Saarlandes (z. B. Neunkirchen).

Im Norden und Süden Deutschlands überwiegen die Landkreise mit Wanderungsgewinnen oder nur leichten -verlusten. Positive natürliche wie räumliche Bevölkerungsentwicklungen erfuhren die Region München, aber auch der Westen Niedersachsens (Vechta, Cloppenburg), deutlich negative Trends zeichneten sich im Süden Niedersachsens (Harz) und im Norden Hessens ab.

### **Alterung**

Die Alterung stellt die gesamte Volkswirtschaft, aber auch Städte und Regionen, vor erhebliche Herausforderungen. Sie wird bestimmt durch niedrige Geburtenhäufigkeiten und eine lange Lebenserwartung und regional durch die Altersselektivität der Wanderungen. Bereits in den vergangenen zehn Jahren konnten die mindestens 60-Jährigen in allen Bundesländern Deutschlands absolut wie relativ zunehmen (Abbildung 2-8). Deutliche Zuwächse verzeichneten insbesondere die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Berlin, in denen die Zahl der mindestens 60-Jährigen zwischen 1996 und 2006 um über 20 % anstieg. Gleichzeitig sind die ostdeutschen Bundesländer und Schleswig-Holstein durch einen hohen Rückgang der unter 20-Jährigen gekennzeichnet. Hinter dieser Entwicklung stehen eine deutliche Zunahme der Lebenserwartung um über 30 Jahre während des 20. Jahrhunderts (MAIER u. SCHOLZ 2004, S.4), ein Rückgang der Geburtenzahlen (DORBRITZ 1997) und die selektiven Wirkungen der Binnenwanderungen (MAI et al. 2007).

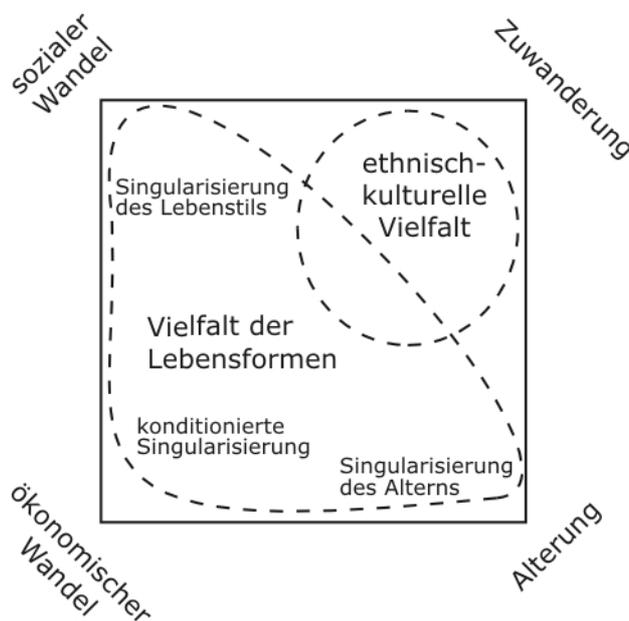
Die Alterung lässt sich messen durch den Anstieg des durchschnittlichen Lebensalters oder Medianalters. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Deutschland stieg zwischen 1991 und 2005 von 37,5 auf 40,8 Jahren bei Männern und von 41,5 auf 43,8 Jahren bei Frauen an (Statistisches Bundesamt 2006b, S. 21). Verbreitet ist auch die Angabe des Altenquotienten. Dieser gibt an, wie viele mindestens 65-Jährige auf 100 Personen im Alter zwischen 18 und 65 Jahren kommen. Der gesamtdeutsche Altenquotient ist von unter 20 in den 1960er Jahren auf aktuell rund 34 (2010) angestiegen und wird sich auch weiterhin erhöhen. Zurückgegangen ist dagegen der Jugendquotient, die Zahl der unter 18-Jährigen auf 100 Personen im Alter zwischen 18 und 65 Jahren. Dieser erfuhr vor allem in den 1980er und 1990er Jahren einen deutlichen Rückgang von knapp 50 auf gut 30. Aktuell (2010) kommen 31 Kinder und Jugendliche unter 18 auf 100 Personen im Erwerbsalter (Statistisches Bundesamt 2009c).

### **Heterogenisierung**

Die Heterogenisierung stellt die komplexeste und in ihrer Einordnung umstrittenste Komponente des demographischen Wandels dar. Sie beschreibt die bevölkerungsstrukturellen Veränderungen, die sich aus gesellschaftlichen Wertverschiebungen und aus einer zunehmenden Vielfalt von kulturellen, ethnischen und normativen Lebenszusammenhängen ergeben (Kap. 2.1.2). In einem Großteil der demographischen Literatur bleibt der Begriff auf die Zunahme der ethnischen Vielfalt in Folge von Außenwanderungsgewinnen beschränkt (GANS u. SCHMITZ-VELTIN 2006b, S. 1), teilweise wird er synonym zum Begriff Internationalisierung (z.B. BUCHER 2007) verwendet. Üblich ist auch eine Abgrenzung hin zur Individualisierung oder Vereinzelung, die als vierte Komponente des demografischen Wandels bezeichnet wird (z.B. GANS u. LEIBERT 2007).

Im Folgenden soll unter Heterogenisierung die „Vervielfältigung“ der Lebensformen in Folge unterschiedlicher Werte und Einstellungen zusammengefasst werden. Gesellschaftliche und kulturelle Veränderungen haben zu einem Neben- und Miteinander verschiedener Lebensformen geführt, die sich nicht immer eindeutig der einer ethnischen oder familialen Dimension zuordnen lassen. Veränderungen der Wert- und Einstellungsmuster oder – auf regionaler Ebene – Binnenwanderungsgewinne können ebenso wie Außenwanderungsgewinne zum Aufkommen neuer Verhaltensmuster führen, die eng mit den Entwicklungen des demographischen Wandels zusammenhängen (VAN DE KAA 1987). Im Folgenden werden unter Heterogenisierung daher zwei Dimensionen zusammengefasst: (1) die ethnisch-kulturelle und (2) die familiale Dimension (Abbildung 2-10).

**Abbildung 2-10: Faktoren und Ausprägungen der Heterogenisierung**



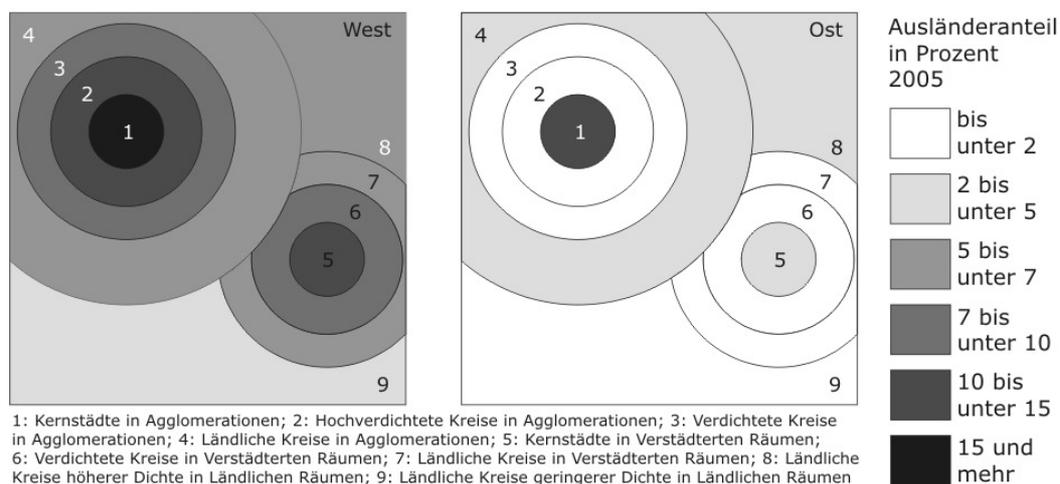
*Eigene Darstellung*

Erstere wird maßgeblich durch Wanderungen bestimmt, wobei es neben der Zahl der Wandernden vor allem deren Herkunft ist, welche die ethnisch-kulturelle Vielfalt prägt. Bezogen auf Gesamtdeutschland ist es die internationale Migration, die durch die selektiven Wirkungen der Zu- und Abwanderungen zu einer zunehmenden Vielfalt führt. Auf regionaler Ebene beinhaltet die Dimension je nach Betrachtung auch kulturelle Unterschiede der Wandernden, welche nicht in unterschiedlichen Ethnien begründet sein müssen. Insbesondere die im Rahmen der Suburbanisierung zu beobachtende Stadt-Land-Wanderung hat in der Vergangenheit zu einer deutlichen Veränderung ländlicher Wert- und Einstellungsmuster und damit in etlichen ländlichen Regionen zu einer kulturellen Heterogenisierung geführt (SCHMITZ-VELTIN 2006).

Die ethnische Heterogenität wird meistens anhand des Ausländeranteils darzustellen versucht, da in der amtlichen Statistik keine besseren Indikatoren zur Verfügung stehen. Gleichwohl ist die Nationalität nur bedingt geeignet um Aussagen zur ethnischen Heterogenität zu treffen. So leben laut Definition des Statistischen Bundesamtes rund 15,3 Mio. Menschen mit Migrationshintergrund in Deutschland (STATISTISCHES BUNDESAMT 2009a), während nur 7,3 Mio. Menschen mit ausländischem Pass offiziell gemeldet sind. Darüber hinaus sind die mit der Betrachtung

der Nationalität und Migrationshintergrund einhergehenden Zuschreibungen für viele Fragestellungen nicht zielführend. Was bedeutet ein hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund?

**Abbildung 2-11: Ausländeranteil an der Wohnbevölkerung 2005**



Eigene Darstellung nach Daten des BUNDESAMTES FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG 2008a

Der Ausländeranteil kann demnach nur als grobe Richtschnur für die Verteilung der ethnischen Heterogenität gelten. Zieht man ihn als Kennzahl heran, so zeigt sich innerhalb Deutschlands ein deutliches Gefälle zwischen den westlichen und östlichen Bundesländern. Die höchsten Werte werden mit über 13 % in den Stadtstaaten Hamburg, Berlin und Bremen verzeichnet, aber auch in Nordrhein-Westfalen, Hessen und Baden-Württemberg verfügen über 10 % der Einwohner über keinen deutschen Pass. Betrachtet man die Entwicklungen zwischen 1995 und 2005 so zeigen sich mit 30 bis 100 % die deutlichsten Zuwächse in den ostdeutschen Flächenstaaten, in denen der Ausländeranteil jedoch bis heute ausnahmslos unter 3 % liegt. Im regionalen Kontext sind die höchsten Ausländeranteile in den Kernstädten zu beobachten. Eine Auswertung des Ausländeranteils nach den differenzierten Kreistypen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung für das Jahr 2005 unterstreicht für Westdeutschland einen eindeutigen Zentrum-Peripherie-Gradienten, bei dem der Ausländeranteil nicht nur innerhalb von Regionen mit zunehmender Zentralität und Dichte ansteigt, sondern auch zwischen den Regionen (Abbildung 2-11). In Ostdeutschland ist nur die Kategorie „Kernstädte in Agglomerationen“ durch hohe Werte charakterisiert, was ausnahmslos durch die hohen Ausländeranteile in Berlin begründet wird. Alle anderen Kreistypen zeigen Werte von unter 5 %, wobei neben den Kernstädten der Verdichteten Räume die ländlichen Kreise höherer Dichte und in Agglomerationsräumen relativ gesehen die höchsten Werte aufweisen.

Die zweite Dimension ist gekennzeichnet durch eine Heterogenisierung von Familien- und Beziehungsformen, die sich beispielsweise in zunehmenden Anteilen von Einpersonenhaushalten und einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen ausdrückt. Häufig wird diese *Vereinzelung* als weitere Komponente des demographischen Wandels betrachtet. Im hier verwendeten Sinne ist sie jedoch nur ein – wenn auch der wichtigste – Indikator der familialen Heterogenisierung, der zusätzlich mit der Bildung neuer Haushaltstypen, teilweise zusammenlebenden Paaren, Patchworkfamilien oder Lebensgemeinschaften einhergeht.

Insbesondere in den Städten liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bereits heute bei zum Teil unter zwei Personen, während sie in ländlichen Regionen bei einem deutlich abnehmenden Trend noch immer höhere Werte erreicht. Auf Ebene der Bundesländer zeigt sich der höchste Anteil an Einpersonenhaushalten mit über 50 % in Berlin. Dagegen bestehen in Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern unter 35 % der Haushalte aus nur einer Person (SCHMITZ-VELTIN u. WEST 2006).

Lässt sich die Zahl der Einpersonenhaushalte noch vergleichsweise zuverlässig angeben, so ist eine Abschätzung der Gründe für das Alleinleben dagegen kaum möglich. Denn auch wenn „der normale (im Sinne von häufigste) Großstadthaushalt [...] heute ein Ein-Personen-Haushalt“ (HÄUßERMANN u. SIEBEL 1987, S. 13) ist, so stellen die mit dem Begriff häufig in Verbindung gebrachten jungen und ungebundenen Singles keineswegs automatisch die Mehrheit (SCHMITZ-VELTIN 2009b). Neben sich ändernden Einstellungen zur Ehe und Familie, steigenden Einkommen oder neuen Rollenbildern ist es vor allem die Alterung, die zu einer Zunahme von Einpersonenhaushalten geführt hat (HÄUßERMANN u. SIEBEL 1987, S. 13). Diese „Singularisierung des Alterns“ beruht auf der unterschiedlichen Lebenserwartung von Frauen und Männern. Sie wird begleitet von einem in Folge der Kinderarmut auftretenden Rückgangs familärer und anderer intergenerationaler Netzwerkbeziehungen (FLÖTHMANN 2007, S. 152).

Zusätzlich bedingen die Erfordernisse des Arbeitsmarktes eine Zunahme multilokaler Haushaltsformen (HILTI 2009), die sich in der amtlichen Statistik ebenfalls in einer Zunahme von Einpersonenhaushalten äußert (Kap. 2.1.2). Für die betreffenden Menschen ist das Alleinleben auf die räumliche Verortung des Wohnstandortes beschränkt, beispielsweise wenn sie zusätzlich zur gemeinsamen Wohnung mit Partner oder Familie eine zweite Wohnung unterhalten, von der aus sie unter der Woche zur Arbeit pendeln. In diesem Sinne geht Allein-Leben nicht zwingend mit einem emotionalen Alleinsein einher (SCHMITZ-VELTIN u. WEST 2006). Dabei ist das Phänomen der durch die Anforderungen des Arbeitsortes entstehenden getrennten Paare keineswegs auf junge Akademiker beschränkt. Auch Eheleute, langjährige Paare und Geringqualifizierte sind hiervon betroffen. Da die mit diesen Lebensformen einhergehenden Trennungen als unfreiwillig bezeichnet werden können und von außen, in aller Regel durch den Arbeitsmarkt, bedingt werden, sollen sie als Formen der konditionierten Singularisierung bezeichnet werden.

Schließlich haben die Individualisierung und die damit verbundenen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technologischen Facetten auch zu einer Zunahme der „echten Singles“ geführt. Inwieweit diese, vor allem urbane, ungebundene „Single-Generation“, tatsächlich als freiwillig allein lebend interpretiert werden kann ist fragwürdig. Auf jeden Fall hat sich das Alleinleben seit den 1970er Jahren zu einem eigenständigen Lebensstil entwickelt, deren Träger HÄUßERMANN und SIEBEL (1987, S. 14) als „neue Urbaniten“ bezeichnen und als Reaktion auf die Krise des bürgerlichen Lebensmodells interpretieren. Damit setzte sich eine Bewegung in Gang, in der sich mit großer und anhaltender Dynamik Alleinsein von Einsamkeit entkoppelte, in der sich Alleinlebende von für soziale Bindungen ungeeigneten Jungesellen zu modernen, eigenständigen und vor allem freien Singles entwickelten, die insbesondere in den Städten ein kaum endendes Angebot an individualisierten Freizeitangeboten fanden.

„Im neudeutschen Begriff ‚Single‘ drückt sich eine soziale Umbewertung des Alleinlebens aus, denn er signalisiert Assoziationen von Ungebundenheit und Lebenslust, Selbstbestimmung, Dynamik und Individualität. Wie hausbacken klingt dagegen ‚Junggeselle‘; er war sozusagen negativ zum Ehemann definiert, nie so richtig erwachsen geworden. Oder gar die ‚alte Jungfer‘! Dieser Begriff unterstellte schon der Frau im mittleren Alter, dass sie etwas verpasst hatte – an lustvolles, emanzipiertes Leben mit oder ohne Sexualität erinnerte

das gewiss nicht. Ganz anders beim ‚Single‘: da schwingt Abenteuer mit“  
(HÄUßERMANN u. SIEBEL 1987, S. 16).

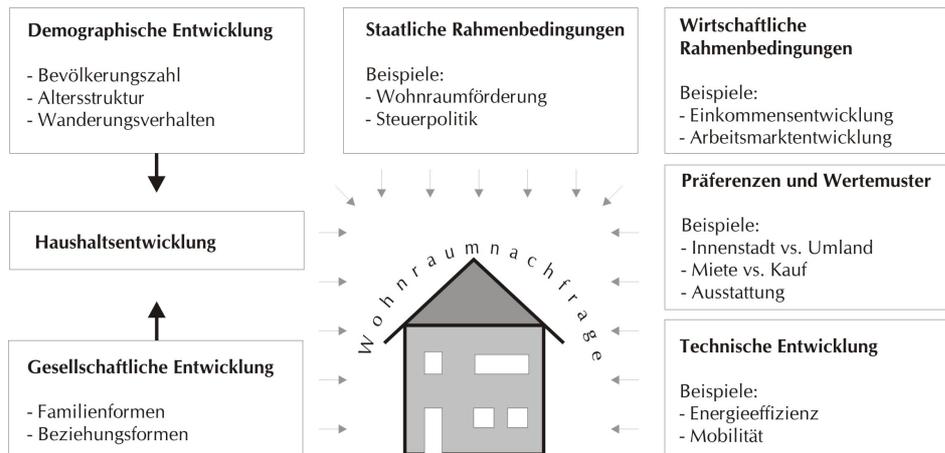
## 3 Gesellschaftlicher Wandel und Wohnungsmärkte

Die im dritten Kapitel im Mittelpunkt stehende Fragestellung ist die nach den Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohnungsnachfrage. Der Ansatz der vorliegenden Arbeit gebietet eine Konzentration der Untersuchungen auf die Auswirkungen des demographischen Wandels. Nichtsdestotrotz kann eine Untersuchung, die demographische Fehlschlüsse ebenso vermeiden möchte wie reduktionistische Sichtweisen, auf eine breitere Darstellung der sich gegenseitig beeinflussenden Interdependenzen im Bereich der Wohnungsnachfrage, aber auch hinsichtlich der Wechselwirkungen von Angebot und Nachfrage nicht verzichten. Für die Demographie, die im vorangegangenen Kapitel ausführlich dargestellt worden ist, sollen im Folgenden die Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte dargelegt und untersucht werden. Dies geschieht im Wesentlichen über die vermittelnde Instanz der Haushalte, welche die eigentliche Nachfragegröße auf den Wohnungsmärkten darstellen. Darüber hinaus erfolgt eine Einordnung und Bewertung weiterer, die Wohnungsnachfrage bestimmender Faktoren, die insbesondere im Wandel der Wohnvorstellungen zu finden sind. Im dritten Teil des Kapitels werden die wichtigen Entwicklungen im Bereich des Wohnungsangebots dargelegt und damit der gegenseitigen Einflussnahme von Angebot und Nachfrage Rechnung getragen. Schließlich sollen ein kurzer Blick auf die Frage der Wohnungsmärkte in der Stadtregion geworfen und dabei insbesondere die grundlegenden Aspekte der Reurbanisierungsthese dargelegt werden.

### 3.1 Die Wohnungsnachfrage

Auch wenn der demographische Wandel wesentliche Impulse für die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum bildet, so entfaltet er seine Wirkungen doch nur mittelbar. Die eigentlichen Träger der Wohnungsnachfrage bilden die privaten Haushalte, die ihrerseits durch die gesellschaftlich-demographischen Bedingungen gebildet werden. Diese Haushaltskonstruktion gilt nicht nur für die Anzahl der privaten Haushalte, sondern auch für deren Struktur. Alte und junge, kleine und große, Familien- und Singlehaushalte, stabile und flüchtige Haushalte, traditionell-bürgerliche und modern-individualisierte Haushalte bilden eine Vielzahl von Haushaltstypen, deren Mitglieder jeweils eigene und typische Anforderungen an das Wohnen stellen. Selbst bei Einpersonenhaushalten, die leichter Hand mit einzelnen Personen gleichgesetzt werden könnten, ergeben sich durch die Haushaltskonstellation typische Wohnansprüche.

Darüber hinaus wird die Nachfrage nach Wohnungen durch die wirtschaftlichen und staatlichen Rahmenbedingungen, durch die technische Entwicklung sowie wohnungs- und wohnumbfeldbezogene Präferenzen und Wertmuster bedingt (Abbildung 3-1).

**Abbildung 3-1: Determinanten der Wohnraumnachfrage**

Eigene Abbildung nach SCHMITZ-VELTIN 2007

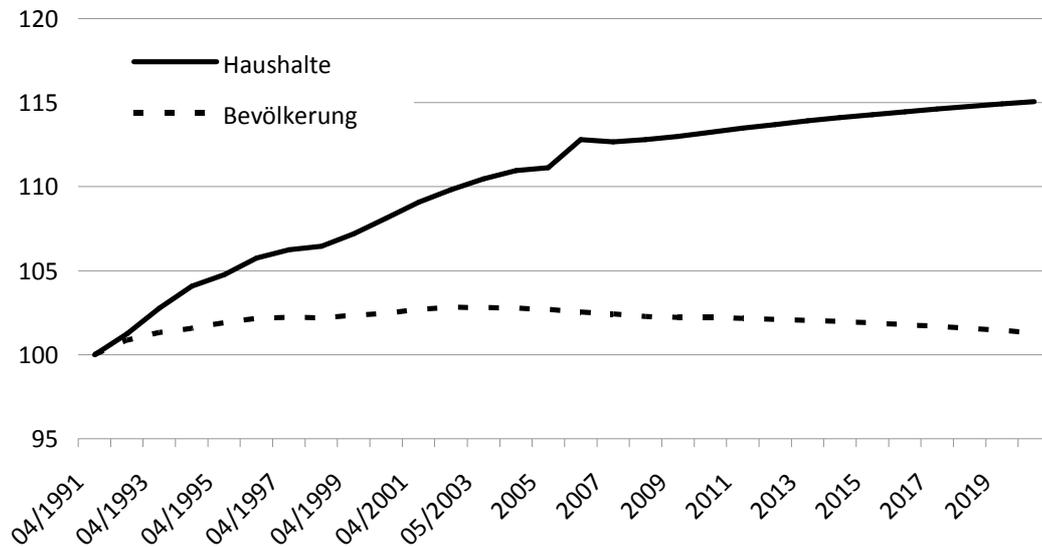
Welche Auswirkungen haben die in Kapitel 2 dargelegten Entwicklungen für die Konstruktion von privaten Haushalten und für die Nachfrage nach Wohnraum? In der folgenden Argumentation erfolgt eine Orientierung an den in 2.2.3 dargestellten Komponenten des demographischen Wandels. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Konstruktion der privaten Haushalte eng mit dem familialen Wandel und dem Aufkommen neuer Haushaltsformen verknüpft ist. Schließlich führt die Individualisierung nicht nur auf individueller Ebene zu einem Lösen traditioneller (familialer) Bindungen. Auch auf der Ebene der Haushalte ergeben sich hierdurch Veränderungen.

### **Die Zahl der privaten Haushalte**

Als Schlüsselkategorie für die Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte dienen die Komponenten Bevölkerungsrückgang sowie die zweite Dimension der Heterogenisierung, der Wandel der Beziehungsformen (vgl. 2.2.3). Während der Rückgang der Bevölkerungszahl eine Abnahme der Anzahl der privaten Haushalte begünstigt, führt die insbesondere durch Singularisierung gekennzeichnete Heterogenisierung zu einer zunehmenden Anzahl. Zusammengefasst ergibt sich eine Entwicklung, die durch eine weiterhin steigende Anzahl an Haushalten bei einsetzendem Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet ist. Zwischen 1991 und 2007 ist die Zahl der Haushalte um 12,7 % gestiegen, während die Zahl der Bevölkerung nur um 2,4 % zulegen (Abbildung 3-2).

Geht man von einer leicht abnehmenden Bevölkerungszahl bis 2020 entsprechend der Variante „Mittlere Bevölkerung – Obergrenze) der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Bundesamtes von 82,2 Mio. auf 81,3 Mio. Menschen sowie einem sich verlangsamen den Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,07 auf 2,0 im Jahr 2020 aus, so kann mit weiter steigenden Haushaltszahlen gerechnet werden (Abbildung 3-2). Die Zahl der privaten Haushalte würde sich dieser einfachen Abschätzung zufolge von 39,7 Mio. im Jahr 2007 auf 40,6 Mio. im Jahr 2020 erhöhen.

**Abbildung 3-2: Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Zahl der privaten Haushalte in Deutschland zwischen 1991 und 2020 (1991=100)**



Eigene Darstellung. Daten bis 2007: Statistisches Bundesamt; ab 2008: Modellrechnung auf Grundlage folgender Annahmen: Bevölkerungsentwicklung gemäß 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 1-W2 (Statistisches Bundesamt), jährlicher Rückgang der durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt um 0,005 bis 2020.

Zur Beurteilung der Nachfrage nach Wohnraum ist die Zahl der privaten Haushalte eine wichtige Größe. Sie alleine reicht jedoch nicht aus, um die maßgeblichen Einflüsse abbilden zu können. Denn zum einen kann die Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte von Region zu Region und von Gemeinde zu Gemeinde stark schwanken, zum anderen kommt der Struktur der Haushalte eine entscheidende Bedeutung für die Beurteilung entsprechender Wohnwünsche und -vorstellungen zu.

Der Zuwachs an kleineren Haushalten bedeutet nicht unmittelbar, dass auch die Nachfrage nach kleineren Wohnungen steigt, da gerade ältere Menschen oftmals in ihren angestammten Wohnungen verbleiben (BUCHER u. SCHLÖMER 2003, S. 125). Tatsächlich deutet die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf sogar auf eine weitere Vergrößerung der Wohnungen bei gleichzeitigem Sinken der Personenzahlen pro Wohnung hin. Hierbei ist jedoch wichtig, zwischen Eigentümern und Mietern zu unterscheiden. Während erstere die Pro-Kopf-Wohnfläche zwischen 1987 und 2002 von 38,2 auf 49,2 Quadratmeter steigern konnte, fiel der Zuwachs bei Mietern mit 5,1 auf heute 38,0 Quadratmeter vergleichsweise gering aus (WALTERSBACHER 2006, S. 116).

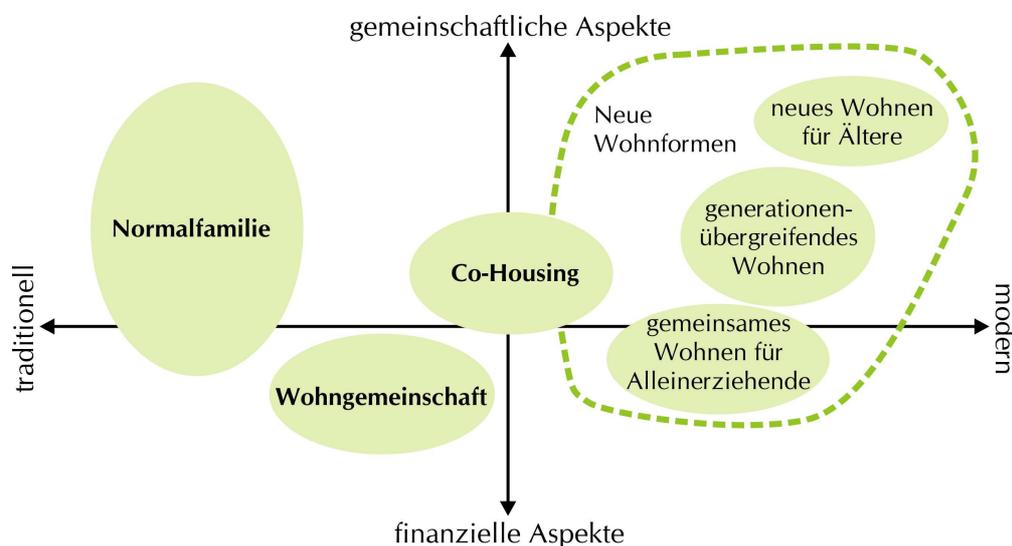
### **Neue Wohnformen**

Während die an den Lebenszyklus gekoppelten Wohngegebenheiten der 1960er und 1970er Jahren mit einer starken Standardisierung des Wohnungsangebotes einhergingen, führen neue Haushaltsstrukturen in Folge der Individualisierung und die Pluralisierung der Lebensstile zu einer Vielzahl von neuen Wohnformen und -bedürfnissen. Neue Formen des Altenwohnens, urbane Lofts in ehemaligen Fabrikgebäuden (FUNKE 2006) oder Townhouses (WESTPHAL 2007) stehen stellvertretend für neue Marktsegmente. Darüber hinaus geraten aktuell verstärkt gemeinschaftlich organisierte Hausgemeinschaften in den Blick des Interesses (z.B. SPELLERBERG

2008, FEDROWITZ u. GEILING 2003). Das Angebot ist breit gefächert und reicht von ausschließlich auf spezifische Zielgruppen ausgerichteten Projekten – beispielsweise gemeinschaftliche Wohnprojekte für Alleinerziehende – über ökologisch organisierte Dorfgemeinschaften hin zu breiten Ansätzen generationenübergreifenden Wohnens als Alternative zur urbanen Anonymität.

Ein Blick in die Geschichte des Wohnens verrät, dass gemeinschaftliches Wohnen insgesamt weder neu noch ungewöhnlich ist (SCHMITZ-VELTIN u. WEST 2007). Traditionell teilen sich mehrere Menschen eine gemeinsame Wohnung. Insbesondere die vorindustriellen Wohnformen waren häufig durch hohe Personenanzahlen und generationenübergreifenden Zusammenhalt gekennzeichnet, wenngleich die Anzahl der zusammen lebenden Generationen aufgrund der geringen Lebenserwartung begrenzt war. Im Rahmen der Industrialisierung schließlich erfolgte ein Rückzug in das Private. Seit den 1920er Jahren und insbesondere nach dem Zweiten Weltkrieg kristallisierte sich die private Kleinfamilie als die mit Abstand dominierende Lebensform heraus. Die aus Vater, Mutter und ein bis zwei Kindern bestehende Normalfamilie wurde auch im Bereich des Wohnens zum alleinigen Standard. Entsprechend definierte DIN-Normen für den Bau von Elternschlaf- und Kinderzimmern manifestieren dieses Familienbild bis heute in baulicher Form (RASCH u. VON ROHR 2006). Die mit dem demographischen Wandel einhergehende Auflösung standardisierter Familienformen seit den 1970er Jahren und die zunehmende Bedeutung von unverheirateten Paare mit und ohne Kinder, Alleinerziehenden, Singles und Patchworkfamilien erweitern die Nachfrage nach angepassten Wohnlösungen.

**Abbildung 3-3: Unterschiedliche gemeinschaftsorientierte Wohnformen im Spannungsfeld von Tradition und Moderne sowie Gemeinschaft und finanziellen Restriktionen**



*Eigene Darstellung*

Die Vorbilder aktueller Projekte zum gemeinschaftlichen Wohnen werden meist in den Wohngemeinschaften der späten 1960er und 1970er Jahre ausgemacht. Tatsächlich war gemeinschaftliches Wohnen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zunächst eine von eher jungen und meistens politisch links orientierten Menschen getragene Erscheinung. Die Anhänger alternativer Wohnformen artikulierten so ihren Protest gegen die Übermacht des „Normalen“.

Wichtiger als die offensichtlichen Parallelen zwischen den Wohngemeinschaften der 1960er und 1970er Jahre und aktuellen Modellen zum gemeinschaftlichen Wohnen war jedoch die Sozialisation weiter Bevölkerungsgruppen. Die in dem Wissen um die Vorteile selbstbestimmten Wohnens aufgewachsenen Generationen bzw. Gruppen ziehen auch im Alter entsprechende Wohnformen eher in Betracht. Der seit den 1960er Jahren beschriebene Wandel hin zu postmaterialistischen Werten und der Bedeutungsgewinn von direkter Demokratie und Mitbestimmung fördern zusätzlich das Interesse an neuen Wohnformen.

Bei den heute bestehenden Wohngemeinschaften kommt dem Kostenargument eine zentrale Bedeutung zu. Die durch die Nutzung von gemeinsamen Räumen und Ausstattungen entstehenden Einsparungen machen Wohngemeinschaften vor allem bei jungen Menschen oder als unter der Woche genutzte Zweitwohnungen für Berufstätige interessant. In diesem Sinne nimmt die Bedeutung von Wohngemeinschaften vor allem in den Städten in Folge der zunehmenden Bedeutung von Zweitwohnsitzen zu (SCHMITZ-VELTIN u. WEST 2006). Unter dem Begriff der „Neuen Wohnformen“ werden dagegen stärker die nachbarschaftlich-gemeinschaftlichen Aspekte betont, wenngleich der Übergang fließend ist (Abbildung 3-3).

Auf der Suche nach Vorbildern für gemeinschaftliches Wohnen lohnt ein Blick über die Grenzen Deutschlands hinaus. Die meisten der in den vergangenen Jahren als Dorf- oder Hausprojekte angelegten Modelle zeigen deutliche Parallelen zu der in den 1970er Jahren in Dänemark entstandenen Bewegung der *bofællesskaber*. Im Gegensatz zu einigen der ersten studentischen Wohngemeinschaften standen hierbei keine politisch orientierten Ziele oder Proteste gegen gesamtgesellschaftliche Wertvorstellungen im Vordergrund, sondern der Wunsch nach einer neuen und gerechteren Alltagsorganisation. Der Gründung der ersten dänischen *bofællesskaber* im Jahr 1972 gingen viele Jahre Vorbereitung voraus, in denen unterschiedliche Vorstellungen und Wünsche an und nach Gemeinschaft diskutiert wurden. Durchsetzen konnte sich dabei schließlich ein Modell, das neben den finanziellen Vorteilen gemeinschaftlichen Wohnens vor allem die Bedeutung gemeinschaftlicher Einrichtungen betonte, ohne die individuellen Freiheiten zu sehr einzuschränken. Durch die Möglichkeiten zur gemeinsamen Kinderbetreuung und regelmäßig stattfindender Essen im Gemeinschaftshaus erhöhte sich die Lebensqualität der Bewohner und gab insbesondere den Frauen mehr Möglichkeiten zur eigenen Erwerbsarbeit (WOLF 2006). Die von Dänemark und Schweden ausgehende und mit *centrala wonen* noch in den 1970er Jahren die Niederlande erreichende Idee des gemeinschaftlichen Wohnens (*Co-Housing*) war gekennzeichnet von dem Versuch, die Autonomie privater Wohnungen mit den Vorteilen von Gemeinschaft zu kombinieren.

Insbesondere drei Aspekte sind zentral hinsichtlich der steigenden Bedeutung von gemeinschaftlichen Wohnformen:

(1) Der Wandel der Haushaltsformen und die zunehmende Zahl Alleinlebender unterstützt den Bedarf nach Wohnformen, die Funktionen der klassischen Familie zumindest zum Teil ersetzen. Dies gilt beispielsweise für Alleinerziehende, für die eine gute nachbarschaftliche Beziehung eine Entlastung im Alltag ist oder gar die Voraussetzung dafür, einer Erwerbstätigkeit nachzugehen. Aber auch für Familien mit zwei erwerbstätigen Eltern ist die nachbarschaftliche Hilfe in Ergänzung zur professionalisierten Kinderbetreuung eine große Hilfe im Fall von Krankheiten oder bei geforderter zeitlicher Flexibilität im Beruf. Dies gilt insbesondere dann, wenn eigene Verwandte aufgrund der räumlichen Distanz nicht verfügbar sind.

(2) Die Alterung wird gegenwärtig als treibende demographische Komponente hinter der steigenden Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen gesehen. Neues Wohnen im Alter beschreibt eine Wohnform zwischen der privaten Wohnung und einem Seniorenheim. Das Fehlen von barrierefreien Wohnungen, ein mangelndes Dienstleistungsangebot oder zu großen Wohnungen gelten oftmals als Gründe für einen Auszug aus der alten Wohnumgebung. Für

viele ältere Menschen entstehen Probleme an ihrem alten Wohnstandort, weil die Versorgung dort nicht weiter aufrechterhalten bleiben kann (LINK 2006). Bei nachlassenden geistigen und körperlichen Fähigkeiten, nach Unfällen, bei Erkrankungen oder aufgrund einer nachlassenden Fähigkeit zur eigenständigen Lebensführung standen früher zwei Auswege zur Verfügung: Altenheim oder familiäre Betreuung. Die familiäre Betreuung kann vonseiten der jungen Generation jedoch immer weniger realisiert werden. Die zunehmende berufliche Einbindung, wachsende räumliche Distanzen zwischen Eltern und ihren Kindern, sinkende Kinderzahlen und Kinderlosigkeit sowie der gesellschaftliche Wertewandel bewirken, dass eine häusliche Pflege durch die erwachsenen Kinder immer seltener in Betracht kommt. Umzüge in Altenheime werden dagegen meist als letzte Möglichkeit gesehen und gehen häufig mit dem Problem einher, dass sich ältere Menschen nur noch schwer auf gravierende Veränderungen ihrer Lebensführung einstellen können (HEINZE et. al 1997). Gleichzeitig entsprechen Altenheime nicht den Wohnwünschen und -anforderungen der aktiven Alten. Vergleichsweise hohe Einkommen in der derzeitigen Rentnergeneration und eine wachsende gesundheitliche Fitness unter Älteren nähren zusätzlich den Wunsch nach neuen Formen des Wohnens im Alter (ABRAHAM u. DELAGRANGE 2006; KRAMER u. PFAFFENBACH 2007).

(3) Die mit der Individualisierung einhergehende Deinstitutionalisierung der Ehe und der ehelichen Familie führt zu einer zunehmenden Akzeptanz von gemeinschaftlichen Wohnformen außerhalb der Familie. Insbesondere für die seit den späten 1960er Jahren sozialisierten Menschen messen außerfamiliärer Unterstützung und Hilfe eine größere Bedeutung bei.

Als nicht primär demographisch bedingte Punkte können darüber hinaus der mit einem wachsenden Bedarf an Beteiligung einhergehende Wandel der Wertvorstellungen sowie Aspekte der globalisierten Wirtschaftsentwicklung als maßgeblich für die zunehmende Bedeutung gemeinschaftlich orientierter Wohnformen interpretiert werden.

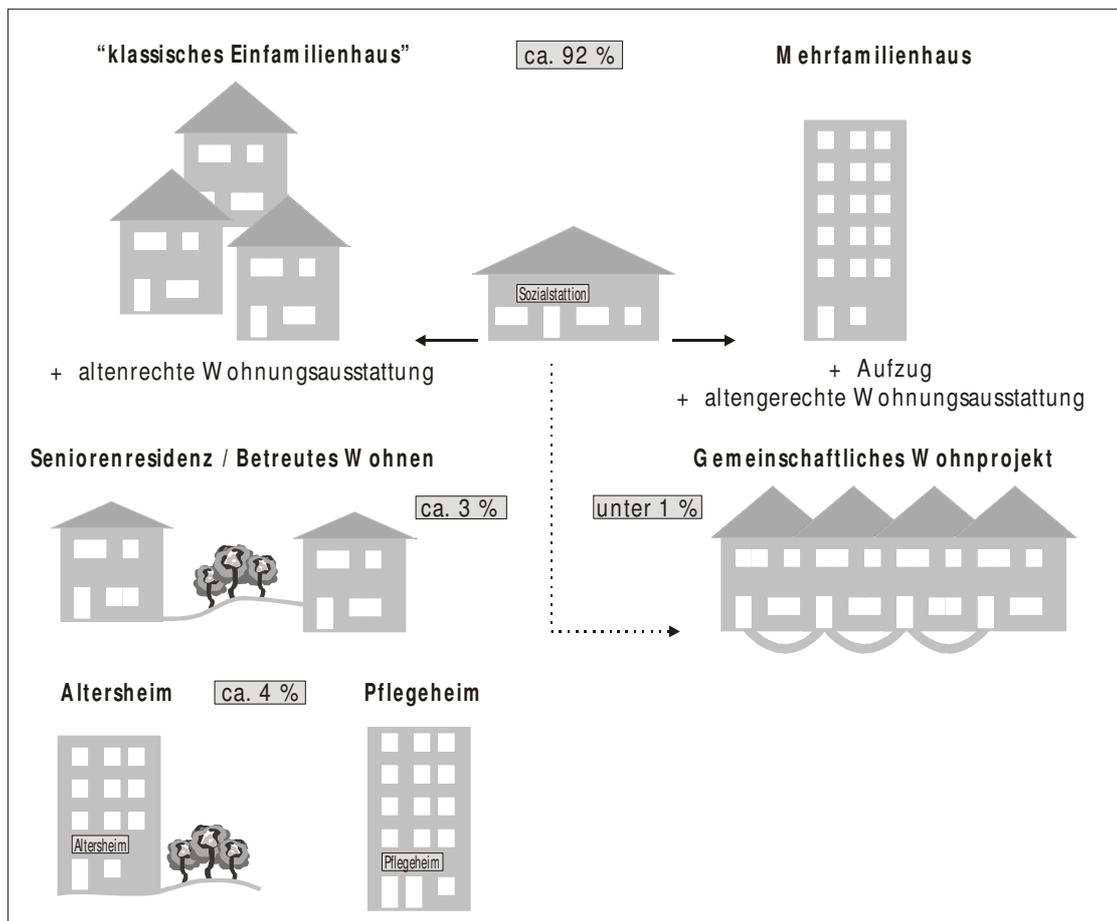
### **Wohnformen und Angebote für Ältere**

Wohnen für Ältere spielt in der Diskussion um die Folgen des demographischen Wandels für die Wohnungsmärkte eine entscheidende Rolle. Altengerechte Wohnungen erfahren auch aus Sicht der Wohnungsanbieter aktuell an Bedeutung (KREUZER 2006). Wohnen für Ältere bedeutet jedoch nicht in erster Linie ein Umzug in spezielle „Wohnformen“. Vielmehr zeigen die meisten Menschen auch im höheren Alter den Wunsch, in ihrer bekannten Wohnung und ihrer sozialen Umgebung zu verbleiben. Dieser Trend zum *ageing in place* kann nach VAN WEZEMAEL (2006) als Ausdruck eines autonomie-orientierten Lebensstils interpretiert werden, der es auch älteren Menschen ermöglicht, ein selbstständiges Leben zu führen. Dementsprechend unterscheiden sich die Wohnwünsche älterer Menschen nicht grundsätzlich von denjenigen jüngerer (HEYE u. VAN WEZEMAEL 2007). Insbesondere sehr kleine Wohnungen werden von der überwiegenden Zahl der Senioren abgelehnt (SCHNEIDER-SLIWA 2004). Dies lässt sich vor allem dadurch begründen, dass Senioren im Gegensatz zu jüngeren Menschen sehr viel Zeit in ihrer eigenen Wohnung verbringen, dort Besuch empfangen, das Essen vorbereiten und einnehmen und der Wohnung so eine sehr zentrale Position im Leben zukommt (z. B. LEHR 2004). In einer Umfrage zu den Wohnwünschen über 65-Jähriger Mieter (NAEGELE et al. 2006) gaben 80 % der Befragten eine normale Wohnung und weitere 5 % ein Einfamilienhaus als Wunschwohnform an. Der Anteil derer, die sich spezielle, auf Senioren ausgerichteten Wohnformen wünschen lag dagegen bei unter 15 % und stieg auch bei über 80-Jährigen auf lediglich 20 % an.

Dennoch gelten Merkmale wie Barrierefreiheit, die Verfügbarkeit von Infrastrukturen sowie die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen als wichtige Elemente altengerechten Wohnens (KREUZER 2006). Insbesondere für Ältere ist es wichtig, gute Versorgungsangebote inner-

halb des Wohnquartiers vorzufinden (SCHEINER 2006). KRAMER und PFAFFENBACH (2007) weisen zudem darauf hin, dass die Finanzierbarkeit und die Wohnkosten gerade für ältere Umziehende eine entscheidende Rolle spielen. Die Frage danach, inwieweit Wohnungen auch nach dem Eintritt in das Rentenalter zu finanzieren sind, stellt sich als entscheidendes Kriterium bei der Wohnungswahl dar und geht auch häufig mit einer Verkleinerung der Wohnung einher. Die finanzielle Situation von Rentnerhaushalten ist insbesondere vor dem Hintergrund sinkender Immobilienpreise zu beachten. Insbesondere in Regionen und Teilregionen mit rückläufiger Wohnungsnachfrage besteht die Gefahr, dass durch den Verkauf ursprünglich zur Altersvorsorge eingeplanter Häuser nicht mehr die erforderlichen Erlöse erzielt werden können. Dies hat nicht nur Folgen für die Pflege im Alter, sondern auch für einen eventuell geplanten Umzug in eine neue, barrierefreie und seniorenrechtliche Wohnung. Wenn durch eine Veräußerung des selbst genutzten Wohneigentums aus Sicht des Eigentümers zu wenig Einnahmen erzielt werden können, so wird dieser den Umzug hinausschieben und letztendlich ein *ageing in place* auch über den ursprünglich geplanten Zeitraum hinaus verlängern.

**Abbildung 3-4: Wohnformen der mindestens 65-Jährigen**



SCHMITZ-VELTIN 2007

Grundsätzlich bleibt die Diversifizierung von Lebensstilen nicht auf jüngere Haushalte beschränkt. „Das „Alter“ bildet eine zunehmend verwischte Variable im multidimensionalen Raum der Identitäten“ (HEYE u. VAN WEZEMAEL 2007, S. 45). In dieser Sichtweise kommt dem Alter eine abnehmende Bedeutung bei der Erklärung der Wohnungsnachfrage zu, vielmehr

lassen sich ältere Menschen zusammen mit jüngeren bestimmten Lebensstilisierungen zuordnen. Andere Ansätze versuchen die Senioren nach Lebensstilkriterien zu typisieren und den dadurch entstehenden Typen jeweils spezifische Wohn- und Lebensorientierungen zuzuordnen (z. B. KRAMER U. PFAFFENBACH 2007).

Mit über 90 % lebt die überwiegende Mehrheit der mindestens 65-Jährigen in klassischen Wohnungen und Häusern (Abbildung 3-4) Der Anteil an Wohnungen in Heimen, Seniorenresidenzen und gemeinschaftlichen Wohnformen ist dagegen sehr gering, steigt mit zunehmendem Alter jedoch an. Der zu beobachtende und anhaltende Trend hin zu einem möglichst langen Verweilen innerhalb der gewohnten Wohnumgebung macht eine weitgehende Ausschöpfung der Möglichkeiten der technischen Anpassung erforderlich. Fortschritte machen Projekte, in denen durch technische Lösungen ein möglichst langes eigenständiges Leben unterstützt werden soll. Solche Formen des Assisted-Living finden sich momentan noch in der Erprobung, wenngleich erste Teillösungen bereits marktgängig sind (SPELLERBERG 2008). Allerdings kann die bauliche und technische Anpassung der Wohnungen nur einen Teil der Herausforderungen durch Alterung lösen.

### ***Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur***

Bildungs- und Betreuungseinrichtungen spielen bei der Wahl des Wohnstandortes für Familien eine große Bedeutung. Aufgrund zunehmender Frauenerwerbstätigkeit und Doppelverdienerfamilien wird die Bedeutung von Einrichtungen zur ganztägigen Kinderbetreuung in Zukunft weiter wachsen. Nach wie vor gilt der Mangel an bezahlbaren und flexiblen Kinderbetreuungseinrichtungen neben variablen Arbeitszeitmodellen als Hauptproblem bei der Vereinbarkeit von Familien und Beruf – insbesondere für Frauen (TRÄGER 2009, S. 175). Für Baden-Württemberg kann eine Ungleichverteilung der Betreuungsplätze zwischen Stadt und Landkreisen identifiziert werden. In den Oberzentren ist die Versorgung an Krippen-, Hort- und Ganztagesplätzen gemessen am Anteil der Kinder in der jeweiligen Altersgruppe besser als in den Landkreisen (RIDDERBUSCH 2005). Allerdings können aus diesen Angaben nur bedingt Rückschlüsse auf den konkreten Bedarf gezogen werden, da in ländlichen Regionen zum einen informelle Kinderbetreuungen den Mangel ggf. kompensieren können und zum anderen die Nachfrage nach Kinderbetreuung in den Kernstädten traditionell größer ist. Jedoch sind im suburbanen und ländlichen Raum auf Grund der geringeren Siedlungsdichte die Wahlmöglichkeiten bezüglich der zur Verfügung stehenden Betreuungseinrichtungen deutlich eingeschränkter.

MENZL (2006) weist zudem darauf hin, dass das traditionelle Wohn- und Lebensmodell in zentralen Punkten wie der Flexibilisierung von Erwerbsverläufen oder der geschlechterspezifischen Rollenverteilung zunehmend in Widerspruch zu aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungsverläufen gerät. Insbesondere Mütter mit von den klassischen suburbanen Mustern abweichenden Lebensentwürfen, erfahren an suburbanen Wohnstandorten deutliche Restriktionen, wie die stark eingeschränkten Betreuungsmöglichkeiten für Kinder. Diese erschweren eine Realisierung entsprechender Lebensentwürfe ähnlich wie das geringe Angebot an beruflichen Möglichkeiten und Weiterbildungsangeboten.

### ***Flexibilisierung der Wohnformen***

Zunehmende Wahlfreiheiten und die Individualisierung führen zu einer Vielzahl von Familien- und Haushaltsformen. Die Entscheidung für oder wider bestimmte Lebensformen löst die klar strukturierten Lebenslaufmodelle der Moderne ab. Kindheit bei den Eltern, Jugend in Ausbildung, die anschließende (eheliche) Familiengründung mit der Geburt und Aufzucht von Kindern wurden gefolgt von einer Zeit des passiven und familienbezogenen Ruhestands (ABELS et

al. 2008). Heute sind nicht nur die Formen der Lebensverläufe vielfältiger geworden, auch biographische Brüche gehören zum Alltag der nachmodernen Lebenszyklen. So können Lebensverläufe mühelos pendeln zwischen einer traditionellen Kindheit, einer ausgedehnten Adoleszenz, in der sich Phasen fester, eventuell ehelicher, Partnerschaften mit Zeiten des Ungebundenseins und einer neuerlich traditionellen Familienphase ablösen. Die fest vorgegebene Lebensstrukturierung mit aufeinander aufbauenden, fest vorgegebenen Abschnitten weicht einem Leben aus verschiedenen Episoden. Nicht unbedingt müssen diese im Zusammenhang miteinander stehen. Denn mit dem Wechsel des Partners oder Wohnortes ist nicht selten auch eine weitgehende Neuorientierung des sozialen und familialen Umfeldes verbunden. Das Nacheinander – und teilweise Miteinander – jeweils abgeschlossener Lebensphasen prägt das postmoderne „*Episodenleben*“, in dem die Ansprüche und Erwartungen an Wohnungen, Wohnungsausstattungen und Wohnumgebungen vermehrt Brüchen unterworfen sind. Während das klassische Familienideal an einen zentralen Wohnstandort als Gravitationszentrum der alltäglichen Aktivitäten gebunden war, zeigen neue Familienformen vermehrt Trends zu komplexen Aktivitätsmustern. Der gestiegene Stellenwert der Freizeitaktivitäten und die im Extremfall enge Bindung von verschiedenen Haushalten aufgrund differenzierter Elternschaften in Patchwork-Familien führen zu einer Vielzahl alltäglicher Raummuster.

Unterschiede zwischen dem traditionellen Familienmodell und den „neuen Familien“ ergeben sich auch hinsichtlich der Wahl neuer Wohnstandorte. So kommt Frauen in modernen Familien eine bedeutsamere Rolle bei der Entscheidung für oder wider den Wohnstandort zu, während sich Familien im Rahmen des klassischen Ernährermodells meist allein an den Anforderungen des (männlichen) Ernährers orientierten. Anhand von Daten des US National Survey of Families and Households zeigt COOKE (2008a), dass die Erwerbstätigkeit der Frauen in Familien, in denen die Gleichberechtigung zwischen Frau und Mann einen hohen Stellenwert einnimmt, einen deutlich stärkeren Einfluss auf die Umzugsentscheidung hat als in traditionellen Familien. Darüber hinaus kann festgestellt werden, dass in Haushalten, in denen sowohl der Vater als auch die Mutter erwerbstätig sind, die Komplexität familialer Umzugs- und Wohnstandortentscheidungen ansteigt (COOKE 2008b).

Als vergleichsweise gut dokumentierte Form der „neuen Familien“ können Alleinerziehende interpretiert werden, die in den vergangenen Jahren merklich an Bedeutung gewonnen haben und rund ein Fünftel aller Familien stellen. Die Gleichzeitigkeit von Kindererziehung und Berufstätigkeit macht es für „Ein-Eltern-Familien“ besonders schwer, den Alltag zu organisieren. Alleinerziehende verbringen mehr Zeit außer Haus und weisen einen tendenziell urbaneren Lebensstil auf (CHLOND U. OTTMANN 2007). Eine differenzierte Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur, die eine gute Erreichbarkeit sichert, sind bei der Wahl des städtischen Wohnstandortes für Alleinerziehende ebenso wichtig wie kostengünstige Wohnungen (GANS et al. 2008, S. 157). Ähnliches gilt, wenngleich weniger offensichtlich, für egalitär organisierte Familien mit zwei berufstätigen Elternteilen.

Darüber hinaus ist die räumliche Nähe zu verschiedenen Bezugspunkten im Alltag für alle Familien ein entscheidendes Kriterium für die Wohnstandortwahl. Die verkehrlichen Bedürfnisse von Kindern können am ehesten über fußläufige Erreichbarkeit befriedigt werden. Je nach Alter des Kindes können öffentliche Personennahverkehre einen Teil der alltäglichen Mobilitätsbedürfnisse abdecken. FUCHTE (2006, S. 104 f.) betont, dass neben den Aspekten wie Betreuung und grünem Umfeld eine gute Verkehrsanbindung und Nähe zu wichtigen Kriterien der Wohnstandortwahl von Familien gehören. So achten insbesondere Familien, in denen die Möglichkeit zur selbstständigen Entfaltung der Kinder als wichtiges Erziehungsziel angesehen wird, bei der Wahl des Wohnstandortes auf eine gute ÖPNV-Anbindung. Allerdings unterscheiden sich die Familienhaushalte stark hinsichtlich ihres Verständnisses von Nähe und Anbindung (FUCHTE 2006, S. 110).

Die Flexibilisierung der Lebensverläufe geht so einher mit einem häufigen Wechsel der Wohnstandorte. Denn nicht alle Lebensphasen können in der gleichen Umgebung realisiert werden. Große und kleine Wohnungen, teure und günstige Mieten, urbane und ruhige Wohnstandorte, all dies ist auf individueller und subjektiver Ebene mit unterschiedlichen Lebens-Episoden verknüpft.

„Es entstehen Abfolgen von Lebens- und Wohnphasen, die zu jedem Zeitpunkt des Erwachsenenlebens eintreten können: Alleinwohnen, mit ‚Lebensabschnittspartner‘, mit oder ohne Kinder, in Wohngemeinschaften. Im Extremfall definieren sich Partnerschaften nicht mehr über das gemeinsame Wirtschaften in einem Haushalt. Dann lebt man zwar nicht zusammen, fühlt sich aber miteinander partnerschaftlich verbunden (Living-Together-Apart)“ (WALTERSBACHER 2004, S. 51).

Der Vielfalt der durch die Individualisierung ausgelösten differenzierten Wohn-Episoden wird durch eine Ausweitung des Angebots nur bedingt entsprochen. Die Breite der Anforderungen kann nur dadurch abgedeckt werden, dass die Flexibilität der Wohnungen und der Wohngrundrisse ausgebaut wird und so in ein und derselben Wohnung möglichst viele verschiedene Wohnvorstellungen realisierbar sind. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der unverrückbaren räumlichen Bindung von Immobilien.

### ***Wohnwünsche von Migranten***

Vor allem in den Städten wird die anhaltende Zuwanderung zu einer Zunahme der kulturellen und ethnischen Vielfalt führen. Allerdings sind die Folgen der Heterogenisierung für den Wohnungsmarkt bislang nur unzureichend untersucht worden. Die aktuelle Konzentration von Migrantenhaushalten in benachteiligten innerstädtischen Wohngebieten verdeckt den Blick auf die insgesamt heterogener werdende Gruppe. Erste Untersuchungen (z. B. DE TEMPLE 2005, HARNHÖRSTER 2005; BURSA 2007) deuten auf eine Zunahme der Eigentumsbildung von nicht-deutschen Haushalten hin, ein Rückgang der Immobilienpreise wird den Trend weiter verstärken.

FIRAT und LAUX (2003) zeigen am Beispiel von Köln, dass die Bildung von Wohneigentum bei türkischen Haushalten ein noch junges Phänomen ist. Beweggründe sind hohe Mieten und steigender Flächenbedarf. Die Eigentum bildenden Haushalte befinden sich zumeist in der Expansionsphase, in der sich Wohnbedürfnisse und Ansprüche erhöhen. Ihre – auf einer nicht repräsentativen Stichprobe von 17, nach dem Schneeballsystem ausgewählten Haushalten beruhende – Analyse zeigt auch, dass ausländische Eigentümer über kommunale Fördermöglichkeiten informiert sind und mit der Wohneigentumsbildung auch auf den Vermögensaufbau und auf die Altersvorsorge abzielen. Sie unterscheiden sich von deutschen Haushalten nicht in der bevorzugten Wohnform, dem Einfamilienhaus im Grünen. Die Mehrheit der Befragten äußert nicht den ausdrücklichen Wunsch nahe ihrer Landsleute zu leben, manche empfinden die Nähe sogar negativ. GOTTWALD (2005) weist darauf hin, dass Migrantinnen und Migranten<sup>6</sup> durchschnittlich „in kleiner und schlechter ausgestatteten Wohnungen leben und dennoch höhere Wohnkosten haben sowie selten Wohneigentum besitzen“ (GOTTWALD 2005, S. 19). Die Wohneigentumsquote liegt mit knapp 11 % deutlich unter der der deutschen Haushalte (vgl. 3.2).

---

<sup>6</sup> Ausländer gemäß der amtlichen Statistik

## 3.2 Auswirkungen der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen auf die Wohnungsmärkte

Nur ein Teil der Nachfrageverschiebungen auf den Wohnungsmärkten ist demographisch bedingt. Zwischen demographischen Einflüssen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen bestehen zum Teil intensive Wechselwirkungen. Eine Nichtberücksichtigung letzterer würde daher allzu leicht zu demographischen Fehlschlüssen führen. Im Folgenden sollen die wichtigsten die Nachfrage steuernden Trends dargelegt werden (WALTERSBACHER 2004, S. 51).

### *Statusveränderungen des Wohnens*

Die Wahl einer Wohnung und Wohnform bedeutet die Abgrenzung gegenüber anderen gesellschaftlichen Gruppen. Die Individualisierung legt hierfür den Grundstein, in dem sie die äußeren Merkmale der individuellen Lebensführung zu einem Charakteristikum der Abgrenzung macht. Die diskutierte Ausdifferenzierung der Gesellschaft in vielfältige Lebensstilgruppen, wie sie bezüglich des Wohnens insbesondere von SCHNEIDER und SPELLERBERG (1999) oder KLEE (2001) untersucht und dargelegt wurde, bedeutet eine zunehmende Vielfalt der Wohnungsnachfrage. Die gegenseitige Abgrenzung der Lebensstilgruppen bezieht sich dabei nicht nur auf die Wohnung selbst, ihre Größe oder Ausstattung. Im Rahmen der lebensstilspezifischen Ausdifferenzierung werden sich auch „räumliche Sortierprozesse in der Wohnstandortwahl“ (WALTERSBACHER 2006, S. 124) verstärken.

Der Status des Wohnstandortes hat schon immer eine Rolle für oder wider die Wahl einer bestimmten Adresse gespielt. Gute und schlechte Adressen markieren die mental maps und prägen das Bild davon, welche Standorte bei der Wohnungswahl überhaupt in Betracht gezogen werden. Der steigende Wohlstand, die Individualisierung von Entscheidungsprozessen und die damit einhergehende zurückgehende Bedeutung der finanziellen Ressourcenverfügbarkeit haben dazu geführt, dass inzwischen neben als schlecht oder gut bewertete Adressen vor allem lebensstilspezifische Vorstellungen des optimalen Wohnstandortes getreten sind. Die vor allem in der Öffentlichkeit seit einigen Jahren und mit medialer Unterstützung intensiv diskutierte Wiederentdeckung der Innenstädte und die Reurbanisierung (Kap. 3.4) ist begleitet von einer Neubewertung städtischen Lebens durch eine Reihe unterschiedlicher Lebensstilgruppen.

Als weiteren Grund für die Statusveränderungen des Wohnens führt WALTERSBACHER (2006, S. 125) die durch die Globalisierung und den wirtschaftlichen Wandel wachsenden Anforderungen an Lernbereitschaft, Flexibilität und Mobilität an. Insbesondere auf den Arbeitsmärkten sind durch die Rahmenbedingungen globaler Ökonomien Unsicherheiten entstanden, die dazu führen, dass Menschen vermehrt in anderen Bereichen sicheren Halt suchen. Die eigenen vier Wände geben den Menschen jene Konstanz und Geborgenheit, die im Berufsalltag nicht mehr gefunden wird. Dies erklärt auch die zunehmende Nachfrage nach Nachbarschaft und vertrautem Wohnumfeld, die sich in einer steigenden Nachfrage nach gemeinschaftsorientierten Wohnformen niederschlägt.

### *Bedeutungsgewinn des Wohneigentum*

Der Wunsch nach Eigentum ist ungebrochen. Die Mehrzahl der Haushalte wünscht sich selbst genutztes Wohneigentum. Untersuchungen zur Wanderungs- und Umzugsmotiven zeigen, dass die Möglichkeiten zur Eigentumbildung traditionell eine große Rolle bei der Wahl des Wohnstandortes spielen. Betrachtet man beispielsweise die Umzüge, Zuzüge und Fortzüge in, nach und von Mannheim, so spielt das Argument der Eigentumbildung eine große Rolle. Über 15 % der fort- und innerhalb Mannheims umziehenden Haushalte geben den Wunsch nach

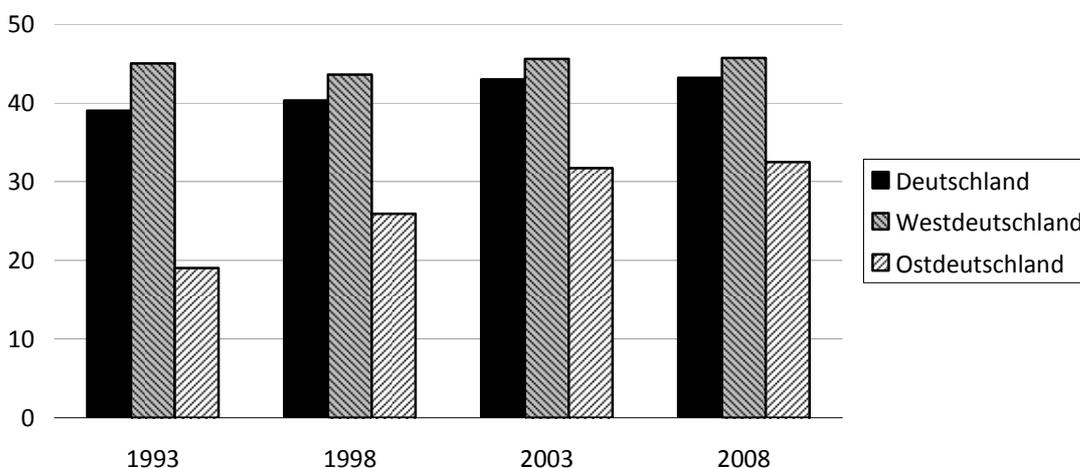
Wohneigentum als einen ausschlaggebenden Grund für den Auszug aus der alten Wohnung an. Entsprechend hoch ist mit rund 25 % der Anteil derer, die im Rahmen ihres Fortzugs aus Mannheim tatsächlich Eigentum bilden. Dabei ist zu beachten, dass rund 60 % der fortziehenden Eigentumsbildner zuvor in Mannheim nach einem geeigneten Objekt gesucht haben, dieses aber zumindest innerhalb des zur Verfügung stehenden finanziellen Rahmens nicht finden konnten (Tabelle 3-1; GANS et al. 2008, S. 97 ff.).

**Tabelle 3-1: Veränderung von Miet- und Eigentumsverhältnis durch Zuzug, Fortzug und Umzug nach, aus und in Mannheim**

	Zuzug n=393	Fortzug n=386	Umzug n=333
von Miete in Eigentum	6,1	25,1	12,9
unverändert Miete	71,8	65,3	78,4
unverändert Eigentum	5,1	4,4	3,9
von Eigentum in Miete	17,0	5,2	4,8

Quelle: GANS et al. 2008

**Abbildung 3-5: Entwicklung der Eigentumsquote in West- und Ostdeutschland seit 1993**



Eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2009b, S. 23

Der Wunsch nach Eigentum ist zum einen Ausdruck von ökonomischen Überlegungen wie die volle Verfügbarkeit über das Wohnobjekt, Anpassungsmöglichkeiten an sich ändernde Bedürfnisse im Lebensverlauf, den Schutz vor Vermieterinteressen, die materielle Sicherheit für prekäre finanzielle Lebenslagen oder die Vermögensbildung zur Altersvorsorge. Darüber hinaus verknüpfen viele Haushalte mit dem Wohnstatus Eigentum bzw. mit dem eigenen Heim auch emotionale Bindungen, hinter denen Wertvorstellungen stehen wie Konsumverzicht, Sparsamkeit, langfristige Planung, höhere Wohnqualität oder größere individuelle Spielräume.

Zwischen dem Wunsch nach Eigentum und der tatsächlichen Realisierung klaffen jedoch Lücken. Im internationalen Vergleich ist Deutschland durch eine niedrige Bedeutung des Wohn-

eigentums gekennzeichnet. Mit 43 % liegt die Eigentumsquote unter den Werten in den meisten anderen europäischen Ländern, wie zum Beispiel in Großbritannien mit fast 70 % und in Spanien mit 80 %. VOIGTLÄNDER (2009) führt verschiedene Faktoren zur Erklärung an: Zum einen führte die Wohnungsknappheit nach dem Zweiten Weltkrieg dazu, dass im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus viele staatliche Mittel in den Neubau von Wohnungen flossen, da die hohen Wohnraumdefizite allein aus privaten Kapital nicht abgebaut werden konnten. Der soziale Wohnungsbau legte den Grundstein für einen ausgeprägten und funktionierenden Mietwohnungsmarkt, auf dem die durch staatliche Förderung entstandenen finanziellen Vorteile bei guter Qualität der Wohnungen an die Mieter weiter gegeben wurden. Dies führte dazu, dass das Mieten einer Wohnung in vielen Fällen günstiger war als der Kauf einer selbst genutzten Eigentumswohnung.

Ein zweiter Faktor ist die vergleichsweise geringe Regulierung der Wohnungswirtschaft. Zwar waren die Mieten für Altbauten auch in Deutschland während der 1950er Jahre auf das Vorkriegsniveau eingefroren, im Gegensatz zu Ländern wie Österreich und Spanien, in denen die Mietpreise bis in die 1980er und 1990er Jahren hinein nicht bzw. kaum erhöht werden konnten, wurden in Deutschland bereits seit Ende der 1960er Jahre die Mieten schrittweise freigegeben. Dies hatte zur Folge, dass Investitionen in den Mietbereich auch für private Unternehmen interessant wurden. Daneben gelten die steuerliche Behandlung von Krediten zur Eigentumsbildung oder Eigenkapitalanforderungen der Kreditfinanzierer beim Wohnungskauf als wesentliche Faktoren. Der deutsche Immobilienmarkt zeichnet sich zudem durch eine hohe Preisstabilität aus, so dass die Anreize für Mieterhaushalte gering sind, sich durch Eigentumsbildung gegen zukünftig steigende Mieten abzusichern.

Während 2008 in Westdeutschland 45,7 % der privaten Haushalte im Eigentum lebten, erreicht der Eigentümeranteil in den ostdeutschen Bundesländern mit 32,5 % deutlich geringere Werte (Abbildung 3-5). Im Zeitverlauf jedoch zeigen sich in beiden Teilen Zuwächse, die in den ostdeutschen Ländern merklich stärker als in den westdeutschen Ländern ausfallen. Insgesamt stieg die Eigentumsquote zwischen 1998 und 2003 bundesweit von gut 40 auf 43,2 % an. Zugleich zeigt die Eigentumsquote deutliche Unterschiede zwischen städtischen und ländlichen Regionen. Die geringsten Werte werden innerhalb der Kernbereiche der großen Städte erreicht, während insbesondere ländliche Regionen durch sehr hohe Werte gekennzeichnet sind.

Die steigende Bedeutung des Wohneigentums ist zumindest zum Teil mit einer zunehmenden Unsicherheit bezüglich der staatlichen Altersvorsorge zu begründen. Für 73 % der deutschen Bevölkerung hat die private Altersvorsorge einen hohen Stellenwert (SCHÄFER 2003, S. 77). Die meisten Menschen haben ähnliche Vorstellungen von der optimalen Altersvorsorge und davon, welches Instrument sie präferieren: An erster Position steht dabei mit großem Abstand vor der fremd vermieteten Immobilie das selbst genutzte Eigentum. Gerade für Rentnerhaushalte spielen die Motive Alterssicherung und abgesicherte Wohnsituation eine entscheidende Rolle beim Erwerb von Wohneigentum (BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG 2003c, S. 23). Die Motivation der Eigentumsbildung als Instrument zur Altersvorsorge ergibt sich vor allem aus der Vermögensbildung, aus dem mietfreien Wohnen, aus der Nutzung bereits vor der Rente, aus der leichteren Anpassungsmöglichkeiten an geänderte Wohnbedürfnisse, aus der häufig auch engen Bindung der Eigentümer an ihre Wohnung bzw. an ihr Haus.

Bezüglich der weiteren Entwicklung der Eigentumsquote gibt es keine eindeutigen Befunde. Auf der einen Seite hat sich während der vergangenen Jahrzehnte zwar ein vergleichsweise stabiler Trend hin zu einem Anstieg der Eigentumsanteile gezeigt, auf der anderen Seite sind die Zuwächse zwischen 2003 und 2008 vor allem in Westdeutschland minimal gewesen. So betrug hier die Zunahme der Eigentumsquote zwischen 1998 und 2003 noch 2 Prozentpunkte, während der Wert zwischen 2003 und 2008 um 0,1 Prozentpunkte stieg. Rückläufige Eigen-

tumsquoten können zukünftig vor dem Hintergrund zunehmender räumlicher Flexibilität und befristeter – und damit unsicherer – Arbeitsverhältnisse nicht mehr ausgeschlossen werden.

### ***Rückzug des Staates***

Wohnungspolitik spielte und spielt eine entscheidende Rolle bei der Entwicklung der Wohnungsmärkte. Die Förderung von sozialem Wohnungsbaus, Mietrecht und bauliche Vorschriften sind nur wenige Beispiele für die gesetzgeberischen Einflüsse des Staates. Durch den hohen Stellenwert der Grunddaseinsfunktion Wohnen sind die staatlichen Eingriffe zu rechtfertigen, insbesondere dann, wenn es um die grundlegende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geht. In den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg führte der Mangel an Wohnraum dazu, dass der Staat unterstützend in den Wohnungsmarkt eingriff. Die Versorgung der wachsenden Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum war in der Bundesrepublik wie in der DDR ein wichtiges politisches Ziel und rechtfertigte den großen staatlichen Einfluss, der traditionell seit der Industrialisierung den Wohnungsmarkt charakterisierte (BÖRSCH-SUPAN 2000).

Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen, demographischen und politischen Entwicklung sieht sich die öffentliche Hand immer weniger in der Verantwortung und in der Lage zur Förderung der Wohnungsmärkte. Dies gilt für alle Ebenen des föderalen Systems. Auf Bundesebene begann das Zurückfahren der Förderung von neuen Sozialwohnungen bereits in den 1980er Jahren. Zwischen 1993 und 2005 sind die von Bund und Ländern für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellten Mittel von rund 12 Mrd. Euro auf rund 1,5 Mrd. Euro zurückgegangen (HARMS 2007, S. 55). In einem Beitrag für die Wochenzeitung „Die Zeit“ verweist HÄUßERMANN (2005) auf die mit dem Ausstieg aus dem sozialen Wohnungsbau einhergehenden Probleme bei der Wohnversorgung von Haushalten, die eine Wohnung aus eigener Kraft nicht finanzieren können. Dadurch, dass der öffentlichen Hand immer weniger Wohnungen selbst gehören, sind die Zugriffsmöglichkeiten eingeschränkt. Sozial geschwächte Bevölkerungsgruppen werden in den immer weniger werdenden öffentlichen Beständen, die sich zumeist in städtischen Randlagen befinden, konzentriert. „Dort werden sich die Überflüssigen und Chancenlosen sammeln“ (HÄUßERMANN 2005). Neben den Programmen zur Wohnungsbauförderung hat sich der Bund zum Jahresende 2005 durch die Abschaffung der Eigenheimzulage auch aus der Förderung von privatem Wohneigentum zurückgezogen, woraus wirtschaftliche ebenso wie räumliche Veränderungsprozesse abgeleitet werden können.

Allerdings unterstützt die öffentliche Hand den Neu- und Umbau von Gebäuden im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes nach wie vor. Gefördert werden damit der Wohnungsbau einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraums innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb), die Modernisierung von Wohnraum, der Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum sowie der Erwerb bestehenden Wohnraums, wenn damit die Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum durch Begründung von Belegungs- und Mietbindungen oder bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum erfolgt (WoFG). 2006 wurden damit der Bau und Umbau von rund 17.000 Wohnungen gefördert (Abbildung 3-6).

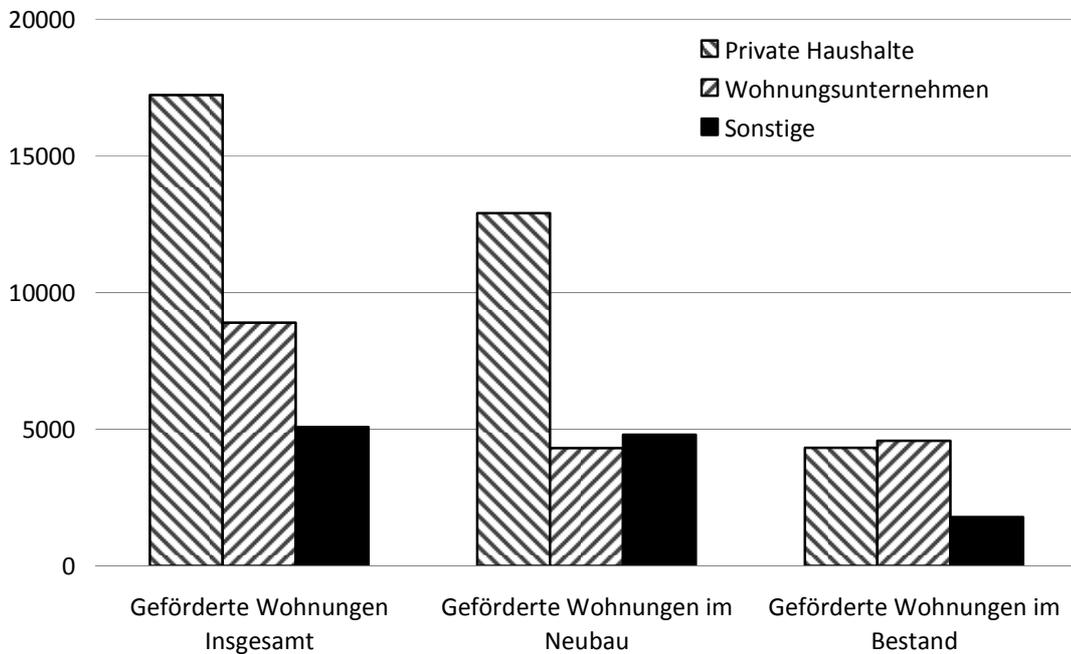
Im Rahmen des Subsidiaritätsprinzips wurden die Aufgaben der Wohnraumversorgung in den vergangenen Jahren vermehrt auf die Ebene der Länder und Kommunen verlagert. So ist die Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung und Finanzhilfe im Rahmen der Föderalismusreform 2007 an die Länder übergegangen.<sup>7</sup> Auf Seiten der Kommunen wächst der Druck, Ausgleich für die finanziellen Engpässe zu schaffen. Dies ist ein wesentlicher Grund für den

---

<sup>7</sup> Föderalismusreform-Begleitgesetz i. d. F. v. 5.09.2006, Artikel 6 (Wohnraumförderung-Überleitungsgesetz)

Verkauf von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsportfolios an nicht-staatliche Investoren.

**Abbildung 3-6: Öffentliche Förderung des Wohnungsbaus 2006 (Anzahl Wohnungen)**



Quelle: STATISTISCHES BUNDESAMT 2007

Im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung wurde für die Zeit zwischen 1999 und Mitte 2008 versucht, die Transaktionen großer Wohnungsportfolios in Deutschland nachzuzeichnen. Berücksichtigt wurden Transaktionen mit mindestens 800 Wohnungen, unabhängig davon, ob es sich um den Verkauf von ganzen Unternehmen oder um den Verkauf von Wohnungen handelte (BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG 2008b). Im betrachteten Zeitraum wurden 48 % aller veräußerten Bestände von der öffentlichen Hand verkauft. Dazu zählen neben Bund, Ländern und Kommunen auch andere Gebietskörperschaften sowie Unternehmen, an denen die öffentliche Hand eine Mehrheitsbeteiligung hält.

Kritisch hinterfragt wurde insbesondere der Verkauf von kommunalen Unternehmen oder Wohnungsbeständen. So konnte Dresden durch den Verkauf der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Woba mit insgesamt 47.567 Wohneinheiten an einen britischen Finanzinvestor 2006 sämtliche Schulden tilgen und seinen Haushalt sanieren (NAGLER 2007). Dem gegenüber stehen rückläufige Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Stadtentwicklung von Seiten der Kommunen. Für diese stellen kommunale und öffentliche Wohnungsbaugesellschaften wichtige Steuerungsmöglichkeiten dar, die durch eine Privatisierung verloren gehen (HAUSMANN 2008, S. 73). Der Anteil der Kommunen und anderer öffentlicher Gebietskörperschaften und Unternehmen an dem gesamten Wohnungsbestand ist durch die Veräußerungen der letzten Jahre weiter gesunken und lag 2006 bei unter 7 % (Abbildung 3-9). Damit gewinnen die Fragen nach der Reichweite und Steuerungsmöglichkeit der Politik neue Bedeutung bei der zukünftigen Entwicklung der Wohnungsmärkte (WALTERSBACHER 2006, S. 127).

Jedoch ist im Rahmen der Debatte um die Perspektiven der Reurbanisierung auf Seiten der Städte und der städtischen Wohnungsunternehmen inzwischen vermehrt der Versuch zu beobachten, die Ausweisung von Flächen und den Bau stadtnaher Wohnungsangebote zu forcieren (Kap. 3.3.2 und 3.4).

### **3.3 Das Angebot auf den Wohnungsmärkten**

Auf dem (unvollständigen) Wohnungsmarkt trifft die zuvor beschriebene Nachfrage auf ein zunehmend differenzierter werdendes Wohnungsangebot. Die tief greifenden Veränderungen in der Nachfrage haben auf der Angebotsseite in den vergangenen Jahren unterschiedliche Reaktionen hervorgerufen. Neben der Einbindung der Wohnungsunternehmen in globale Märkte, wie sie beispielsweise in der Übernahme von vormals öffentlichen Wohnungsunternehmen durch internationale Finanzinvestoren sichtbar werden, und Änderungen bezüglich der politischen Rahmenbedingungen, sind es primär ein Wandel der Struktur der wohnungsnachfragenden Haushalte, neue Wohnwünsche und -bedürfnisse, auf welche die Angebotsseite reagiert.

Diese Reaktionen unterscheiden sich zwischen Anbieter- und Nachfragermärkten. Im Folgenden erfolgt ein Überblick über die Marktdifferenzierung insbesondere zwischen Ost- und Westdeutschland. Anschließend werden die Strategien von Wohnungsunternehmen in westdeutschen Wachstumsregionen thematisiert. Die Darstellung orientiert sich hierbei an Beispielen aus der Metropolregion Rhein-Neckar. Diese beruhen im Wesentlichen auf Expertengesprächen mit Vertretern kommunaler und privater Wohnungsunternehmen in Mannheim, Ludwigshafen und Worms sowie auf Auswertungen von Berichten und Expertisen von Wohnungsunternehmen. Behutsam können die Ergebnisse auf andere Wachstumsregionen in Westdeutschland übertragen werden, soweit diese durch moderate Nachfragemärkte gekennzeichnet sind.

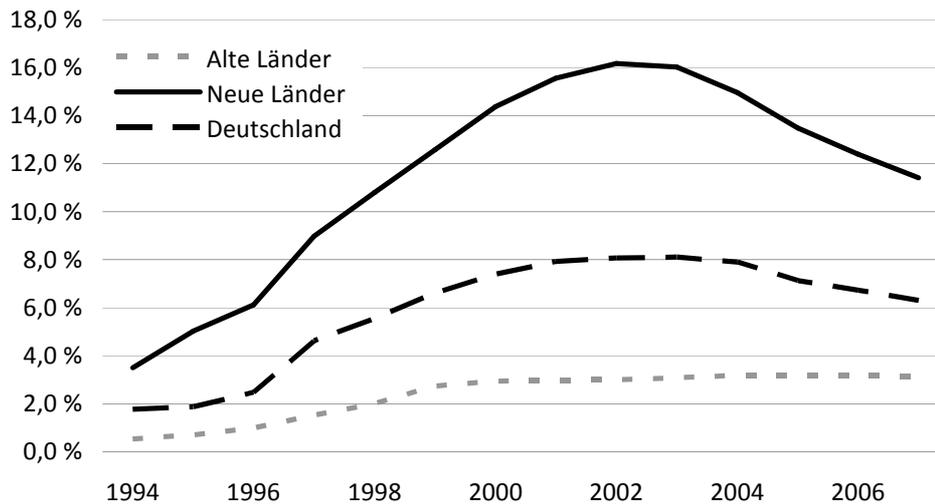
#### **3.3.1 Nachfrager- und Anbietermärkte**

Die Anpassungen von Seiten der gewerblichen Wohnungswirtschaft sind insbesondere in Ostdeutschland gut untersucht worden. In den Jahren nach der Wiedervereinigung kam es hier auch aufgrund großzügiger staatlicher Förderung zu einem starken Anstieg der Neubautätigkeit. Diesem Bauboom stand ein bereits seit Mitte der 1990er Jahre zu beobachtender Rückgang der Einwohnerzahlen gegenüber. Beide Entwicklungen zusammen führten zur Bildung eines massiven Überangebots an Wohnraum, das einherging mit sinkenden Mietpreisen, steigenden Kosten für die technischen Infrastrukturen und hohen Leerstandsquoten. Von wenigen Teilregionen abgesehen (z. B. Umland von Berlin) entwickelten sich die ostdeutschen Wohnungsmärkte ab Mitte der 1990er Jahre zu reinen Nachfragermärkten. Diese Entwicklung war geprägt von neuen Strategien im Marketing, der Bestandsanpassung und im Portfoliomanagement (GLATTER 2003). Im Jahr 2002 erreichten die Leerstände in den ostdeutschen Bundesländern ihren Höhepunkt. Seitdem ist die Leerstandsquote – bezogen auf den Bestand der im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) organisierten Unternehmen – von über 16 % auf gut 11 % zurückgegangen (Abbildung 3-7).

Dahinter steht ein – wiederum – öffentlich geförderter Rückbau im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost. Kernpunkte des Programms sind der Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen sowie die Aufwertung von Innenstädten und erhaltenswerten Stadtquartieren in besonders von Schrumpfungprozessen betroffenen Städten. Hierfür wurden in 390 Städten und Gemeinden zwischen 2002 und 2009 von Bund, Län-

dern und Gemeinden insgesamt 2,5 Mrd. EUR bereitgestellt. Bis Ende 2007 wurden über 220.000 Wohnungen abgerissen, was in den entsprechenden Städten zu einer Stabilisierung des Wohnungsmarktes und zu einem Rückgang der Leerstandsquoten beigetragen hat (BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG U. BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG 2008).

**Abbildung 3-7: Leerstandsquote in Ost- und Westdeutschland 1994 bis 2007**



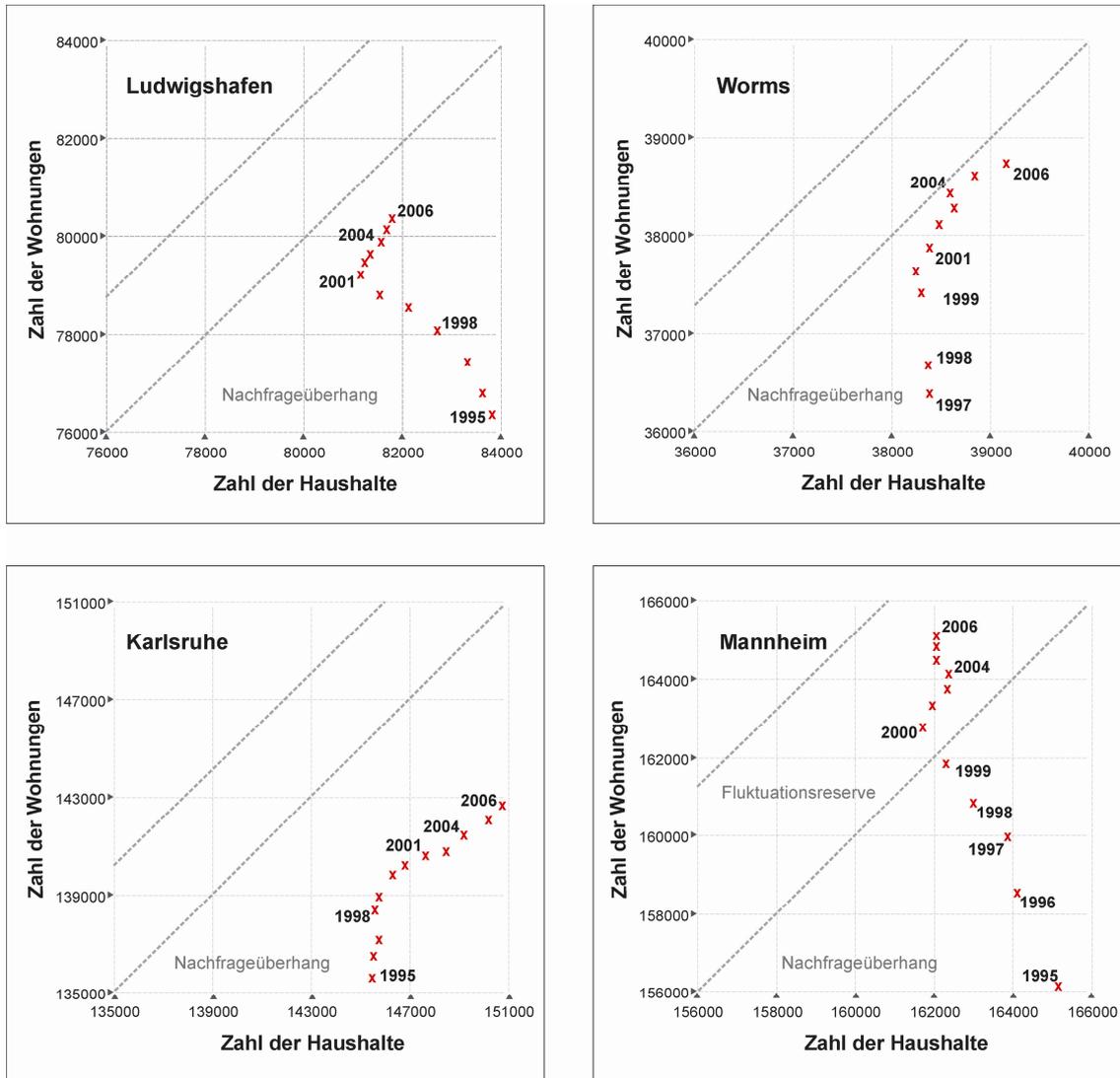
Die angegebenen Leerstandsquoten beziehen sich nur auf den vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen verwalteten Mietwohnungsbestand. In diesem sind große Gebäudekomplexe überrepräsentiert.

Eigene Abbildung nach Daten des Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW); BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN 2008, S. 83

In Westdeutschland hat eine Auseinandersetzung mit rückläufiger und sich ändernder Nachfrage bislang nur zögerlich stattgefunden. Insgesamt sind die Märkte bei großen kleinräumigen und regionalen Schwankungen noch immer durch Nachfrageüberhänge gekennzeichnet, wengleich typische Sektoren wie Großwohnsiedlungen oder Wohnungsbestände der 1960er Jahre (RASCH u. VON ROHR 2006) häufig durch hohe Leerstandsquoten gekennzeichnet sind. Zur Darstellung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage wurden für Abbildung 3-8 aus der amtlichen Statistik die Zahlen der Wohnungen (Angebot) und Haushalte (Nachfrage) abgeleitet. Dies gibt die tatsächliche Situation nur annäherungsweise wieder, da nicht jeder Haushalt tatsächlich eine Wohnung nachfragt und zudem sowohl die Angaben zum Wohnungs- und Gebäudebestand als auch die zur Zahl der Haushalte mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind. Abbildung 3-8 zeigt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage exemplarisch für drei Städte der polyzentralen Metropolregion Rhein-Neckar sowie für Karlsruhe in der Region Mittlerer Oberrhein. Die beiden benachbarten Städte Mannheim und Ludwigshafen stehen dabei für Oberzentren innerhalb der Metropolregion, Worms nimmt die Stellung eines Mittelzentrum im Randbereich der Metropolregion und Karlsruhe das eines Oberzentrum außerhalb der Metropolregion ein. Alle vier Städte sind durch Nachfrageüberhänge gekennzeichnet, wengleich Mannheim 2006 mehr Wohnungen als Haushalte verzeichnete. Dennoch wurde die zu berücksichtigende Fluktuationsreserve von rund 3 % nicht überschritten. Mit Ausnahme von

Karlsruhe entwickelten sich die Wohnungsmärkte der dargestellten Städte zwischen 1995 und 2006 in Richtung der Gleichgewichtslinie. In Karlsruhe konnte die intensive Bautätigkeit seit 1999 nicht verhindern, dass der Nachfrageüberhang weiter zunahm.

**Abbildung 3-8: Entwicklung des Verhältnisses von Haushalten (Träger der Nachfrage) und Wohnungen (Angebot)**



*Eigene Darstellung und Berechnung auf Grundlage von Daten der statistischen Landesämter Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz sowie des Statistischen Bundesamtes*

Obwohl die regionalen Märkte insgesamt durch Nachfrageüberhänge gekennzeichnet sind, führt die Ausdifferenzierung der Nachfrage zu sich ändernden Anforderungen an die Anbieter von Wohnungen. In den westdeutschen Wachstumsregionen sind es insbesondere die großen privaten, teilweise auch die kommunalen Wohnungsunternehmen, die sich strategisch auf die Herausforderungen des demographischen Wandels einstellen (SCHMITZ-VELTIN 2008b). Im Bereich der Eigennutzer und Kleinvermieter sind die mit den Nachfrageveränderungen einhergehenden Anforderungen bislang nur wenig thematisiert worden. Dabei spielen diese Gruppen hinsichtlich ihres Anteils am Wohnungsbestand eine wichtige Rolle. Abbildung 3-9 zeigt, dass weniger als ein Viertel des Wohnungsbestandes von professionellen Anbietern bewirtschaftet

wird. Trotz einer im internationalen Vergleich geringen Eigentumsquote (BEHRING u. HELBRECHT 2002; VOIGTLÄNDER 2009; Kap. 3.2) werden 40 % der Wohnungen von Selbstnutzern bewohnt, mit rund knapp 37 % liegt der Anteil der privaten Kleinvermieter deutlich höher als der der gewerblichen Wohnungswirtschaft.

**Abbildung 3-9: Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2006**

<b>Wohnungsbestand in Deutschland</b> 39 617 Tsd. Wohnungen		
<b>Professionell-gewerbliche Anbieter</b> 9 217 Tsd. Wohnungen 23,3 % <sup>1</sup>	<b>Private Kleinanbieter/ Amateurvermieter</b> 14 507 Tsd. Wohnungen 36,6 %	<b>Selbstnutzer</b> 15 893 Tsd. Wohnungen 40,1 %
<b>Genossenschaften</b> 2 217 Tsd. Wohnungen 5,6 %	<b>Ein- und Zweifam.-häuser</b> 5 421 Tsd. Wohnungen 13,7 %	<b>Ein- und Zweifam.-häuser</b> 12 812 Tsd. Wohnungen 32,3 %
<b>Kommunale Unternehmen</b> 2 434 Tsd. Wohnungen 6,1 %	<b>Geschosswohnungen</b> 9 089 Tsd. Wohnungen 22,9 %	<b>Geschosswohnungen</b> 3 081 Tsd. Wohnungen 7,8 %
<b>Öffentliche Unternehmen</b> 206 Tsd. Wohnungen 0,5 %		
<b>Privatwirtsch. prof. Eigent.</b> 4 059 Tsd. Wohnungen 10,2 %		
<b>Kirchen und sonstige WU</b> 301 Tsd. Wohnungen 0,8 %		

<sup>1</sup> Alle Prozentangaben beziehen sich auf den Gesamtbestand von 39.617 Tsd. Wohnungen

DEMARY et al. 2009

Während die gewerblichen Wohnungsunternehmen zwar spät, aber in den letzten Jahren deutlich und zum Teil äußerst innovativ auf die Konsequenzen des gesellschaftlichen Wandels reagierten, sind die durch einen nur geringen Professionalisierungsgrad gekennzeichneten privaten Anbieter kaum auf die Folgen der aktuellen Entwicklung eingerichtet. Dabei sind die oftmals als Vermögensanlage und zur privaten Alterssicherung bewirtschafteten Immobilienbesitze (BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN 2008, S. 94) – ebenso wie selbst genutztes Wohneigentum – für viele Menschen ein wichtiges und vor dem Hintergrund der Entwicklung der sozialen Sicherungssysteme zunehmend wichtiger werdendes Standbein bei der Alterssicherung (SCHÄFER 2003). Daher kommt der Wertentwicklung von Häusern und Wohnungen auch im Bereich der Kleinvermieter und Selbstnutzer eine nicht zu unterschätzende volkswirtschaftliche Bedeutung zu. Es zeigt sich jedoch, dass es vor allem in den Marktsegmenten der Ein- und Zweifamilienhäuser durch die Vielzahl der in den nächsten

Jahren auf den Markt kommenden Einheiten aus den 1950er und 1960er Jahren regional zu erheblichen Wertminderungen kommen kann. Dies führt auf der einen Seite dazu, dass fest eingeplante Alterssicherungen nicht oder zumindest nicht in der erhofften Höhe zur Verfügung stehen. Auf der anderen Seite jedoch führt der Wertverlust insbesondere in Regionen mit insgesamt rückläufiger Nachfrage dazu, dass der Erwerb von Einfamilienhäusern für neue Haushaltstypen und soziale Gruppen möglich wird. Am Beispiel von Dortmund zeigt DE TEMPLE (2005, S. 154), dass der flächenhaft anstehende Generationenwechsel von Einfamilienhäusern vor allem Siedlungen der 1950er Jahre betreffen wird. In den während der 1920er Jahre entstandenen Wohngebieten haben dagegen bereits verschiedene Bewohnerwechsel stattgefunden, so dass die Bewohnerschaft als dynamischer gekennzeichnet werden kann.

### 3.3.2 Anpassungsstrategien von Wohnungsunternehmen

Nach Jahrzehnten der Wohnungsknappheit und der Dominanz des Ziels der Wohnraumschaffung für eine wachsende Bevölkerung mit steigenden Flächenansprüchen wandelte sich der Wohnungsmarkt seit den 1990er Jahren zu einem regional wie sektoral differenzierten Markt, auf dem das Angebot des Konsumguts Wohnung einer zunehmend heterogenen Nachfrage gegenübersteht. Vor dem Hintergrund einer sich im Rahmen des gesellschaftlichen Wandels zunehmend ausdifferenzierenden Nachfrage steht die Wohnungswirtschaft immer mehr vor der Aufgabe, ihr Angebot zu schärfen und der Nachfrage anzupassen. "Die Wohnungswirtschaft beginnt, den Konsumenten zu entdecken" (VAN SUNTUM, zitiert nach LEYKAM 1999).

Die Strategien der Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Nachfrageverschiebungen im demographischen Wandel konzentrieren sich insbesondere auf den Rückgang der Zahl der privaten Haushalte, auf die Zunahme älterer und die Abnahme jüngerer Haushalte, auf sich verändernde Haushaltsstrukturen und die Zunahme von Einwohnern mit Migrationshintergrund in Folge der Heterogenisierung. Daneben spielen zunehmende Zahlen privater Haushalte in Wachstumsregionen nach wie vor eine große Rolle. Die Möglichkeiten des Umgangs mit den daraus resultierenden Folgen lassen sich grob unterteilen in Strategien der Bestandsanpassung (Umbau, Rückbau, Neubau), in Strategien zur Ausweitung des Dienstleistungsangebots und in Strategien im Bereich des Marketings und der Unternehmensführung (SCHMITZ-VELTIN 2008b; GLATTER 2003; NORDALM 2003).

Der Angebotsabbau, beispielsweise durch den Rückbau von Wohngebäuden, wird in den prosperierenden Regionen nicht in dem Maße thematisiert wie im Osten Deutschlands (WEIDNER 2005). Allerdings finden auch in wirtschaftlich prosperierenden Regionen Westdeutschlands Abrissmaßnahmen statt. Diese dienen jedoch weniger dem Abbau des Gesamtangebots als vielmehr der Modernisierung, da auf denen durch den Abriss freiwerdenden Grundstücke häufig Neubaumaßnahmen stattfinden. Der Angebotsabbau ist in diesem Sinne weniger als Verkleinerung des Angebots denn als Anpassung des Angebotes zu verstehen. Dies ist vor dem Hintergrund steigender oder stagnierender Haushaltszahlen nachvollziehbar.

Maßnahmen zum Umbau oder der Modernisierung des Bestandes sind nicht primär an den demographischen Wandel gekoppelt. Allerdings erfahren sie vor dem Hintergrund der Alterung und der Veränderung der Haushaltsstrukturen eine stärkere Bedeutung. Neben klassischen Renovierungsarbeiten, energetischen Ertüchtigungen und baulichen Sicherungen erfordern der demographische Wandel und die ihn begleitende Pluralisierung der Lebensformen insbesondere eine Anpassung der Grundrisse. Vor allem in der Zusammenlegung von Wohnungen oder der Neuordnung von Grundrissen im Rahmen von Entkernungsmaßnahmen sehen die Wohnungsunternehmen Möglichkeiten, ihre Bestände entsprechend postmoderner Wohnvorstellungen und -bedürfnisse anzupassen. Dies gilt nicht nur für die Größe der Woh-

nungen. Im Rahmen von Bestandsanpassungen wird auch versucht, aktuelle Nachfragetendenzen, wie Lofts oder offene Küchen, zu realisieren. Daneben kommt der Schaffung von Barrierearmut oder -freiheit vor dem Hintergrund der Alterung eine wachsende Bedeutung zu. Die meisten Wohnungsunternehmen sind bemüht, ebenerdige Erschließungen durch Aufzüge und stufenlose Bäder in modernisierten Gebäuden zu realisieren.

Vor dem Hintergrund der Reurbanisierungsdebatte (Kap. 3.4) gewinnen auch Neubaumaßnahmen in den Städten an Bedeutung. Insbesondere städtische Wohnungsunternehmen setzen sich stark dafür ein, innerhalb der Stadtgrenzen Wohnalternativen zum Umland anzubieten. Alle betrachteten Städte sind – abhängig von dem zur Verfügung stehenden Platzangebots – bemüht, entsprechende Formen des städtischen und stadtnahen Wohnens anzubieten um insbesondere junge Familien innerhalb der Stadtgrenzen zu halten (zu einer Übersicht über Projekte siehe ARBEITSGEMEINSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER BAUSPARKASSEN 2006).

Neben baulichen Veränderungen gewinnen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und sich wandelnder Märkte auch Ausweitungen der Dienstleistungsangebote an Bedeutung. Insbesondere durch die zunehmende Bedeutung älterer Menschen und Nachfrager mit Migrationshintergrund sehen die Wohnungsgesellschaften Handlungsbedarf, die Anstrengungen in der Altenpflege bzw. -unterstützung und in der Integration zu intensivieren. Auch der Aufbau von gemeinschaftlich orientierten Neuen Wohnformen kann als Strategie zur Ausweitung des Dienstleistungsangebots interpretiert werden. Allerdings setzen sich entsprechend partizipative Projekte erst langsam durch (SCHMITZ-VELTIN 2008b, S. 156; SCHMITZ-VELTIN u. WEST 2011).

Vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Entwicklungen gewinnen neue und intensivere Marketingaktivitäten und Studien und Gutachten zur Nachfragentwicklung an Bedeutung. Dies ist eine direkte Folge der sich differenzierenden Nachfrage auf der einen und des verstärkten Wettbewerbs auf der anderen Seite. Insgesamt hat die breite gesellschaftliche und mediale Diskussion um Bevölkerungsrückgang, Alterung und Heterogenisierung in der Wohnungswirtschaft einen Innovationsschub ausgelöst. Die Entstehung eines Nachfragermarktes in weiten Teilen Ostdeutschlands, aber auch in Regionen des Westens, hat die Bedeutung strategischer und an den Bedürfnissen des Marktes ausgerichteter Planung verstärkt und zu einer größeren Relevanz der Kundenorientierung geführt.

### **3.4 Wohnungsmärkte in der Stadtregion – Rückkehr in die Zentren?**

Die Wahl von Wohnstandorten wird von vielfältigen Motiven und Bedürfnissen beeinflusst. Während intraregionale Wanderungen stark auf wirtschaftlichen Motiven, wie dem Wechsel des Arbeitsplatzes, beruhen, sind intraregionale Wanderungen geprägt von Wohnstandortalternativen innerhalb der Städte und Regionen. Zweifelsfrei gibt es Ausnahmen, etwa wenn man gezielt nach einer Arbeitsstelle in einer bestimmten, weit entfernt liegenden Stadt sucht, weil diese aufgrund von Erfahrungen, persönlichen Beziehungen oder anderen Informationen als idealer Lebensort identifiziert wurde. Dies gilt insbesondere für die Wahl des Studienortes, bei dem große Städte von der mit ihnen verbundenen Zuschreibung der Urbanität profitieren. Der Schwerpunkt der folgenden Kapitel jedoch soll auf der Ebene der Stadtregionen liegen und die Wanderungen zwischen unterschiedlichen Stadt- oder Wohnungsmarktregionen weitgehend ausblenden.

Stadtregionen werden hierbei als Wohnungsmarktregionen konzeptionalisiert. Letztere sind jene Regionen, innerhalb derer kernstadt- oder kerngebietorientierte Haushalte ihren Wohnstandort suchen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat sich Rahmen sei-

ner Wohnungsmarktbeobachtung um Kriterien der Abgrenzung von Wohnungsmärkten auseinandergesetzt (vgl. 5.1.1).

Als zentrale Frage hinsichtlich der Wohnungsmarktentwicklung in den Stadtregionen kristallisiert sich vor dem Hintergrund der Diskussionen um intraregionale Wanderungsbewegungen heraus, inwieweit der Trend zur Suburbanisierung anhält oder ob Tendenzen der Reurbansierung einen Bedeutungsgewinn der Städte befördern. Die vor allem in der Öffentlichkeit und mit medialer Unterstützung seit einigen Jahren intensiv diskutierte „Wiederentdeckung der Innenstädte“ und die Reurbanisierung (BRÜHL et al. 2006; OPASCHOWSKI 2005) ist begleitet von einer Neubewertung städtischen Lebens durch unterschiedliche Lebensstilgruppen.

Die aktuellen Debatten sind von einer Vielfalt und Begrifflichkeiten und zum Teil gegenläufigen Entwicklungen gekennzeichnet. Dies liegt insbesondere daran, dass dem Thema in der medialen und politischen Diskussion zwar große Bedeutung zukommt, dass es von wissenschaftlicher Seite jedoch bis vor kurzen nur zurückhaltend thematisiert wurde. Vor allem der medialen Beachtung der Thematik ist es zuzuschreiben, dass Reurbanisierung „als gewisses Synonym mit all dem gesetzt [wird], ‚was gut ist für die Kernstadt‘“ (KÖPPEN 2008). Daher scheint zu Beginn eine Unterscheidung verschiedener Formen der unter dem Oberbegriff der Reurbanisierung geführten Debatten sinnvoll:

#### ***Reurbanisierung als Phase der Stadtentwicklung***

SIEDENTOP (2008) definiert in Anlehnung an das Modell von VAN DEN BERG et al. (1982) Reurbanisierung als Entwicklungsphase der Stadtentwicklung, in der sich das Wachstum auf die Kernstädte und/oder ihren suburbanen Raum konzentriert und in der agglomerationsferne Räume an Wachstumskraft verlieren (SIEDENTOP 2008, S. 195). Er verweist darauf, dass grundsätzlich zwei unterschiedliche Betrachtungsebenen eingenommen werden können. So kann Reurbanisierung in einer großräumigen Betrachtung als Konzentrationsprozess zugunsten der Agglomerationen verstanden werden. Intraregional finden gleichzeitig eine Konzentration auf die Kernstädte statt. In beiden Fällen kann die Konzentration absolut und/oder relativ erfolgen. Vor dem Hintergrund des durch insgesamt rückläufige Einwohnerzahlen gekennzeichneten demographischen Wandels kann Reurbanisierung als relative Konzentration verstanden werden, bei der die Bevölkerungsverluste in den Kernstädten geringer ausfallen als jene im Umland, oder aber als Konzentration, die durch steigende Bevölkerungszahlen in den Kernstädten und abnehmende in den suburbanen und agglomerationsfernen Räumen gekennzeichnet ist. Wörtlich als Rückkehr einst fortgezogener Personen in die Städte wird Reurbanisierung dagegen in den wenigsten Arbeiten verstanden.

Das Modell zu den Phasen der Stadtentwicklung von VAN DEN BERG et al. (1982) ist eng verknüpft mit der gesellschaftlichen Entwicklung. Als zentrale Übergänge werden die Entwicklungen von agrarischer zur industrieller und von industrieller zur tertiären Wirtschaftsweise sowie das Entstehen einer reifen tertiären Wirtschaft beschrieben (VAN DEN BERG et al. 1982, S. 24; Kap. 2.1.2). Darauf aufbauend identifizieren VAN DEN BERG et al. zunächst drei Phasen der Stadtentwicklung: Der Übergang von der landwirtschaftlichen zur industriellen Wirtschaftsweise ist durch Urbanisierung und Bevölkerungszunahmen in den Kernstädten gekennzeichnet. In der anschließenden Phase der Suburbanisierung, die in Deutschland seit Beginn der 1960er Jahre zu beobachten ist, geht die Bevölkerungszunahme in den Kernstädten zurück und wird negativ, während die Entwicklungen der suburbanen Gebiete durch anhaltende Bevölkerungszunahmen geprägt sind. Diese Phase ist eng verknüpft mit dem Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft. In der dritten Phase, der Desurbanisierung, setzt sich die Dekonzentration zu Ungunsten der Kernstädte immer weiter in das ländlich geprägte Hinterland fort, so dass es in den Agglomerationsräumen insgesamt zu einem Rückgang der Einwohnerzahlen kommt.

Schließlich setzt nach VAN DEN BERG et al. (1982) die Phase der Reurbanisierung ein, die durch zunehmende und schließlich positive Bevölkerungsentwicklung in den Kernstädten geprägt ist. Die aktuelle Diskussion um das Einsetzen der Reurbanisierung ist eng an diese zyklische Sichtweise gekoppelt und beschreibt Reurbanisierung im Rahmen des Modells als logische Fortsetzung der zu beobachtenden Desurbanisierung. Allerdings weist KÖPPEN (2008, S. 33) darauf hin, dass diese verkürzte Lesart eine wesentliche Einschränkung von VAN DEN BERG et al. außer Acht lässt. Diese nämlich sahen die Reurbanisierung keineswegs als automatisch eintretende Phase der Stadtentwicklung, sondern betonten den prägenden Charakter der Desurbanisierung, welche nur durch starken politischen Einfluss aufgehalten oder umgekehrt werden könne.

„The trends towards the desurbanization in the largest cities seems to be general and so strong that only through the application of a most rigorous policy could significant results be expected, and such a policy has yet to be developed“ (VAN DEN BERG et al. 1982, S. 40).

Die auf Wanderungsdaten beruhenden Befunde zu den Phasen der Stadtentwicklung zeigen für Deutschland ein uneinheitliches Bild. Die starke Polarisierung der raumstrukturellen Entwicklung zwischen Ost- und Westdeutschland macht eine getrennte Auswertung beider Landesteile unumgänglich. Die folgenden Ausführungen konzentrieren sich entsprechend der inhaltlichen Ausrichtung dieser Arbeit auf Westdeutschland.<sup>8</sup>

Noch in den 1990er Jahren konnte ein negativer Zusammenhang zwischen der Gemeindegröße und der Bevölkerungsentwicklung nachgewiesen werden. In kleinen Gemeinden entwickelte sich die Bevölkerung relativ betrachtet dynamischer als in großen. Dieser Zusammenhang hat sich inzwischen merklich abgeschwächt (MÜLLER u. SIEDENTOP 2004). Während in den ostdeutschen Bundesländern sogar ein positiver Zusammenhang zwischen Stadtgröße und Einwohnerentwicklung festzustellen ist, stellt sich die Situation in den westdeutschen Bundesländern uneinheitlich dar. Um den Zusammenhang der Reurbanisierung mit Urbanität und der Entwicklung in den Städten genauer zu betrachten, sollen als räumliche Analysekatoren im Folgenden jedoch nicht die Gemeindegröße, sondern die siedlungsstrukturellen Kreistypen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herangezogen werden. Diese bauen auf dem System der siedlungsstrukturellen Raumtypen auf, bei denen das BBSR zwischen Agglomerationsräumen, Verstäderten Räumen und ländlichen Räumen differenziert, wobei als Kriterien die Einwohnerzahl des Oberzentrums sowie die Bevölkerungsdichte herangezogen wird. Innerhalb dieser Regionstypen erfolgt die Einteilung in Kernstädte, verdichtete Kreise und ländliche Kreise anhand der Bevölkerungsdichte.

Der Zeitraum zwischen 1995 und 2005 ist in Westdeutschland durch anhaltende Tendenzen der Suburbanisierung und Desurbanisierung gekennzeichnet. Insbesondere in den Kreisen der Agglomerationsräume stieg die Bevölkerungszunahme mit abnehmender Dichte an. Die höchsten Wachstumsraten wurden in den ländlichen Kreisen innerhalb der Agglomerationszentren beobachtet, während die Kernstädte leichte Bevölkerungsverluste aufwiesen (Abbildung 3-10).

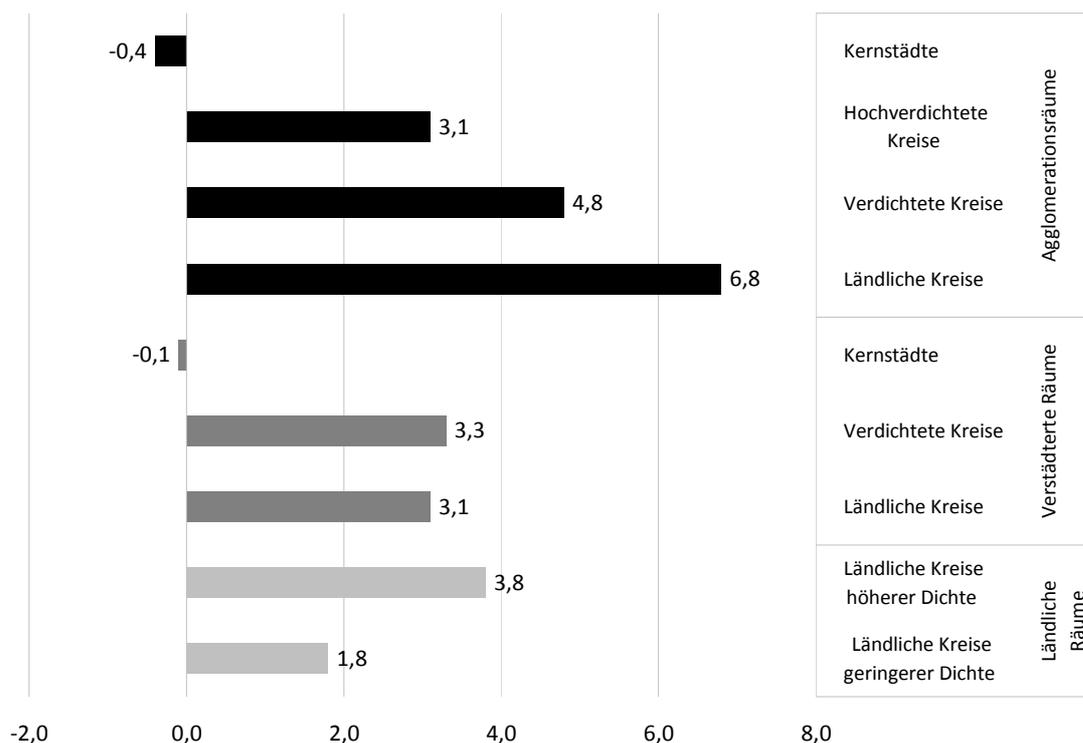
Dieses Muster zeigt sich eingeschränkt auch in den verstäderten Räumen, wenngleich hier keine deutlichen Unterschiede zwischen verdichteten und ländlichen Umlandkreisen festzustellen sind. Die ländlichen Räume waren insgesamt durch Bevölkerungszunahmen gekennzeichnet. Allerdings ist zwischen 2000 und 2005 in den Kernstädten der verdichteten Räume ein leichter Anstieg der Einwohnerzahlen festzustellen (KÖPPEN 2008, S. 34), wenngleich abzuwarten bleibt, inwieweit sich diese lediglich für wenige Jahre festzustellende Tendenz in einen stabilen Trend verwandelt. Für die Planungsregionen Baden-Württembergs verweist BRACHAT-

---

<sup>8</sup> Zu Ostdeutschland KÖPPEN 2005 und HERFERT 2007

SCHWARZ (2008) auf seit dem Jahr 2001 steigende Wanderungsgewinne in den Kernstädten und sinkende, zum Teil negative Wanderungssalden in den Umlandgemeinden. Gleichzeitig sind die Wanderungsgewinne in den ländlichen Räumen deutlich zurückgegangen, wohingegen sie in den verdichteten Räumen zugenommen haben.

**Abbildung 3-10: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1995 und 2005 in den siedlungsstrukturellen Kreistypen Westdeutschlands**



Eigene Darstellung nach Daten des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung 2008a

Nach wie vor gehen die Wanderungsgewinne insbesondere in den Kernen der großen Agglomerationen Westdeutschlands auf Außenwanderungsgewinne zurück. Zwischen 1991 und 2002 waren die Kernstädte der Agglomerationsräume und verstädterten Räume durchweg durch positive Außenwanderungssalden und negative Binnenwanderungssalden charakterisiert. Seit 2003 weisen die Agglomerationskerne jedoch auch bei innerdeutschen Wanderungen geringe Gewinne auf (GATZWEILER U. MARETZKE 2008, S. 20).

Betrachtet man die Altersgruppen der innerhalb Deutschlands Wandernden differenziert, so sind insbesondere bei den 18- bis unter 25-Jährigen sowie zum Teil bei den 25- bis unter 30-Jährigen positive Bilanzen in den Kernstädten festzustellen (z. B. BRACHAT-SCHWARZ 2008). KÖPPEN (2008) weist darauf hin, dass diese Altersgruppe in Westdeutschland nach 2012 erheblich zurückgehen wird und es nicht vorhersehbar ist, inwieweit die jungen Zuwanderer auch mit ansteigendem Lebensalter und nach Familiengründung in den Kernstädten leben bleiben werden. In der Gruppe der Familienwanderer sind seit den 1970er Jahren anhaltend deutliche und bei der der Ruhestandwanderer leichte Suburbanisierungstendenzen festzustellen. So kann aus den Wanderungsdaten insgesamt eine Rückkehr in die Städte im Sinne einer neuen Phase der Stadtentwicklung nicht festgemacht werden. Jessen et al. weisen darauf hin, dass

sich die aktuelle Situation insgesamt sehr uneinheitlich darstellt. Auf der einen Seite dominieren nach wie vor die klassischen Wanderungsmuster von Arbeitsplatz- und Ausbildungswanderung in die Städte hinein und Familienwanderungen aus den Städten in das Umland. Auf der anderen Seite verzeichnen Städte – sowohl Ober- als auch Mittelzentren – seit einigen Jahren steigende Wanderungsgewinne (SCHMITZ-VELTIN U. ZAKRZEWSKI 2011)

### ***Renaissance der Innenstädte***

Als Auslöser der Diskussion um die Wiederentdeckung der Innenstädte kann eine zunächst 2005 erschienene Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik ausgemacht werden. Die „Renaissance der Innenstädte“ wurde hierin aufgrund von Untersuchungen in Leipzig und München ausgerufen (BRÜHL et al. 2006). Der Ansatz ist im Gegensatz zum zuvor skizzierten Reurbanisierungsansatz auf die Innenstädte und innenstadtnahen Wohnquartiere ausgerichtet. Weniger geht es also um die tatsächlich zu beobachtenden Einwohner- und Wanderungsentwicklungen, als vielmehr um die Identifikation von sozialen Gruppen, für die ein Leben in urbanen Quartieren positiv assoziiert ist.

Die auf Befragungen im Münchener Glockenbach- und Gärtnerplatzviertel sowie im Leipziger Stadtteil Schleußig basierenden Ergebnisse lassen einen Wandel der Bewertung von innerstädtischen oder innenstadtnahen Wohnquartieren erkennen. Allerdings ist vor dem Hintergrund des qualitativen Ansatzes der Studie und der problematischen Auswahl der Untersuchungsgebiete die Belastbarkeit der Ergebnisse hinsichtlich eines generellen Trends zurück in die Städte zu hinterfragen. Auch wenn die Arbeit eindrucksvoll zeigt, dass das Potenzial der Reurbanisierer über jene Reurbaniten hinausgeht, die HÄÜBERMANN und SIEBEL bereits 1986 als Träger der neuen Urbanität ausmachten, so erscheint es methodisch nicht überzeugend, dass aus der Bewertung derjenigen, die sich gerade für einen Wohnstandort in der Innenstadt entschieden haben, ein allgemeiner Trend abgeleitet wird. Dies gilt umso mehr, als es sich zumindest bei dem Münchener Glockenbach- und Gärtnerplatzviertel um ein stabiles Wohnquartier mit hohem Wohnwert, hohen Mieten und einem positiven Image handelt. So ist die Entscheidung für ein Leben in diesem Viertel weniger als bewusster Entschluss für urbanes Leben denn als milieuspezifische Standortwahl zu interpretieren. Schon immer hat es innerstädtische Viertel gegeben, die für bestimmte, meist junge Lebensstilgruppen und Milieus attraktiv waren.

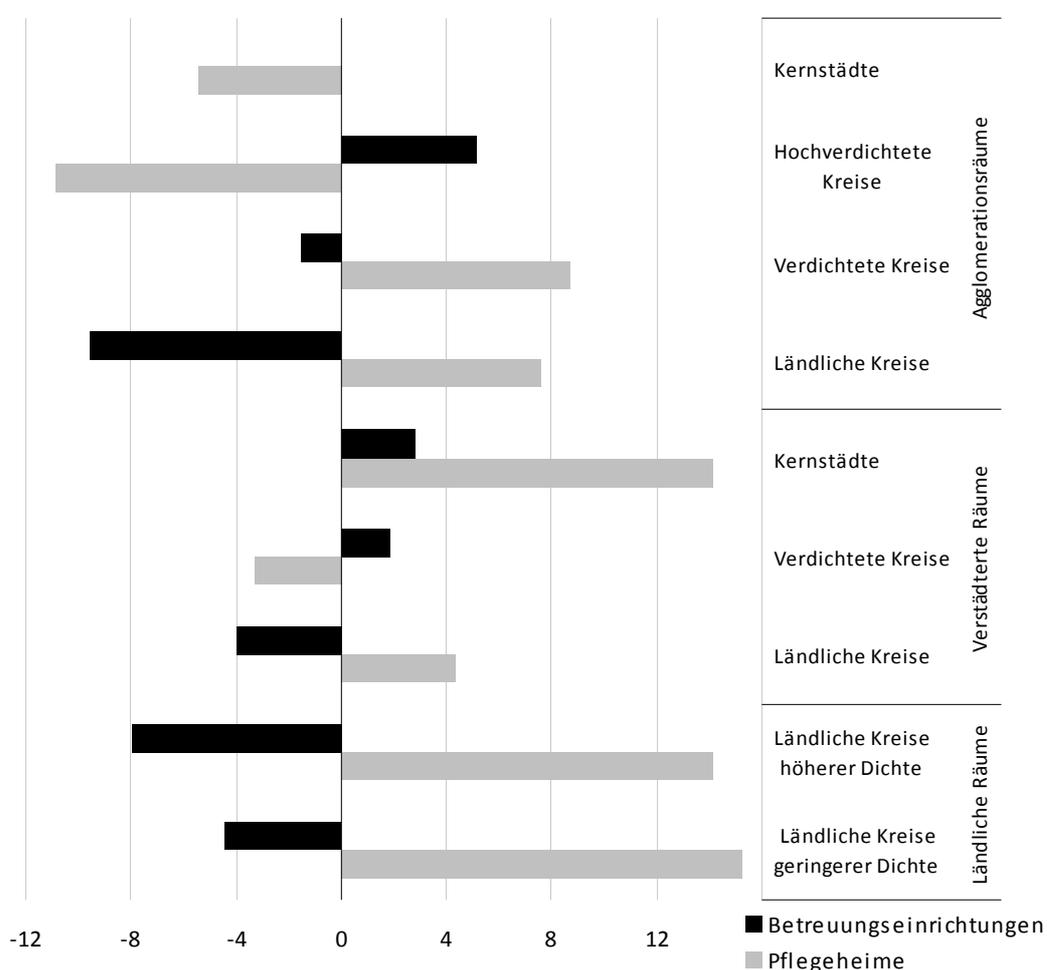
### ***Argumente der Reurbanisierung***

Neben den beobachteten und aus Befragungen und Daten ableitbaren Trends zur Wiederentdeckung der Innenstädte spielen die Argumente der Reurbanisierung in der Diskussion eine wesentliche Rolle. Neben der Alterung und dem Bevölkerungsrückgang kommt hierbei insbesondere dem Übergang zur Wissensökonomie Bedeutung zu (SIEDENTOP 2008).

Aus der Alterung wird eine Wiederentdeckung der Städte insbesondere aufgrund der besseren infrastrukturellen Ausstattung städtischer Wohnquartiere abgeleitet. Das Argument erstreckt sich nicht nur auf die bessere Infrastruktur im Bereich der medizinischen Versorgung, der für alte Menschen eine große Bedeutung zukommt. Mit der Verlängerung der Lebenserwartung und den zunehmenden Anteil aktiver Alter steigt auch der Bedarf an kulturellen Angeboten und Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Theater, Konzerthäuser und Museen sind in den Städten konzentriert und unterstützen die Infrastrukturthese. Diesem Ansatz stehen verschiedene Argumente entgegen: (1) Grundsätzlich verfügen die großen Kernstädte nicht grundsätzlich über eine bessere Infrastrukturausstattung als kleinere Städte. Insbesondere im Bereich der Pflegeinfrastruktur oder der medizinischen Versorgung (mit Ausnahme von Spezialisten) bestehen auch im suburbanen Umland, insbesondere in Mittelzentren, gute Ausstattungswerte. Die Ausstattung mit Plätzen in Pflegeeinrichtungen beispielsweise liegt in den Zentren und

hochverdichteten Kreisen der Agglomerationen sogar unter dem westdeutschen Durchschnitt (Abbildung 3-11). (2) Große Städte sind unübersichtlich. Insbesondere ältere Menschen, die zuvor im Umland oder auf dem Dorf gelebt haben, werden sich im Alter wohlmöglich nicht an die Größe und Lebendigkeit einer Großstadt oder an das neue soziale Umfeld gewöhnen. (3) Die Entscheidung, nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Partners in eine kleinere Wohnung (in den Städten) zu ziehen, mag effizient und rational erscheinen. Tatsächlich aber geben ältere Menschen ihre gewohnte Wohnung und Wohnumgebung ungern auf und die Umzugsbereitschaft älterer Menschen ist deutlich geringer als im Durchschnitt der Bevölkerung (z. B. JÄCKEL 1992; SIUDA 2009). Die Folge ist ein Ageing in Place, ein Verweilen in der eigentlich überdimensionierten Wohnung.

**Abbildung 3-11: Betreuungsplätze und Pflegeheimplätze nach siedlungsstrukturellen Kreistypen in Westdeutschland**



*Betreuungsplätze: Verfügbare Plätze in Kindertageseinrichtungen je 100 Kinder unter 6 Jahren, prozentuale Abweichung vom westdeutschen Durchschnitt (60,5); Pflegeheime: Verfügbare Plätze in Pflegeheimen je 1000 Einwohner, prozentuale Abweichung vom westdeutschen Durchschnitt (9,2); eigene Berechnung nach Daten des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung 2008a*

In einer Studie zum Rückkehrpotenzial von älteren suburbanen Haushalten zeigen GLASZE und GRAZE (2007) am Beispiel von Mainz, dass mit einer massenhaften Rückkehr in die Städte durch ältere Menschen nicht zu rechnen ist. Insgesamt neigen die 50- bis 65-Jährigen am ehesten zu

einem Umzug in Richtung Zentrum, die über 65-Jährigen sind dagegen durch eine insgesamt niedrige Umzugsbereitschaft charakterisiert. Die überwiegende Mehrheit der 363 befragten Personen über 50 Jahren ist mit ihrem suburbanen Wohnstandort, zumeist im Eigentum, zufrieden. Zwar haben rund 20 % schon einmal über einen Umzug nachgedacht (diese präferieren vor allem Klein- und Mittelstädte in Großstadtnähe oder eine kleine Großstadt als Wohnstandort), der Anteil derer, die sich tatsächlich mit Umzugsplänen auseinandersetzen, liegt jedoch unter 5 %. Inwieweit dieses geringe Potenzial tatsächlich ausgenutzt werden kann, hängt zum einen von der Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnungsangeboten in den Kernstädten, zum anderen auch von der Immobilienpreisentwicklung an den suburbanen Standorten ab, da der Verkauf des Eigenheims im Grünen in den meisten Fällen die notwendige Bedingung für den Umzug in die Zentren ist.

Zweifel an den postulierten infrastrukturellen Ausstattungsvorteilen sind auch bezüglich der These der Familienreurbanisierung angebracht, die eine Rückkehr in die Städte insbesondere für Familien mit Kindern beschreibt, da die Betreuung und das Angebot an schulischer Infrastruktur hier besser sei. Zwar zeigen die Kernstädte bezüglich der Ausstattung an Betreuungseinrichtungen für Kinder unter 6 Jahren, quantitativ gemessen an der Größe der entsprechenden Altersgruppe, durchschnittliche bis überdurchschnittliche Werte, während die ländlichen Kreise über eine nur unterdurchschnittliche Ausstattung verfügen (Abbildung 3-11). Doch werden auch in den verdichteten Kreisen und Kernstädten der verstädterten Räume sowie in den verdichteten Kreisen der Agglomerationsräume höhere Werte verzeichnet. Die Ausstattung in den Kernen der Agglomerationen entspricht dem westdeutschen Durchschnitt.

Der Übergang zur Wissensgesellschaft stellt eine weitere Begründung der Reurbanisierung dar. Implizitem Wissen, Innovations- und Vertrauensbildungsprozessen, direkter Kommunikation und persönlichen Kontakten kommt eine steigende Bedeutung zu. Räumliche Nähe und der unmittelbare Kontakt zwischen den Akteuren sind vor allem Merkmale der Städte, in denen unterschiedliche Lebenswelten aufeinander treffen und denen als Standorten in der globalen Wissensökonomie eine stärkere Bedeutung zukommt. In Städten entstehen die zukunftssträchtigen kreativen Milieus (SIEDENTOP 2008).

Nicht nur die geringere Distanz der Akteure an sich macht die Städte zu den bevorzugten Standorten in der Wissensgesellschaft, auch die dort gegebene Flexibilität in Bezug auf die Arbeits- und Alltagsorganisation stärkt Standorte mit räumlicher Nähe. Die industriegesellschaftliche Trennung von Wohnen und Arbeit entwickelt sich mehr und mehr zu einem Innovationshemmnis.

„Mit der Entwicklung neuer urbaner Organisationsformen der Wissens- und Kulturproduktion wird das tradierte ‚Normalarbeitsverhältnis‘ transformiert in vielfältige ‚bunte‘ Arbeitsbeziehungen, die sich im Spannungsfeld von prekären und autonomen Arbeitsbedingungen bewegen. In dieser neuen urbanen Arbeitsgesellschaft verflüssigt sich die traditionelle Trennung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit. Eine enge Integration von beruflichem, sozialem und persönlichem Leben ist eines der wesentlichen Merkmale der Arbeits- und Lebensweise dieses neuen Beschäftigungstypus“ (LÄPPLE 2003).

In immer mehr Haushalten geht mehr als eine Person einer qualifizierten Beschäftigung nach. Insbesondere für Familien, in denen neben einer doppelten beruflichen Tätigkeit noch Kinder leben, stellen sich die räumliche Nähe von Arbeits- und Wohnort, von Kindergarten, Schule und Freizeitinfrastrukturen und eine gute verkehrliche Anbindung als Grundanforderung an den Wohnstandort dar.

### **Politik der Reurbanisierung**

Weniger die Studie zu München und Leipzig selbst als ihre mediale Inszenierung hat auf Seiten der Politik, von den Kommunen bis zum Bund – zu einer Wiederentdeckung der Stadt als potenziellem Wohnstandort geführt. Die seit dem Jahr 2005 einsetzende Sensibilität für die Thematik hat zur Folge, dass der zarte Trend von politischer Seite dankbar aufgegriffen und unterstützt wurde. Während die Politik der Dekonzentration der Bevölkerung ebenso wie der der Arbeitsplätze Jahrzehnte lang eher ohnmächtig zuschaut, setzt sich nach und nach die Einsicht durch, dass auch das Wanderungsverhältnis in der Stadtregion grundsätzlich steuerbar ist und – zumindest nicht alle – Suburbanisierer nur deshalb in das Umland der Städte ziehen, weil sie urbanes Leben von vornherein ablehnen.

Bis in die 1990er Jahre hinein galt die geringe Wertschätzung gegenüber dem Leben in den Städten als wichtigstes Argument für die Suburbanisierung. Der – ausschließlich in Fortzugsanalysen und damit methodisch fragwürdig erhobene – Wunsch nach Wohnen im Grünen und in Ruhe galt als die treibende Kraft der Suburbanisierung. Inzwischen hat sich die Argumentation und Interpretation von Wanderungsmotivanalysen dahingehend gewandelt, als dass Wohnen im Umland häufig als erzwungene Migration interpretiert wird. HIRSCHLE und SIGISMUND (2008) kommen in einer vergleichenden Auswertung von Wanderungsmotivanalysen zu sieben deutschen Großstädten zu dem Ergebnis, dass „die Mehrzahl der Umlandwanderer [...] gerne in der Stadt geblieben [wäre], wenn sie ein geeignetes Angebot gefunden hätte.“ Bei Familienhaushalten, die als die bedeutsamsten Träger der Suburbanisierer interpretiert wird, fällt diese Bleibereitschaft in den betrachteten Städten noch höher aus.

Jedoch gebietet die differenzierte gesellschaftliche Entwicklung, sorgsam zwischen unterschiedlichen Lebensstilgruppen zu unterscheiden. Weder herrschen eindeutig suburbane, noch eindeutig urbane Wohnpräferenzen vor. Vielmehr bildet die Dimension urban-suburban eine von verschiedenen Dimensionen zur Präferenz des Wohnstandortes (MENG et al. 2008). Dabei steht außer Frage, dass constraints, insbesondere finanzielle, dazu führen, dass nicht jeder seine Wohnvorstellungen optimal umsetzen kann. Den Vorstellungen der Wohnungssuchenden entsprechende Angebote in den Städten sind knapp und daher teuer. Dies gilt im Besonderen für den Sektor der Einfamilienhäuser.

Die Politik der Reurbanisierung hat die Diskrepanz zwischen der grundsätzlichen Bleibebereitschaft und den anhaltenden Wanderungsverlusten an das Umland zum Anlass genommen, städtische Wohnstandorte zu stärken. Auf nationaler Ebene kann die – inzwischen zunächst rückgängig gemachte – Kürzung der Pendlerpauschale, aber auch die Abschaffung der Eigenheimzulage als Politik zur Stärkung des städtischen Wohnens interpretiert werden. Dabei spielen die Argumente einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung eine herausragende Rolle (TROGE 2004). Im Rahmen der Regionalplanung ist – bei großen Unterschieden zwischen den einzelnen Bundesländern – ein zunehmendes Bemühen zu beobachten, zentrale Einrichtungen, aber auch Einwohner und Arbeitsplätze in den Zentren zu konzentrieren. Auf kommunaler Ebene wird auf das Postulat der Reurbanisierung insbesondere mit der Ausweisung von neuen Wohnquartieren reagiert. Hierbei findet jedoch nur bedingt eine Umorientierung statt. Denn im Gegensatz zur Lokalisation des Wohnens, nämlich vermehrt in Zentrumsnähe, ist ein Gros der neuen Wohnformen in den Städten nach wie vor an die Ideale des suburbanen Wohnens angelehnt. Während die Zentralität oder das kulturelle Angebot für die Innenstädte als Wohnstandorte spricht, scheint die suburbane Wohnform des Einfamilienhauses auch weiterhin Leitbildcharakter zu haben. Städte, die eine erfolgreiche Reurbanisierungspolitik betreiben, sind häufig solche, die auf großflächigen Brachflächen oder innenstadtnahen Konversionsflächen Ein- und Zweifamilienhausgebiete ausgewiesen haben

Die Zukunft der Wohnungsmärkte in der Stadtregion wird im entscheidenden Maße davon abhängen, wie sich die Relationen zwischen Kernstadt und Umland entwickeln, mit welchen Maßnahmen die Städte – aber auch die Umlandgemeinden – versuchen, intraregionale Wanderungsströme auf sich zu ziehen und welche Position die Stadtregion insgesamt im nationalen und internationalen Wanderungssystem einnimmt.



## 4 Prognosen und Szenarien zur Zukunft des Wohnens

Die Frage nach der zukünftigen Nachfrage beschäftigt nicht nur im Bereich der Wohnungsmärkte die unterschiedlichen Akteure. Wohnungsunternehmen, Investoren, Kommunen und private Immobilienbesitzer sind an Informationen darüber interessiert, wie sich die Zahl der Nachfrager, aber auch deren Wünsche und Vorstellungen, entwickeln werden. Doch wie lässt sich die Nachfrage vor dem Hintergrund der komplexen, in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen, gesellschaftlichen Veränderungen abschätzen? Im Wesentlichen können hierbei zwei Wege unterschieden werden: Ersterer reduziert die Komplexität der Entwicklungen und konzentriert sich allein auf die vorhersagbaren Teile, beispielweise die Bevölkerungszahl. Diese Lösung kann hier jedoch nicht überzeugen. Denn zum einen sind längerfristige Prognosen von Bevölkerungszahl und -struktur auf kleinräumiger Ebene nur bedingt möglich, zum anderen würde die alleinige Konzentration auf diese Aspekte allzu leicht in demographischen Fehlschlüssen enden. Der zweite Weg nutzt die Methodik der Szenarien, mit denen mögliche Entwicklungspfade aufgezeigt und diskutiert werden können. Szenarien eröffnen eine längerfristige Perspektive sowie die Einbeziehung nicht quantifizierbarer Effekte. Dafür muss auf die (scheinbare) Genauigkeit von Prognosen jedoch verzichtet werden. Szenarien treffen keine Aussagen darüber, wie die Zukunft aussieht, sondern darüber, wie die Zukunft aussehen könnte, wenn entsprechende Rahmenbedingungen zutreffen.

Im folgenden Kapitel sollen zunächst Prognosen zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageentwicklung vorgestellt und hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile diskutiert werden. Anschließend wird aufgezeigt, wie sich „harte“ Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung mit „weichen“ Szenarien zur gesellschaftlichen Entwicklung verbinden lassen. Die so entstehenden szenarienintegrierten Vorausberechnungen verknüpfen die Vorteile beider Methoden und geben den Akteuren wichtige Anhaltspunkte hinsichtlich der weiteren Entwicklung. Die im Folgenden gewählten Beispiele zu Prognosen der Bevölkerungszahl, Haushaltsentwicklung und Wohnungsnachfrage sollen bereits auf den Untersuchungsraum der vorliegenden Arbeit, die Metropolregion Rhein-Neckar, hinführen, jedoch nicht auf diesen begrenzt werden. Eine räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes folgt in Kapitel 5.

### 4.1 Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen – eine Frage der Ebene

Die Analyse regionaler Wohnungsnachfrage setzt sich aus zwei Teilbereichen zusammen. Zunächst bildet die Frage danach, wie viele Personen und Haushalte zukünftig überhaupt als Nachfrageträger zur Verfügung stehen, den Kern jeglicher Angebotsplanung. Im zweiten Teilbereich geht es darum, den quantitativen Rahmen mit Inhalten zu füllen. Die sich vor dem Hintergrund des demographischen Wandels etablierende Diskussion um die Entwicklung von Immobilienmärkten weist, nicht nur im Bereich der Wohnimmobilien, auf eine immer bedeut-

samer werdende regionale Differenzierung hin, die nicht ausschließlich zwischen den östlichen und westlichen Bundesländern unterscheidet. Nicht nur für private Nutzer, auch für Investoren werden die regional differenzierten Entwicklungen zunehmend bedeutsamer (z.B. HARRIEHAUSEN 2004). Vielmehr als der prognostizierte Rückgang der Gesamtbevölkerung werden räumlich unterschiedliche Bedingungen die Wohnungsmärkte der kommenden Jahrzehnte betreffen.

Aus der Einsicht, dass sich Wohnungsmärkte regional unterschiedlich entwickeln, muss zwangsläufig die Frage nach der Analyseebene abgeleitet werden. Auf welcher räumlichen Ebene können zuverlässige Prognosen erstellt werden? Näherungsweise kann dabei von einem positiven Zusammenhang zwischen der Maßstabebene der Prognose und deren Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen werden. Großräumig lassen sich Bevölkerungs- und Haushaltszahlen, aber auch die Nachfrage nach Wohnraum vergleichsweise zuverlässig vorausberechnen. Auf einer kleinräumigen Ebene dagegen fallen die Unsicherheiten größer aus (Kap. 4.1.4). So wird die Bevölkerungsentwicklung kleiner Ortsteile beispielsweise stark von der Ausweisung von Neubaugebieten oder vom Wegfall eines großen Arbeitsgebers beeinflusst (GANS u. SCHMITZ-VELTIN 2004b, S. 51). Vor diesem Hintergrund werden für kleinräumige Ebenen, wie kleine Gemeinden, oftmals keine Prognosen zur Einwohnerzahl berechnet. Die meisten statistischen Landesämter erstellen – abgesehen von der natürlichen Entwicklung – Bevölkerungsvorausberechnungen nur für Gemeinden mit mindestens 5.000 Einwohnern (z. B. DOMINÉ u. SCHWARCK 2007). Auf kleinräumiger Ebene sind genaue rechnerische Prognosen aufgrund der großen Unsicherheiten bezüglich der Wanderungsentwicklung selten zielführend und nur dann möglich, wenn sie geplante oder absehbare relevante Entwicklungen in projektiven Vorhersagen beinhalten (GATZWEILER 1996, S. 7).

Mit Prognosen der Bevölkerungs- oder Haushaltszahl auf regionaler oder großräumiger Ebene können die Probleme der Kleinräumigkeit jedoch nur bedingt gelöst werden. Innerhalb großer Untersuchungseinheiten lassen sich zwar externe Einflüsse weitgehend minimieren und die Prognosen entsprechend verlässlich berechnen – zumal sich gegenläufige Trends innerhalb der Untersuchungsräume gegebenenfalls gegenseitig ausgleichen; allerdings werden kleinräumige Entwicklungen dabei allzu leicht übersehen. Daraus erwachsen Gefahren ökologischer Fehlschlüsse, bei denen regional zu beobachtende Entwicklungen für einzelne Orte innerhalb der Region interpretiert werden, ohne die Komplexität und Gegenläufigkeit der Trends auf kleinräumiger Ebene zu berücksichtigen.

Um die Erkenntnisprobleme bei großräumigen wie kleinräumigen Prognosen möglichst zu minimieren, werden bezüglich der Wohnungsmarktentwicklung häufig regionale Prognosen durchgeführt. Dabei ist der Begriff der Region als räumliche Untersuchungsebene jedoch vergleichsweise wenig spezifiziert. Meist wird eine pragmatische Regionsbildung auf Grundlage bestehender Abgrenzungen z. B. des Arbeitsgebiets des Auftraggebers entsprechender Studien gewählt oder schlichtweg auf die Verfügbarkeit bestehender Daten geachtet. Bisweilen, vor allem in öffentlich finanzierten Studien, werden Regionen in ihrer Definition durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) als Einflussbereiche der Oberzentren verwendet (Raumordnungsregionen). Insgesamt sind regionale Nachfrageprognosen für den Wohnungsmarkt wenig einheitlich hinsichtlich ihrer Regionsdefinitionen und daher nur schwer miteinander zu vergleichen. Da eben diese Definitionen jedoch einen großen Einfluss auf die Ergebnisse haben, ist es wesentlich, diesem Punkt einige Aufmerksamkeit zu schenken und der Frage nachzugehen, welche regionale Betrachtungsebene für die Untersuchung der Wohnungsnachfrage geeignet ist.

### 4.1.1 Bevölkerungsprognosen

In den meisten Fällen werden Bevölkerungsvorausberechnungen und -prognosen als Trendprojektionen durchgeführt. Aus der Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit wird mit Hilfe von Wachstumsfunktionen auf die zukünftige Entwicklung geschlossen. Dabei wird unterstellt, dass sich die beobachtbaren Trends stetig auch in Zukunft fortsetzen werden. Bevölkerungsprognosen und -vorausberechnungen sind meist nach der Komponentenmethode aufgebaut, bei denen jeweils getrennte Zeitreihenfortschreibungen für Wanderungen, Geburten und Sterbefälle durchgeführt werden. Für jedes Jahr des Prognosezeitraums wird anhand empirisch abgeleiteter Übergangswahrscheinlichkeiten geprüft, wie sich der nach Altersjahren und Geschlecht differenzierte Bevölkerungsstand verändert.

Das Angebot an regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnungen auf Kreis- und Gemeindeebene ist in den letzten Jahren deutlich angewachsen. Für Kreise und Gemeinden mit mindestens 5.000 Einwohnern bieten verschiedene Institutionen Daten an. Deutschlandweit werden Werte sowohl vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung als auch von der privaten Bertelsmann Stiftung bereit gestellt. Beide Anbieter stützen sich bei ihren neusten Vorausberechnungen auf umfangreiche Datenbestände der Statistischen Landesämter auf Kreis- und Gemeindeebene.

Für die in Kapitel 5 betrachtete Region Rhein-Neckar stehen zusätzlich regionalisierte Vorausberechnungen auf Kreis- und Gemeindeebene der für Bevölkerungsabschätzungen zuständigen Landesämter und -agenturen zur Verfügung (Tabelle 4-1). Allerdings erweisen sich die unterschiedlichen Methoden und voneinander abweichende Annahmen sowie zeitlichen Bezüge als problematisch hinsichtlich eines Vergleichs über die Landesgrenzen hinweg. Im Grenzbereich der Bundesländer zeigen die Vorausberechnungen deutliche Sprünge, die eine Betrachtung der gesamten, länderübergreifenden Region erschweren. Aus diesem Grund hat der für die Regionalplanung zuständige Verband Region Rhein-Neckar im Rahmen der Planungen für den Einheitlichen Regionalplan 2020 eine Vorausberechnung in Auftrag gegeben, mittels derer die Bevölkerungsentwicklung für alle Gemeinden bzw. Verbandsgemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar anhand der gleichen Methodik erfolgt.

#### ***Überblick über die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung***

Analysen zur regionalen Bevölkerungsentwicklung verweisen auf deutliche Unterschiede innerhalb Deutschlands. Die schon heute bestehenden Differenzen hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur werden sich in Zukunft weiter verstärken. So wie sich die wirtschaftliche Dynamik von Regionen zunehmend auseinander entwickelt (ROSENFELD et al. 2004) wird auch bezüglich demographischer Trends eine Divergenz der regionalen Situationen zu beobachten sein. Insbesondere bis zum Jahr 2020 muss mit einem Nebeneinander wachsender und schrumpfender Regionen gerechnet werden (SCHLÖMER 2004a).

Vor allem wirtschaftlich starke Agglomerationsräume weisen zum Teil beachtliche Wanderungsgewinne auf, während sich in ländlichen und strukturschwachen Räumen negative Wanderungsbilanzen zeigen. BÄHR und GANS (2003, S. 233 f.) typisieren die deutschen Raumordnungsregionen nach Migrationsmustern und zeigen, dass vor allem die Agglomerationen Westdeutschlands, aber auch Berlin und einige weniger verdichtete Regionen mit Universitätsstädten hohe Binnen- wie Außenwanderungsgewinne verzeichnen. Die selektiven Wirkungen der Wanderungen führen dazu, dass junge und gut ausgebildete Bevölkerungsgruppen in die dynamischen Agglomerationen ziehen. Dort tragen sie zu einem Rückgang des Altersdurchschnitts bei und bewirken aufgrund der Verschiebungen der Altersstruktur eine Erhöhung der Geburtenzahlen.

**Tabelle 4-1: Überblick über regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnungen\***

Institution	Titel	Kleinste räumliche Ebene	Jahr	Prognose-jahr	Quellen
Bertelsmann Stiftung	Wegweiser Kommune – Bevölkerungsvorausberechnung	Kreise bzw. Gemeinden mit min. 5.000 Einwohnern	2008	2025	BERTELSMANN STIFTUNG 2008
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	Raumordnungsprognose Bevölkerung	Gemeinden/Verbandsgemeinden/Gemeindeverbände	2008	2025	BUCHER u. SCHLÖMER 2008
Hessen Agentur	Bevölkerungsvoraus-schätzung für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte	Kreise (in Hessen)	2007	2030	VAN DEN BUSCH 2007
Hessisches Statistisches Landesamt	Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung	Verwaltungsbezirke (in Hessen)	2007	2025	HESSISCHES STATISTISCHES LANDESAMT 2008
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	Bevölkerungsvorausrechnung für Baden-Württemberg	Gemeinden mit min. 5.000 Einwohnern, ohne Wanderungen alle Gemeinden (in Baden-Württemberg)	2005	2025	DOMINÉ u. SCHWARCK 2007
Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz	Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung	Kreise (in Rheinland-Pfalz)	2006	2050	STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2007
Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz	Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden	Verbandsgemeinden und verbandsfreie Gemeinden (in Rheinland-Pfalz)	2006	2020	BÖCKMANN u. KIRSCHHEY 2008
Universität Mannheim/Verband Region Rhein-Neckar	Bevölkerungsentwicklung bis 2020 in der Region Rhein-Neckar	Gemeinden/Verbandsgemeinden (in der Region Rhein-Neckar)	2006	2020	GANS u. SCHMITZ-VELTIN 2008

*\*Auswahl. Aufgeführt sind ausschließlich Vorausberechnungen, in denen das Gebiet der Metropolregion Rhein-Neckar zumindest teilweise berücksichtigt wurde.*

*Eigene Zusammenstellung*

Insbesondere in den Randregionen großer Agglomerationen weist die natürliche Bevölkerungsentwicklung so zum Teil beachtliche positive Salden auf. BLOTEVOGEL und JESCHKE (2003, S. 32 f.) konnten in ihrer Studie zur Bevölkerungsentwicklung im Ruhrgebiet eindrücklich zeigen, dass die am nördlichen Rand der Agglomeration gelegenen Gemeinden zwischen 1992 und 2002 natürliche Wachstumsraten von über 3 % aufwiesen. Spitzenreiter war der Landkreis Borken, in dem der natürliche Bevölkerungssaldo im Jahr 2000 bei 3 ‰ lag (BUNDESAMT FÜR

BAUWESEN UND RAUMORDNUNG 2003a, Abbildung 2-9), was hauptsächlich darauf zurückzuführen ist, dass der Anteil der Bewohner im reproduktiven Alter hier besonders groß ist.

Nach Jahrzehnten des Bevölkerungswachstums zeigen sich seit den 1990er Jahren erstmals rückläufige Einwohnerzahlen in einigen Teilräumen Deutschlands. Die eindeutigen Befunde hinsichtlich der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und die vergleichsweise sicheren Prognosemöglichkeiten, zumindest bezüglich der natürlichen Bevölkerungsveränderungen, haben dazu geführt, dass sich die vorliegenden Vorausberechnungen vom Trend her kaum voneinander unterscheiden. Nicht zuletzt aufgrund der starken Beachtung des Themas in der Medienöffentlichkeit sind in den vergangenen Jahren vielfältige Vorhersagen zur Bevölkerungsentwicklung entstanden, die trotz weitgehender Übereinstimmungen in ihrer räumlichen Differenziertheit jedoch zu leicht unterschiedlichen Aussagen kommen.

Auf nationaler Ebene vergleicht die Bevölkerungsprojektion der Vereinten Nationen die Staaten Europas und sagt für die meisten davon eine rückläufige Bevölkerungszahl voraus (UNITED NATIONS 2005). Bis zum Jahr 2050 wird in dieser Prognose lediglich für Albanien, Zypern, Frankreich, Island, Irland, Luxemburg, Malta und Norwegen mit Bevölkerungszuwächsen gerechnet, während vor allem für die osteuropäischen Länder, aber auch für Italien, Spanien und die Schweiz Bevölkerungsrückgänge von über 20 % prognostiziert werden. Allerdings zeigen Untersuchungen auf regionaler Ebene, dass innerhalb der Staaten Europas mit deutlichen Unterschieden hinsichtlich der demographischen Entwicklung zu rechnen ist. Dabei weisen sowohl ländliche als auch verdichtete Räume steigende und sinkende Bevölkerungszahlen auf (GANS u. SCHMITZ-VELTIN 2006b).

Für die Regionen der Bundesrepublik Deutschland stellen vor allem die regionale Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG 2003b) und die 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (STATISTISCHES BUNDESAMT 2009c) verlässliche Quellen dar. Beide weisen langfristig auf ein Sinken der Einwohnerzahlen bei räumlichen Gegensätzen hin. Während bis zum Jahr 2020 vor allem die strukturellen Veränderungen wie Heterogenisierung und Alterung der Bevölkerung im Vordergrund stehen werden, wird für die Zeit danach auch der Rückgang der Bevölkerungszahl weiter an Bedeutung gewinnen (SCHLÖMER 2004a, S. 34). Je nach Variante gibt die koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2050 eine Einwohnerzahl zwischen 68,7 Mio. und 74 Mio. an. Dies bedeutet eine Abnahme zwischen 10 und 17 Prozent (STATISTISCHES BUNDESAMT 2006a). Dabei wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2013 noch weiter zunehmen und nach 2020 deutlich schrumpfen.

Betrachtet man die mit den beiden Prognosen verknüpften Regionalisierungen, so dominieren zunächst die Gegensätze zwischen Ost- und Westdeutschland. Vor allem der Fertilitätsrückgang in der ersten Hälfte der 1990er Jahre sowie die seit Jahren anhaltenden Binnenwanderungsverluste prägen die demographischen Veränderungen ostdeutscher Regionen (BUCHER 2007; SCHLÖMER 2004b).

Die Raumordnungsprognose des Bundesamtes für Bau-, Stadt- und Raumforschung prognostiziert die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020 auf Kreis- und Regionsebene und zeigt neben großräumigen Differenzen auch kleinräumige Unterschiede auf. Während etliche Regionen in Bayern, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz, Südhessen, im Nordwesten Niedersachsens sowie im Großraum Berlin und Hamburg einen Anstieg der Einwohnerzahlen erwarten können, ist die Tendenz in eher strukturschwachen und/oder peripheren Räumen z. T. erheblich negativ. Vor allem in den neuen Ländern schneiden die Agglomerationen von Berlin, Dresden und Leipzig deutlich günstiger ab als die weniger verdichteten ländlich geprägten Räume. Diese interregionale Konzentration ist in den alten Ländern weniger ausgeprägt. Dort erreichen auch ländliche Gebiete durchaus positive Werte, während negative für strukturschwache Regi-

onen, Agglomerationen wie weniger verdichtete Gebiete, kennzeichnend sind. Innerhalb der Regionen setzt sich die intraregionale Dekonzentration nach den Bevölkerungsvorausberechnungen des BBSR weiter fort. Die durchschnittlichen Saldenraten der Binnenwanderung erreichen in ländlichen und verdichteten Kreisen innerhalb der Agglomerationsräume ihre höchsten Werte und lagen Ende der 1990er Jahre ausschließlich in den Kernstädten der Agglomerationen sowie der verdichteten Räume im negativen Bereich (KEMPER 2003).

Die Raumordnungsprognose Bevölkerung des BBSR (2003) erwartet bis zum Jahr 2020 für die westdeutschen Bundesländer eine räumlich relativ ausgewogene Bevölkerungsentwicklung zugunsten der weniger verdichteten Regionen (Agglomerationen: -1,1 %; ländliche Räume: +1,1 %). In den ostdeutschen Ländern klafft die Tendenz erheblich auseinander. Hier zählt insbesondere die Agglomeration Berlin zu den Gewinnern, die verstädterten und ländlichen Räume registrieren einen massiven Bevölkerungsrückgang (SCHLÖMER 2004a). Zugleich fällt bis 2020 eine räumlich abweichende Dynamik der Altersstruktur auf. Die Alterung beschleunigt sich vor allem in den ländlichen Räumen, insbesondere jedoch in den Gebieten mit sehr geringer Bevölkerungsdichte und fehlenden Oberzentren in Ostdeutschland. Diese regionale Entwicklung ist die Folge selektiv wirkender Migrationsprozesse, die aufgrund ausbildungs- und arbeitsplatzorientierter Motive vor allem der 18- bis unter 30-Jährigen auf die strukturstarke Agglomerationen im früheren Bundesgebiet gerichtet sind. Innerhalb der Agglomerationen setzt sich in den alten wie in den neuen Ländern die Bevölkerungsentwicklung zugunsten der Kreistypen mit geringer Dichte fort (BÄHR u. GANS 2003).

Über Wettbewerbsvorteile verfügen die prosperierenden Agglomerationen mit ihren Kernstädten in Westdeutschland, auf welche die internationalen Wanderungen gerichtet sein werden und so die Alterung dämpfen. Dort wird die Zuwanderung ethnischer Minderheiten in Zukunft das Integrationsproblem noch mehr als heute in den Vordergrund nicht nur kommunalpolitischer Diskussionen rücken (GESTRING et al. 2003). In den Kernstädten werden sich die Bevölkerungsstruktur und ihre Entwicklung noch viel heterogener entwickeln als in ländlichen Siedlungen (FLÖTHMANN 2003).

In ländlichen Regionen ohne nennenswerte Zuzüge wird die Abwanderung den Problemdruck umgekehrt in Richtung Schrumpfung und Alterung verstärken. Vor allem die ländlichen Räume in den neuen Ländern sind hiervon betroffen. Dort schwächen bis 2020 sowohl die Abnahme der Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen als auch die außerordentliche Verringerung der Zahl von Personen im erwerbsfähigen Alter mögliche endogene Potentiale und bergen die Gefahr, in eine ökonomisch wie sozial abwärts gerichtete Entwicklungsspirale zu führen.

#### **4.1.2 Haushaltsprognosen**

Für die zukünftigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt stehen nicht allein die Einwohnerzahlen im Vordergrund. Träger der Wohnungsnachfrage sind die Haushalte und die darin zusammenlebenden Personen. Daher kommt der Entwicklung der Haushaltszahlen eine große Bedeutung zu. Allerdings sind diese aufgrund verschiedener gesellschaftlicher Einflüsse auf die Haushaltsbildung und -auflösung nicht mit gleicher Sicherheit vorhersagbar wie der zukünftige Bevölkerungstrend. In der Vergangenheit stieg die Zahl der Haushalte sehr viel stärker an als die Bevölkerung, während die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt mit abnehmenden Kinderzahlen und einem steigenden Anteil älterer Menschen kontinuierlich sank.

Im Jahr 2000 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 2,27 Personen in den verstädterten Räumen der alten Bundesländer am höchsten und erreichte in den neuen Bundesländern deutlich niedrigere Werte. Dabei fanden sich sowohl die Region mit den geringsten Werten (Bremen: 1,85) als auch mit den höchsten (Emsland: 2,64) im Nordwesten der Bundesrepublik

(BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG 2003a). Ein Blick auf die Raumtypen des BBSR verdeutlicht, dass die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt in ländlichen Regionen höher liegt als in Agglomerationsräumen, dass jedoch in allen Regionstypen im Laufe der 1990er Jahre eine Verkleinerung der Haushalte stattgefunden hat. Dieser Wandel der Haushaltsgrößen zeigt keine deutlichen Unterschiede zwischen städtischen und ländlichen Räumen, wohl aber zwischen Ost- und Westdeutschland. Während die durchschnittliche Personenzahl pro Wohnung im Westen um rund 5 % zurückging, sank sie in den östlichen Bundesländern um 10 %, so dass langfristig eine Annäherung von Ost- und Westdeutschland erwartet werden kann.

Für die kommenden Jahre prognostiziert das Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung einen weiteren Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte und einen Rückgang der Drei- und Mehrpersonenhaushalte. Insgesamt steht einer weiteren Haushaltszunahme in den westlichen Bundesländern eine Abnahme in den östlichen gegenüber (BUCHER u. SCHLÖMER 1999), insbesondere kleine Haushalte im Seniorenalter (ab 60 Jahren) werden bis 2020 deutlich zunehmen. Für Gesamtdeutschland wird noch bis zum Jahr 2017 eine Zunahme der Zahl der privaten Haushalte erwartet. Allerdings ist bereits heute ein Nebeneinander von Regionen mit zunehmenden und solchen mit abnehmenden Haushaltszahlen zu beobachten (WALTERSBACHER 2004, S. 50).

### 4.1.3 Wohnraumprognosen

Bevölkerungs- und Haushaltszahlen bilden die quantitativen Grundlagen für die Berechnung des zukünftigen Wohnraumbedarfs und stellen einen wesentlichen und wichtigen Grundstein zukünftiger räumlicher Planung dar. Auch im Bereich der Wohnungsnachfrage können mit differenzierten Methoden die Zahl der nachgefragten Wohnungen ebenso abgeschätzt werden wie deren Struktur. Standen bis in die 1970er Jahre hinein vor allem Wohnungsbedarfsprognosen im Vordergrund, mittels derer insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus der „objektive Bedarf“ an Wohnraum ermittelt werden sollte, so verlagerte sich der Schwerpunkt seitdem auf Wohnungsnachfrageprognosen, in denen der „subjektive Bedarf“ oder, unter Berücksichtigung der vorhandenen Kaufkraft, die „effektive Nachfrage“ abgeschätzt werden (JENKIS 1977, S. 18). In verschiedenen Arbeiten wurde seit Mitte der 1980er Jahre die Wohnungsnachfrage für einen Prognosezeitraum von fünf bis 15 Jahren abgeschätzt (z. B. HORNING 1985; BEHRING et al. 1988).

Umfassende Prognosen zur Wohnungsnachfrage berücksichtigen neben der Zahl der Haushalte weitere Einflussfaktoren. So wird beispielsweise in der Status-quo-Prognose des BUNDESAMTES FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (2001) ein komplexes Zusammenspiel verschiedener Indikatoren verarbeitet. Darin gehen neben der demographischen Entwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Binnen- und Außenwanderungen, Haushaltsentwicklungen, strukturelle Veränderungen der Bevölkerungs- und Haushaltszusammensetzung) sowie qualitativen und quantitativen Veränderungen der Wohnungsnachfrage (z.B. steigende Wohnflächen, steigende Anteile von Wohneigentum, Bedeutung des Wohnens als Statussymbol, Pluralisierung der Lebensstile) auch die Entwicklung des Wohnungsbestandes und die Marktgängigkeit des Angebotes mit ein (WALTERSBACHER 2004, S. 54; siehe auch BÜRKNER et al. 2007).

Während die Wohnungsprognose des BBSR für die westdeutschen Bundesländer bis 2015 einen leichten Anstieg des Bedarfs vorhersagt, der allerdings fast ausschließlich im Bereich des Wohneigentums erwartet wird, stellt sich die Situation in den ostdeutschen Bundesländern differenzierter dar. Zwar ist auch dort mit einem Bedarfszuwachs an Wohneigentum zu rechnen, die Nachfrage nach Mietwohnungen wird jedoch – mit Ausnahme des Berliner Umlandes – deutlich zurückgehen. Somit sind die Wohnungsmärkte durch einem weiteren Neubaubedarf

bei Ein- und Zweifamilienhäusern und hohen Leerständen im Geschosswohnungsbau gekennzeichnet (WALTERSBACHER 2004, S. 57). Da der Geschosswohnungsbestand nicht geeignet ist, die Wohnwünsche der Nachfrager zu befriedigen, sind weitere Maßnahmen zur Angebotsreduzierung in den kommenden Jahren notwendig.

Die Trennung zwischen Ost- und Westdeutschland reicht nicht aus, um regionale Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen. Und obwohl die differenzierte Betrachtung der vom BBSR definierten Regionstypen wertvolle Aufschlüsse über die unterschiedlichen Entwicklungen in Agglomerationen, verstädterten Räumen und ländlichen Räumen zulässt (WALTERSBACHER 2006), besteht auch hier das Problem einer zu starken Generalisierung.

Auf eine breite Datenbasis greifen die Statistischen Landesämter zu, die meist nach Kreisen differenzierte Wohnungsmarktprognosen erstellen. Die Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg ermittelt den Wohnungsneu- und Wohnungsersatzbedarf in den Teilräumen des Landes bis zum Jahr 2020 (BRACHAT-SCHWARZ u. RICHTER 2003). Dabei werden die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen unter Einbeziehung einer Fluktuationsreserve mit dem Bestand an Wohnraum verglichen und der Bedarf an Wohneinheiten ermittelt. Neben den Zahlen zu einzelnen Land- und Stadtkreisen werden dabei auch Aussagen zu den Gemeindegrößenklassen getroffen und insbesondere für die Gemeinden zwischen 2.000 und 20.000 Einwohnern ein hoher Wohnungsneubedarf errechnet. Der Wohnungsersatzbedarf wird in Abhängigkeit verschiedener Gebäudealter analysiert und fließt in den rechnerischen Gesamtbedarf mit ein. So erwartet das Statistische Landesamt Baden-Württemberg im Zeitraum zwischen Mitte 2002 und Ende 2020 einen Baubedarf von knapp 665.000 Wohnungen, die sich jedoch sehr unterschiedlich auf die einzelnen Landkreise verteilen.

Differenzierter stellt sich die Methodik der vom Institut für ökologische Raumentwicklung durchgeführten Wohnungsnachfrageprognose für die baden-württembergischen Landkreise dar (ARBEITSGEMEINSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER BAUSPARKASSEN 2005). Im Gegensatz zur Prognose des statistischen Landesamt geht es darin nicht um die Vorhersage der Zahl neu zu bauender Wohnungen für die notwendige Versorgung der Haushalte mit Wohnraum, sondern um die Abschätzung des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau im Sinne einer Wunschversorgung (IWANOW et al. 2008). Neben der Zahl der Haushalte fließen in diese Prognose also auch die Veränderungen der Wohnpräferenzen ein. Für letzteres spielt die differenzierte Betrachtung von drei verschiedenen Haushaltstypen eine wesentliche Rolle. Die Entwicklung der Haushalte zwischen 2005 und 2015 wird in ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte (ein Haushaltsmitglied mindestens 45 Jahre), jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte und Familienhaushalte mit drei und mehr Personen unterteilt. Für diese Haushaltstypen werden aus Daten des Mikrozensus jeweils Präferenzen für Miet- oder Eigentumsformen des Wohnens analysiert und daraus die Nachfrage nach Eigentum- und Mietwohnungen abgeleitet. Dem gegenüber steht die zunächst getrennt prognostizierte Entwicklung der Angebotsseite. Aus der Angebots- und Nachfrageprognose wird schließlich das Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau abgeleitet, das in der Studie auf 577.000 Wohnungen beziffert wird.

#### **4.1.4 Von den Grenzen der Prognosen**

Prognosen und Vorausberechnungen zur demographischen Entwicklung und zur Wohnungsnachfrage sind ein wichtiges und geeignetes Instrument, die kurzfristige Nachfrage nach Wohnraum quantitativ darzustellen. Vergleichsweise zuverlässig sind großräumige Projektionen. Regionale Planung, Investoren und Träger von Infrastrukturen stützen sich auf die wertvollen Informationen, die Prognosen ihnen liefern. Insgesamt liegen in den beschriebenen

Vorteilen aber auch die Nachteile von bzw. die Herausforderungen für Prognosen, auf die im Folgenden in drei Dimensionen eingegangen werden soll.

In der Wohnungswirtschaft werden Nachfrageprognosen vor allem als Entscheidungshilfe für Wohnungsunternehmen und Investoren genutzt. Die Abschätzung der Nachfrage ist für diese mit folgenden zentralen Fragen verbunden: (1) Wie wird sich die Nachfrage an einem konkreten Standort entwickeln und welche Möglichkeiten bieten sich, um darauf Einfluss zu nehmen? Welche Nachfrageentwicklungen sind, ein entsprechendes Angebot vorausgesetzt, an welchem Standort möglich? Hieraus leiten sich die räumlichen Herausforderungen für Nachfrageprognosen ab. (2) Wie wird sich die Nachfrage in den kommenden 3 bis 30 Jahren entwickeln? Werden die heutigen Nachfrager auch in 20 Jahren noch in entsprechenden Wohnungen wohnen wollen? Aus diesen Fragen ergibt sich die zeitliche Herausforderung für Nachfrageprognosen. (3) Und schließlich soll möglichst genau bekannt sein, wie die Nachfrage aussehen wird. Sind es Familien oder ältere Einpersonenhaushalte, die ich an einem bestimmten Standort ansprechen kann? Und wie wollen Familien oder ältere Alleinstehende in 20 Jahren wohnen, was ist ihnen wichtig, welche Wohnwünsche haben sie? Hieraus schließlich lässt sich die dritte Herausforderung ableiten, die inhaltliche, welche eben nicht nur Bezug nimmt auf die quantitative Nachfrageentwicklung, sondern auch auf die zukünftigen Werte und Wunschvorstellungen.

### ***Die räumliche Herausforderung***

Bevölkerungszahlen sind – großräumig betrachtet – sehr zuverlässig prognostizierbar. Für einen Zeitraum von 20 bis 30 Jahren sind die potenziellen Mütter schon zum Zeitpunkt der Prognoseerstellung geboren. Dies legt unter der Annahme einer vergleichsweise konstanten Geburtenhäufigkeit und stabilen Mortalitätstrends eine solide Basis für die Abschätzung der Einwohnerzahl. Unsicherheiten entstehen durch die – weitgehend unvorhersagbaren – Wanderungsbewegungen. Diese Unsicherheiten steigen mit abnehmender Regionsgröße an (Abbildung 4-1). Auf allen räumlichen Ebenen spielen die Wanderungen hinsichtlich der demographischen Entwicklung eine bedeutsame Rolle. Jedoch werden Prognosen mit zunehmendem Regionalisierungsgrad unsicherer, weil die zu berücksichtigenden potenziellen Wanderungsbeziehungen zunehmen. So liegt der beispielsweise der Anteil der Zuzüge an der gesamten Bevölkerungszunahme mit 86 % bzw. der der Fortzüge an der gesamten Bevölkerungsabnahme mit 84 % auf Gemeindeebene in Deutschland besonders hoch.<sup>9</sup> Auf Kreisebene machen die räumlichen Bevölkerungsveränderungen nur 81 bzw. 76 % der gesamten Veränderungen aus. Je kleinräumiger die Vorhersage der Bevölkerungs- oder Haushaltszahl erfolgen soll, desto anfälliger ist sie für regional wirkende politische oder wirtschaftliche Entscheidungen (BRACHAT-SCHWARZ u. WALLA 2008). Singuläre Ereignisse, wie die Ausweisung eines Neubaugebiets oder das Schließen eines Unternehmens können für kleine Gemeinden oder Ortsteile schnell mit gravierenden Folgen hinsichtlich der Entwicklung der Bevölkerungszahl verbunden sein.

### ***Die zeitliche Herausforderung***

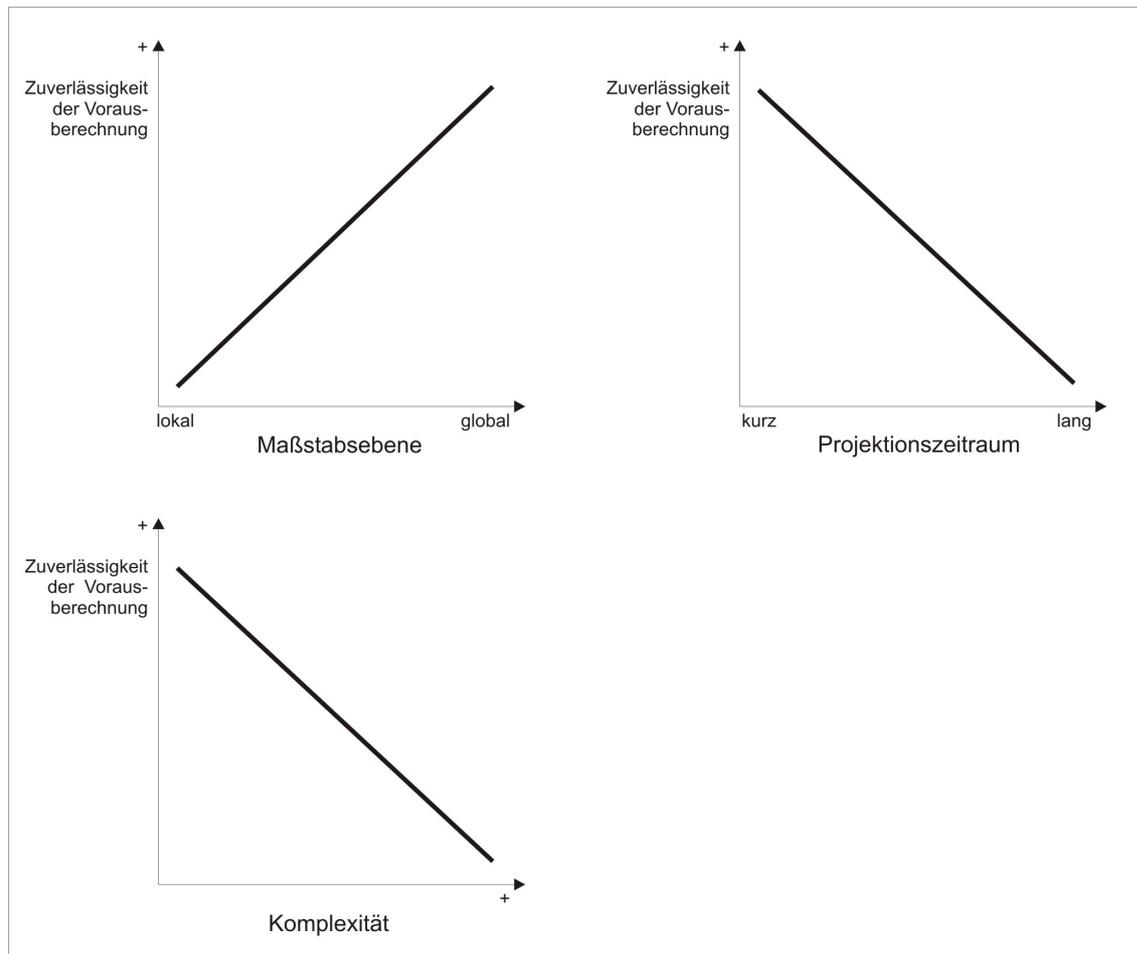
Die langen Abschreibungszeiten von Wohnimmobilien führen dazu, dass mittel- bis langfristige Prognosehorizonte benötigt werden, um optimal planen zu können. Jedoch besteht ein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Dauer des Prognosezeitraums und der Zuverlässigkeit

---

<sup>9</sup> Berechnet wurde der Anteil der Zuzugsrate (Zuzüge je 1000 Einwohnern) an der positiven Veränderungsrate der Bevölkerung (Zunahme je 1000 Einwohner) sowie der Anteil der Fortzugsrate (Fortzüge je 1000 Einwohner) an der negativen Veränderungsrate der Bevölkerung (Abnahme je 1000 Einwohner) für die Gemeinden, Kreise und Raumordnungsregionen in Deutschland im Jahr 2005 (Daten nach BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG 2008a).

der Ergebnisse (Abbildung 4-1). Dieses grundsätzliche Problem bezieht sich auf alle Prognosen, unabhängig davon, ob es sich um Trendfortschreibungen oder ökonometrische Modelle handelt. Grundsätzlich erhöht sich die Unsicherheit mit dem zeitlichen Abstand zum Ausgangspunkt der Vorhersage.

**Abbildung 4-1: Hypothetischer Zusammenhang zwischen den Herausforderungen für Prognosen und deren Zuverlässigkeit**



*Eigene Darstellung*

### **Die inhaltliche Herausforderung**

Die inhaltlichen Herausforderungen lassen sich grob mit zwei Punkten beschreiben: Zum einen stellt es eine Herausforderung dar, komplexe inhaltliche Zusammenhänge und Wechselwirkungen in prognostizierbaren Variablen abzubilden. Je komplexer sich ein Sachverhalt darstellt, desto geringer ist die Treffsicherheit von Prognosen (Abbildung 4-1). Zum anderen führen neue gesellschaftliche Entwicklungen, wie ein Politikwechsel, dazu, dass die in der Gegenwart zu beobachtende Zusammenhänge sich nicht stetig fortschreiben lassen.

CARSTEN (2003, S. 54 f.) weist auf die große Bedeutung von quantitativen Prognosen in der kommunalen Planung hin, betont aber zugleich, dass alle quantitativen Methoden der Stadtentwicklungsplanung auf der Grundannahme der Strukturkonstanz beruhen. In der Vergangenheit beobachtete Gesetzmäßigkeiten werden dabei in die Zukunft extrapoliert. Dieses Ver-

fahren lässt sich bei der Vorausberechnung der Bevölkerung vergleichsweise zuverlässig anwenden. Die auf differenzierten Extrapolationen der Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (Geburten, Sterbefälle, Wanderungen) beruhenden Bevölkerungsprognosen haben den seit dem Jahr 2003 in Deutschland zu beobachtenden Bevölkerungsrückgang schon früh vorhergesagt. Würde eine Studie also allein auf die Prognose der Bevölkerungszahl und -struktur beschränkt bleiben, so würden mit mathematischen Prognosen durchaus zuverlässige Ergebnisse zu erzielen sein.

Die Bildung von Haushalten und – deutlich ausgeprägter – die Nachfrage nach Wohnraum unterliegen dagegen komplexeren gesellschaftlichen Rahmenbedingungen. Letztere sind zum einen die Triebfeder der demographischen Entwicklung, der Konstitution von Haushalten und der Wünsche, Bedürfnisse und Möglichkeiten hinsichtlich des Wohnens. Gleichzeitig spiegelt die gesellschaftliche Entwicklung die Dynamik ihrer eigenen Subsysteme wider. Während die Geburten- und Bevölkerungsrückgänge an sich also zuverlässig zu prognostizieren waren, sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Gesellschaft bislang keine analysierbaren Erfahrungen bekannt. Wie wirken sich quantitative Nachfrageeinbrüche, verbreitete Kinderlosigkeit – insbesondere im Alter oder Individualisierungstendenzen auf das Handeln der Wohnungsmarktakteure aus? Was bedeutet es für eine Gesellschaft, wenn sie sich so grundlegend wandelt und wenn das als unumstößlich geltende (gesellschaftliche) Wachstumsparadigma auf einmal in Frage gestellt wird?

Zur Beantwortung dieser Fragen lassen sich teilweise regionale oder sektorale Erfahrungen heranziehen. Insbesondere in Ostdeutschland ist seit Mitte der 1990er Jahre eine kaum zu überblickende Zahl an Arbeiten zu den Folgen von Schrumpfung, Alterung und Bevölkerungsrückgang und den differenzierten Auswirkungen – nicht nur auf die Wohnungsmärkte – entstanden (z. B. GROßMANN 2007; IWANOW 2008; SCHILDT u. SCHUBERT 2008; BUSCH et al. 2009). Inwieweit die an einzelnen Beispielen untersuchten Fragen sich jedoch auf andere Städte und Regionen übertragen lassen und in welcher Weise sich die Formen des gesellschaftlichen Wandels zusätzlich verändern, wenn der demographische Wandel nicht nur Teile des Landes ergreift, sondern überall präsent ist, kann nicht vorhergesagt werden.

So muss die den Prognosen zugrunde liegende Grundannahme der Strukturkonstanz aus einer gesellschaftlichen Perspektive heraus abgelehnt werden. Die allein aus der Zahl der Haushalte resultierende Nachfrage mag im Rahmen von Prognosen zu evidenten Ergebnissen führen. Wie allerdings die Akteure des Wohnungsmarktes, Wohnungsunternehmen, Nachfrager oder Politiker auf den sich abzeichnenden demographischen Wandel reagieren, ist nicht absehbar, da sich die mit dem Rückgang der Bevölkerung, der Alterung und Heterogenisierung verbundene Schrumpfungslogik in ihrer konkreten Ausbildung jeglichem zeitgeschichtlichen Vorbild entzieht.

Damit sollten auch die in quantitativen Prognosen zumeist als implizit enthaltene Faktoren hinterfragt werden. Denn mit dem Wandel des demographischen Wachstumsparadigma verändern sich auch die Zusammenhänge zwischen den differenzierten gesellschaftlichen Subsystemen. Der Wandel von Familienformen bedeutet nicht zwangsläufig einen Rückgang der Kinderzahlen, geringere Haushaltsgrößen führen nicht zu einer wachsenden Nachfrage nach kleinen Wohnungen. Vielmehr ist die Entscheidung für oder wider einen Wohnstandort vielfältigen und zum Teil un stetigen gesellschaftlichen Entwicklungen unterworfen.

### ***Prognosen zur Wohnungsmarktentwicklung in der Stadtregion***

Bezüglich der Reurbanisierung stehen sich Argumente, die für eine wachsende Bedeutung städtischer Wohnstandorte sprechen, sowie beobachtbaren Bevölkerungs- und Wanderungszahlen, die bislang noch keinen generellen Trend zur Reurbanisierung erkennen lassen, gegen-

über. Ob und wie weit sich die Bevölkerung, und damit letztendlich die Nachfrage nach Wohnraum, in Zukunft in die Städte verlagern wird, ist von einer Reihe nicht eindeutig vorhersagbarer Faktoren anhängig, die – neben den vorhersagbaren demographischen Teilen – im Wesentlichen in der Wert- und Einstellungsentwicklung, der politischen Steuerung, der Angebotsentwicklung sowie der wirtschaftlichen Dynamik zu finden sind.

Die rechnerische Gegenüberstellung von Bestand und Bedarf, wie sie in Wohnungsnachfrageprognosen durchgeführt wird, bleibt auf quantitative Aspekte beschränkt. Die Frage nach Zielgruppen, Imagefaktoren einzelner Wohngebiete oder Bauformen, Wohnvorstellungen der potentiellen Nachfrager oder die Gründe der differenzierten Entwicklung können damit nicht beantwortet werden. Gerade diesen Aspekten der Wohnungsnachfrage kommt in einer individualisierten Gesellschaft aber immer größeres Gewicht zu.

Differenzierte Nachfrageszenarien, die zwar nicht mit einer ähnlichen Sicherheit zu erstellen sind, dafür aber die tatsächlichen Bedarfe der Zukunft sehr viel detaillierter abbilden, können Prognosen sinnvoll ergänzen. Nur scheinbar verliert eine integrierte und differenzierte Vorhersage an Schärfe gegenüber mathematisch-analytischer Berechnungen des zukünftigen Wohnungsbedarfs; die Berücksichtigung vielfältiger und reziproker Einflussfaktoren erreicht bei sorgfältiger Betrachtung der Randbedingungen letztendlich ein hohes Maß an Erklärungskraft (GRAF 1999, S. 21).

## **4.2 Kleinräumige Szenarien**

Die Schwächen von Trendprognosen und mathematischen Prognosemodellen können durch die Anwendung der Szenariotechnik zumindest teilweise ausgeglichen werden. In Anlehnung an VON REIBNITZ (1992) können Szenarien als Beschreibung möglicher zukünftiger Situationen und der dazu führenden Entwicklungsverläufe definiert werden. Sie bestehen aus systematisch dargestellten Visionen künftiger Zustände und können sowohl in Form von Texten, aber auch in Schaubildern oder Karten dargestellt werden. Szenarien sollen mögliche Entwicklungen aufzeigen und die Auswirkungen verschiedener Einflüsse darstellen. Sie skizzieren unterschiedliche, denkbare Zukünfte, wobei häufig zwischen einem Trendszenario, das eine Fortsetzung der vergangenen Entwicklungen beschreibt, und Alternativszenarien unterschieden wird. Im Gegensatz zu quantitativen Prognosen kommt es bei Szenarien nicht darauf an, die Wahrscheinlichkeiten ihres Eintretens zu bestimmen, als vielmehr darauf, in sich konsistente und widerspruchsfreie Zukunftsbilder zu entwerfen.

### **4.2.1 Grundlagen der Szenariotechnik**

Inhalte und Methoden von Szenarien sind sehr vielfältig. Zusammenfassend können Szenarien als Werkzeuge für die Synthese verschiedener Entwicklungen und für die Strukturierung dieser angesehen werden. In weiten Bereichen der unternehmerischen Strategieplanung, der Entwicklung der natürlichen Umwelt und der Mensch-Umwelt-Beziehungen sowie des gesellschaftlichen Wandels werden heute Szenarien angewandt. Dabei reicht das Spektrum von quantitativen über gemischte zu qualitativen Szenarien.

#### ***Ursprünge der Szenariotechnik und Szenarioplanung***

Ursprünglich kommt der Szenarienbegriff aus dem militärischen Bereich und diente dem Analysieren möglicher Konfliktsituationen. Von Anfang an waren Szenarien also strategisch ausgerichtet und wurden zur Ausarbeitung und Überprüfung militärischer Strategien verwendet. In

den 1950er und 60er Jahren wurden Szenariotechniken zur Darstellungen möglicher Folgen der atomaren Aufrüstung erstellt und verließen darauf aufbauend den militärischen Bereich. Zahlreiche Studien, die sich mit den wirtschaftlichen, sozialen und vermehrt auch ökologischen Folgen der damaligen Entwicklungen auseinandersetzten, griffen die Methodik auf (JUNG 2007).

In dem Buch „The Year 2000“, auf Deutsch im Jahr 1972 unter dem drohenden Titel „Ihr werdet es erleben“ erschienen, trugen die Autoren Spekulationen über die Welt in 33 Jahren zusammen und verankerten die Zukunftsforschung damit erstmals in der Öffentlichkeit (KAHN u. WIENER 1967). Bis zu diesem Zeitpunkt wurden Abschätzungen zukünftiger Entwicklungen und Situation im Bereich der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungen meist mit Hilfe von Prognoseverfahren ermittelt.

„Erst als Anfang der 70er Jahre, ausgelöst durch die Ölkrise, Turbulenzen in der westlichen Welt auftraten, wurde die Szenariotechnik neu entdeckt [...] Pionier der Szenario-Entwicklung war die Shell-Gruppe, die aus einem Unbehagen bei quantitativ orientierten Planungsmethoden heraus versuchte, qualitative Aspekte und Alternativen in die Planung einzubeziehen.“ (VON REIBNITZ 1992)

In der Öffentlichkeit wurden Szenarien insbesondere mit der quantitativ orientierten Studie „Die Grenzen des Wachstums“ für den Club of Rome (MEADOWS et al. 1972) bedeutsam, in der komplexe Zusammenhänge und Wechselwirkungen erstmals in einer deutlichen Konsequenz aufgezeigt wurden (VON REIBNITZ 1992, S. 12). Die darin verwendete Methode geht im Wesentlichen auf die von FORRESTER am Massachusetts Institute of Technology entwickelten Modelle globaler Entwicklung zurück, die auf Deutsch 1971/72 unter dem Titel „Der teuflische Regelkreis“ erschienen (FORRESTER 1971). Insgesamt ist zu erkennen, dass sich die Szenarioforschung seit den frühen 1970er Jahren von quantitativen zu qualitativen Ansätzen verlagert und damit zunehmend komplexere Sichtweisen auf die Zukunft und deren Entwicklung entwickelt wurden (KOSOW u. GAßNER 2008, S. 12).

In der räumlichen Planung setzte die Diskussion um Szenarien und deren theoretische Fundierung in der 1980er Jahren ein, als sich die Zweifel an quantitativen Prognosen als Grundlage der Planung häuften. Inzwischen haben Szenariotechniken nicht nur in der unternehmerischen und persönlichen Planung, sondern auch in der politischen Diskussion, der Raum- und Umweltplanung oder der infrastrukturellen Planung einen festen Platz (SCHOLLES 2008), der zumindest teilweise in der zunehmenden Komplexität gesellschaftlich-ökonomischer Wirkungszusammenhänge gründet.

### ***Zukunftsverständnis der Szenariotechnik***

Bei der Anwendung und Erstellung von Prognosen wird von einem grundsätzlich berechenbaren Verständnis der Zukunft ausgegangen. Aus der Analyse der heutigen und vergangenen Situation wird aufbauend auf der Stetigkeit und Trägheit der Systeme eine Berechnung zukünftiger Entwicklungen angestrebt. Bei der Konstruktion von Szenarien stellt dieses Verständnis von Zukunft jedoch nur eines von verschiedenen dar. In Anlehnung an KOSOW und GAßNER (2008) können insgesamt je nach Szenarioart drei verschiedene implizite Zukunftsverständnisse voneinander unterschieden werden (siehe auch GRUNDWALD 2007):

Das erste Verständnis fasst Zukunft als berechenbar auf. Mittels komplexer Analysen der Gegenwart lassen sich zukünftigen Entwicklungen – zumindest hypothetisch – exakt vorhersagen und damit die Zukunft kontrollieren und steuern. Dieses Verständnis bildet die in der Prognoseforschung bislang dominierende Sichtweise ab. Dagegen versteht das zweite Verständnis

Zukunft als evolutiv. Hiernach reicht das gegenwärtige Wissen nicht aus, um die zukünftige Entwicklung vorherzusagen. Entwicklung passiert demnach chaotisch und unkontrolliert und entzieht sich der Vorhersagbarkeit damit vollständig. Dem evolutiven Zukunftsverständnis nach ist eine bewusste Steuerung zukünftiger Entwicklungen nicht möglich. Als Antithese zum Verständnis der berechenbaren Zukunft stellt sich diese Sichtweise gegen jegliches Bemühen zur Vorhersage zukünftiger Situationen und Entwicklungen.

Das dritte Zukunftsverständnis beschreibt Zukunft als gestaltbar. Es kann zum einen als Synthese der ersten beiden Verständnisse interpretiert werden, weil Zukunft weder als von der Vergangenheit determiniert noch als willkürlich aufgefasst wird. Zum anderen steckt in dieser Sichtweise die Zuschreibung von Gestaltungsmöglichkeiten durch die Akteure. Mit ihrem Handeln (oder Nicht-Handeln) bestimmen diese die in der Vergangenheit begründete, aber dennoch formbare Zukunft selbst.

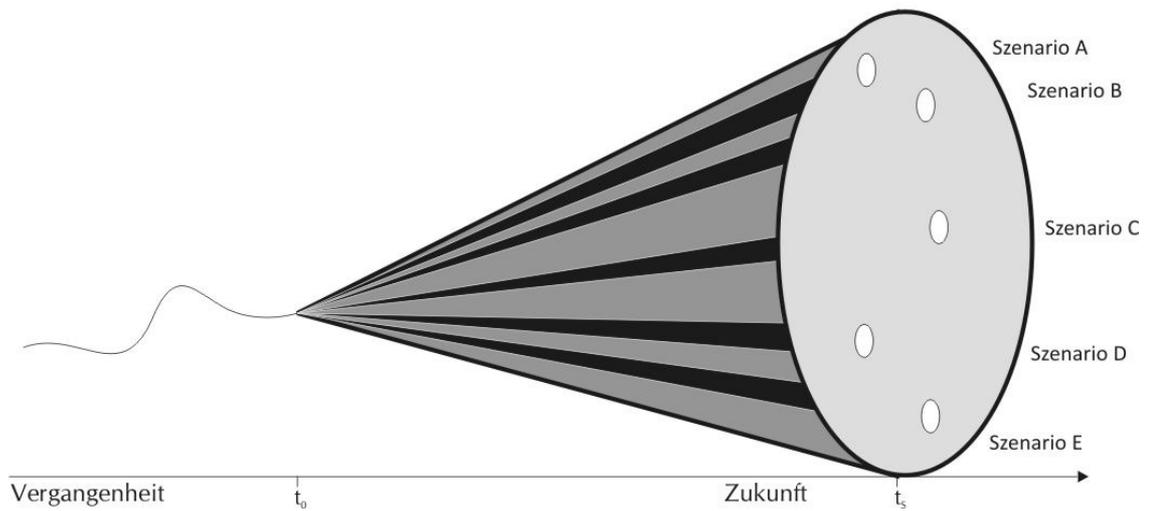
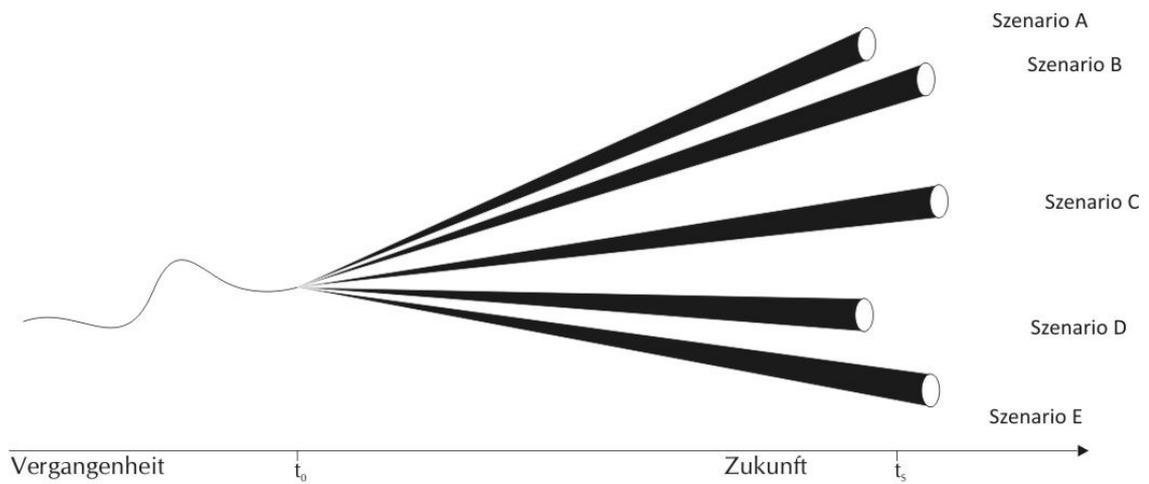
Das implizite Verständnis der Zukunft hat sich im historischen Ablauf gewandelt. Während zu Beginn der Szenarioforschung, auch im Übergang zwischen quantitativen, mathematischen Prognosen zu quantitativen Szenarien das Verständnis einer berechenbaren Zukunft dominierte, baut die aktuelle Sichtweise zunehmend auf der Gestaltbarkeit zukünftiger Entwicklungen auf. Dieser Wandel ist eng verbunden mit dem Wandel gesellschaftlicher Werte und Normen. Seit den 1970er Jahren werden Werte wie Selbstentfaltung stärker betont und steigt zudem das Vertrauen in die eigene Gestaltungsfähigkeit. Daneben ist das Zukunftsverständnis stark abhängig von dem Inhalt und der Komplexität des Themas. Entsprechend der abnehmenden Prognosezuverlässigkeit mit steigender Komplexität (Abbildung 4-1) sinkt auch das Vertrauen in eine berechenbare Zukunft.

### ***Wege in die Zukunft***

Für die weiterhin zu behandelnde Frage nach den Auswirkungen des als gesellschaftlich konzeptionalisierten demographischen Wandels auf das Wohnen in der Stadtregion scheidet das Verständnis einer berechenbaren Zukunft aus. Zu groß sind die Unsicherheiten und Umbrüche der gesellschaftlichen Entwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund der historischen Unerfahrenheit mit dem Rückgang der Bevölkerung (Kap. 4.1.4). Gleichzeitig kann die Zukunft nicht als vollständig chaotisch interpretiert werden. Zwar mögen wirtschaftliche Krisen, Kriege oder politische Umbrüche einen plötzlichen Umschwung der gesellschaftlichen Entwicklung provozieren, wesentliche Trends jedoch zeigen sich in den vergangenen Jahrzehnten dagegen stabil. So wird im Weiteren von einer zum Teil vorbestimmten, in ihren wesentlichen Entwicklungen jedoch planbaren sowie externen Einflüssen ausgelieferten Zukunft ausgegangen.

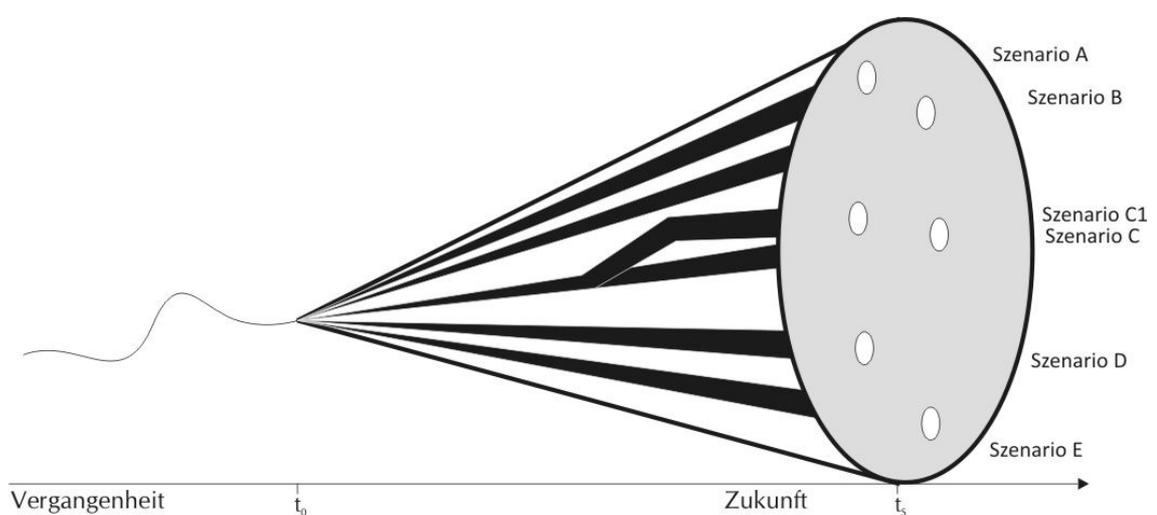
Aus dieser Sicht ergibt sich das in Abbildung 4-2 dargestellte Modell der Szenariotrichter (von REIBNITZ 1992). Die Darstellung trägt der zunehmenden Unsicherheit mit fortschreitender Zeit Rechnung. Je weiter man in die Zukunft blickt, desto höher ist die Zahl potenzieller Entwicklungen. Aufbauend auf der grafischen Darstellung des sich spreizenden Szenariotrichters nach von REIBNITZ (1981, 1992) kann von einer doppelten Trichterstruktur gesprochen werden. Auf der einen Seite nimmt die Spreizung der einzelnen in Abbildung 4-2 oben dargestellten möglichen Zukunftsbilder mit steigender Entfernung zum Ausgangspunkt zu, zum anderen wird die obere Öffnung des Trichters insgesamt stetig größer. Die äußeren Grenzen des Szenariotrichters (Abbildung 4-2 unten) symbolisieren den Gesamtraum zukünftiger Entwicklungen.

**Abbildung 4-2: Schematische Darstellung zur Szenarientwicklung**



Eigene Darstellung in Anlehnung an VON REIBNITZ 1981 und KOSOW u. GAßNER 2008

**Abbildung 4-3: Schematische Darstellung zum Szenarienvorlauf bei Diskontinuitäten**



Eigene Darstellung in Anlehnung an VON REIBNITZ 1981 und KOSOW u. GAßNER 2008

Allerdings wird ein Abweichen der betrachteten Entwicklungen durchaus für möglich gehalten. Szenarien betonen die Unstetigkeit von Entwicklungen und erheben daher meist nicht den Anspruch, alle für möglich erachteten Entwicklungen aufzuzeigen. So können Diskontinuitäten durchaus zu einem Abweichen von den beschriebenen Bahnen führen. Abbildung 4-3 zeigt exemplarisch ein Störereignis, das in diesem Fall nur die Entwicklungen betrifft, die zu Szenario C führen. Andere Störereignisse wie Kriege oder globale Wirtschaftskrisen können dagegen durchaus alle betrachteten Einzelszenarien beeinflussen.

### **Ziele und Funktionen von Szenarien**

Übergeordnetes Ziel der Szenarioanalyse ist es, zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft ( $t_s$ ) ein oder mehrere in sich schlüssige Zukunftsbilder zu beschreiben. Allerdings können die jeweiligen Einsatzgebiete von Szenarien voneinander abweichen. Je nach dem, in welchem Kontext, für wen und mit welchem Zweck Szenarien erstellt werden, kommen ihnen unterschiedliche Funktionen zu, die sich in der Realität gegenseitig überlagern (KOSOW u. GABNER 2008, S. 14 ff.; BRAUN et al. 2005):

Zunächst dienen Szenarien der Bildung von Erkenntnissen und zusätzlichem Wissen. Diese Erkenntnisfunktion wird im Wesentlichen dadurch erfüllt, dass das vorliegende Verständnis im Rahmen des Szenarioprozesses systematisiert und damit vertieft wird. Dies gilt insbesondere dadurch, dass implizite Standpunkte und Grundannahmen im Rahmen der Szenarienerstellung explizit gemacht werden müssen. Im Rahmen von Szenarioanalysen kommt der Ordnung und Erfassung von Zusammenhängen eine besondere Bedeutung zu. Über die Identifikation und Herleitung von Wechselwirkungen steigt das Verständnis komplexer Probleme. Je nach Interpretation ist das entscheidende Moment der Szenarioerstellung nicht die Vorhersage oder Abschätzung zukünftiger Situationen, sondern das tiefe Durchdringen vergangener Zusammenhänge (BRAUN et al. 2005). Zu der Erkenntnis-Funktion gehört auch, dass Szenarioanalysen die Grenzen des Wissens, Widersprüche und Unklarheiten aufdecken und so zu einer Abschätzung von Unsicherheiten beitragen können.

Die Kommunikationsfunktion von Szenarien leitet sich insbesondere daraus ab, dass mit ihrer Hilfe Kommunikationsprozesse in Gang gesetzt und unterstützt werden können. Da sie nicht nur auf abstrakter Ebene zukünftige Entwicklungen aufzeigen, sondern mit Hilfe von anschaulichen Beschreibungen alternativer Zukünfte weite Teile der Öffentlichkeit ansprechen und die Alternativen verständlich und *erlebbar* machen, können Szenarien im besonderen Maße in der öffentlichen Diskussion, in der Politikvermittlung in den Medien Einsatz finden. Als zweite Ebene der Kommunikationsfunktion nennen KOSOW und GABNER (2008, S. 15) die Diskursunterstützung. Diese entfaltet sich insbesondere bei Szenarien, die im Rahmen kommunikativer Prozesse, beispielsweise mit Hilfe von Gruppendiskussionen, entstehen. Über den Austausch von Experten verschiedener Disziplinen können sie dabei helfen, Kooperationen und Vernetzungen unterschiedlicher Akteure zu bilden.

Die dritte Funktion von Szenarien reflektiert deren Wurzeln in der strategischen Planung. BRAUN et al. (2005, S. 34) weisen darauf hin, dass Szenarien Planern Orientierungspunkte für ihre vielfältigen Zukunftsüberlegungen liefern. Insbesondere Unternehmen nutzen die Szenariotechnik, wenn sie sich nicht auf eine wahrscheinliche Zukunft einstellen, sondern für unterschiedliche mögliche Entwicklungen entsprechende Handlungsstrategien entwickeln wollen. Der Szenariotechnik kommt, neben einigen anderen qualitativen Ansätzen der Zukunftsforschung, in den meisten Unternehmen eine immer größere Bedeutung gegenüber quantitativen Prognosen zu (KREIBICH et al. 2002, S. 32 ff.).

Als weitere Funktion nennen KOSOW und GABNER die Ziehbildfunktion. Darunter wird die Möglichkeit verstanden, Zielvorstellungen mit Hilfe von Szenarien zu konkretisieren und normative

Wunschbilder zu entwickeln. In dieser Funktion wird die Szenarioerstellung gewissermaßen umgedreht. Statt einer logischen Abfolge von der Gegenwart in die Zukunft bilden zukünftige Ziele den Ausgangspunkt der Szenarien. Hiervon ausgehend wird die Entwicklung in die Gegenwart zurückverfolgt. Aus der Abweichung des hierbei entstehenden Gegenwartsbildes von der tatsächlichen Gegenwart lassen sich Korrekturmaßnahmen ableiten. Dieses Vorgehen wird im Rahmen von Kontrastszenarien nicht nur verwendet, um ein erstrebenswertes Wunschscenario zu erreichen, sondern auch, um unerwünschte Zukünfte zu vermeiden (JUNG 2007, S. 16).

### **Vorgehen bei der Szenarioerstellung**

Die Wege und Möglichkeiten der Szenarioerstellung sind vielfältig und lassen verschiedene auf die konkrete Fragestellung hin ausgerichtete Möglichkeiten zu. Je nach Inhalt und Funktion des Szenarios können ganz unterschiedliche Designs Anwendung finden. Dementsprechend betonen KOSOW und GARNER (2008, S. 18), dass es *die* Szenario-Methode streng genommen nicht gibt, sondern dass sich „unter diesem Dachbegriff [...] in der Praxis unterschiedlichste Ansätze, Techniken, Forschungs- und Workshop-Designs [finden]. Bei der „Szenario-Methode“ handelt es sich um ein methodologisches Konzept, das einen Kanon von Ansätzen unterschiedlicher Komplexitätsgrade umfasst“. JUNG (2007) betont, dass es sich bei der Szenario-Methode oder Szenario-Technik um eine Kombination quantitativer und qualitativer Methodenbausteine handelt. Allerdings ist auch dies nur auf die Gesamtheit der Szenarien zu beziehen. Einzelne Szenarien können rein quantitativer Natur ebenso sein wie rein qualitativer. Meist werden bestimmten Themenbereichen entsprechende Ansätze zugeordnet. So gelten demographische und teilweise auch wirtschaftliche Entwicklungen als prädestiniert für den Einsatz quantitativer Szenarien. Quantitative Szenarien beruhen meist auf Modellierungen mit einer begrenzten Anzahl von Faktoren und erlauben kurz- bis mittelfristige Vorhersagen. Qualitative Szenarien werden dagegen meist eingesetzt, wenn quantitatives Wissen nicht vorhanden ist oder Quantifizierungen nicht sinnvoll erscheinen, beispielsweise in den Themenbereichen Gesellschaft oder Politik. Sie beruhen meist auf narrativ-literarischen Verfahren und bieten mittel- bis langfristige Betrachtungen. Zunehmend werden quantitative Ansätze mit qualitativen gemischt.

Weiterhin unterscheiden lassen sich explorative Szenarien von normativen Ansätzen. Erstere beschreiben mögliche zukünftige Entwicklungen ungeachtet ihrer Wünschbarkeit. In ihnen wird vielmehr der Frage nachgegangen, in welcher Weise sich verschiedene Einflüsse und Entwicklungen auf die Zukunft auswirken. Häufig werden entsprechende Ansätze gewählt, um die Folgen potenzieller Entscheidungen oder planerischer Maßnahmen abzuschätzen. Normative Szenarien dagegen stellen die Frage nach der Wünschbarkeit der Zukunft in den Mittelpunkt.

Trotz der generellen Vielfalt der Szenariotechnik werden wesentliche Bausteine in den meisten Studien immer wieder eingesetzt. Der Prozess der Szenarien-Erstellung ist durch „typische Phasen“ gekennzeichnet, die sich in abgewandelter Form in den verschiedenen Techniken wieder finden (KOSOW u. GARNER 2008, S. 19; STRÄTER 1988; BRAUN et al. 2005). Im Folgenden soll das Vorgehen exemplarisch an einem Szenarioprozess in fünf Phasen in Anlehnung an KOSOW und GARNER 2008 dargestellt werden:

Ausgangspunkt ist die Vorbereitungsphase, in der der Gegenstand der Untersuchung definiert und die zentrale Fragestellung dargestellt wird. In diesem Abschnitt der Szenariofeldbestimmung wird die Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes vorgenommen und begründet, warum welche Aspekte betrachtet werden. Dabei erfolgen eine erste Einordnung der verschiedenen Faktoren und deren gegenseitigen Abhängigkeiten. Ebenfalls in diese Phase fallen die Begründung der Schwerpunktsetzung der Szenarien und die Ausgrenzung von nicht betrachteten Aspekten. Darüber hinaus beinhaltet die Phase eine Auseinandersetzung mit der zeitlichen Perspektive und damit, für welches Jahr in der Zukunft die Szenariobildung erfolgen

soll. Bei regionalplanerischen und räumlich angesiedelten Szenarien muss auch die Abgrenzung der räumlichen Maßstabsebene in dieser Phase erfolgen und begründet werden. Eine Reflexion der eventuell notwendigen Abgrenzungen zwischen der geographischen und der thematischen Reichweite sollte ebenfalls schon zu Beginn des Prozesses erfolgen.

In der zweiten Phase werden die für die Szenarioerstellung zu berücksichtigenden Schlüsselfaktoren identifiziert. Schlüsselfaktoren, auch Deskriptoren, bilden jene Größen, die zentral auf das Szenariofeld wirken und dieses damit entscheidend steuern. Sie lassen sich in der Regel aus der Relevanzdiskussion in Phase 1 ableiten und stellen zugleich diejenigen Entwicklungen dar, die im Szenarioverlauf betrachtet werden. Häufig resultieren die Deskriptoren aus umfangreichen theoretischen Voruntersuchungen.

Die Analysephase stellt den entscheidenden und spezifischen Teil der Szenariotechnik dar. Hierin werden die Szenariotrichter gespreizt. Es wird analysiert, welche zukünftigen Entwicklungen der Schlüsselfaktoren für möglich gehalten werden. Dabei kommen sehr unterschiedliche Techniken zum Einsatz. Die Einbindung von Prognoserechnungen kann ebenso zu einer Aufweitung des Trichters führen wie Expertenmeinungen zu nicht-quantifizierbaren Trends. Teilweise wird die Analysephase weiter unterschieden in eine Phase der Analyse der Wirkungszusammenhänge und in eine sog. Prognosephase, in der die analysierten Zusammenhänge in die Zukunft fortgeschrieben werden.

In der Phase der eigentlichen Szenariogenerierung werden die Inhalte des Szenariotrichters zu einem bestimmten Zeitpunkt ausgewählt und zu konkreten Zukunftsbildern verdichtet. Diese Verdichtung kann, je nach Vorgehen in der Analysephase, formalisiert-mathematisch, aber auch narrativ-literarisch erfolgen. Je nach Thema ist es sinnvoll, die möglichen Szenarien zu reduzieren oder nur konträre Entwicklungen in Zukunftsbildern zu verdichten. KOSOW und GÄßNER (2008, S. 21) empfehlen die Zahl der Szenarien aufgrund von Beschränkungen bei der kognitiven Verarbeitung auf vier oder fünf zu beschränken. Gleichzeitig weisen sie jedoch darauf hin, dass eindeutige Angaben dazu, wie viele Szenarien sinnvoll sind, nicht existieren.

Die letzte Phase beinhaltet die Verwendung der Szenarien im Rahmen der Planung. Diese Phase des Szenario-Transfers ist nur teilweise notwendig und reflektiert die Szenarien-Ergebnisse im Rahmen von der Aufstellung von Strategien und Handlungsempfehlungen.

#### **4.2.2 Szenarien auf kleinräumiger Ebene**

Die Frage nach Wohnvorstellungen und –bedürfnissen kann auf unterschiedlichen räumlichen und inhaltlichen Ebenen erfolgen. In Abhängigkeit von der betrachteten Maßstabsebene können differenzierte Einflüsse auf die Wohnungsnachfrage wirken. Tabelle 4-2 zeigt ausgewählte Einflussgrößen auf die Wohnungsnachfrage und macht dabei nicht nur deutlich, dass diese in Abhängigkeit von der Maßstabsebene variieren. Erkennbar ist ebenso die Vielfalt der – gegenseitig abhängigen – Faktoren. Für die im Rahmen der vorliegenden Arbeit gewählte Fragestellung bietet sich eine Analyse aus intraregionaler Perspektive an. Die Frage danach, wie sich der demographische Wandel auf die Nachfrage nach Wohnungen innerhalb der Stadtregion auswirkt, erfordert eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Teile der Stadtregion. Dabei gilt es abzuwägen zwischen einer zu großen Maßstabsebene, die für die Wohnungsmarktnachfrage in einzelnen Gemeinden oder Quartieren viel zu ungenau ist, weil der demographische Wandel zunehmend zu einem Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Standorten führt (IWANOW 2008, S. 138), und einer zu kleinen Ebene, für die zuverlässige und detaillierte Abschätzungen – auch mit Hilfe der Szenariotechnik – kaum mehr zu leisten sind.

**Tabelle 4-2: Einflussgrößen auf die Wohnungsnachfrage**

	Region	Gemeinde/ Stadtteil	Quartier	Standort	Objekt
<b>Demographische und gesellschaftliche Faktoren</b>					
Bevölkerungsentwicklung	X	X	X	X	X
Altersstruktur der Bevölkerung	X	X	X	X	X
Geburten und Sterbefälle	X	X	X	X	X
Zu- und Fortzüge (interregional)	X				
Zu- und Fortzüge (intraregional)		X	X	X	X
Heterogenisierung	X	X	X	X	X
Haushaltsgründungen/-auflösungen	X	X	X	X	X
Haushaltstypen und -struktur	X	X	X	X	X
<b>Werte und Normen</b>					
Wohnpräferenzen	X	X	X	X	X
Eigentumsbildung	X	X	X	X	X
<b>Wirtschaftliche Faktoren</b>					
Arbeitsmarkt	X				
Einkommen und Kaufkraft	X	X	X	X	X
Miet- und Kaufpreisentwicklung	X	X	X	X	X
Bodenpreise	X	X	X	X	X
Baukosten	X	X	X	X	X
Zinsniveau	X	X	X	X	X
<b>Politische Faktoren</b>					
Staatliche Subventionen	X	X	X	X	X
Kommunalpolitische Anreize		X	X	X	
<b>Angebotsinduzierte Faktoren</b>					
Baujahr				X	X
Gebäudetyp				X	X
Wohnlage und Wohnumfeld			X	X	X
Wohnungsgröße					X
Ausstattung der Wohnung					X
<b>Infrastrukturelle Faktoren</b>					
Verkehrsanbindung	X	X	X	X	
Grundversorgung		X	X	X	
Bildungsinfrastrukturen	X	X	X		
Medizinische Infrastrukturen	X	X	X		
Kulturelle und soziale Infrastruktur	X	X	X		
<b>Regionale Faktoren</b>					
Größe der Gemeinde		X			
Siedlungsstruktur	X	X	X		
Zentralität	X	X			

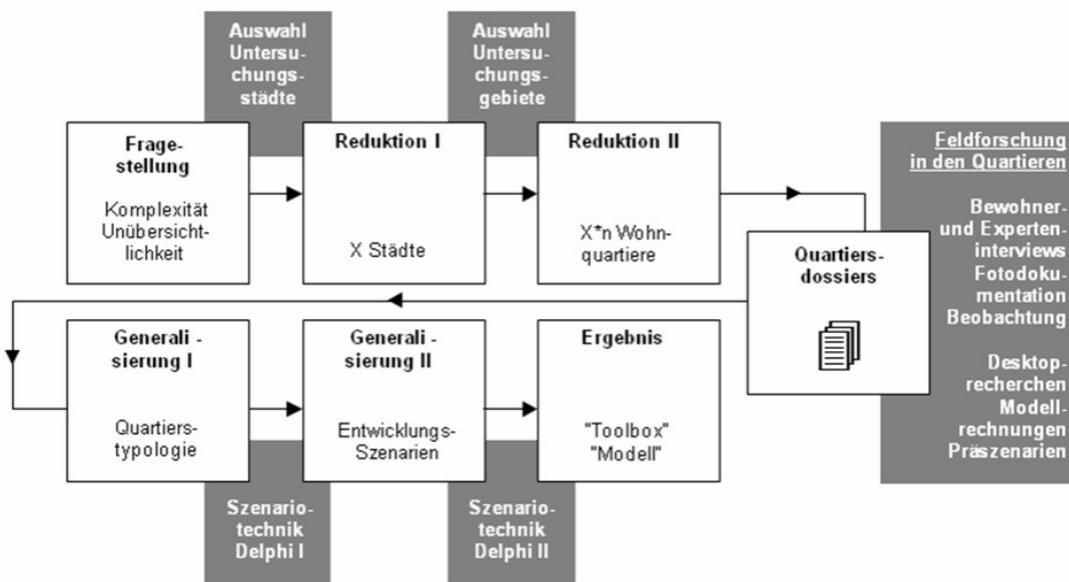
Eigene Darstellung in Anlehnung an IWANOW 2008, BÜRKNER et al. 2007

SCHNUR (2011) weist darauf hin, dass die Ebene der Wohnquartiere in den vergangenen Jahren – zu Recht – zunehmend in den Mittelpunkt der Stadtentwicklungspolitik gerückt ist und im Rahmen des demographischen Wandels auch weiterhin an Bedeutung gewinnen wird. Gleichzeitig verweist auch er auf das Problem, dass es auf kleinräumiger Ebene kaum aktuelle Stu-

dien zum demographischen Wandel gibt, die „über die *Case-Study*- oder *Good-Practice*-Ebene hinausgehen.“

Um den demographischen Einfluss auf unterschiedliche Quartierstypen abzuschätzen, wurden im Rahmen des an der Humboldt-Universität Berlin durchgeführten DemolImpact-Projektes zum demografischen Impact in Wohnquartieren deutscher Großstädte auf Grundlage von Delphi-Befragungen Szenarien zur jeweils typischen Betroffenheit einzelner Wohngebietstypen entwickelt (SCHNUR 2011). Dabei werden neben dem demographischen Wandel im engeren Sinne auch gesellschaftliche Prozesse sowie deren Einbettung in den Wohnungsmarkt und die Kommunalpolitik berücksichtigt. Als gesellschaftlich relevante Faktoren wurden die Individualisierung, die Pluralisierung der Lebensstile und Konsummuster, das Entstehen neuer Haushaltstypen, ein verändertes generatives Verhalten sowie Altersarmut identifiziert.

**Abbildung 4-4: Forschungsdesign des Projekts DemolImpact**



„Copper“ = jüngere Haushalte (Nachfrager, Zielgruppen); „Silver“ = ältere Haushalte (Nachfrager, Zielgruppen)

Quelle: SCHNUR 2011

Auf Basis von Bewohner- und Experteninterviews, Beobachtungen, Fotodokumentationen, Modellrechnungen und Präsenarien wurden für 24 ausgewählte Stadtquartiere in vier großen Städten (Berlin, Leipzig, Essen, Brandenburg) reale Istzustände erforscht (Abbildung 4-4). Anschließend erfolgen die Generalisierung der Ergebnisse und die Bildung von acht Quartierstypen, denen künftige mögliche Entwicklungskorridore (*Entwicklungstypen*) zugeordnet werden sollen. Ziel des Ansatzes ist es, im Rahmen einer Toolbox ein Gestaltungsinstrumentarium für einzelne Quartierstypen zu entwickeln, mittels dem die Zukunft konkreter Quartiere zielgerichtet gestaltet werden kann (SCHNUR 2011).

Der Szenarioprozess, mittels dem Entwicklungsszenarien für die einzelnen Quartiertypen erstellt werden sollen, beruht auf einer zweistufigen Delphi-Befragung (HÄDER u. HÄDER 2000), in der mit Hilfe gebündeltes Expertenwissen die jeweiligen Einflussfaktoren, Schlüsselfaktoren sowie Rangfolgen abgeleitet und wichtige Trends ermittelt werden sollen (SCHNUR 2011).

Auch IWANOW (2008) konzentriert sich in Ihrer Studie zu dem strukturellen Wandel der Wohnungsnachfrage in schrumpfenden Städten auf Strukturtypen der Wohnbebauung und der Wohnlage. Diese basieren zum einen auf der Gebäudestruktur, wobei Stadtteile mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung und solche mit Mehrfamilienhausbebauungen unterschieden werden. Zum anderen wird eine Differenzierung nach Baujahren und Wohnlagen (einfach-mittelgut) zur Differenzierung herangezogen. Insgesamt können auf diese Weise am Beispiel der Stadt Dresden sieben Teilmärkte voneinander unterschieden werden, wobei sich die teilweise große Heterogenität der Gebäude innerhalb einzelner statistischer Bezirke als problematisch herausstellt.

Stärker als das Projekt DemolImpact ist die Typisierung nach Strukturtypen nach IWANOW (2008) auf sekundärstatistisches Datenmaterial bezogen. Dies ermöglicht zwar solide Ex-post-Analysen der Wohnungsnachfrage in den sieben betrachteten Teilmärkten, grenzt die Möglichkeiten einer Vorausberechnung jedoch gleichzeitig ein, da wichtige Determinanten zur Wert- und Gesellschaftsentwicklung auf diese Weise nicht erfasst werden können.

„Während die analysierten retrospektiven Nachfrageanalysen durch einen höheren Detaillierungsgrad umfassendere Informationen bereitstellen, ist es nicht möglich und eher sogar gefährlich, die Annahmen zu den Verhaltensweisen der Haushalte für den Ex-Ante-Zeitraum ebenso stark zu differenzieren“ (IWANOW 2008, S. 137).

Aus dieser Sichtweise wird die Notwendigkeit abgeleitet, die Ansprüche und die Detailliertheit der Verhaltensannahmen möglichst gering und damit realisierbar zu halten. Dieser Schluss mag aus der Sichtweise „möglichst korrekte Zahlen“ durchaus nachvollziehbar sein, zugleich jedoch befördert er die Gefahr demographischer Fehlschlüsse. Neben einer Differenzierung nach Haushaltstypen (jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte, ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte, Haushalte mit drei und mehr Personen, S. 98) wird auch auf die haushaltstypspezifischen Wohnpräferenzen eingegangen. Allerdings werden letztere ausschließlich über die Präferenz für bestimmte Wohnungsteilmärkte, und damit Gebäudestrukturen, Gebäudealter und Wohnlagen, operationalisiert. Dazu erfolgte für die drei Haushaltstypen eine Analyse der Umzugsintensitäten zwischen den statistischen Bezirken, die jeweils einem bestimmten Teilmarkt zugeordnet waren (IWANOW 2008, S. 149 ff.).

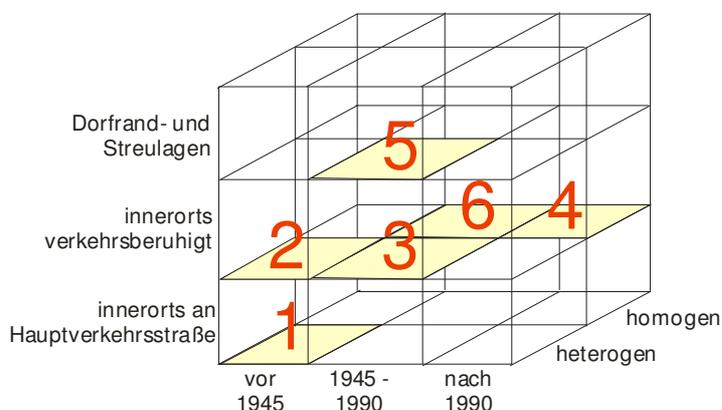
Diese Methodik ist hinsichtlich verschiedener Punkte zu hinterfragen: (1) Als größtes Problem muss die Heterogenität der Teilmärkte angesehen werden. Welche Haus- und Wohnformen die zuziehenden Haushalte tatsächlich beziehen, kann aufgrund der Angebotsvielfalt in den einzelnen Typen nicht nachvollzogen werden. (2) Darüber hinaus können die betrachteten drei Haushaltstypen das Nachfragespektrum nicht ansatzweise nachzeichnen. Dieses Problem ist keineswegs auf den beschriebenen Ansatz beschränkt sondern obliegt allen Versuchen, in denen aus amtlichen sekundärstatistischen Quellen auf die Nachfrage geschlossen werden soll. Im Zuge der Individualisierung und der Pluralisierung der Lebens- und Nachfragestile ist die Nachfrage nach bestimmten Bau- und Hausformen, aber auch Wohnungsgrößen und -lagen immer weniger an die Haushaltgröße gekoppelt. Ebenso ignoriert der Ansatz die Dimension des ökonomischen Kapitals. (3) Es bleibt unklar, inwieweit die dargestellten Präferenzen als „Wunschvorstellungen“ interpretiert werden können. Schließlich wird die Wahl des Wohnstandortes in bestimmten Teilmärkten auf der einen Seite auch durch das Angebot an (bezahlbaren) Wohnungen und auf der anderen Seite durch die finanziellen Spielräume beeinflusst. In der Darstellung kann nicht zwischen „Wunschumzug“ und „Zwangsumzug“ unterschieden werden.

Die Problematik der heterogenen Teilmärkte kann mit Hilfe von Kartierungen und standortbezogenen Daten umgangen werden. Ein solcher Ansatz wurde zwischen 2003 und 2004 am

Beispiel vier ländlicher Gemeindeteile im Saarland erprobt (GANS u. SCHMITZ-VELTIN 2004c). Mit Hilfe von Kartierungen aller Gebäude nach Alter, Zustand und Nutzung sowie Befragungen zur Wohnsituation und eventuellen Wohn- und Umzugswünschen wurden hier zunächst weitgehend homogene Wohngebiete voneinander abgegrenzt. Zusätzlich konnten adressbezogene Daten zu Altersstruktur, Geschlecht und Familienstand der Einwohner ausgewertet werden.

Die Einteilung der unterschiedlichen Wohngebietstypen basierte auf den Merkmalen Gebäudealter, Lage und Homogenität. Während der Kartierung wurden die Alter der Gebäude abgeschätzt bzw. erfragt und anschließend klassifiziert. Dabei charakterisiert die Altersklasse „vor 1945“ in der Regel den alten Dorfkern (Abbildung 4-5). In die zweite Altersklasse fallen Dorferweiterungen der Nachkriegszeit, vor allem während der 1960er, 1970er und 1980er Jahre. Jüngst entstandene Neubauviertel oder aktuelle Erschließungen fallen in die dritte Altersklasse.

**Abbildung 4-5: Wohngebietstypen in ländlichen Gemeinden**



Quelle: GANS u. SCHMITZ-VELTIN 2005

Das Lagekriterium spielt vor allem bei der Unterscheidung des alten Ortskernes eine Rolle. Nicht in allen Gemeinden finden sich Wohngebiete der ersten und zweiten Kategorie, da die innerörtliche Verkehrsbelastung stark an die Lage an überörtlichen Verkehrswegen gebunden ist. Sofern viel befahrene Straßen existieren, handelt es sich dabei meist um die Hauptverkehrsstraßen durch die Ortskerne. Neubaugebiete sind von starken Verkehrsbelastungen in der Regel nicht betroffen.

Das dritte Klassifikationsmerkmal unterscheidet homogene und heterogene Wohngebiete. Dies ist vor allem für die Dorferweiterungen nach 1945 bedeutsam, da diese oftmals in Form relativ großer Neubaugebiete errichtet wurden. Häufig weisen diese „Suburbanisierungsstandorte“ eine große Homogenität sowohl hinsichtlich der Gebäudealter als auch der Nutzung auf. In Wohngebieten der Gruppe 6 findet sich fast ausschließlich Wohnnutzung. Auch die jüngsten Dorferweiterungen tendieren, sofern sie in Neubauvierteln erschlossen werden, zu homogenen Bau- und Nutzungsstrukturen. Dagegen sind die alten Ortskerne und ihre Randbereiche meist heterogen strukturiert. Die ursprünglich lockere ländliche Bebauung wurde bedarfsgerecht erweitert und Baulücken teilweise geschlossen. Dorfrand- und Streulagen sind vor allem durch ihre meist abgeschiedene Lage und lockere Bauweise charakterisiert. Bezüglich ihrer Nutzung und ihres Baualters fallen diese Gebiete sehr heterogen aus.

Insgesamt konnten aufbauend auf der Kartierung und Befragung sechs Wohngebietstypen identifiziert werden:

- (1) Alter Ortskern an Hauptverkehrsstraße: Die meist an der Hauptverkehrsstraße entlang entstandenen Ortskerne sind geprägt von einem hohen Anteil älterer Gebäude, oft mit (ehemaliger) landwirtschaftlicher Nutzung. Tendenziell weisen die Ortskerne eine relativ dichte Bebauung auf, wenngleich Lücken in Form von Abstellplätzen oder Gärten bestehen. Aufgrund der hohen Anzahl an Lagergebäuden und einer Konzentration gewerblicher Nutzungen in diesen Gebieten ist die bauliche Struktur heterogen. Auf ehemaligen Freiflächen hat nach 1945 häufig eine Nachverdichtung stattgefunden, so dass auch die Gebäudealter unterschiedlich sind. Während die Anbindung und infrastrukturelle Ausstattung in diesen Bereichen meist überdurchschnittlich ist, muss die Verkehrsbelastung vor allem durch überörtlichen Verkehr als negativer Standortfaktor verstanden werden.
- (2) Alter Ortskern in verkehrsberuhigter Lage: Die Wohngebiete des Typs 2 weisen ähnliche Merkmale auf wie die des ersten Typs. Durch die Lage abseits der Hauptverkehrsstraße sind die Belastungen verringert, so dass die Wohnattraktivität höher liegt. Die Bebauung dieser Wohngebiete ist meist heterogener als die der ersten Kategorie.
- (3) Durchmischte Dorferweiterungen nach 1945: In den Randbereichen der Ortskerne fand nach 1945 häufig eine Erweiterung in Form von Ausweitungen der bestehenden Gemeindefläche statt. Diese Dorferweiterungen finden sich meist entlang von Seitenstraßen oder im Bereich der Hauptstraße als „Verlängerung“ des traditionellen Dorfkerns. Die Grenze zwischen diesem und den Erweiterungen ist nicht immer deutlich auszumachen, da das Baualter der Gebäude sowohl im Randbereich des Ortskernes als auch im Erweiterungsgebiet recht heterogen ist. Zum Teil sind auch ältere Gebäude in diesem Wohngebietstyp zu finden. Die Bebauungsdichte ist eher gering, charakteristisch sind großzügige Hausgärten und Freiflächen.
- (4) Aktuelle Dorferweiterungen und Neubaugebiete: Durch das Schließen von Baulücken finden sich Neubauten meist in allen Wohngebietstypen. Dennoch entstanden durch die gezielte Ausweisung von Neubaugebieten in drei der Ortsteile in den letzten Jahren neue Viertel. Diese sind durch eine hohe Homogenität hinsichtlich des Baualters und der Wohnnutzung gekennzeichnet. Ihre Lage innerhalb des Ortes ist unterschiedlich, meist weisen sie jedoch eine randliche Lage auf, da nur hier genügend freies und verfügbares Bauland zur Erschließung zur Verfügung stand. Im Vergleich zu den Neubaugebieten der 1960er, 1970er und 1980er Jahre sind die Parzellenzahlen geringer, was zum Teil auf striktere Vorgaben im Landesentwicklungsplan Siedlung zurückzuführen ist, der die Ausweisung von Bauland nur noch im Rahmen der Eigenentwicklung zulässt. Gewerbliche Nutzung findet in den Neubaugebieten nicht statt. Die Grundstücke sind verglichen mit denen der anderen Kategorien kleiner.
- (5) Dorfrand- und Streulagen: Landwirtschaftliche Betriebe in Alleinlagen und einzelne Gebäude außerhalb des Ortes werden in der fünften Wohngebietsklasse zusammengefasst. Diese ist hinsichtlich ihrer Nutzung, Lage und ihres Baualters sehr heterogen. Darunter fallen sowohl Bauernhöfe als auch Neubauten in Streulagen am Rande der Gemeinden. Eine nochmalige Unterteilung ist aufgrund der geringen Fallzahlen jedoch nicht möglich.
- (6) Homogene Dorferweiterungen der 1960er, 1970er und 1980er Jahre: In unterschiedlichem Maße sind die untersuchten Ortsteile gekennzeichnet durch Neubaugebiete der 1960er, 1970er und 1980er Jahre. Diese Bereiche sind meist sehr homogen und werden ausschließlich als Wohnstandorte genutzt. Geschäfte, Büros oder handwerkliche Betriebe finden sich nur selten. Aufgrund der von Beginn an relativ dichten Bauweise fand Neubautätigkeit in diesen Vierteln seit den 1990er Jahren nur noch selten statt. Prägendes Merkmal sind Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern und Doppelhaushälften.

**Tabelle 4-3: Altersstrukturen in den Wohngebietstypen**

Altersgruppe	Typ 1	Typ 2	Typ 3	Typ 4	Typ 5	Typ 6	Saarland
unter 18	17%	17%	20%	34%	21%	17%	18%
18-24	10%	7%	6%	6%	7%	7%	8%
25-29	4%	5%	4%	3%	4%	5%	5%
30-49	32%	38%	33%	44%	39%	29%	31%
50-64	17%	17%	17%	8%	17%	25%	19%
über 64	20%	16%	20%	6%	13%	17%	19%
Jugendquotient	27%	26%	34%	55%	32%	25%	28%
Altenquotient	32%	24%	34%	9%	19%	26%	31%
N	497	654	793	107	133	629	
Typ 1	Alter, vor 1945 entstandener Ortskern an Hauptverkehrsstraße, gute Verkehrsanbindung, teilweise Neubauten						
Typ 2	Alter, vor 1945 entstandener Ortskern in verkehrsberuhigter Lage, häufig mit Bautätigkeit nach 1945, zum Teil Neubauten						
Typ 3	Dorferweiterungen nach 1945, meist in durchmischten Lagen zwischen älteren Baubeständen						
Typ 4	aktuelle Dorferweiterungen nach 1990, meist geschlossene Neubaugebiete						
Typ 5	Streulagen und Dorfrandlagen, einzelne Höfe, im Dorfrandbereich häufig Neubauten und Neubautätigkeit						
Typ 6	Homogene Dorferweiterungen der 1960er bis 1980er Jahre, meist homogene Bebauung, kaum Neubautätigkeit						

Quelle: Gans u. Schmitz-Veltin 2004c

Die nach baulichen Merkmalen gebildeten Wohngebietstypen unterscheiden sich auch hinsichtlich ihrer demographischen Entwicklung. Dieser Zusammenhang basiert im Wesentlichen auf der hohen Eigentümerquote und dem damit verknüpften *ageing in place*. Tabelle 4-3 zeigt die Altersstruktur der unterschiedlichen Wohngebiete und die durchschnittlichen Anteile für das gesamte Saarland. Klammert man den heterogenen Wohngebietstyp 5 aus den Betrachtungen aus, so zeigen vor allem die Typen 3 und 4 deutlich überdurchschnittliche Anteile von Personen unter 18 Jahren. In der vierten Kategorie kommen auf 100 Personen zwischen 18 und 64 Jahren 55 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Die Neubautätigkeit wird folglich vor allem durch junge Familien mit Kindern getragen. Gleichzeitig sind alle anderen Altersgruppen, auch die der 18- bis 29-Jährigen, deutlich unterbesetzt.

Betrachtet man die beiden mittleren Altersgruppen der 30 bis 49-Jährigen und der 50 bis 64-Jährigen, so ist im sechsten Wohngebietstyp nahezu eine Gleichverteilung festzustellen, während in allen anderen Gebieten die jüngere Gruppe deutlich überwiegt. Hier zeigen sich charakteristische Alterungserscheinungen der kommenden Jahre. Zwar ist der Anteil der über 64-Jährigen im Wohngebietstyp 6 momentan noch unterdurchschnittlich ausgeprägt, in den nächsten 15 Jahren muss jedoch mit einer beschleunigten Alterung gerechnet werden. Dieser Wohngebietstyp ist vor allem noch von der ersten Generation bewohnt. Die Kinder sind zum Großteil ausgezogen und die Attraktivität der Gebäude und Wohnlagen wird aus heutiger Sicht eher negativ beurteilt. Gleichzeitig fehlt die „Großelterngeneration“, die in den Dorfkernen den Anteil der über 64-Jährigen erhöht.

In den Ortskernen ist die Lageattraktivität in der Regel höher als in den Vierteln homogener Dorferweiterungen. Der Anteil der jungen Erwachsenen ist daher höher, ebenso wie der Jugendquotient. Insbesondere die frühen heterogenen Dorferweiterungen weisen einen verhältnismäßig hohen Anteil von Kindern- und Jugendlichen auf. Allerdings ist hier auch der Anteil der über 64-Jährigen überdurchschnittlich, was auf eine heterogenere Altersstruktur als in den Vierteln der homogenen Dorferweiterungen schließen lässt. Die Attraktivität der Wohngebiete vom Typ 3 ist überwiegend hoch.

Der Ansatz bildete eine gute Grundlage zur Erstellung kleinräumiger Bevölkerungsvorausrechnungen. Durch die Verwendung individueller Daten zu Altersstruktur, Geschlecht und Familienstand konnten die Abschätzungen zur Bevölkerungsentwicklung tatsächlich für die erhobenen homogenen Wohngebiete erstellt werden. Gleichzeitig zeigen sich die zum Teil sehr kleinen Wohngebietstypen sehr anfällig gegenüber Wanderungseinflüssen, so dass die gewonnenen Ergebnisse nicht als tatsächliche und exakte Prognose missinterpretiert werden dürfen. Zur Abschätzung der Wohnungsnachfrage kann die entwickelte Methodik nur bedingt herangezogen werden. Zum einen werden gesellschaftliche Aspekte wie Individualisierung und Wohnpräferenzen nicht erfasst, zum anderen beinhalten die Szenarien keine Angaben zu Haushaltsbildung, was zur Bezifferung der tatsächlichen Anzahl der Wohnungsnachfrager jedoch zwingend notwendig wäre. Darüber hinaus stellt sich der Ansatz aufgrund der umfangreichen Kartierungen und aufwendiger Haushaltsbefragungen für größere Wohngebiete oder städtische Regionen als nicht praktikabel heraus.

### 4.3 Untersuchungsaufbau

Ziel der Szenarioanalyse zur Entwicklung des Wohnens in der Stadtregion soll es sein, die wesentlichen – quantitativen wie qualitativen – Schlüsselfaktoren zu identifizieren und auf Grundlage von Erkenntnissen aus Befragungen, Bevölkerungs- und Haushaltsabschätzungen sowie Haushaltsbefragungen Szenarien zur Zukunft des Wohnens am Beispiel der Wohnungsmarktregion Mannheim zu entwickeln.

Die zentrale Fragestellung der vorliegenden Arbeit soll insbesondere das Verhältnis von Kernstädten und urbanen Wohnstandorten zu randstädtischen und suburbanen Wohnstandorten beleuchten. Dabei wird zunächst die Perspektive der Reurbanisierung als Phase der Stadtentwicklung eingenommen und als räumliche Ebene die der Gemeinden gewählt. Diese Abgrenzung mag nicht in jeglicher Hinsicht überzeugen, sind Gemeinden doch vergleichsweise große räumliche Einheiten, innerhalb derer es meist sehr gegensätzliche Entwicklungen gibt. Zwei Argumente sprechen dennoch für diese Wahl: (1) Zunächst ist eine Betrachtung auf kleinräumigerer Ebene der Fragestellung nicht angemessen, da die spezifischen Charakteristika einzelner Quartiere und Wohnstandorte die Frage nach der Zukunft des Wohnens in der Stadtregion überdecken. (2) Darüber hinaus sind – mit Ausnahme der großen Städte – unterhalb der Gemeindeebene keine ausreichenden sekundärstatistischen Angaben vorhanden, die eine Abschätzung zulassen.

Die Analyse setzt in einem ersten Schritt die Abgrenzung und Auswahl der betrachteten Gemeinden voraus. Dazu wird in Abschnitt 5.1 eine Abgrenzung der Stadtregion Mannheim und eine Typisierung der Gemeinden auf Grundlage der regionalen Einflussgrößen der Wohnungsnachfrage (Abbildung 5-1) vorgenommen.

Das der Szenariobildung zugrunde liegende Szenariofeld umfasst die komplexen Auswirkungen der demographischen Entwicklung, wie sie in Kapitel 2 konzeptionalisiert worden sind. Darüber hinaus muss bei einer Auseinandersetzung mit der Wohnungsnachfrage eine Berücksichtigung

mit den gesellschaftlichen Rahmenbedingungen erfolgen. Als solche werden insbesondere die auf die Nachfrage nach Wohnraum wirkenden Wert- und Einstellungsmuster, wie die Veränderungen des Wohnstatus oder sich wandelnde Wohnwünsche verstanden (Kap. 3.2). Schließlich kommt hinsichtlich der Reurbanisierung der Politik und der Steuerung der Angebotsentwicklung durch die Kommunen und die Akteure an den Wohnungsmärkten eine herausragende Bedeutung zu. Auch diese soll im Rahmen der zu bildenden Szenarien erfasst werden.

Insgesamt werden die Szenarien zum Wohnen in der Stadtregion zweistufig erstellt. Die eher quantitativ ausgerichteten Grundszenarien beinhalten die Schlüsselfaktoren Bevölkerung, private Haushalte sowie Politik. Sie sollen, differenziert für die Gemeindetypen in der Stadtregion, die Spannweite der Nachfrage aufzeigen. Die durch diesen Prozess entwickelten Zukunftsbilder werden im Rahmen der Nachfrageszenarien um qualitative Aspekte ergänzt.

### 4.3.1 Grundszenarien: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Stadtregion

Zur Abschätzung der Wohnungsnachfrage in den Gemeinden der Wohnungsmarktregion Mannheim sollen verschiedene Grundszenarien erstellt werden. Diese bilden den quantitativen Rahmen der zu erstellenden Nachfrageszenarien. Als Schlüsselfaktoren können die Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung der Zahl und Struktur der privaten Haushalte sowie die Angebotsentwicklung identifiziert werden.

Die Bevölkerungsentwicklung legt den Grundstein der demographisch bedingten Nachfrage. Sie wird entsprechend der demographischen Grundgleichung gesteuert durch das demographische Gedächtnis, Wanderungen, Geburten und Sterbefälle (vgl. 2.2.3). Ohne Berücksichtigung singulärer Ereignisse, wie Naturkatastrophen oder Kriege, sind Geburten und Sterbefälle vergleichsweise sicher abzuschätzen. Die hauptsächliche Unsicherheit liegt im Bereich der Wanderungen, für die schon über kurze Zeiträume keine verlässlichen Abschätzungen möglich sind. Inwieweit die Geburtenhäufigkeit durch eine pränatalistische Familienpolitik beeinflusst werden kann und inwieweit die in Deutschland ergriffenen Maßnahmen geeignet sind, eine entsprechende Steigerung der Gesamtfruchtbarkeitsrate zu bewirken, ist in politischer und wissenschaftlicher Diskussion umstritten (z. B. BÖRSCH-SUPAN 2005; PETERS 2007; HANK u. KREYENFELD 2001). Im Bereich der Bevölkerungsentwicklung werden drei Grundszenarien betrachtet, um den Unsicherheiten bezüglich Wanderungsentwicklung und Familienpolitik begegnen zu können:

**Trendfortschreibung (A):** Die Trends der Bevölkerungsentwicklung setzten sich in den kommenden Jahren entsprechend der Entwicklungen in den zurückliegenden Jahren fort.

**Regionale Wanderungsgewinne (B):** Die Zuwanderung in die Metropolregion kann aufgrund von wachsender wirtschaftlicher Dynamik und hoher Nachfrage nach Arbeitskräften gesteigert werden. Die Geburtenhäufigkeiten und Sterblichkeiten entwickeln sich entsprechend der Trendfortschreibung fort.

**Anstieg der Geburtenhäufigkeit (C):** Familienpolitische Maßnahmen führen dazu, dass die Geburtenhäufigkeit zum ersten Mal seit Mitte der 1970er Jahre wieder leicht steigt. Die Wanderungen und Sterblichkeiten entwickeln sich entsprechend der Trendfortschreibung fort.

Als zweiter Schlüsselfaktor werden die Zahl der privaten Haushalte und deren Struktur identifiziert. In den vergangenen Jahrzehnten hat sich deren Größe stetig verringert, so dass die Entwicklung über der Veränderung der Bevölkerungszahl lag. Als treibende Kraft der Haushaltsbildung ist die Individualisierung (Kap. 2.1.3) beschrieben worden. Inwieweit sich diese in Zukunft fortsetzen, beschleunigen oder – mit Ausnahme der Singularisierung des Alterns – eine Retra-

ditionalisierung stattfinden wird, ist umstritten. Dementsprechend werden drei Teilszenarien formuliert:

**Tabelle 4-4: Übersicht über die Schlüsselfaktoren der Grundszenarien**

Sze- nario	Bevölkerungsentwicklung			Haushaltsentwicklung			Politik	
	Trend	Regionale Wande- rungsge- winne	Anstieg Gebur- tenhäu- figkeit	Anhalten- de Indivi- dualisie- rung	Zuneh- mende Individua- lisierung	Ende der Individu- alisie- rung	Laisser- faire	Kon- zentra- tion
	A	B	C	A	B	C	A	B
<b>AAA</b>	X			X			X	
ABA	X				X		X	
ACA	X					X	X	
BAA		X		X			X	
BBA		X			X		X	
BCA		X				X	X	
CAA			X	X			X	
CBA			X		X		X	
CCA			X			X	X	
<b>AAB</b>	X			X				X
ABB	X				X			X
ACB	X					X		X
BAB		X		X				X
<b>BBB</b>		X			X			X
BCB		X				X		X
CAB			X	X				X
CBB			X		X			X
<b>CCB</b>			X			X		X

*Eigene Darstellung*

**Anhaltende Individualisierung (A):** Der Trend der Individualisierung und Singularisierung setzt sich in den kommenden Jahren entsprechend der Entwicklungen in den zurückliegenden Jahren fort.

**Zunehmende Individualisierung (B):** Flexibilitätsansprüche des Arbeitsmarktes und die Dynamiken der Wissensgesellschaft verstärken die Trends der konditionierten Singularisierung. Dies hat eine beschleunigte Verkleinerung der Haushalte zur Folge.

**Ende der Individualisierung (C):** Die Jahrzehnte der Individualisierung neigen sich dem Ende entgegen. So zumindest lautet die These der Retraditionalisierung, die nach GREEN (2004, S. 17) zwar eher „in einem ideologisch geprägten Feld von Nostalgie zu verorten ist“ und empirisch keine Evidenz erlangen kann. Aber seit der deutsche Bundespräsident in seiner Antrittsrede im Jahr 2004 die „Renaissance der Familie“ prophezeite (BETZENDAHL 2004), erscheint ein Nachlassen der Singularisierung zumindest nicht mehr unmöglich.

Der dritte Schlüsselfaktor kann in der Steuerung der Angebotsentwicklung identifiziert werden. Insbesondere in den vergangenen Jahren bemühen sich Städte und städtische Wohnungsgesellschaften zunehmend um eine Politik zur Unterstützung städtischer Wohnungsangebote. Städte, die auf dem eigenen Territorium ein vielfältiges Angebot aufweisen, können sich im Wettbewerb um die Einwohner durchaus behaupten.

**Laissez-faire-Politik (A):** Die Städte treten als Akteure der Wohnungsmarktsteuerung nicht in Erscheinung. Allenfalls sind erste Versuche zu erkennen, mit der Ausweisung von Bauland potenzielle Suburbanisierer in der Stadt zu halten. Diese Entwicklung spiegelt in etwa den Trend der vergangenen Jahre.

**Politik der Konzentration (B):** Die Städte und Gemeinden nehmen ihre Steuerungsrolle stärker wahr als in der Vergangenheit. Investitionen in Lebensqualität und Infrastrukturen, und insbesondere die Forcierung von Wohnungsbauaktivitäten innerhalb der städtischen Gemarkung führen zu einem Ausbau des Angebotes in der Kernstadt (BRACHAT-SCHWARZ 2008; HIRSCHLE u. SIGISMUND 2008).

Aus der Kombination der dargestellten Teilszenarien lassen sich die in Tabelle 4-4 zusammengefassten Grundszenarien ableiten. In einem späteren Schritt soll aus Gründen der Übersichtlichkeit eine Reduktion der Grundszenarien auf vier Zukunftsbilder erfolgen, für die abschließend die Nachfrageszenarien erstellt werden.

### **Bevölkerungsvorausberechnung im Rahmen der Grundszenarien**

Die Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung erfolgt auf Grundlage eines am Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie der Universität Mannheim entwickelten Komponentenmodells zur Bevölkerungsvorausberechnung (GANS u. SCHMITZ-VELTIN 2004c; GANS u. SCHMITZ-VELTIN 2005; GANS et al. 2006). Im Rahmen eines Projektes im Auftrag des Verbandes Region Rhein-Neckar wurde mit dieser Methode die Bevölkerungszahl und -struktur für die Gemeinden und Verbandsgemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar bis zum Jahr 2020 in vier Varianten abgeschätzt (GANS u. SCHMITZ-VELTIN 2008).

Die Bevölkerungsvorausberechnung im Rahmen der Grundszenarien baut auf dieser Studie auf. Das erste betrachtete Szenario (AAA, Tabelle 4-4) spiegelt die Basisvariante der Bevölkerungsvorausberechnung wider, für die anderen vier betrachteten Szenarien werden die Annahmen der Vorausberechnung entsprechend variiert. Die Darstellung der Szenarien konzentriert sich auf die Gemeinden und Gemeindetypen der Wohnungsmarktregion Mannheim (Kap. 5.1) Die Vorausberechnung erfolgte für die Jahre 2007 bis 2020 (Prognosezeitraum: 14 Jahre) und stützt sich neben Annahmen zur zukünftigen Entwicklung auf Daten aus dem Zeitraum von 1997 bis 2006 (Referenzzeitraum: 10 Jahre).

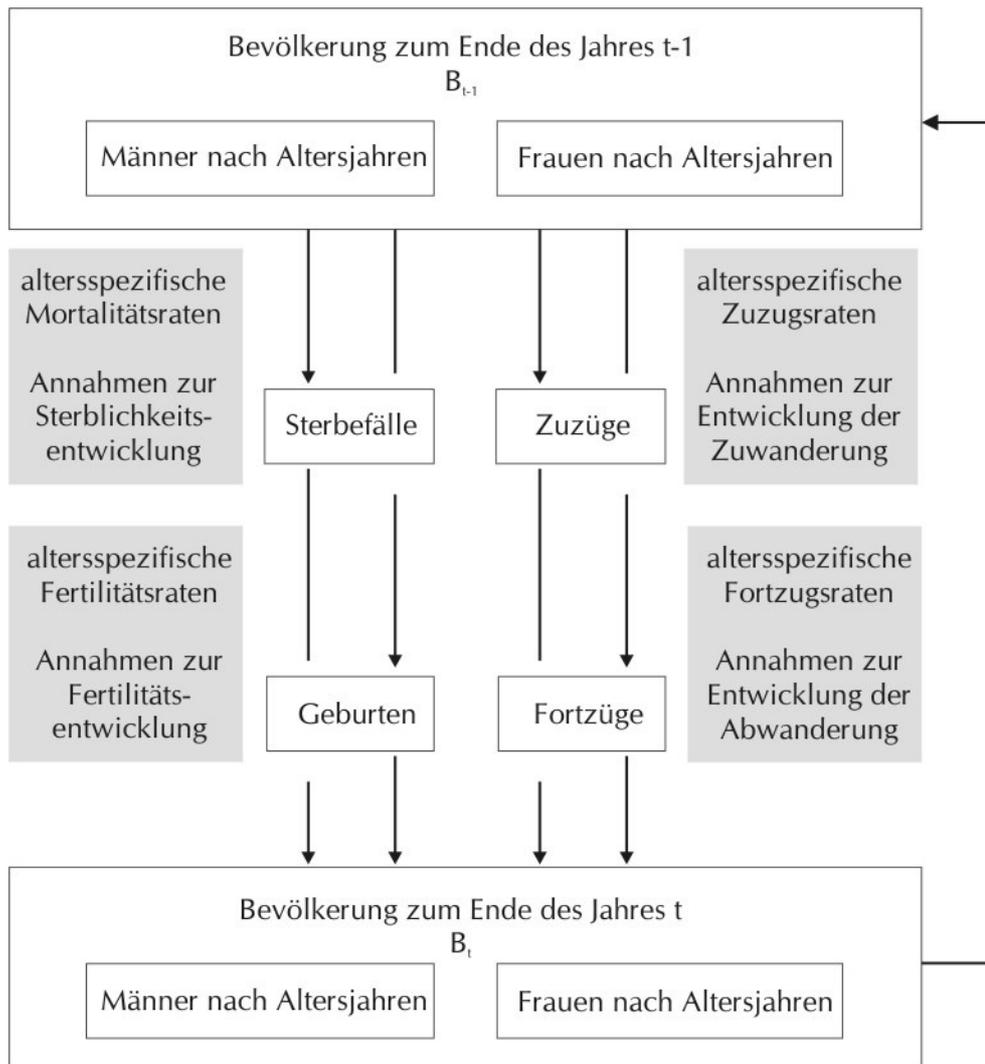
Die Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung erfolgt bis 2020 nach dem in Abbildung 4-6 dargestellten Modell. Für den Gesamtzeitraum kann die Bevölkerungsentwicklung mit Hilfe der demographischen Grundgleichung (Kap. 2.2.2) angegeben werden. Die verwendete Methodik erstellt die Bevölkerungsvorausberechnung jahresweise sowie differenziert nach Geschlecht und Altersjahren. Somit berechnet sich die Bevölkerung B im Jahr t folgendermaßen:

$$B_t = B_{t-1} + \sum_{s=1}^2 \sum_{i=0}^{100} g_{t,s,i} - s_{t,s,i} + z_{t,s,i} - a_{t,s,i}$$

- mit  $B_t$  = Bevölkerung im Jahr t (Jahresende)  
 $B_{t-1}$  = Bevölkerung im Vorjahr (Jahresende)  
 $g_t$  = Geburten im Jahr t

- $d_t$  = Sterbefälle im Jahr  $t$   
 $z_t$  = Zuwanderer im Jahr  $t$   
 $a_t$  = Abwanderer im Jahr  $t$   
 $s$  = Geschlecht  
 $i$  = Altersjahre

**Abbildung 4-6: Vereinfachtes Schema des Modells der Bevölkerungsfortschreibung**



*Eigene Darstellung*

Die Vorausberechnung erfolgt mittels einer Komponentenmethode, bei der die Komponenten Geburten, Sterbefälle, Zuwanderung und Abwanderung anhand von Wahrscheinlichkeiten und Quoten jeweils bis zum Jahr 2020 fortgeschrieben werden.

Die Fortschreibung der Geburten basiert auf den altersspezifischen Geburtenraten in den betrachteten Gemeinden und Kreisen. Dabei wird für alle 15- bis 44-jährigen Frauen ermittelt, wie viele Kinder sie im jeweiligen Alter im Durchschnitt der Jahre 2004 bis 2006 zur Welt gebracht haben. Die daraus abgeleiteten altersspezifischen Geburtenraten werden bis zum Jahr

2020 konstant gehalten, was sich durch die Konstanz der Geburtenhäufigkeiten seit den 1970er Jahren (Abbildung 2-4) begründen lässt. Da die altersspezifischen Geburtenraten nicht differenziert nach Geschlecht der Geborenen vorliegen wird vereinfacht angenommen, dass 51,4 % der Neugeborenen männlich und 48,6 % weiblich sind. Diese Daten ergeben sich aus dem Mittelwert der Geschlechterverhältnisse der Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz im Referenzzeitraum zwischen 1997 und 2006.

Zu Ermittlung der Sterbefälle werden die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten aus der Sterbetafel für Westdeutschland abgeleitet. Dabei wird mit einem weiteren Anstieg der Lebenserwartung gerechnet. Bis zum Jahr 2020 wird sich die Lebenserwartung bei Geburt für Männer und Frauen um rund anderthalb Monate pro Jahr erhöhen. Für jedes Jahr und Altersjahr des Prognosezeitraums wird die Sterbewahrscheinlichkeit  $m$  differenziert nach Geschlecht berechnet. Der Rückgang der Sterblichkeit wird für alle Altersjahre als gleich angenommen.

Die Wanderungen werden aus den Fort- und Zuzügen im Referenzzeitraum zwischen 1997 und 2006 abgeleitet. Als Wanderungen werden Wohnsitzwechsel über die Gemeindegrenzen hinaus definiert. Die Vorausberechnung unterscheidet nicht, ob es sich dabei um Binnen- oder Außenwanderungen handelt. Aufbauend auf der Analyse der Wanderungen im Referenzzeitraum werden die altersspezifischen Wanderungen aus dem Mittelwert der vorangegangenen 10 Jahre berechnet und mit einem Entwicklungsfaktor gewichtet. Die Entwicklungsfaktoren  $e_z$  bzw.  $e_a$  bilden den Trend der Zuwanderungs- bzw. Abwanderungsentwicklung im Referenzzeitraum für die jeweilige Altersgruppe  $i$  ab. Sie ergeben sich aus

$$e_{z,i} = \frac{\sum_{r=5}^{10} z_{r,i} - \sum_{r=1}^6 z_{r,i}}{\sum_{r=1}^6 z_{r,i}} \times 0,1 \quad \text{bzw.} \quad e_{a,i} = \frac{\sum_{r=5}^{10} a_{r,i} - \sum_{r=1}^6 a_{r,i}}{\sum_{r=1}^6 a_{r,i}} \times 0,1$$

mit  $r$  = Jahre im Referenzzeitraum;  
 $z_r$  = Zuwanderer im Jahr  $r$ ;  
 $a_r$  = Abwanderer im Jahr  $r$ ;  
 $i$  = Altersgruppe.

Dementsprechend wird die Zahl der Zu- bzw. Abwanderer  $z$  bzw.  $a$  für die Altersgruppe  $i$  im Jahr  $t$  errechnet aus

$$z_{t,i} = e_{z,i} \times \frac{\sum_{t=1}^{t-1} z_{t,i}}{10} \quad \text{bzw.} \quad a_{t,i} = e_{a,i} \times \frac{\sum_{t=1}^{t-10} a_{t,i}}{10}.$$

Zusammenfassend wird für jedes Jahr  $t$  des Prognosezeitraums die Bevölkerungszahl  $b$  nach Altersjahren  $i$  (1 bis 100) und Geschlecht  $s$  errechnet:

$$b_{t,i,s} = b_{t-1,i-1,s} - b_{t-1,i-1,s} \times m_{t,i-1,s} + z_{t,i,s} - a_{t,i,s}.$$

Die unter 1-jährigen ergeben sich aus der Zuwanderung im Altersjahr  $i=0$  und der Geburten:

$$b_{t,0,s} = z_{t,0,s} - a_{t,0,s} + g_{t,s}.$$

Die Bevölkerungsvorausberechnung ergibt für jede der 149 Gemeinden bzw. Verbandsgemeinden in der Region Rhein-Neckar in Jahresschritten die Zusammensetzung der Bevölkerung

nach Altersgruppen und Geschlecht. In den Grundszenarien Axx (Tabelle 4-4) beruht sie auf der Annahme einer Fortsetzung des Wanderungsgeschehens der Jahre 1997 bis 2006.

In den Grundszenarien Bxx (Regionale Wanderungsgewinne) kommt es aufgrund der wirtschaftlichen Dynamik in Mannheim und der Region Rhein-Neckar zu einem Anstieg der Zuwanderung. Diese wirkt sich in allen Gemeinden gleich aus. Die Zuzüge in die betrachteten Gemeinden der Wohnungsmarktregion Mannheim steigen in allen Altersgruppen zwischen 2007 und 2020 um jährlich ein Prozent.

In den Grundszenarien Cxx (Anstieg der Geburtenhäufigkeit) wird ein Anstieg der zusammengefassten Geburtenziffer von jährlich 2 Prozent angenommen, was – deutschlandweit betrachtet – einer Zunahme der TFR von 1,33 im Jahr 2006 auf 1,76 im Jahr 2020 entspricht. Dies kommt in etwa einem Niveau gleich, wie es 2006 in Luxemburg (1,65), den Niederlanden (1,70), Finnland (1,84) oder Schweden (1,85) erreicht wurde. Gleichzeitig bliebe die Gesamfruchtbarkeitsrate damit nach wie vor unter dem Reproduktionsniveau.

### **Haushaltsvorausberechnungen im Rahmen der Grundszenarien**

Die Vorausberechnung privater Haushalte erfolgt auf Grundlage der berechneten Bevölkerungszahlen über Zurechnungsquoten zu unterschiedlichen Haushaltsgrößen (Haushaltszurechnungsquoten). Da die genauen Haushaltszahlen auf Gemeindeebene nicht bekannt sind und zuverlässige Angaben zuletzt mit der Volkszählung 1987 abgefragt wurden, muss die Anzahl der Haushalte und deren Zusammensetzung nach Alter und Größe für die Gemeinden der Wohnungsmarktregion Mannheim geschätzt werden. Die Grundlage dafür bilden eigene Berechnungen auf der Basis von Scientific-Use-Files der Mikrozensus 1995, 2000 und 2005 (Stützzeitpunkte). Mittels der ausgewerteten Datensätze für die Länder Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz werden die Zurechnungsquoten der Personen auf Haushaltsformen nach Gemeindegrößenklasse, Bundesland und Altersgruppe errechnet. Die Differenzierung nach Bundesland und Gemeindegrößenklassen erfolgt anhand der in Tabelle 4-5 dargestellten Kategorien.

**Tabelle 4-5: Verwendete Gemeindegrößenklassen zur Abschätzung der Haushaltszurechnungsquoten**

Gemeindegrößenklassen in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz	Gemeindegrößenklassen in Hessen
unter 5.000 Einwohner	unter 20.000 Einwohner
5.000 bis unter 20.000 Einwohner	
20.000 bis unter 100.000 Einwohner	20.000 bis unter 100.000 Einwohner
100.000 bis unter 500.000 Einwohner	100.000 bis unter 500.000 Einwohner

*Eigene Darstellung nach Daten der Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Forschungsdatenzentren*

Die Zurechnungsquoten werden differenziert für fünf Altersgruppen berechnet. Dabei wird ausgewertet, welche Anteile die jeweiligen Altersgruppen an den entsprechenden Haushaltsgrößen haben. Als Altersgruppen werden die unter 18-Jährigen, die 18- bis unter 25-Jährigen, die 25- bis unter 35-Jährigen, die 35- bis unter 65-Jährigen sowie die mindestens 65-Jährigen gewählt. Für jede dieser Altersgruppen kann die Verteilung der Bevölkerung auf Haushalte mit unterschiedlicher Größe angegeben werden. Als maximale Haushaltsgröße können die 7-

Personen-Haushalte berücksichtigt werden, denen auch die Haushalte mit mehr als 7 Personen (meist unter 1 % aller Haushalte) zugeschlagen werden. Diese Haushaltszurechnungsquoten werden für die Jahre 1995, 2000 und 2005 erstellt und mittels eines linearen Trends fortgeschrieben. So lässt sich die Haushaltszurechnungsquote  $H_{t,i}$  im Prognosejahr  $t$  für die Altersgruppe  $i$  als Wert der Vorjahresquote zuzüglich der jährlichen Zu- oder Abnahme  $n$  berechnen. Da  $n$  im gesamten Prognosezeitraum konstant bleibt, ergibt sich als Haushaltszurechnungsquote  $H$  im Jahr  $t$  zunächst

$$H_{t,i} = H_{t-1,i} + n.$$

Die jährliche Veränderung  $n$  ergibt sich dynamisch aus dem Vergleich der Haushaltszurechnungsquoten der beiden dem Prognosejahr  $t$  vorausgegangenen Jahre  $t-1$  und  $t-2$ :

$$n = H_{t-1,i} - H_{t-2,i}.$$

In dieser Form fließen die Haushaltszurechnungsquoten in die Grundszenarien „zunehmende Individualisierung“ ein. Aufgrund der erwarteten Abschwächung der Haushaltsverkleinerung, die insbesondere in den Ober- und Mittelzentren der Metropolregion bereits heute erkennbar ist, wird die Jährliche Veränderung  $n$  in den Grundszenarien „anhaltende Individualisierung“ dem ab dem Jahr 2008 um jährlich 25 % gegenüber dem Vorjahreswert gedämpft, wodurch sich die Kurve einem Sättigungsniveau nähert (Abbildung 4-7):

$$n = (H_{t-1,i} - H_{t-2,i}) \times 0,75.$$

Im zweiten Schritt werden die Haushaltszurechnungsquoten nach Gemeindegrößenklassen und Bundesländern auf die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung übertragen. Dabei wird die feine Gliederung von 5 Altersgruppen und 7 Haushaltstypen komprimiert. Für die Jahre 2006 bis 2020 werden folgende Haushaltstypen unterschieden:

- **Junge Singlehaushalte:** Haushalte mit einer Person zwischen 18 und unter 35 Jahren
- **Berufstätige Singlehaushalte:** Haushalte mit einer Person zwischen 35 und unter 65 Jahren
- **Junge und berufstätige Paarhaushalte:** Haushalte mit zwei Personen zwischen 18 und 65 Jahren
- **Ältere Haushalte:** Haushalte mit einer oder zwei Personen, von denen mindestens eine 65 Jahre oder älter ist
- **Familienhaushalte:** Haushalte mit mindestens 3 Personen<sup>10</sup>

Eine genauere Differenzierung hinsichtlich verschiedener Familienkonstellationen, wie Alleinerziehende, ist aufgrund der angewandten Methodik nicht möglich. Allerdings soll im Rahmen der Nachfrageszenarien qualitativ hierauf eingegangen werden. Die Bezeichnung „berufstätig“ bezieht sich rein auf das Alter der Personen und ist nicht davon abhängig, inwieweit die entsprechenden Haushaltsmitglieder tatsächlich einer Berufstätigkeit nachgehen.

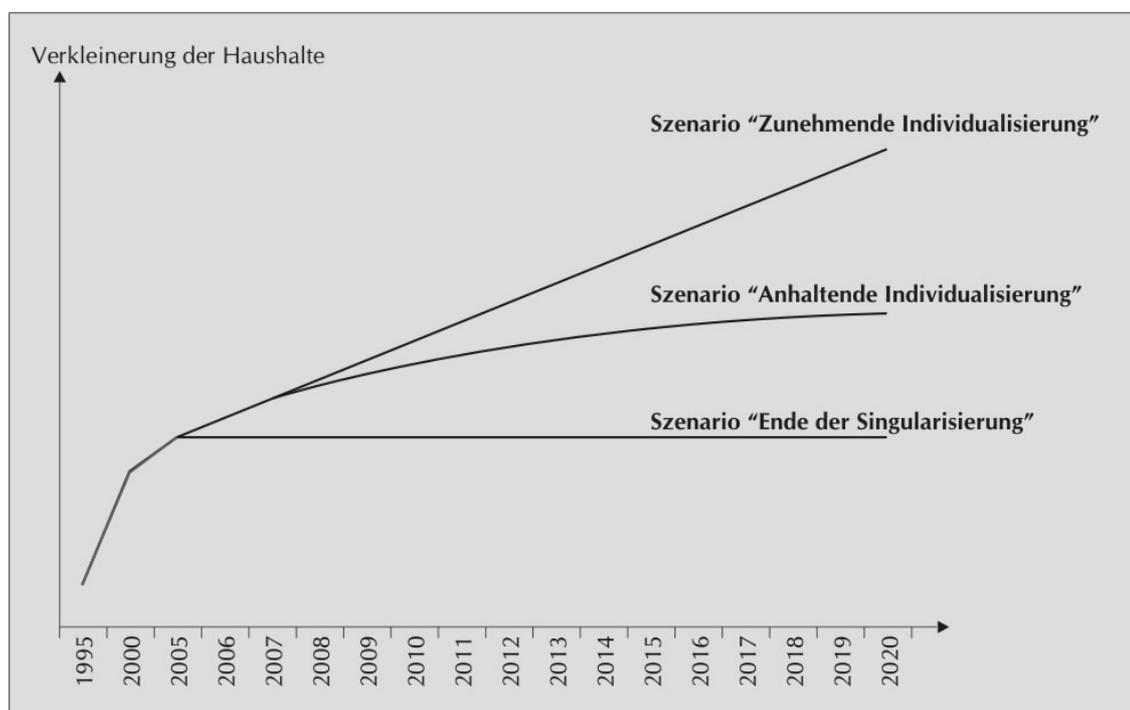
Im Grundszenario xAx (Anhaltende Individualisierung) wird eine anhaltende Singularisierung angenommen. Da die Entwicklung zu kleineren Haushalten in der beschriebenen Trendfortschreibung bereits enthalten ist, wird das Grundszenario xAx mittels der dargestellten Methodik erstellt.

<sup>10</sup> In der weiteren Auswertung werden zu den Familienhaushalten auch Zweipersonenhaushalte gezählt, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied unter 18 Jahren alt ist (Alleinerziehende)

Im Grundszenario xBx (Zunehmende Individualisierung) wird von einer steigenden Singularisierung ausgegangen. Hierbei wird erwartet, dass sich der zwischen 1995 und 2005 abzeichnende Trend zu kleineren Haushalten bis zum Jahr 2020 ungebremst fortsetzen wird. Die Darstellung erfolgt anhand des ungedämpften linearen Trends auch über das Jahr 2008 hinaus.

Im Grundszenario xCx (Ende der Singularisierung) wird von einer Wiederentdeckung familialer Wertvorstellungen ausgegangen, so dass keine weitere Verkleinerung der Haushalte stattfinden wird. Entsprechend werden die Haushaltszurechnungsquoten des Jahres 2005 bis zum Jahr 2020 konstant gehalten. Abbildung 4-7 zeigt zusammenfassend die Tendenzen zur Haushaltsverkleinerung in den drei Grundszenarien zur Haushaltsentwicklung.

**Abbildung 4-7: Schematische Darstellung der Tendenz zur Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltgröße in den Grundszenarien der Haushaltsentwicklung**



1995 bis 2005: Werte aus dem Mikrozensus. Eigene Darstellung nach Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Forschungsdatenzentren

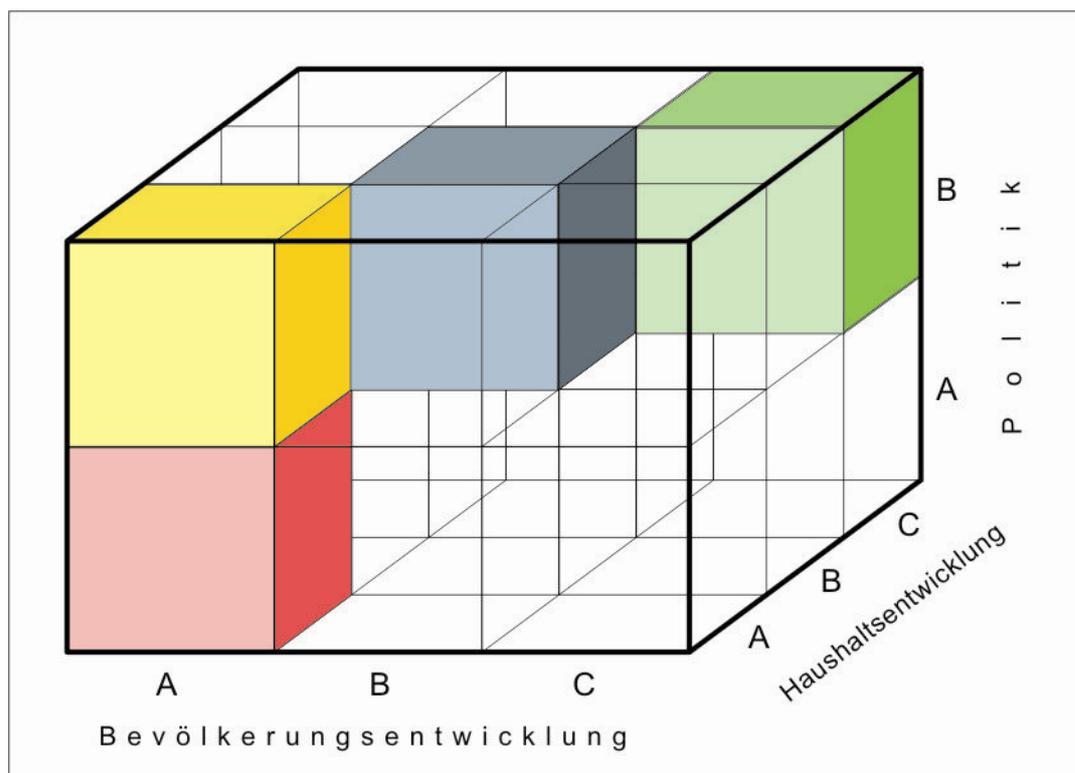
### **Annahmen zur politischen Steuerung in den Grundszenarien**

In Untersuchungen zur Stadt-Umland-Wanderung wird Suburbanisierung zunehmend nicht mehr als intrinsischer Wunsch nach einem Leben im Grünen sondern als Reaktion auf die knappen und teuren Wohnmöglichkeiten in den Kernstädten interpretiert. Entsprechend findet in einigen Städten im Rahmen der Politik der Reurbanisierung (Kap. 3.4) eine Ausweitung städtischer Wohnungsangebote statt. Über die Ausweisung von Bauland oder durch die Initiierung von wohnungs- oder städtebaulichen Projekten versuchen insbesondere die Ober-, aber auch die Mittelzentren, potenzielle Suburbanisierer in den Grenzen der Städte zu halten. Die Szenarien xxA (Laisser-faire-Politik) und xxB (Politik der Konzentration) unterscheiden sich darin, inwieweit die Zentren innerhalb der Wohnungsmarktregion Mannheim ihre Möglichkeiten zur Steuerung der Reurbanisierung wahrnehmen und entsprechend umsetzen. Dabei spiegelt ersterer Fall eine eher passive Rolle der politischen Steuerung wider. Die Ausweisung von Bau-

land setzt sich bis 2020 fort. Es wird davon ausgegangen, dass die dadurch entstehenden Wirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung im Zentrum und den Umlandgemeinden implizit in den Szenarien Axx enthalten sind und dementsprechend keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden müssen.

Im Falle einer Politik der Konzentration kommt es zu weiteren Baulandausweisungen in den Städten. Dabei wird eine zusätzliche jährliche Steigerung des Wohnungsbestandes in Mannheim von 1,5 Promille angenommen. Damit steigt der Wohnungsbestand zwischen 2006 und 2020 um insgesamt 5 %, wobei sich ein Wachstum um 3 % aus der Fortschreibung des Trends ergibt und darüber hinaus 2 % durch die Konzentrationspolitik realisiert werden. Ferner wird angenommen, dass die Wohnungen hinsichtlich ihrer Größe, Lage, Ausstattung und Qualität den Erwartungen der Nachfrager entsprechen und dass sie auch tatsächlich nachgefragt werden. Neben Mannheim wird auch das Wohnungsangebot in den anderen zentralen Orten der Wohnungsmarktregion ausgebaut. Die Oberzentren Heidelberg und Ludwigshafen erfahren eine Erhöhung ihres Wohnungsbestandes ebenfalls um jährlich 1,5 Promille, die Mittelzentren um jährlich 0,4 Promille. Die dadurch in Mannheim und den anderen Städten generierten Haushalte und Einwohner werden in den übrigen Gemeinden der Wohnungsmarktregion abgezogen.

**Abbildung 4-8: Auswahl der Szenarien**



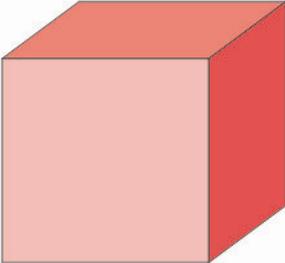
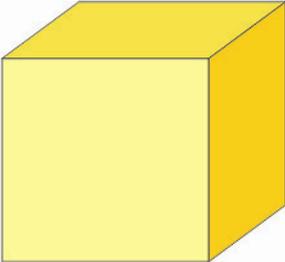
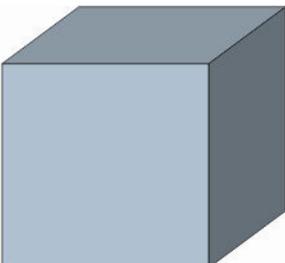
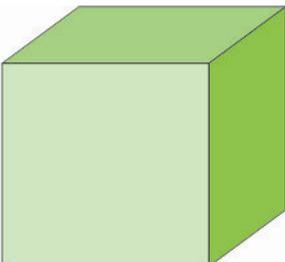
*Eigene Darstellung*

### 4.3.2 Wohnungsnachfrageszenarien

Zur besseren Übersichtlichkeit werden aus den möglichen Grundszenarien vier ausgewählt und zu Nachfrageszenarien verdichtet (Abbildung 4-8). Die Auswahl orientiert sich an der Plausibilität und inneren Stringenz der Szenarien, wobei bei der Auswahl der Bevölkerungs- und Haus-

haltsentwicklung eine Konzentration auf die A-Szenarien erfolgte, in denen der Trend der vergangenen Jahre weitgehend fortgesetzt wird. Bezüglich der politischen Steuerung erfolgte eine stärkere Berücksichtigung der B-Szenarien, da zunehmende politische Einflussversuche zur Stärkung städtischen Wohnens erwartet werden.

**Tabelle 4-6: Übersicht über die betrachteten Szenarien**

Szenarien	
	<p><b>Trendfortschreibung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wandertrend der vergangenen Jahre setzt sich fort.</li> <li>■ Geburtenhäufigkeit bleibt konstant.</li> <li>■ Trend zur Individualisierung und Verkleinerung der Haushalte setzt sich fort.</li> <li>■ Keine zunehmenden Anstrengungen zur Konzentration der Bevölkerung in den Städten.</li> </ul>
	<p><b>Gesteuerte Trendfortschreibung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wandertrend der vergangenen Jahre setzt sich fort, die Politik der Konzentration bewirkt eine Abnahme der Suburbanisierung.</li> <li>■ Geburtenhäufigkeit bleibt konstant.</li> <li>■ Trend zur Individualisierung und Verkleinerung der Haushalte setzt sich fort.</li> <li>■ Mit einer Politik der Konzentration bemühen sich die Zentren um einen Ausbau des städtischen Wohnungsangebots.</li> </ul>
	<p><b>Modernisierung und wirtschaftliches Wachstum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Die Wandergewinne der gesamten Wohnungsmarktregion nehmen aufgrund der wirtschaftlichen Dynamik zu, die Politik der Konzentration bewirkt eine Abnahme der Suburbanisierung.</li> <li>■ Geburtenhäufigkeit bleibt konstant.</li> <li>■ Trend zur Individualisierung und Verkleinerung gewinnt zunehmend an Dynamik.</li> <li>■ Mit einer Politik der Konzentration bemühen sich die Zentren um einen Ausbau des städtischen Wohnungsangebots.</li> </ul>
	<p><b>Geburtenanstieg</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wandertrend der vergangenen Jahre setzt sich fort, die Politik der Konzentration bewirkt eine Abnahme der Suburbanisierung.</li> <li>■ Geburtenhäufigkeit nimmt zu.</li> <li>■ Trend zur Individualisierung lässt nach.</li> <li>■ Mit einer Politik der Konzentration bemühen sich die Zentren um einen Ausbau des städtischen Wohnungsangebots.</li> </ul>

*Eigene Darstellung*

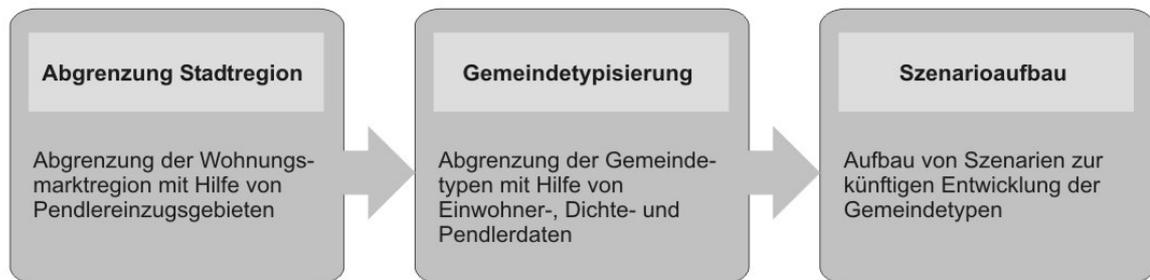
Insgesamt werden die vier in Tabelle 4-6 dargestellten Szenarien betrachtet. Der Aufbau der Nachfrageszenarien erfolgt aus einer Kombination der in den Grundszenarien erstellten quantitativen Abschätzungen mit qualitativen Befragungsdaten zu Wohnwünschen und Werteinstellungen. Diese werden für die einzelnen Haushaltstypen aus Daten der Wanderungsmotivanalyse Mannheim abgeleitet, die zwischen 2007 und 2008 am Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie durchgeführt wurde (GANS et al. 2008; vgl. Methodik in Anhang 1)

Zur Veranschaulichung der gesellschaftlichen Entwicklungen werden die in Kapitel 3 dargestellten gesellschaftlichen Einflüsse auf die Nachfrage nach Wohnraum in vier Analysekatoren zusammengefasst: Wohnformen und Angebote für Ältere, Wohnformen und Angebote für „neue Familien“, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Eigentumsbildung. Die verschiedenen demographischen und gesellschaftlichen Einflüsse auf die Nachfrage nach Wohnraum stehen in einem engen Verhältnis zueinander und lassen sich daher nur schwer trennen. Daher bleiben Überschneidungen der Analysekatoren unausweichlich. Im Folgenden sollen die vier Kategorien aufbauend auf den Ergebnissen aus Kapitel 2.1.3 und Kapitel 3 abgeleitet und skizziert werden.

## 5 Wohnungsnachfrage in der Metropolregion Rhein-Neckar – quantitative und qualitative Szenarien

Die Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohnungsmarktentwicklung in der Stadtregion werden im Folgenden am Beispiel der Wohnungsmarktregion Mannheim dargestellt. Dabei soll ein besonderes Augenmerk auf der Frage liegen, wie die differenzierten Konzentrations- und Dekonzentrationsprozesse der Bevölkerung, wie sie in der Debatte um die Reurbanisierung thematisiert werden (Kap. 3.4), hinsichtlich der Entwicklung von Kernstadt- und Umlandbereichen wirken. Nach einer kurzen Übersicht über die räumlichen Strukturen der Metropolregion Rhein-Neckar, die für ein Verständnis der weitergehenden Interpretationen im Szenarioprozess bedeutsam erscheinen, sollen in Kapitel 5.2 die Untersuchungsregion und die betrachteten Gemeindetypen zunächst räumlich abgegrenzt und typisiert werden (Abbildung 5-1).

**Abbildung 5-1: Übersicht über die Methodik**



*Eigene Darstellung*

### 5.1 Abgrenzung und Gemeindetypisierung

Der Begriff der Stadtregion nimmt eine zentrale Stellung innerhalb der vorliegenden Arbeit ein. Doch was ist eine Stadtregion? Einheitliche Kriterien zur Abgrenzung von Stadtregionen gibt es nicht. Grundsätzlich kann eine Stadtregion als Raum definiert werden, der funktional mit einer Kernstadt verflochten ist. Er stellt das Ergebnis von Handlungen dar, welche die siedlungsstrukturelle Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte geprägt haben. Als entscheidende räumliche Komponente dieser Handlungen kann der Prozess der Suburbanisierung beschrieben werden, der zu einer zunehmenden Verflechtung zwischen Kernstädten und ihrem Umland führte. Ne-

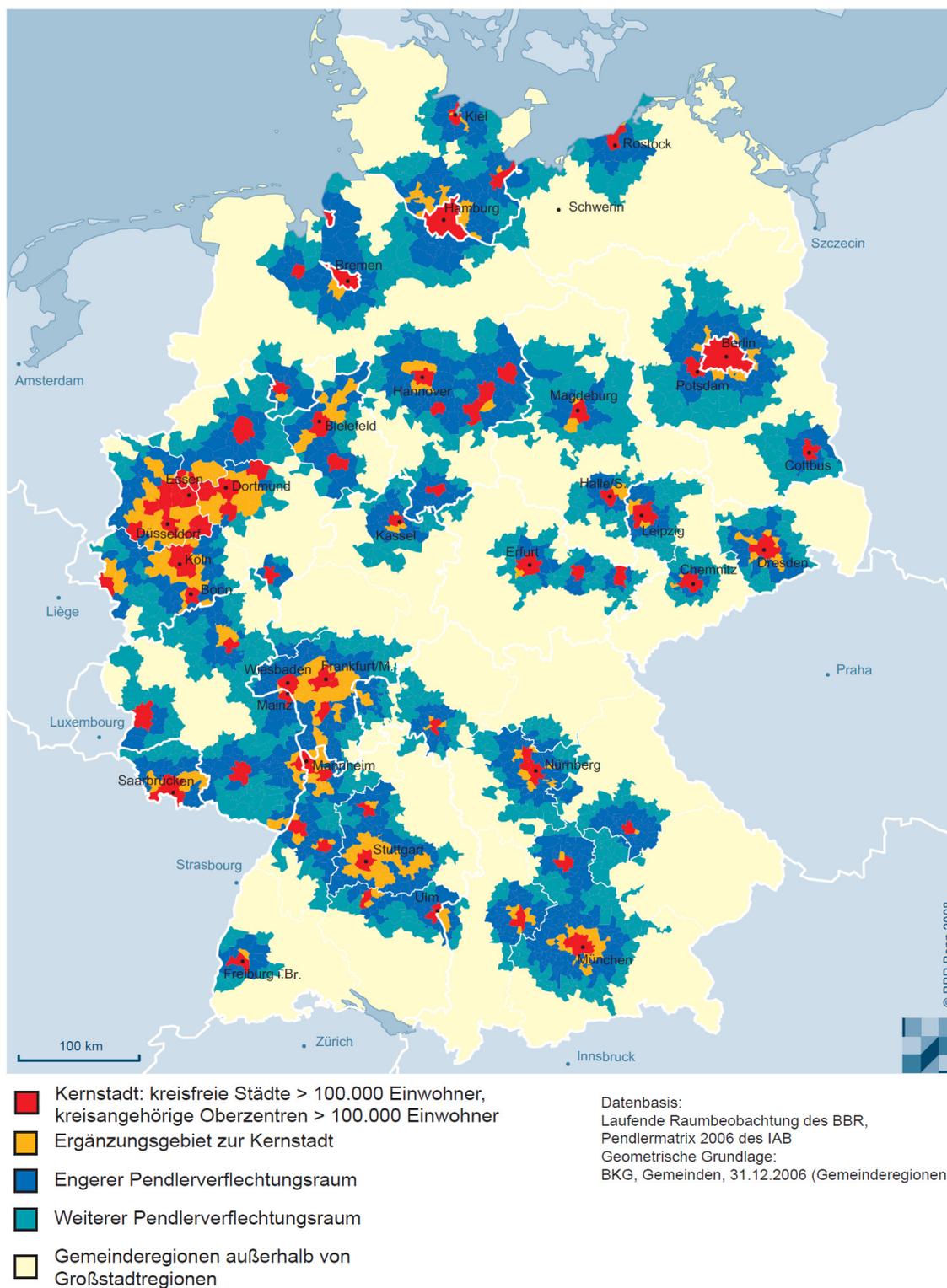
ben der Abgrenzung der betrachteten Stadtregion werden im Folgenden die in den Szenarien betrachteten Gemeindetypen erstellt.

### 5.1.1 Abgrenzung der Stadtregion

Die dieser Arbeit zugrunde liegende Fragestellung legt es nahe, Stadtregionen als Wohnungsmarktregion zu definieren und entsprechende Kriterien zur Abgrenzung heranzuziehen. Allerdings gibt es keine flächendeckenden Daten, mittels derer Wohnungsmärkte direkt abgegrenzt werden können. Im Folgenden werden als Indikatoren für die Abgrenzung der betrachteten Wohnungsmarktregion daher Pendlerverflechtungen gewählt. Dieser mit Abstand am weitesten verbreitete Ansatz zur Abgrenzung von Stadt- und Wohnungsmarktregionen ist nach GAEBE (2004) die einzige Möglichkeit, städtische Räume mithilfe amtlich erhobener Verflechtungsmerkmalen abzugrenzen. Sie finden in der Regionsabgrenzung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ebenso Anwendung wie bei privaten Akteuren (WIXFORTH u. SOYKA 2005). Als weitere Abgrenzungsmerkmale könnten Wanderungsdaten herangezogen werden, die jedoch nur dann zuverlässig als Verflechtungsindikatoren zu interpretieren sind, wenn sie mit entsprechenden Daten zu den Motiven der Wandernden kombiniert werden. Im Folgenden soll die Methodik der Abgrenzung der Stadtregionen durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beschrieben und darauf aufbauend eine eigene Abgrenzung vorgenommen werden.

Das BBSR orientiert sich bei der Abgrenzung seiner Stadt- und Großstadtregionen an dem Modell der Stadtregionen von BOUSTEDT (1953). Dieser unterteilt zwischen einem Kernbereich der Stadtregion, zu dem neben der Kernstadt auch weitere, an diese angrenzenden Gemeinden mit Pendlerüberschüssen gehören, und einer Außenzone, die sich weiter differenzieren lässt. Als Kriterium für die Abgrenzung werden Dichten der Tag- und Nachtbevölkerung und Pendlerquoten genutzt. Aus der Außenzone pendeln mindestens 25 % der Auspendler in den Kernbereich. Mit seinem Modell berücksichtigt BOUSTEDT, dass die Städte mehr und mehr über ihre eigentlichen administrativen Grenzen hinauswachsen und die umliegenden Gemeinden zunehmend durch städtische Charakteristika überprägt werden.

Die Definition der Großstadtregionen des BBSR (Abbildung 5-2) definiert als Regionskerne kreisfreie Städte mit über 100.000 Einwohnern sowie kreisangehörige Oberzentren ab dieser Größe. An die Kernstädte angrenzende Gemeinden werden zum Kernstadtergänzungsgebiet gezählt, wenn diese entweder einen Einpendlerüberschuss und gleichzeitig einen Auspendleranteil in die Kernstadt von mindestens 50 % an den Gesamtauspendlern aufweisen, oder wenn sie durch eine Tagbevölkerungsdichte von mindestens 500 Einwohnern je Quadratkilometer gekennzeichnet sind. Die Tagbevölkerung wird als Einwohnerzahl plus Einpendler abzüglich der Auspendler definiert (WIXFORTH u. SOYKA 2005). Die Abgrenzung des Außenbereichs der Stadtregion erfolgt aufgrund von Pendlerverflechtungen und wird nach dem Grad der Pendlerverflechtung in zwei Zonen unterschieden. WIXFORTH und SOYKA weisen darauf hin, dass durch diese Definition stadtregionale Zentren nicht erkannt werden. Denn durch die alleinige Betrachtung der Auspendleranteile in den Kernbereich werden auch solche Gemeinden zum Außenbereich gezählt, die bei einer absolut geringen Auspendlerzahl eine ausgeprägte Zielrichtung der Auspendler auf den Kernbereich aufweisen.

**Abbildung 5-2: Großstadtregionen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung 2006**

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

### **Abgrenzung von Stadtregionen als Wohnungsmarktregionen**

Als Stadtregionen sollen im Folgenden Regionen abgegrenzt werden, innerhalb derer sich ein Großteil der im Zentrum der Region Arbeitenden für einen Wohnstandort entscheidet. Da Umfragedaten hierzu nicht in dem Umfang vorhanden sind, der notwendig wäre, um die Region entsprechend dieser Definition abzugrenzen, soll eine Abgrenzung anhand von Daten zu den Pendlerverflechtungen erfolgen. Als Grundlage hierfür dienen Daten zu den Pendlerverflechtungen zwischen den Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar zum 30.06.2008. Die Angaben beruhen auf der Pendlerstatistik der Bundesagentur für Arbeit und beinhalten ausschließlich sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Aufbauend auf den Pendlerverflechtungen mit den umliegenden Gemeinden kann der Raum identifiziert werden, in dem ein Großteil der in der betrachteten Kernstadt arbeitenden Beschäftigten wohnt. Zwar erlaubt dies noch keine Aussage darüber, aufgrund welcher Motive dieser Wohnort gewählt wurde, jedoch kann die so abgegrenzte Region dahingehend interpretiert werden, dass sie als potenzieller Pendlerstandort für die im Zentrum arbeitende Bevölkerung in Frage kommt. Dabei ist zu bedenken, dass kernstadtferne Gemeinden ggf. nur deshalb eine starke Ausrichtung auf die Kernstadt aufweisen, weil Arbeitsplatzalternativen nicht vorhanden sind. In diesem Fall würde die Gemeinde nicht als regionale Wohnstandortalternative zur Kernstadt in Frage kommen, obwohl sie durch einen hohen Auspendleranteil in die Kernstadt gekennzeichnet ist. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass auch Wohnstandorte außerhalb der Wohnungsmarktregion in Betracht kommen, wenn sie über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit verfügen. Insbesondere für Haushalte mit mehr als einer Erwerbsperson können beispielsweise Wohnungen in Nähe eines Hauptverkehrsbahnhofs, über den beide Partner zu ihren jeweiligen, weit voneinander entfernt liegenden Arbeitsplätzen pendeln, Alternativen zu zwei getrennten Wohnstandorten in Arbeitsplatznähe sein.

### **Wohnungsmarktregionen in der Metropolregion Rhein-Neckar**

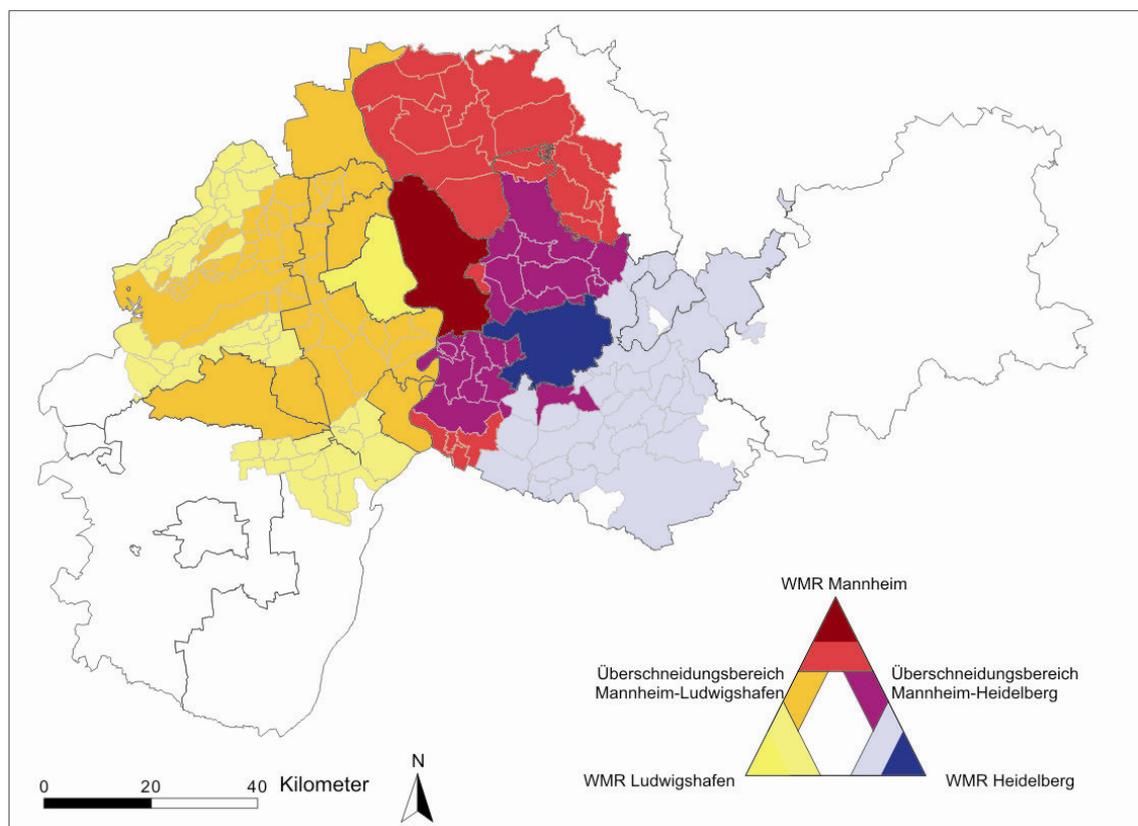
Die Untersuchungen zur Wohnungsmarktentwicklung in der Stadtregion erfolgt am Beispiel der Stadt Mannheim und ihrer Wohnungsmarktregion. Mit 308.000 Einwohnern und 164.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bildet Mannheim das größte Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar. Neben Mannheim sind in der Region mit Ludwigshafen und Heidelberg noch weitere Oberzentren ausgewiesen, deren Einzugsgebiete sich weitgehend mit dem Mannheimer überschneiden. Allerdings lässt die zur Abgrenzung angewandte Methodik im Gegensatz zur anderen Regionsabgrenzungen eine Überschneidung der Wohnungsmarktregionen der drei Oberzentren der Metropolregion zu. Da die Analyse aus Sicht der Kernstadt, Mannheim, erfolgen soll, ist es für die Abgrenzung zunächst nicht entscheidend, ob eine Umlandgemeinde auch als Wohnstandort für ein anderes Oberzentrum in Frage kommt. Auch wird im Gegensatz zum zweistufigen Ansatz von BOUSTEDT keine Bestimmung des Kernbereichs vorgenommen. Als solcher werden zunächst die Oberzentren in ihren jeweiligen administrativen Abgrenzungen definiert.

Für die drei Oberzentren werden die Wohnungsmarktregionen jeweils nach zwei Kriterien bestimmt, von denen mindestens eines zutreffen muss:

- (1) Zu den Wohnungsmarktregionen der Oberzentren gehören all jene Gemeinden in der Metropolregion Rhein-Neckar, in denen mindestens 10 % der dort wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den jeweiligen Kernstädten arbeiten.
- (2) Zusätzlich werden alle Gemeinden hinzugezählt, in denen mindestens 5 % der dort wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der jeweiligen Kernstadt arbeiten, wenn diese mindestens 1 % aller Einpendler in die Kernstädte stellen.

Während das erste Kriterium die relative Bedeutung der jeweiligen Kernstadt für die Auspendler aus den Wohngemeinden misst, erweitert das zweite Kriterium die äußere Abgrenzung der Wohnungsmärkte um jene Gemeinden, denen aufgrund der Größe eine Bedeutung als Wohnstandort zufällt und die gleichzeitig ein Mindestmaß an Pendlerverknüpfungen in die Kernstädte aufweisen. Als letzter Schritt werden die abgegrenzten Gebiete geglättet, indem „Löcher“ in den Regionen gestopft werden. Dies ist jedoch nur bei insgesamt fünf Gemeinden notwendig (drei in der Wohnungsmarktregion Mannheim, jeweils eine in den Wohnungsmarktregionen Heidelberg und Ludwigshafen). Gemeinden, die keine räumliche Verbindung zu den jeweiligen Wohnungsmarktregionen aufzeigen (Exklaven) kommen in der gewählten Abgrenzung nicht vor.

**Abbildung 5-3: Wohnungsmarktregionen (WMR) der Oberzentren in der Metropolregion Rhein-Neckar mit Überschneidungsbereichen**



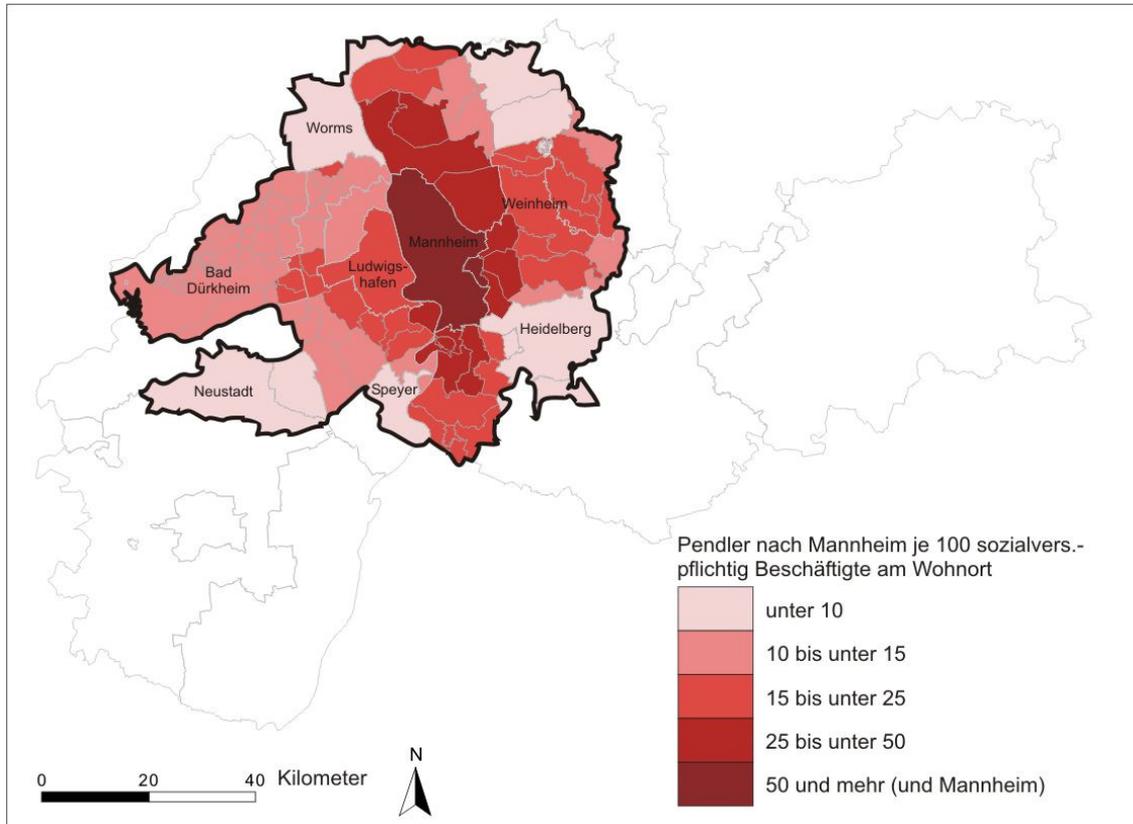
*Eigene Darstellung*

Insgesamt ergeben sich drei Wohnungsmarktregionen mit deutlichen Überschneidungsbereichen (Abbildung 5-3). Insbesondere die Region um Mannheim dehnt sich weit über das Oberzentrum Ludwigshafen aus. Mannheim selbst kann zu allen der Wohnungsmarktregionen gerechnet werden, Ludwigshafen und Heidelberg gehören umgekehrt beide zur Wohnungsmarktregion Mannheim.

Zur Vereinfachung der weiteren Darstellungen soll im Folgenden eine Fokussierung auf die Wohnungsmarktregion Mannheim erfolgen. Die Wohnungsmarktregion Mannheim beinhaltet die benachbarten Oberzentren Ludwigshafen und Heidelberg und ist vor allem im baden-württembergischen und hessischen Teilraum der Metropolregion Rhein-Neckar durch enge

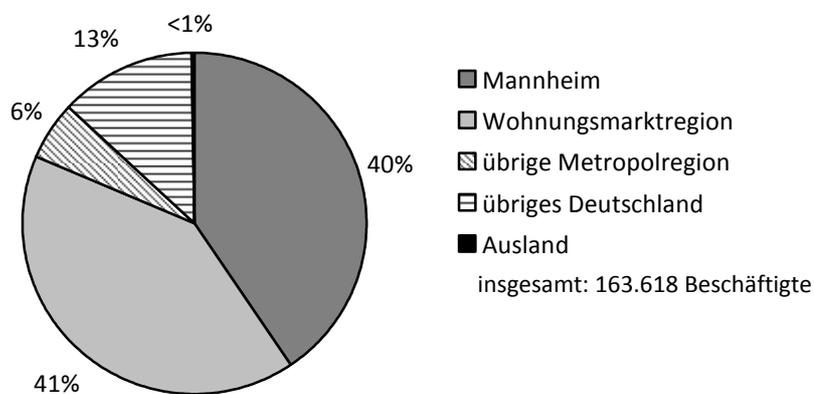
Pendlerverflechtungen mit den Umlandgemeinden gekennzeichnet. Im rheinland-pfälzischen Teilraum erstreckt sich ihr Einzugsgebiet über das Oberzentrum Ludwigshafen hinaus entlang der Verbindungslinien des öffentlichen Personennahverkehrs bis in die Mittelzentren Neustadt und Bad Dürkheim (Abbildung 5-4).

**Abbildung 5-4: Anteil der nach Mannheim auspendelnden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Gemeinden der Wohnungsmarktregion Mannheim**



Eigene Darstellung nach Daten der Pendlerstatistik der Bundesagentur für Arbeit

**Abbildung 5-5: Wohnorte der in Mannheim arbeitenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum 30.06.2008**



Eigene Darstellung nach Daten der Pendlerstatistik der Bundesagentur für Arbeit

In der so abgegrenzten Region wohnen rund 81 % der knapp 164.000 in Mannheim sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, rund die Hälfte davon in Mannheim selbst (Abbildung 5-5). Die übrigen in Mannheim Beschäftigten kommen aus anderen Gemeinden innerhalb der Metropolregion (6 %) oder wohnen außerhalb der Metropolregion (13 %). Rund 35.000 der 101.000 in Mannheim lebenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pendelt zur Arbeit aus Mannheim aus.

### 5.1.2 Abgrenzung der Gemeindetypen

Die Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar wurden zur Erstellung der Szenarien anhand ihrer Größe, Dichte und Zentralität typisiert. Damit sollte dem Umstand Rechnung getragen werden, dass nicht alle Gemeinden der Wohnungsmarktregion Mannheim in gleicher Weise als „suburbanes Umland“ gelten, sondern es auch außerhalb der Kernstadt Differenzierungen gibt. Als Indikatoren in die Typenbildung flossen die Einwohnerzahl, die Siedlungsdichte (Einwohner je Quadratkilometer Siedlungs- und Verkehrsfläche) sowie der Pendlersaldo ein.

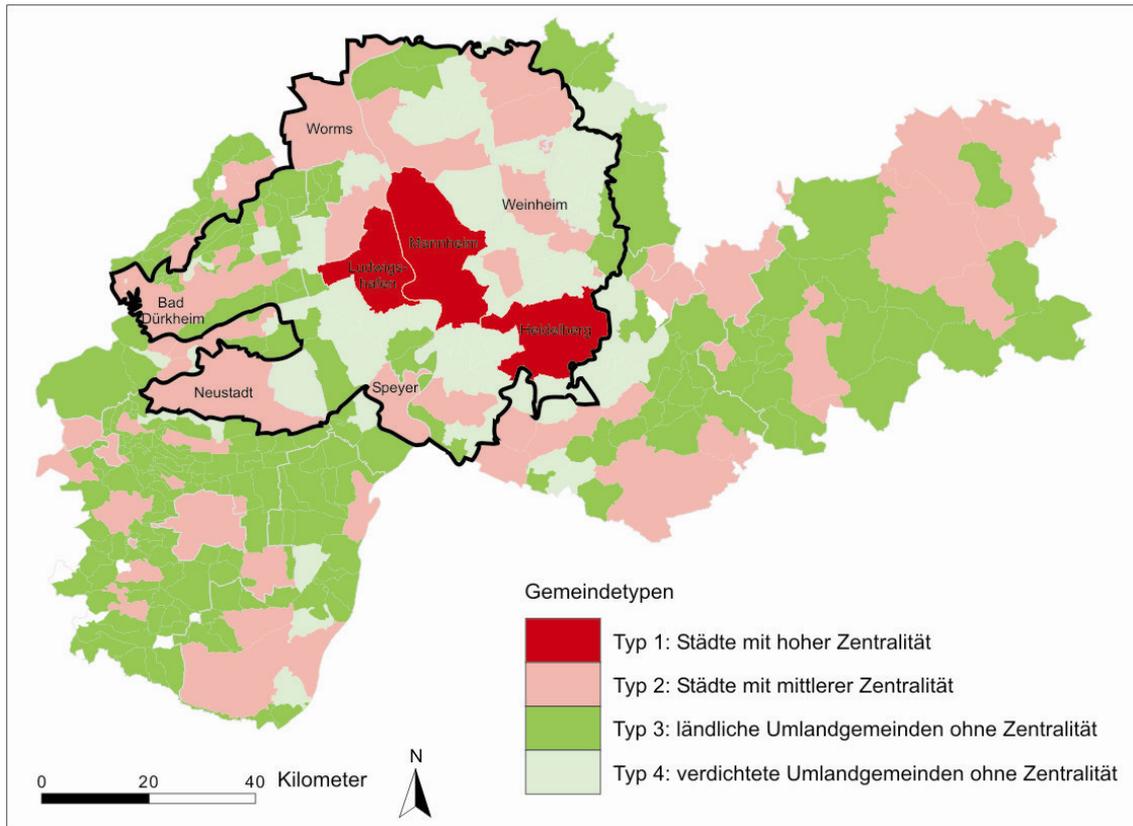
Mittels einer Clusteranalyse konnten vier Typen identifiziert werden (Tabelle 5-1, Abbildung 5-6). Typ 1 (Städte mit hoher Zentralität) umfasst die drei Oberzentren Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen. Zu Typ 2 (Städte mit mittlerer Zentralität) zählen vor allem die als Mittel- und Unterzentren ausgewiesenen Städte, aber auch einige Gemeinden mit leichten Pendlerüberschüssen, die als Grundzentren die Versorgung der umliegenden Gemeinden übernehmen. Innerhalb der Wohnungsmarktregion Mannheim fallen mit Ausnahme der Oberzentren alle kreisfreien Städte in diese Kategorie. Typ 3 (ländliche Umlandgemeinden ohne Zentralität) umfasst Gemeinden mit Pendlerdefiziten, die durch eine geringe Gemeindegröße und Siedlungsdichte gekennzeichnet sind. Diese liegen zumeist in den zentrumsfernen Teilen der Metropolregion und kommen innerhalb der Wohnungsmarktregion Mannheim nur vereinzelt vor. Die Gemeinden des Typs 4 (verdichtete Umlandgemeinden ohne Zentralität) sind ähnlich wie Typ 3 durch Pendlerdefizite gekennzeichnet, weisen aber eine höhere Einwohnerzahl und vor allem eine höhere Siedlungsdichte auf. Sie liegen zumeist im direkten Umkreis der Oberzentren, häufig jedoch auch im Umfeld der Städte des Typs 2.

**Tabelle 5-1: Charakteristika der Gemeindetypen**

Gemeindetyp	N	Siedlungsdichte		Bevölkerung		Pendler je Einwohner	
		Mittelw.	Standardabw.	Mittelw.	Standardabw.	Mittelw.	Standardabw.
Städte mit hoher Zentralität	3	3.931	508,8	206.294	90.108,5	20,8	3,1
Städte mit mittlerer Zentralität	44	2.006	556,9	17.486	18.048,8	7,4	15,8
Ländliche Umlandgemeinden	178	1.461	385,3	2.304	2.033,9	-22,6	6,2
Verdichtete Umlandgemeinden	58	2.979	731,7	9.559	6.056,1	-19,4	5,5
Kombiniert	284	1.887	812,8	8.318,11	23.845,6	-16,8	14,0

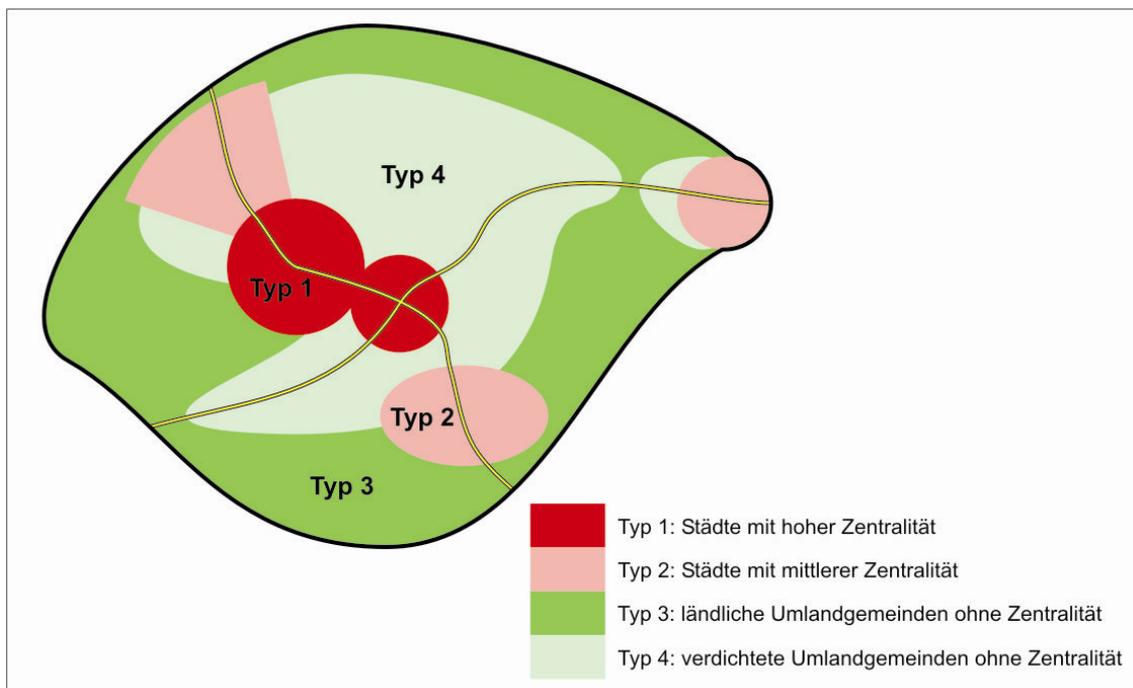
*Eigene Auswertung nach Daten der statischen Landesämter Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz, des Verbands Region Rhein-Neckar sowie der Pendlerstatistik der Bundesagentur für Arbeit*

Abbildung 5-6: Typisierung der Gemeinden in der Metropolregion Rhein-Neckar



Eigene Darstellung und Auswertung nach Daten der statischen Landesämter Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz, des Verbands Region Rhein-Neckar sowie der Pendlerstatistik der Bundesagentur für Arbeit

Abbildung 5-7: Schematische Darstellung der Gemeindetypen in der Stadtregion



Eigene Darstellung

Abbildung 5-7 zeigt die Typen, anhand derer die Szenarien zum Wohnen in der Stadtregion erstellt werden, nochmals schematisch als räumliches Modell. Den Kern der Wohnungsmarktregion bilden die Städte mit hoher Zentralität. Sie werden umgeben von verdichteten Umlandgemeinden, aus denen ein Großteil der Bewohner in die Zentren pendelt. An einigen, eventuell durch schlechte verkehrliche Anbindungen gekennzeichneten Stellen, können ländliche Umlandgemeinden bis an die Kernstädte heranreichen. Im direkten Umland, aber auch an weiter entfernten Punkten innerhalb der Wohnungsmarktregion liegen die Städte mittlerer Zentralität. An Stellen, die eine gute verkehrliche Anbindung an die Kernstadt sicherstellen, dehnt sich die Wohnungsmarktregion besonders aus und schließt weit entfernt liegende Städte mit mittlerer Zentralität ein. Um diese herum befinden sich zum Teil wiederum verdichtete Umlandgemeinden.

Eine Auswertung der Fortzugsdaten für Mannheim (2006) zeigt, dass rund ein Drittel aller Fortziehenden innerhalb der Wohnungsmarktregion Mannheim verbleibt. Die innerhalb der Region umziehenden sind mit einem Medianalter von 30 Jahren geringfügig älter als der Durchschnitt aller Fortziehenden. Gemessen an der Einwohnerzahl hat die Zuwanderung in den verdichteten Gemeinden ohne Zentralität die größte Bedeutung. Dort kamen im Jahr 2006 über 6 aus Mannheim Zuwandernde auf 1.000 Einwohner. In allen anderen Gemeindetypen lag der Wert bei rund 3.

## 5.2 Grundszenarien

Für die in Kapitel 4.3 methodisch beschriebenen Grundszenarien sollen im Folgenden die daraus resultierenden Zukunftsbilder aufgezeigt werden. Dafür erfolgt zunächst eine differenzierte Darstellung für das Szenario „Trendfortschreibung“ auf Gemeindeebene und anschließend entsprechende Darstellungen für die drei übrigen Szenarien auf Grundlage der ausgewählten Gemeindetypen (Abbildung 5-7).

### 5.2.1 Ausgangssituation

Rund 1,563 Mio. Einwohner zählte die Wohnungsmarktregion Mannheim zum Jahresende 2006. Mannheim selbst bildete mit knapp 308.000 Einwohnern die größte Einzelgemeinde und erreichte damit in etwa die gleiche Bevölkerungszahl wie die beiden Oberzentren Heidelberg und Ludwigshafen zusammen (Tabelle 5-2). In den Städten mit mittlerer Zentralität lebten zusammen rund 424.000 Einwohner und in den verdichteten Umlandgemeinden knapp 436.000. Die ländlichen Umlandgemeinden machen nur 5,6 % aller Einwohner der Wohnungsmarktregion aus, wobei dieser Wert aufgrund der zumeist periphereren Lage dieser Gemeinden stark von der Abgrenzung der Wohnungsmarktregion abhängig ist und bei niedrigeren Abgrenzungsschwellenwerten höher ausfallen würde.

**Tabelle 5-2: Charakteristika der Gemeindetypen in der Wohnungsmarktregion Mannheim 2007**

	Gemeinden		Bevölkerung		Haushalte		Arbeitsplätze <sup>1</sup>	
	N	in %	in 1.000	in %	In 1.000	in %	in 1.000	in %
Städte mit hoher Zentralität	3	3,5	616	39,4	319	42,0	329	58,1
Städte mit mittlerer Zentralität	11	12,8	424	27,1	206	27,1	151	26,7
ländliche Umlandgemeinden	33	38,4	87	5,6	39	5,1	11	2,0
verdichtete Umlandgemeinden	39	45,3	436	27,9	195	25,7	75	13,3
Wohnungsmarktregion Mannheim	86	100,0	1.563	100,0	759	100,0	567	100,0
<i>Metropolregion Rhein-Neckar insgesamt</i>	290		2.361		1.119		792	

<sup>1</sup> sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Arbeitsortprinzip

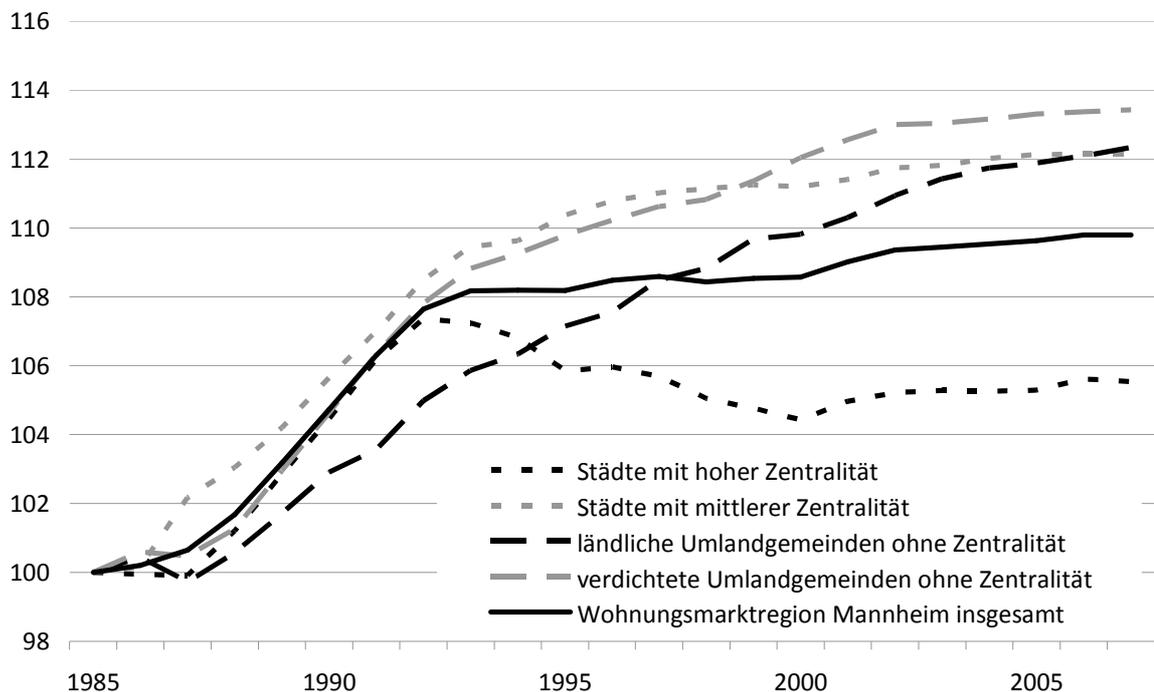
Eigene Zusammenstellung nach Daten der statischen Landesämter Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz, des Verbands Region Rhein-Neckar, der Pendlerstatistik der Bundesagentur für Arbeit sowie eigenen Auswertungen von Daten der Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Forschungszentren

Mannheim ist bezogen auf die Einwohnerzahl und die Beschäftigung als bedeutsamstes Oberzentrum der Region zu charakterisieren. Insgesamt kommt das der Gemeindetypisierung

zugrunde liegende Kriterium der Zentralität in den in Tabelle 5-2 dargestellten Indikatoren gut zum Ausdruck. Während die Städte mit hoher Zentralität im Jahr 2006 gut 39 % der Einwohner der Wohnungsmarktregion Mannheim auf sich vereinten, so lag ihr Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 58 % deutlich darüber. Dagegen weisen die ländlichen und verdichteten Umlandgemeinden einen geringeren Anteil an den Arbeitsplätzen als an der Bevölkerung der Wohnungsmarktregion auf. Die Städte mit mittlerer Zentralität nehmen eine mittlere Stellung ein, hier wohnen und arbeiten jeweils rund 27 % aller Einwohner bzw. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Eine ähnliche Verteilung ist hinsichtlich der Zahlen der privaten Haushalte zu beobachten. Tabelle 5-2 weist die Haushaltzahlen gemäß der eigenen Abschätzung aus. Während der Anteil der Städte mit hoher Zentralität über dem Bevölkerungsanteil liegt, stellt sich die Situation in den Umlandgemeinden genau umgekehrt dar. Dies resultiert aus der unterschiedlichen durchschnittlichen Haushaltsgröße in den Gemeindetypen. Während in den Städten mit hoher Zentralität durchschnittlich 1,9 Einwohner einen Haushalt bilden, liegt die mittlere Haushaltsgröße in den ländlichen Umlandgemeinden mit 2,3 Personen deutlich darüber. In den verdichteten Umlandgemeinden erreicht der Wert 2,2 und in den Städten mit mittlerer Zentralität 2,1 Personen je Haushalt.

**Abbildung 5-8: Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion Mannheim nach Gemeindetypen 1985-2007 (1985=100)**

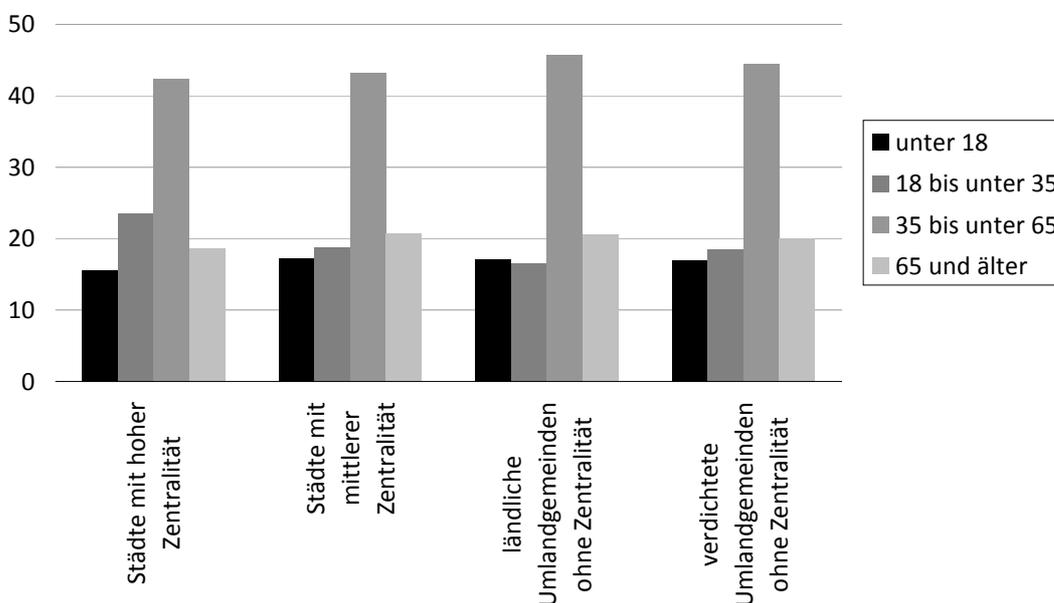


*Eigene Darstellung nach Daten der statischen Landesämter Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz sowie des Verbands Region Rhein-Neckar*

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung für die Wohnungsmarktregion im zeitlichen Verlauf (Abbildung 5-8), so fällt zunächst ein deutlicher Einwohnerzuwachs zwischen der zweiten

Hälfte der 1980er und der ersten Hälfte der 1990er Jahre ins Auge. Dieser fiel mit Ausnahme der ländlichen Umlandgemeinden in allen Gemeindetypen ähnlich stark aus. Seit 1992 jedoch verläuft die Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtregion deutlich langsamer und wird immer wieder von Phasen der Stagnation unterbrochen. Zwischen 1993 und 1998 sowie seit 2005 stagnierte die Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion Mannheim. Dieser charakteristische Bruch resultiert aus der abnehmenden Dynamik in den Städten mit hoher Zentralität. Alle drei zu diesem Typ zählenden Oberzentren konnten zwischen 1988 und 1992 jährliche Wachstumsraten von zumeist über einem Prozent verzeichnen, wohingegen die Jahre zwischen 1993 und 2000 mit Ausnahme Heidelbergs fast durchweg von Bevölkerungsrückgängen gekennzeichnet waren. Seitdem ist abgesehen von wenigen Ausnahmen eine erneute leichte Zunahme der Einwohnerzahlen zu beobachten.

**Abbildung 5-9: Altersstruktur der Gemeindetypen 2007**



*Eigene Darstellung und Auswertung nach Daten der statischen Landesämter Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz sowie des Verbands Region Rhein-Neckar*

Die verdichteten Umlandgemeinden und Städte mit mittlerer Zentralität entwickelten sich seit Mitte der 1990er Jahre positiv. Insbesondere seit den frühen 1990er Jahren lagen ihre jährlichen Wachstumsraten deutlich über denjenigen der Städte mit hoher Zentralität. Allerdings ist auch hier ein kontinuierlicher Rückgang der Entwicklungsdynamik festzustellen. Dieser führt dazu, dass die Einwohnerentwicklung seit etwa 2005 stagniert. Die ländlichen Umlandgemeinden blieben hinsichtlich ihrer Dynamik bis Mitte der 1990er Jahre hinter den anderen Gemeindetypen zurück. Die Bevölkerungszahl nahm hier vergleichsweise konstant zu. Während sich die Bevölkerungszunahme in den übrigen Gemeindetypen Mitte der 1990er Jahre merklich abschwächte, blieb die in den ländlichen Umlandgemeinden zunächst unverändert. Allerdings ist auch hier seit einigen Jahren eine nachlassende Dynamik zu beobachten. Nichtsdestotrotz war dieser Gemeindetyp bis 2006 durch eindeutig positive Bevölkerungsentwicklungen gekennzeichnet.

Betrachtet man die Alterszusammensetzung in den unterschiedlichen Gemeindetypen, so sind deutliche Abweichungen nicht festzustellen (Abbildung 5-9). Aufgrund ihrer Bedeutung als Studien- und Ausbildungsorte ist der Anteil junger Erwachsener im Alter zwischen 18 und 35 Jahren in den Städten mit hoher Zentralität mit 23 % höher als in den übrigen Gemeindetypen. In den ländlichen Umlandgemeinden lebt mit 17 % ein vergleichsweise geringer Anteil dieser Altersgruppe. Umgekehrt sind die Umlandgemeinden ohne Zentralität durch höhere Anteile der 35- bis unter 65-Jährigen gekennzeichnet, die hier etwa 45 % aller Einwohner ausmachen, während ihr Anteil in den Zentren mit hoher Zentralität bei rund 42 % liegt. Auch die unter 18-Jährigen sind in den Zentren mit mittlerer Zentralität und in den Umlandgemeinden ohne Zentralität leicht überdurchschnittlich vertreten. Der Anteil der mindestens 65-Jährigen erreicht in den Städten mit hoher Zentralität unter- und in den Städten mit mittlerer Zentralität leicht überdurchschnittliche Werte.

### 5.2.2 Grundszenario „Trendfortschreibung“

Das Szenario „Trendfortschreibung“ geht von gleich bleibenden Trends in der Wanderungs-, Geburten- und Sterblichkeitsentwicklung und einer sich leicht abschwächenden Singularisierung bis zum Jahr 2020 aus. Von Seiten der Zentren wird nicht – oder nur gering – auf die sich darstellende Nachfrage nach zentrumsnahem Wohnen reagiert. Wie wird sich unter diesen Annahmen die Zahl der Bevölkerung und der privaten Haushalte bis 2020 entwickeln und welche Unterschiede zeigen sich zu den Trends der zurückliegenden Jahre? Im Folgenden sollen zunächst die Entwicklungen und anschließend entsprechende Zukunftsbilder für das Jahr 2020 dargestellt und entwickelt werden.

#### **Bevölkerungsentwicklung**

Diesem Szenario zu Folge geht die Bevölkerungszahl in der Wohnungsmarktregion Mannheim zwischen 2006 und 2020 um 1,2 % zurück. Diese leichte Abnahme bedeutet, dass der Bevölkerungsstand im Jahr 2020 mit 1,544 Mio. Einwohnern in etwa das Niveau von 1998 erreichen wird. Abbildung 5-10 zeigt die dahinter stehende Entwicklung differenziert für die Gemeindetypen. In den Städten mit mittlerer Zentralität und den verdichteten Umlandgemeinden wird die Bevölkerung nach einer kurzen Phase der Stagnation am deutlichsten zurückgehen. Hier reichen schon ab 2008 die Wanderungsgewinne nicht mehr aus, um die Sterbeüberschüsse auszugleichen.

Dagegen wird, wie es sich in der Entwicklung der vergangenen Jahre bereits andeutet (Abbildung 5-8), die Einwohnerzahl der ländlichen Umlandgemeinden zunächst weiter steigen. Allerdings ist auch hier der Rückgang absehbar: Die nachlassenden Wanderungsgewinne und die Verschiebung der Altersstruktur führen dazu, dass ab etwa 2010 negative Bevölkerungsentwicklungen zu verzeichnen sein werden. Einzig in den Städten mit hoher Zentralität wird die Bevölkerung bis 2020 kontinuierlich zunehmen, wenngleich das jährliche Wachstum mit rund 0,7 Promille vergleichsweise gering ausfallen wird.

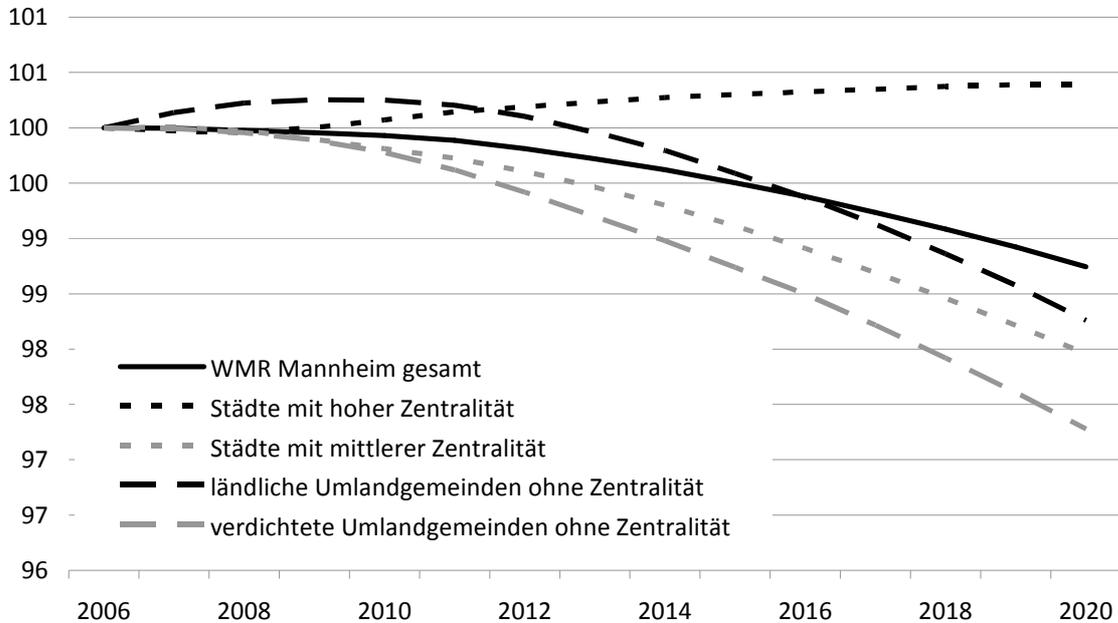
Die Alterszusammensetzung wird sich bis zum Jahr 2020 generell in die höheren Altersgruppen verschieben (Abbildung 5-11). Der Anteil der unter 18-Jährigen geht insbesondere in den Umlandgemeinden um rund 20 % zurück und wird hier 2020 bei ca. 13 % liegen. In den Städten mit hoher Zentralität sinkt er dagegen nur leicht auf 15 %, so dass 2020 der Anteil der unter 18-Jährigen in den Städten (Zentren mit hoher und mittlerer Zentralität) über den Werten in den Umlandgemeinden liegen wird. Der Jugendquotient<sup>11</sup> wird zwischen 2007 und 2020 in den

---

<sup>11</sup> Anzahl der unter 18-Jährigen bezogen auf 100 Personen im Alter zwischen 18 und 65 Jahren.

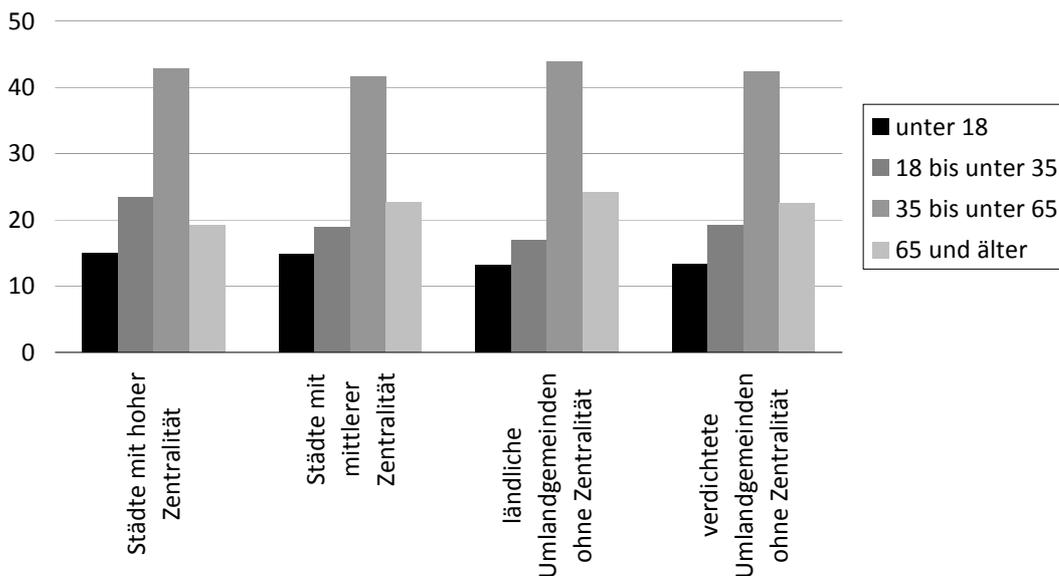
Zentren mit hoher Zentralität von 24 auf 23 sinken und in den Umlandgemeinden von heute gut 27 auf unter 22 zurückgehen.

**Abbildung 5-10: Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion Mannheim nach Gemeindetypen 2006-2020 (Trendfortschreibung, 2006=100)**



Eigene Berechnungen nach Daten der statischen Landesämter Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz sowie des Verbands Region Rhein-Neckar

**Abbildung 5-11: Altersstruktur der Gemeindetypen 2020 (Trendfortschreibung)**



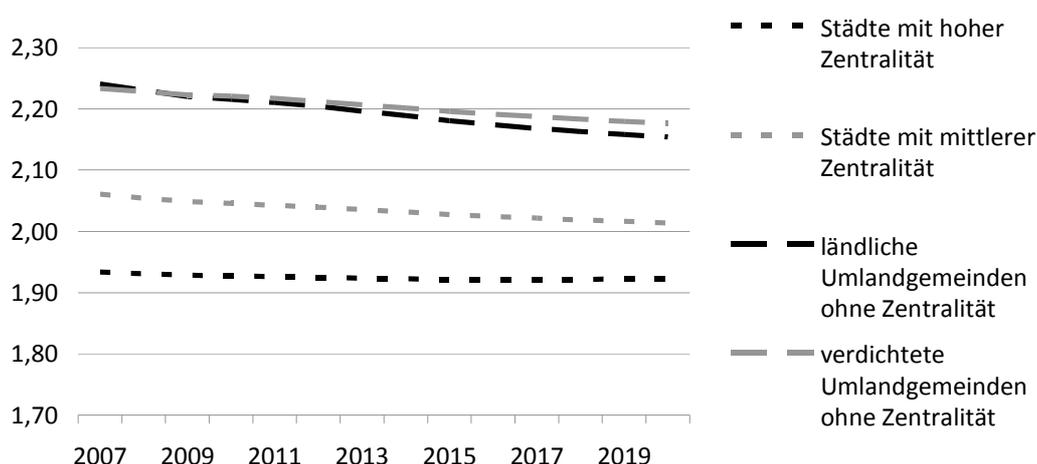
Eigene Berechnungen nach Daten der statischen Landesämter Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz sowie des Verbands Region Rhein-Neckar

Ein weitgehend entsprechendes Bild zeigt sich bei der prozentualen wie absoluten Zunahme der mindestens 65-Jährigen. Diese Altersgruppe weist bereits heute ihren geringsten Anteil in den Städten mit hoher Zentralität auf (knapp 19 %) und erreicht mit knapp 21 % die höchsten Werte in den Städten mit mittlerer Zentralität und den ländlichen Umlandgemeinden. Bis 2020 wird sich ihr Anteil in den zentralen Städten um weniger als einen Prozentpunkt erhöhen, während insbesondere in den ländlichen Umlandgemeinden eine Steigerung um knapp 4 Prozentpunkte erwartet wird. Der Altenquotient<sup>12</sup> wird sich bis 2020 in den Städten mit hoher Zentralität auf 29 leicht und in den übrigen Gemeindetypen auf 37 bis 39 stark erhöhen.

### Haushaltsentwicklung

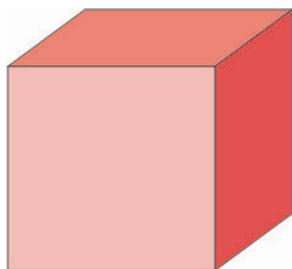
Die Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte wird neben der Bevölkerungszahl durch das Haushaltsbildungsverhalten beeinflusst. Dieses war während der letzten Jahrzehnte insbesondere durch den Trend der Individualisierung gekennzeichnet (Kap. 2.1.3). So hat eine Verschiebung hin zu kleineren Haushalten gleichzeitig dazu geführt, dass die Entwicklung der Haushalte über derjenigen der Bevölkerung lag. Die Auswertung des Mikrozensus für die Jahre 1995 bis 2005 jedoch legt die Einschätzung nahe, dass sich die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den kommenden 15 Jahren nicht mehr mit der gleichen Dynamik fortsetzen wird wie in den vergangenen Jahrzehnten. Insbesondere in den Städten mit hoher Zentralität, in denen die durchschnittliche Haushaltsgröße bereits 2007 unter 2 Personen lag, wird der Wert bis 2020 kaum mehr zurückgehen. Dagegen wird der Wert in den übrigen Gemeindetypen weiter fallen (Abbildung 5-12). Bis 2020 geht die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt in den Städten mit hoher Zentralität auf 1,92 leicht zurück. Der deutlichste Rückgang ist in den ländlichen Umlandgemeinden ohne Zentralität festzustellen. Hier sinkt der Wert bis 2020 unter den der verdichteten Umlandgemeinden. Die Städte mit mittlerer Zentralität nehmen erwartungsgemäß eine mittlere Position ein.

**Abbildung 5-12: Durchschnittliche Haushaltsgrößen nach Gemeindetypen (Trendfortschreibung)**



Eigene Berechnungen nach Daten der statischen Landesämter Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz, des Verbands Region Rhein-Neckar sowie der Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Forschungsdatenzentren

<sup>12</sup> Anzahl der mindestens 65-Jährigen bezogen auf 100 Personen im Alter zwischen 18 und 65 Jahren.



### Zukunftsbild Grundszenario Trendfortschreibung

1,544 Mio. Einwohner leben in der Wohnungsmarktregion Mannheim. Der Altenquotient ist auf knapp 34 gestiegen, während der Jugendquotient auf knapp 23 gesunken ist. Die Alterung betrifft in erster Linie die Umlandgemeinden und die Städte mit mittlerer Zentralität. In den Städten mit hoher Zentralität können Wanderungsgewinne den Sterbeüberschuss ausgleichen, was hier zu höheren Anteilen junger Menschen führt. In den Städten mit hoher Zentralität sind, ebenso wie in den übrigen Gemeindetypen, ca. 15 % aller Einwohner unter 18 Jahre alt.

Die Zahl der privaten Haushalte ist in allen Gemeindetypen gestiegen. Überall, aber besonders in den Umlandgemeinden, hat die Zahl der älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte zugenommen. In den Städten gibt es immer mehr berufstätige Singles. Durch den generellen Anstieg der Haushaltszahlen hat sich auch die Nachfrage nach Wohnungen leicht erhöht.

#### Haushalte 2020:

	junge Single-Haush.	berufstät. Single-Haush.	junge u. berufstät. 2-Pers.-Haush.	ältere Haushalte	Familienhaushalte
Städte mit hoher Zentralität	45.100	56.400	68.300	77.400	74.700
Städte mit mittlerer Zentralität	18.800	31.900	42.100	60.800	52.800
ländliche Umlandgemeinden	2.200	4.900	8.000	12.600	11.800
verdichtete Umlandgemeinden	12.500	24.700	40.600	58.400	58.400
<b>Wohnungsmarktregion Mannheim</b>	<b>78.600</b>	<b>117.900</b>	<b>159.000</b>	<b>209.200</b>	<b>197.700</b>

Insgesamt wird die Zahl der privaten Haushalte in der Wohnungsmarktregion Mannheim bis zum Jahr 2020 von knapp 759.000 auf gut 762.000 ansteigen. Dieser leichte Zuwachs um jährlich rund 5 Promille wird in den ländlichen Umlandgemeinden sowie den Städten mit hoher Zentralität am größten ausfallen und ist insgesamt begleitet von starken strukturellen Verschiebungen. Für die Gesamtregion kann ein deutlicher Rückgang der Familienhaushalte um rund 6 % bei einem gleichzeitigen Anstieg der älteren Haushalte um 7 % beobachtet werden. Darüber hinaus wird eine Zunahme der Haushalte mit berufstätigen Singles erwartet, die sich insbesondere in den Städten zeigen wird.

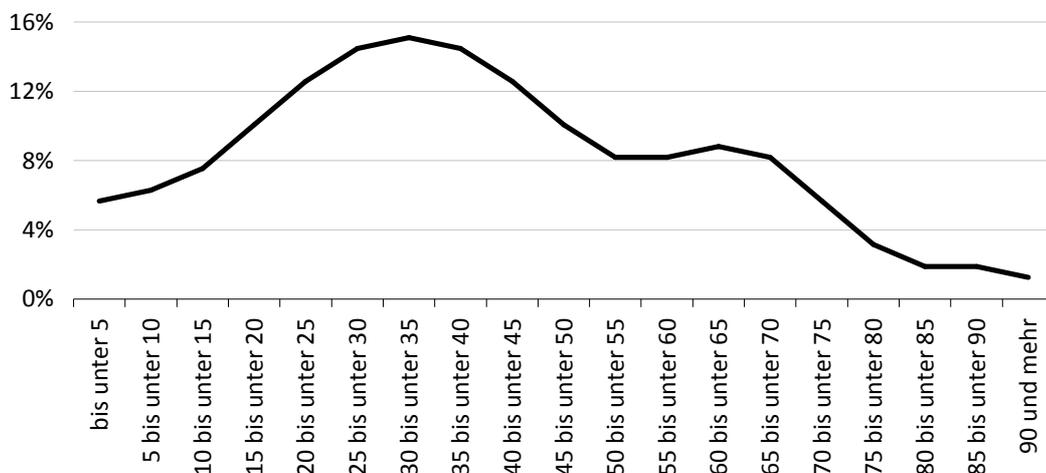
### 5.2.3 Grundszenario „Gesteuerte Trendfortschreibung“

Das Szenario „Gesteuerte Trendfortschreibung“ geht ebenso wie das Szenario „Trendfortschreibung“ von einer Fortsetzung der Bevölkerungstrends der vergangenen Jahre aus. Allerdings wird eine stärkere Betonung der Politik der Reurbanisierung erwartet, die vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen Wandels und wirtschaftlicher Prosperität zu Wanderungsgewinnen in Orten mit höherer Zentralität führen wird.

#### Szenarioannahmen

Ab dem Jahr 2009 werden in den Städten mit hoher Zentralität jährlich zusätzlich 1 Promille neue Wohnungen entstehen. Diese sind baulich, preislich und bezüglich ihrer Lage so attraktiv, dass davon ausgegangen wird, dass sie auch tatsächlich belegt sein werden und sich dementsprechend die Zahl der Haushalte erhöht. In den Städten mit hoher Zentralität werden bis zum Jahr 2020 4.200 neue Wohnungen mehr entstehen als im Grundszenario „Trendfortschreibung“. Die Annahmen darüber, wie sich die Nachfrage nach den Wohnungen auf die einzelnen Altersgruppen verteilt, werden auf Grundlage von Erfahrungswerten und aus den in Kapitel 3.4 dargestellten Argumenten der Reurbanisierung abgeleitet.

**Abbildung 5-13: Annahmen zum Alter der zusätzlichen Einwohner durch neue Wohnungen in Städten mit hoher Zentralität (gesteuerte Trendfortschreibung)**

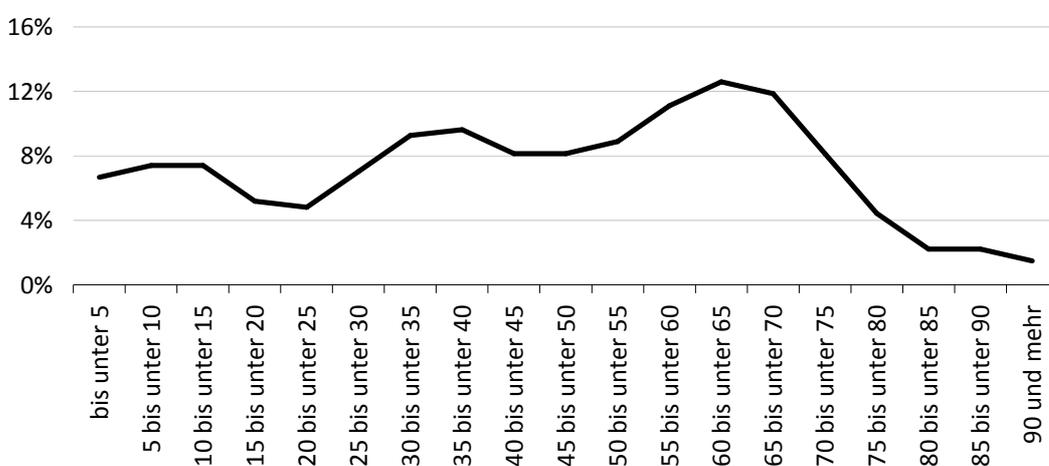


*Eigene Darstellung*

Die aufgrund der wirtschaftlichen Dynamik steigende Nachfrage nach Arbeitskräften führt in den Städten mit hoher Zentralität dazu, dass vor allem junge Menschen am Beginn ihres Berufslebens in die Zentren ziehen bzw. nach dem Studium dort wohnen bleiben. Dementsprechend wird die Nachfrage nach den zusätzlich entstehenden Wohnungen insbesondere von den 20- bis 45-Jährigen getragen (Abbildung 5-13). Darüber hinaus wird aus Gründen der guten infrastrukturellen Ausstattung auch in der Altersgruppe zwischen 55 und 70 Jahren ein geringes Zuzugspotenzial gesehen.

Allerdings betreiben neben den Städten mit hoher Zentralität auch einige Mittelzentren eine erfolgreiche Angebotspolitik. Für den Zuzug in die „kleinen Zentren“ sprechen insbesondere die gute infrastrukturelle Ausstattung und die Überschaubarkeit. In den Städten mit mittlerer Zentralität entstehen bis zum Jahr 2020 jährlich durchschnittlich 0,4 Promille zusätzliche Wohnungen. Auch hierbei wird angenommen, dass sie baulich, preislich und bezüglich ihrer Lage so attraktiv sind, dass sich durch die neuen Wohnungen die Zahl der Haushalte erhöht. Allerdings ist die wichtigste Nachfragegruppe der rund 1.400 neuen Haushalte nicht primär in jungen Haushalten zu sehen, sondern in älteren Menschen (Abbildung 5-14). Darüber hinaus findet stärkerer Zuzug auch von Familien mit Kindern statt.

**Abbildung 5-14: Annahmen zum Alter der zusätzlichen Einwohner durch neue Wohnungen in Städten mit mittlerer Zentralität (gesteuerte Trendfortschreibung)**



*Eigene Darstellung*

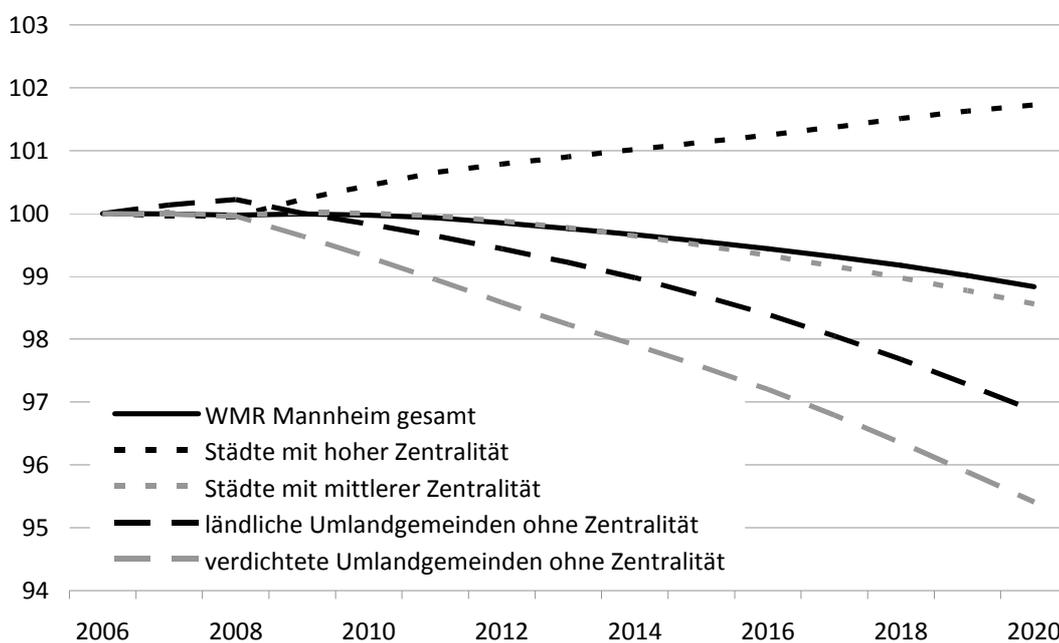
Des Weiteren wird angenommen, dass die zusätzlich hinzukommenden Haushalte zu einem Großteil aus anderen Teilen der Wohnungsmarktregion in die zentralen Städte wandern oder aber von einem Wohnsitzwechsel in die Umlandgemeinden Abstand nehmen und stattdessen in den Städten verbleiben. Von den 5.600 in den Städten hoher und mittlerer Zentralität hinzukommenden Haushalten kommen 4.000 aus den Umlandgemeinden. Weitere 1.600 Haushalte wandern von außerhalb der Wohnungsmarktregion zu.

### **Bevölkerungsentwicklung**

Aufgrund der gesetzten Annahmen differiert die Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion Mannheim im Grundszenario „gesteuerte Trendfortschreibung“ stärker zwischen den Gemeindetypen als im Szenario „Trendfortschreibung“. Die Zahl der Einwohner wird 2020 bei rund 1,545 Mio. liegen und damit nur geringfügig über der ungesteuerten Trendfortschreibung. Deutliche Zuwächse erfahren die Städte mit hoher Zentralität. Hier steigt die Bevölkerungszahl bis 2020 um 1,7 % auf gut 627.000. Auch die Städte mittlerer Zentralität können von den Einwohnerzuwächsen in Folge der Baulandausweisungen profitieren. Hier allerdings reichen die Effekte nicht aus, um die negative natürliche Bevölkerungsbewegung zu kompensieren (Abbildung 5-15).

Die Umlandgemeinden verlieren Einwohner an die zentralen Städte. Insgesamt wandern rund 9.400 Einwohner vom Umland in die Städte mittlerer und hoher Zentralität, wobei ältere Haushalte als Wanderungsziele die kleinen und mittleren Städte bevorzugen, während jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte insbesondere in die Oberzentren ziehen. Inwieweit sich die Alten- und Jugendquotienten durch diese Wohnsitzwechsel verändern, ist stark abhängig von der altersstrukturellen Zusammensetzung der Wandernden. Tendenziell ist in den Städten mit hoher Zentralität mit einer Verlangsamung der Alterung zu rechnen, während die Städte mit mittlerer Zentralität trotz relativer Wanderungsgewinne stärker altern werden.

**Abbildung 5-15: Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion Mannheim nach Gemeindetypen 2006-2020 (gesteuerte Trendfortschreibung, 2006=100)**

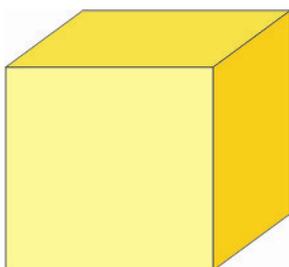


Eigene Berechnungen nach Daten der statischen Landesämter Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz sowie des Verbands Region Rhein-Neckar

### Haushaltsentwicklung

Die Zahl der privaten Haushalte wird bis zum Jahr 2020 leicht auf 764.000 ansteigen. Allerdings ergeben sich im Vergleich zum Szenario „Trendfortschreibung“ Unterschiede hinsichtlich der Entwicklungen in den einzelnen Gemeindetypen. In den Umlandgemeinden wird sich die Zahl der privaten Haushalte negativ entwickeln, absolut zunehmen können nur die älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte, wenngleich auch hier die Zunahme geringer ausfällt als in dem Szenario Trendfortschreibung. In den Städten mit hoher Zentralität wird die Zahl der Haushalte um 2,3% steigen, in den Städten mit mittlerer Zentralität um knapp ein Prozent.

### Zukunftsbild Grundszenario gesteuerte Trendfortschreibung



1,545 Mio. Einwohner leben in der Wohnungsmarktregion Mannheim. Der Altenquotient ist auf knapp 34 gestiegen, während der Jugendquotient auf knapp 23 gesunken ist. Die Alterung betrifft in erster Linie die Umlandgemeinden und die Städte mit mittlerer Zentralität. In den Städten mit hoher Zentralität können Wanderungsgewinne den Sterbeüberschuss ausgleichen, was hier zu höheren Anteilen junger Menschen führt. In den Städten sind ca. 15 % aller Einwohner unter 18 Jahre alt, in den Umlandgemeinden liegt der Wert bei rund 13 %.

Die Zahl der privaten Haushalte ist in allen Gemeindetypen gestiegen. Überall, aber besonders in den Umlandgemeinden, hat die Zahl der älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte zugenommen. In den Städten gibt es immer mehr berufstätige Singles und Zweipersonenhaushalte. Durch den generellen Anstieg der Haushaltszahlen hat sich auch die Nachfrage nach Wohnungen erhöht.

#### Haushalte 2020:

	junge Single-Haush.	berufstät. Single-Haush.	junge u. berufstät. 2-Pers.-Haush.	Ältere Haushalte	Familienhaushalte
Städte mit hoher Zentralität	45.700	57.200	69.300	78.400	75.500
Städte mit mittlerer Zentralität	18.900	32.100	42.400	61.300	53.100
ländliche Umlandgemeinden	2.200	4.800	7.900	12.400	11.600
verdichtete Umlandgemeinden	12.200	24.300	39.800	57.700	57.200
<b>Wohnungsmarktregion Mannheim</b>	<b>79.000</b>	<b>118.400</b>	<b>159.400</b>	<b>209.800</b>	<b>197.400</b>

### 5.2.4 Grundszenario „Modernisierung und wirtschaftliches Wachstum“

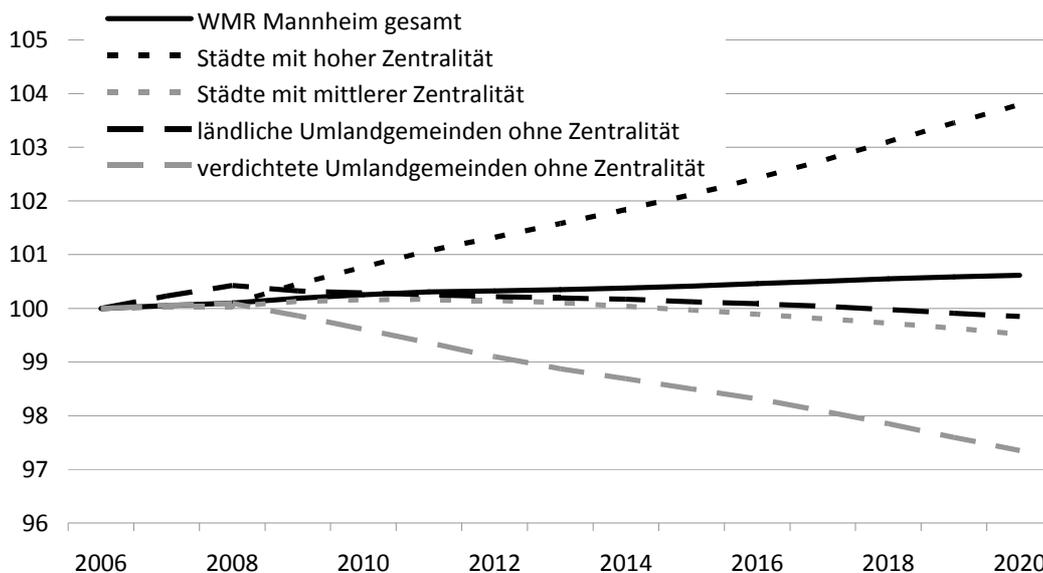
Das Grundszenario „Modernisierung und Wachstum“ geht sowohl hinsichtlich der Zuwanderung in die Wohnungsmarktregion Mannheim als auch bezüglich der Haushaltsverkleinerung von einer Dynamisierung der Entwicklung aus. Das Szenario wird aus der Sichtweise der Modernisierung geprägt und baut auf der Annahme auf, dass dem ökonomischen Wandel als Einfluss auf die Heterogenisierung (konditionierte Singularisierung, S. 56) eine große Bedeutung zukommt. Bezüglich der politischen Steuerung wird eine Intensivierung der Angebotspolitik in den Städten entsprechend des Szenarios „gesteuerte Trendfortschreibung“ erwartet.

#### Szenarioannahmen

Aufbauend auf der wirtschaftlichen Entwicklung wird angenommen, dass sich die Zuwanderung in die Gemeinden der Wohnungsmarktregion Mannheim bis zum Jahr 2020 um jährlich ein Prozent erhöhen wird. Hierbei werden keine zusätzlich zu den im Grundszenario „Trendfortschreibung“ implizit enthaltenen Verschiebungen der Altersstruktur erwartet, d. h. die hinzukommenden Einwohner verteilen sich entsprechend der Annahmen des Grundszenarios „gesteuerte Trendfortschreibung“ auf die Altersgruppen. Gleichzeitig werden alle Gemeindetypen in den Wohnungsmarktregion von den Wanderungsgewinnen relativ im gleichen Maße profitieren.

Die Zuwanderung geht einher mit einer unvermindert fortschreitenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Während in den übrigen Szenarien mit einem sich abschwächenden Trend zur Haushaltsverkleinerung gerechnet wird, wird hier von einer linearen Fortschreibung des Trends zur Entwicklung der Haushaltsgrößen entsprechend der Jahre 1995 bis 2005 ausgegangen (Abbildung 4-7).

**Abbildung 5-16: Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion Mannheim nach Gemeindetypen 2006-2020 (Modernisierung und wirtschaftliches Wachstum, 2006=100)**

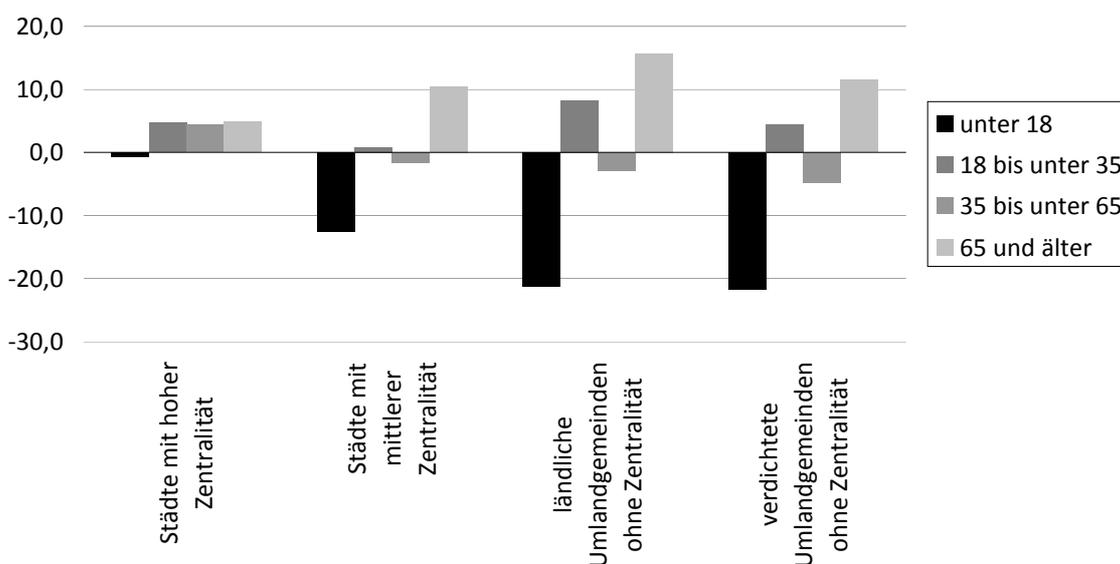


Eigene Berechnungen nach Daten der statischen Landesämter Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz sowie des Verbands Region Rhein-Neckar

### Bevölkerungsentwicklung

Die zunehmende Zuwanderung in die Wohnungsmarktregion Mannheim führt zu einem deutlichen Anstieg der Bevölkerung bis zum Jahr 2020. Die Zahl der Einwohner wird sich um rund 0,6 % auf 1,572 Mio. erhöhen. Insbesondere in den Städten mit hoher Zentralität wird die Einwohnerzahl um 3,8 % steigen. In den Städten mit mittlerer Zentralität und in den ländlichen Umlandgemeinden bleibt die Bevölkerungszahl zunächst konstant, wohingegen in den verdichteten Umlandgemeinden durch die hohen natürlichen Verluste trotz erhöhter Zuwanderung ein Bevölkerungsrückgang von 2,7 % erwartet wird (Abbildung 5-16). Der geringe Anteil älterer Menschen an dem interregionalen Wanderungsgeschehen führt dazu, dass sich die Alterung in diesem Szenario abschwächen wird (Abbildung 5-17). Der Altenquotient bleibt in den Städten mit hoher Zentralität zunächst mit gut 28 beinahe konstant und steigt in den übrigen Gemeindetypen auf rund 37 an. Deutlicher fällt der Rückgang des Jugendquotienten aus, der auf Werte zwischen 22 und 25 sinken wird.

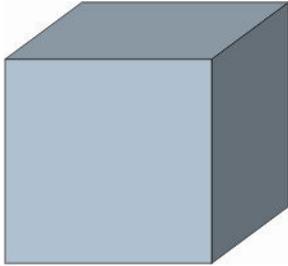
**Abbildung 5-17: Veränderung der Einwohnerzahl nach Altersgruppen 2006 bis 2020 in Prozent (Modernisierung und wirtschaftliches Wachstum)**



*Eigene Berechnungen nach Daten der statischen Landesämter Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz sowie des Verbands Region Rhein-Neckar*

### Haushaltsentwicklung

Bis zum Jahr 2020 wird sich die Zahl der Haushalte um 2,8 % auf 780.000 erhöhen. Dies entspricht einer jährlichen Zunahme von gut 2 Promille. Hinter dieser Entwicklung steht zum einen eine stärkere Zunahme der Bevölkerung. Zum anderen sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße insbesondere in den Städten mit mittlerer Zentralität sowie in den ländlichen Umlandgemeinden deutlich stärker als in den anderen Szenarien. Dies führt dazu, dass insbesondere hier mit einer Zunahme der privaten Haushalte gerechnet werden kann. Insgesamt verzeichnen die Familienhaushalte einen deutlichen Rückgang, während Ein- und Zweipersonenhaushalte stark zunehmen werden.



### Zukunftsbild Grundszenario Modernisierung und wirtschaftliches Wachstum

1,572 Mio. Einwohner leben in der Wohnungsmarktregion Mannheim. Während die Bevölkerung in den Städten mit hoher Zentralität deutlich zugenommen hat, verzeichnen die verdichteten Umlandgemeinden aufgrund der ungünstigen Altersstruktur nach wie vor Verluste. Knapp 70 % der Einwohner der Wohnungsmarktregion wohnen in den Städten mit hoher und mittlerer Zentralität. Der Altenquotient ist auf 33 gestiegen, während der Jugendquotient auf rund 23 gesunken ist.

Die Zahl der privaten Haushalte ist in allen Gemeindetypen gestiegen, insgesamt leben in der Wohnungsmarktregion rund 780.000 Haushalte. Aufgrund eines sehr deutlichen Trends zur Individualisierung hat sich insbesondere in den verdichteten Umlandgemeinden die Zahl der Haushalte erhöht. Die Zahl der Familienhaushalte hat überall, besonders aber in den Umlandgemeinden abgenommen. Durch den Anstieg der Haushaltszahlen ist die Nachfrage nach Wohnungen gestiegen.

#### Haushalte 2020:

	Junge Single- Haush.	berufstät. Single- Haush.	junge u. berufstät. 2-Pers.- Haush.	Ältere Haus- halte	Familien- haus- halte
Städte mit hoher Zentralität	45.800	64.600	72.700	75.000	75.000
Städte mit mittlerer Zentralität	20.300	38.600	42.400	59.500	51.600
ländliche Umland- gemeinden	3.000	6.000	8.200	12.500	11.500
verdichtete Umland- gemeinden	12.900	28.200	40.100	55.000	57.300
<b>Wohnungsmarktregion Mannheim</b>	<b>82.000</b>	<b>137.400</b>	<b>163.400</b>	<b>202.000</b>	<b>195.400</b>

### 5.2.5 Grundszenario „Geburtenanstieg“

In dem Grundszenario „Geburtenanstieg“ wird im Gegensatz zu dem Szenario „Modernisierung und wirtschaftliches Wachstum“ von einem Ende der Verkleinerung der Haushalte ausgegangen. Gleichzeitig nimmt die Geburtenhäufigkeit zu. Bezüglich der politischen Steuerung wird eine Intensivierung der Angebotspolitik in den Städten entsprechend des Szenarios „gesteuerte Trendfortschreibung“ erwartet.

#### **Szenarioannahmen**

Während die Geburtenhäufigkeit in den übrigen Szenarien über den Szenariozeitraum bis zum Jahr 2020 als konstant (TFR je Gemeindetyp zwischen 1,21 und 1,37) angenommen wurde, wird im Szenario „Geburtenanstieg“ von einem Anstieg der Geburtenhäufigkeit ausgegangen. Die Gesamtfruchtbarkeitsziffer (Summe der altersspezifischen Fruchtbarkeitsraten) steigt bis zum Jahr 2020 in allen Gemeindetypen um jährlich 2 % an, so dass sie im Endjahr je nach Gemeindetyp zwischen 1,60 und 1,81 liegen wird.

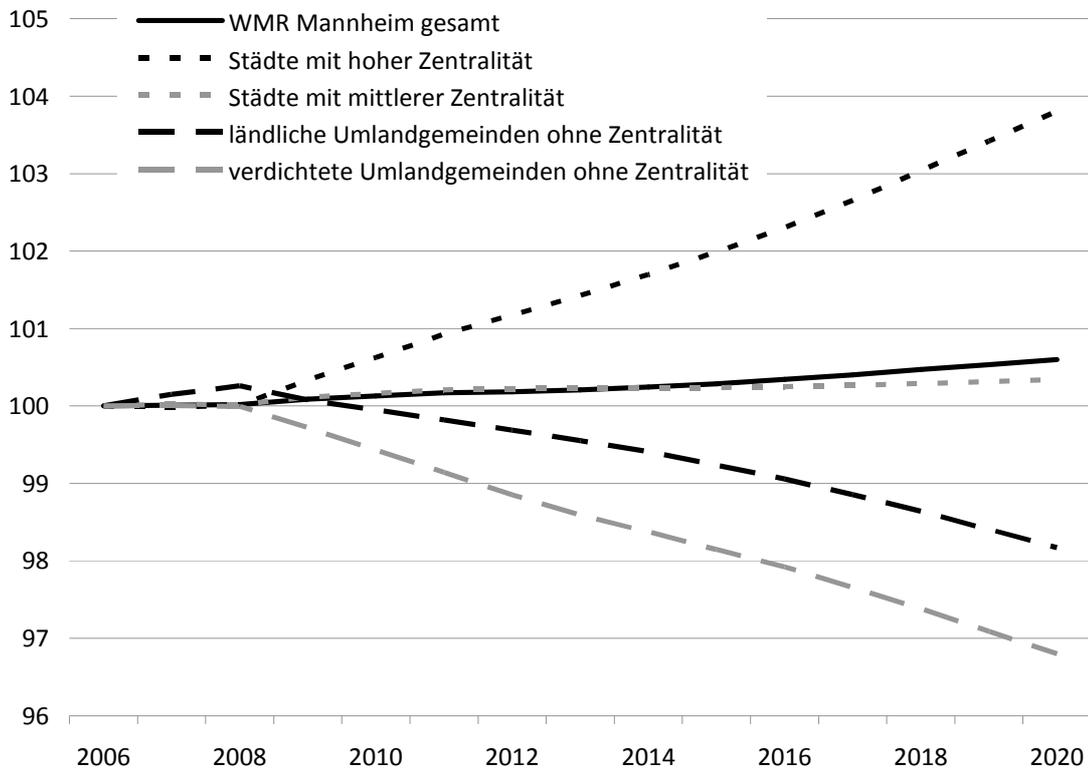
Gleichzeitig wird davon ausgegangen, dass sich die Verkleinerung der Haushalte nicht weiter fortsetzen wird. Der über die Haushaltsgröße abgebildete Trend der Individualisierung stagniert auf dem Wert von 2005, eine weitere Verschiebung hin zu kleineren Haushalten wird nicht stattfinden, wenngleich sich die tatsächliche Haushaltszusammensetzung durch die Verschiebungen in der Altersstruktur nach wie vor verändern wird, da ältere Menschen zu höheren Anteilen in kleinen Haushalten leben.

#### **Bevölkerungsentwicklung**

Die Zunahme der Geburtenhäufigkeit führt zu einer Zunahme der Einwohnerzahl in der Wohnungsmarktregion bis zum Jahr 2020. Insgesamt entwickelt sich die Bevölkerungszahl ähnlich derer im Szenario „Modernisierung und wirtschaftliches Wachstum“. Stark wachsenden Städten mit hoher Zentralität stehen Umlandgemeinden mit anhaltenden Bevölkerungsverlusten gegenüber. Im Jahr 2020 werden 1,572 Mio. Menschen in der Wohnungsmarktregion leben. Die Zunahme der Geburtenhäufigkeit führt dazu, dass vor allem in Gemeindetypen mit einer jungen Bevölkerung zusätzliche Geburten realisiert werden können. Die verdichteten Umlandgemeinden entwickeln sich mit Verlusten von über 3 % besonders negativ (Abbildung 5-18).

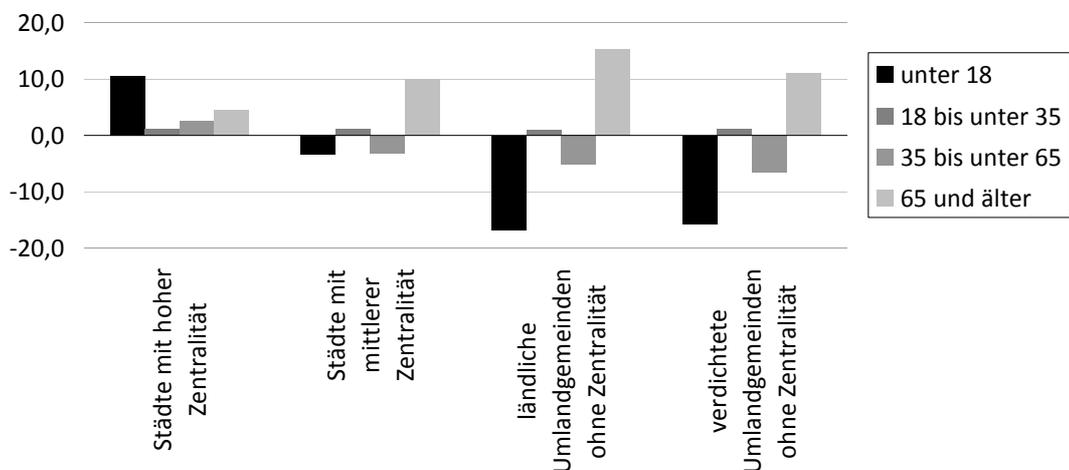
Die Alterung wird aufgrund der zusätzlichen Geburten zunächst gebremst (Abbildung 5-19). Der Anteil der unter 18-Jährigen sinkt in den Städten mit mittlerer und hoher Zentralität auf rund 17 %, in den Umlandgemeinden auf 14 %. Damit fällt auch die Abnahme des Jugendquotienten im Vergleich zu den übrigen Grundszenarien moderat aus. In den Städten mit hoher Zentralität steigt er aufgrund der hohen Anteile von Frauen im gebärfähigen Alter sogar leicht auf über 25 an. Insgesamt liegt der Wert im Jahr 2020 bei 25,5. Der Altenquotient ist dagegen mit knapp 34 ähnlich hoch wie in den übrigen Szenarien. Die höchsten Anteile älterer Menschen werden mit ca. 24 % in den ländlichen Umlandgemeinden gemessen, während der Anteil der mindestens 65-Jährigen an allen Einwohnern in den Städten mit hoher Zentralität nur um einen Prozentpunkt auf knapp 20 % ansteigt.

**Abbildung 5-18: Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion Mannheim nach Gemeindetypen 2006-2020 (Geburtenanstieg, 2006=100)**



Eigene Berechnungen nach Daten der statischen Landesämter Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz sowie des Verbands Region Rhein-Neckar

**Abbildung 5-19: Veränderung der Einwohnerzahl nach Altersgruppen 2006 bis 2020 in Prozent (Geburtenanstieg)**

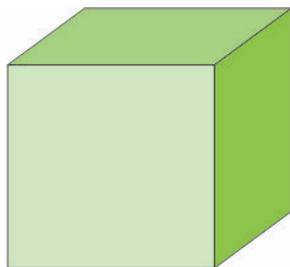


Eigene Berechnungen nach Daten der statischen Landesämter Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz sowie des Verbands Region Rhein-Neckar

## Haushaltsentwicklung

Entsprechend der gesetzten Annahmen kommt es in diesem Szenario zu nur noch geringen Verkleinerungen der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Damit steigt die Zahl der privaten Haushalte bis 2020 weniger als im Szenario „Modernisierung und wirtschaftliches Wachstum“ auf 767.500 an. Deutliche Zunahmen erfahren mit über 8 % ausschließlich die älteren Haushalte. Die Entwicklung der jungen und berufstätigen Singlehaushalte stagniert mit Ausnahme der Städte mit hoher Zentralität. Hier nimmt auch die Zahl der Familienhaushalte weiter zu. In allen anderen Gemeindetypen sinkt deren Zahl ebenso wie die der jungen und berufstätigen Zweipersonenhaushalte.

### Zukunftsbild Grundszenario Geburtenanstieg



1,572 Mio. Einwohner leben in der Wohnungsmarktregion Mannheim. Während die Bevölkerung in den Städten mit hoher Zentralität deutlich und in jenen mit mittlerer Zentralität leicht zugenommen hat, verzeichnen die verdichteten und ländlichen Umlandgemeinden aufgrund der ungünstigen Altersstruktur nach wie vor Verluste. Der Altenquotient ist auf 34 gestiegen, während der Jugendquotient auf knapp 26 gesunken ist.

Die Zahl der privaten Haushalte ist insgesamt um 1,6 % auf 767.500 gestiegen. In den verdichteten Umlandgemeinden nahm die Zahl der Haushalte leicht ab. Einzig die Zahl der älteren Haushalte zeigt in allen Gemeindetypen deutliche Zuwächse. Durch die deutlichen Bevölkerungszuwächse in Folge einer erhöhten Geburtenhäufigkeit führen zunehmende Werte der privaten Haushalte auch zu einem Anstieg der nachgefragten Wohnungen.

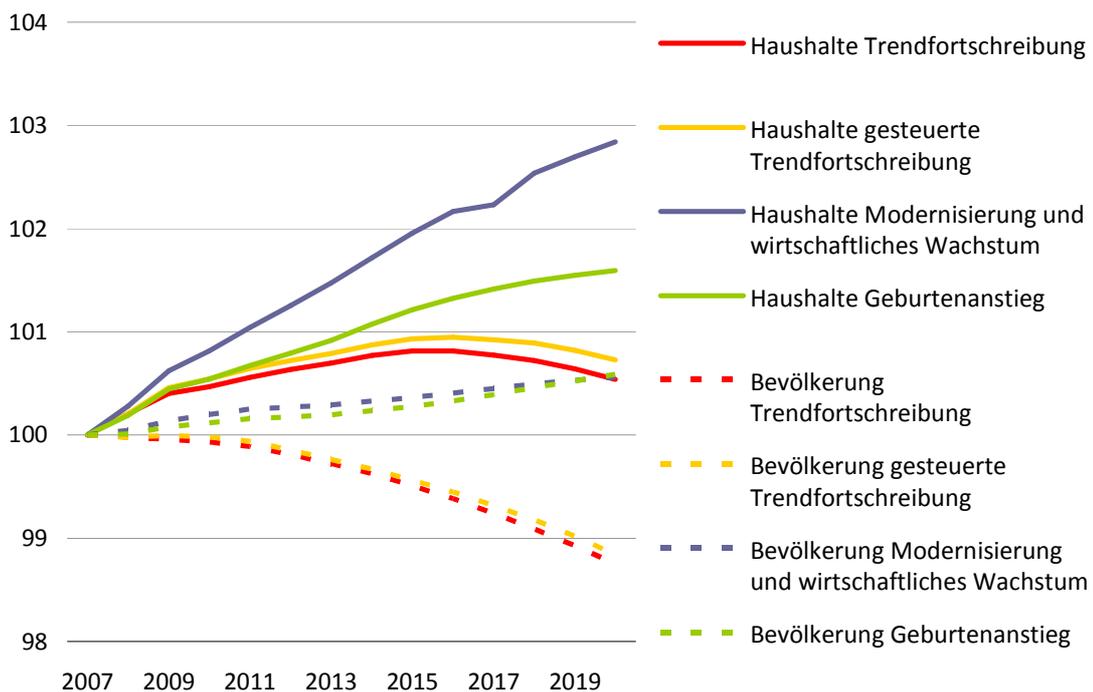
#### Haushalte 2020:

	Junge Single-Haush.	berufstät. Single-Haush.	junge u. berufstät. 2-Pers.-Haush.	Ältere Haushalte	Familienhaushalte
Städte mit hoher Zentralität	44.800	54.600	68.400	79.400	80.400
Städte mit mittlerer Zentralität	18.200	29.300	42.400	61.800	56.400
ländliche Umlandgemeinden	1.900	4.400	7.700	12.300	12.300
verdichtete Umlandgemeinden	12.400	22.800	39.400	59.000	59.600
<b>Wohnungsmarktregion Mannheim</b>	<b>77.300</b>	<b>111.100</b>	<b>157.900</b>	<b>212.500</b>	<b>208.700</b>

### 5.2.6 Zusammenfassung

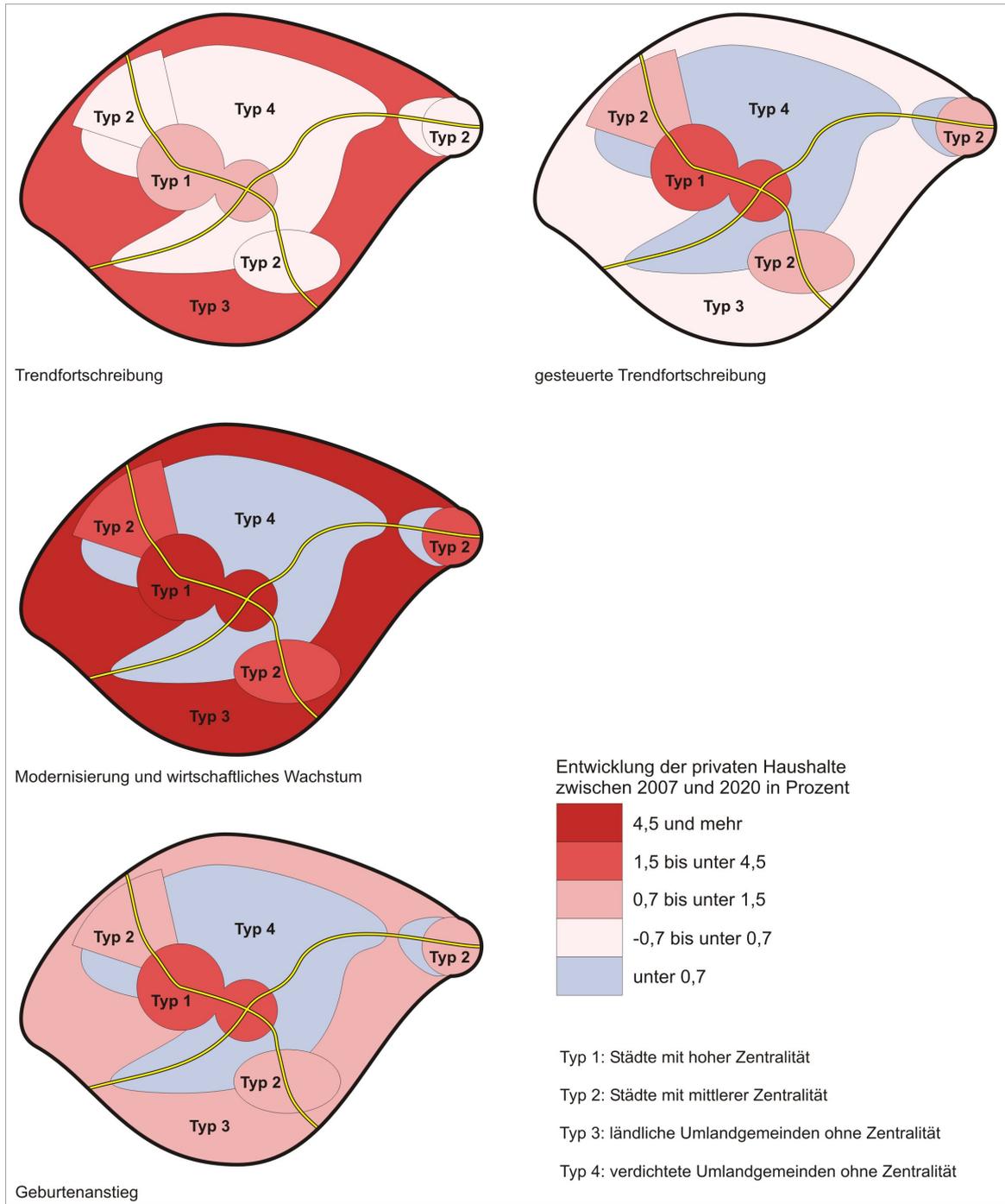
Die dargestellten Szenarien vermitteln ein differenziertes Bild der demographischen Entwicklung in der Wohnungsmarktregion Mannheim. Die Einwohnerzahl wird sich in den beiden Trendszenarien leicht negativ und in den übrigen Szenarien leicht positiv entwickeln (Abbildung 5-20). Die dadurch bis zum Jahr 2020 entstehenden Abweichungen sind jedoch gering. Die Einwohnerzahl in der Gesamtregion schwankt zwischen und 1,544 und 1,572 Mio. Größere Spannweiten zwischen den Grundszenarien sind bezüglich der Zahl der privaten Haushalte festzustellen. Diese nimmt zwar in allen vier Szenarien zu, allerdings erreichen sie in den Trendszenarien bereits um 2016 ihren Scheitelpunkt. Im Szenario „Trendfortschreibung“ steigt die Zahl der privaten Haushalte in der Gesamtregion bis 2016 auf 764.400 an und sinkt anschließend bis 2020 auf gut 762.000. Im Szenario „Modernisierung und wirtschaftliches Wachstum“ wird aufgrund zunehmender Wanderungsgewinne und einem anhaltenden Trend zugunsten kleinerer Haushalte mit einem Anstieg der Zahl der privaten Haushalte auch über das Jahr 2020 hinaus gerechnet. Für 2020 werden gut 780.000 Haushalte erwartet.

**Abbildung 5-20: Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in der Wohnungsmarktregion Mannheim 2007-2020 nach Grundszenarien (2007=100)**



*Eigene Berechnungen nach Daten der statistischen Landesämter Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz, des Verbands Region Rhein-Neckar sowie der Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Forschungsdatenzentren*

**Abbildung 5-21: Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte in den Gemeindetypen der Wohnungsmarktregion nach Grundscenarien**



*Eigene Darstellung und Berechnungen nach Daten der statischen Landesämter Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz, des Verbands Region Rhein-Neckar sowie der Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Forschungsdatenzentren*

In Abbildung 5-21 sind die räumlich differenzierten Entwicklungen der Haushaltszahlen zusammengefasst. Hierbei sieht man zum einen deutlich, dass die Zahl der privaten Haushalte ohne eine angebotsunterstützende Politik vor allem in den ländlichen Umlandgemeinden ansteigen wird. In den Städten mit mittlerer Zentralität ebenso wie in den verdichteten Umlandgemeinden nicht mit weiter steigenden Zahlen gerechnet werden kann. Durch eine die Nach-

frage in den Städten unterstützende Politik können dagegen vor allem die Städte mit hoher Zentralität von den Zuwächsen profitieren. Zum anderen zeigt ein Vergleich der drei Szenarien, die durch eine angebotsunterstützende Politik in den Städten charakterisiert sind, dass die Nachfrage in den ländlichen Umlandgemeinden durch Zuwanderung und einen Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgrößen deutlich steigt, während sie in den verdichteten Umlandgemeinden keine nennenswerten Zunahmen erwarten kann. Die Städte mit mittlerer Zentralität können von Zuwanderungen in die Region und einer Verkleinerung der Haushalte stärker profitieren als von steigenden Geburtenhäufigkeiten.

Eine Verschiebung hin zu älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten und ein Bedeutungsverlust der Familienhaushalte sind in allen Szenarien festzustellen. Die nachlassende Bedeutung von großen Haushalten ist aufgrund der Verschiebungen der Altersstruktur selbst im Szenario „Geburtenanstieg“ festzustellen, wengleich der Rückgang hier mit 1,5 % deutlich geringer ausfällt als mit über 5 % in den übrigen Szenarien.

### **5.3 Wohnwünsche differenzierter Haushaltstypen**

Unterschiedliche Haushalte zeigen jeweils differenzierte Wohnwünsche. Die Lage und Umgebung ist in vielen Fällen ein wesentliches Merkmal bezüglich der „optimalen Wohnung“. Suburbanisierer bewerten in Befragungen zu ihren Wohnwünschen Aspekte der landschaftlichen Attraktivität und der Umweltqualität besonders hoch, während innerhalb von Städten Umziehende ein stärkeres Gewicht auf die Ausstattung der Wohnung, eine ruhige Wohnumgebung oder den Zugang zu Grünflächen und Parks legen (GANS et al. 2008, S. 49 ff.).

#### **5.3.1 Probleme bei Wohnwunscherhebungen**

Untersuchungen zu Wohnwünschen sind jedoch in zweierlei Hinsicht problematisch: Zum einen werden finanzielle Handlungsmöglichkeiten der Befragten in vielen Fällen nicht angemessen erfasst. Dabei erfolgt die Wahl einer Wohnung in der Regel nicht nach abstrakten Wünschen sondern im Rahmen eines komplexen Suchprozesses, innerhalb dessen Abwägungen für oder wider bestimmte Wohnungen und Wohnstandorte vor dem Hintergrund des individuellen wirtschaftlichen Handlungsspielraum getroffen werden. Dementsprechend ist auch die Diskrepanz zu interpretieren, die sich aus Wohnwunschbefragungen häufig ergibt. Dabei liegt der Anteil derer, die sich ein freistehendes Einfamilienhaus wünschen meist bei über 70 %. Obwohl jedoch nur ein deutlich geringerer Anteil der Haushalte tatsächlich in einem solchen Haus lebt, ist die allgemeine Wohnzufriedenheit in den meisten Fällen sehr hoch – auch bei denjenigen, die in weniger exklusiven Bauformen leben (HÄÜBERMANN u. SIEBEL 2000, S. 217 f.). Neuere Wandermotivbefragungen stellen daher auch die Frage in den Mittelpunkt, weshalb der „Wunschwohnstandort“ nicht realisiert werden konnte. Im Rahmen der Stadt-Umland-Wanderung wird die Entscheidung zugunsten eines suburbanen Wohnstandortes häufig durch zu hohe Wohnkosten in den Städten begründet (HIRSCHLE u. SIEGISMUND 2008, S. 44). Auch in der Wohnungsmarktregion Mannheim lässt sich ein bedeutender Anteil der Wanderungen aus der Kernstadt Mannheim in die umliegenden Gemeinden als Reaktion auf die hohen Wohnkosten und das geringe Angebot in der Kernstadt interpretieren. Dies gilt insbesondere für junge, suburbanisierende Familienhaushalte. Rund die Hälfte davon hat vor der Umzugsentscheidung nach einem geeigneten und finanzierbaren Wohnraum innerhalb Mannheims gesucht. Allerdings führen hohe Wohnkosten und ein gering differenziertes Angebot insbesondere in den als attraktiv bewerteten Wohngebieten innerhalb der Stadt dazu, dass wohnungssuchende Fami-

lien sowohl ihre Wohnungs- als auch ihre Standortvorstellungen gemäß den Angeboten am Markt korrigieren (MENG et al. 2008, S. 109).

Zum anderen erfolgen Untersuchungen zur Wohnstandortwahl in den meisten Fällen unmittelbar im Anschluss an einen Wohnsitzwechsel. Mit dem Wechsel des Wohnstandortes geht, insbesondere in Fällen von Eigentumsbildung, ein hohes soziales und finanzielles Risiko einher. Zur Minimierung der Unsicherheit wird im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten im Vorfeld ein hohes Engagement auf die Informationsgewinnung und -verarbeitung gelegt (WIEDMANN u. WALSH 2000). Die finanzielle, insbesondere aber auch die soziale Betroffenheit, die dadurch zum Ausdruck kommt, dass die Entscheidung für ein bestimmtes Wohnobjekt einhergeht mit der Verortung in der Gesellschaft und der Abgrenzung gegenüber anderen soziokulturellen Gruppen (GOLD 2007, S. 10), führen dazu, dass die getroffene Wahl im Nachhinein nicht grundlegend hinterfragt wird und bestehende Zweifel auch in Befragungen kaum geäußert werden.

Als weiteres Problem bei der Analyse von Wohnwünschen differenzierter Haushaltstypen stellt sich ein Mismatch zwischen Befragungsdaten und statistischen Daten heraus. Während die mit einer zunehmenden Pluralisierung der Lebensstile und Individualisierung steigende Heterogenität der Wohnungsnachfrage ausschließlich durch Befragungen zu erfassen ist, ist eine Übertragbarkeit der Befragungsergebnisse mit Hilfe sekundärstatistischer Daten kaum möglich. Die in der amtlichen Statistik geführten Merkmale wie Alter, Geschlecht, Nationalität oder Familienstand sind immer weniger geeignet, die sich entlang komplexer gesellschaftlicher Entwicklungen ausdifferenzierende Nachfrage nach Wohnungen zu beschreiben (Kap. 3.2).

Nichtsdestotrotz soll in Folgenden versucht werden, aus Daten zu den Wohnvorstellungen von Haushalten, die in den Jahren 2006 und 2007 ihren Wohnstandort wechselten die jeweiligen Erwartungen hinsichtlich der Wohnumgebung abzuleiten und anschließend qualitativ in die Grundszenarien einzubringen. Dazu werden zunächst Daten zu Wohnansprüchen aus der Wanderungsmotivanalyse abgeleitet und anschließend und für die einzelnen Haushaltstypen dargestellt. Anschließend erfolgt eine differenzierte Darstellung von vier Nachfrageszenarien, die qualitative Trends zur Wohnungsnachfrageentwicklung in die Grundszenarien integrieren.

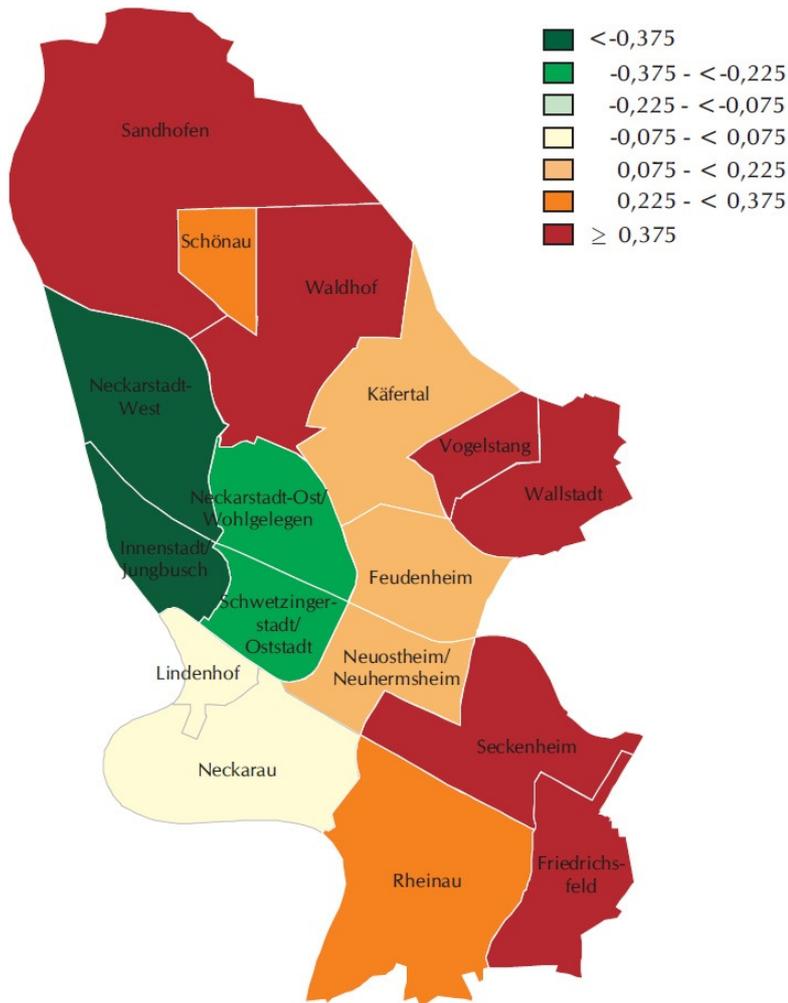
### 5.3.2 Wohnorientierungen

Die Ansprüche an das Wohnen können in wohnungsbezogene und wohnumfeldbezogene Merkmale unterteilt werden. Wohnungsbezogene Ansprüche beinhalten neben der Größe und dem Schnitt der Wohnung insbesondere Ausstattungsmerkmale wie Balkon, Anzahl der Bäder, Baualter des Hauses, Garten oder Fußbodenbelag. Diese Ansprüche variieren sehr stark und lassen sich – evtl. mit Ausnahme der Wohnungsgröße – kaum bestimmten Haushaltstypen zuordnen.

Wohnumfeldbezogene Ansprüche umfassen Indikatoren zur baulichen, sozialen und natürlichen Umwelt der Wohnung. Sie zeigen Differenzen zwischen dem Wunsch nach einem eher urbanen Wohnumfeld, für das die infrastrukturelle Versorgung eine stärkere Rolle spielt, und einem eher suburbanen Umfeld, für das vor allem landschaftliche Qualitäten und Umweltqualitäten als Begründungen herangezogen werden. Die Begriffe *urban* und *suburban* werden meist als Beschreibung für bestimmte Wohnstandorte herangezogen, wobei mit urban all jene Wohnstandorte gemeint sind, die innerhalb der administrativ abgegrenzten Kernstadt liegen und suburban solche, die in den Umlandkreisen, nicht aber in den benachbarten kreisfreien Städten, zu finden sind (z. B. GANS et al. 2008). Diese Sichtweise wird der Vielfalt von Wohnstandorten jedoch nur bedingt gerecht. So können weder alle Quartiere innerhalb der administrativen Stadtgrenzen als urban, noch alle Standorte in den Umlandkreisen als suburban charakterisiert werden. Als Alternative zur territorialen Definition und raumcharakterisieren-

den Attributierung von Urbanität und Suburbanität definieren MENG et al. (2008) Urbanität bzw. Suburbanität als Dimension der individuellen Wohnpräferenzen und gliedern so kleinere räumliche Einheiten nach der Dimension urban-suburban. Dabei lassen sich auch innerhalb der Städte als suburban empfundene Stadtbezirke identifizieren.

**Abbildung 5-22: Wertdimension "urban-suburban" in den Mannheimer Stadtbezirken**



Quelle: MENG et al. 2008

Am Beispiel Mannheims zeigt sich eine klare Gliederung der Stadtbezirke (Abbildung 5-22) mit urbanen Orientierungen insbesondere in den hoch verdichteten Stadtteilen Innenstadt, Jungbusch, Neckarstadt-West, Neckarstadt-Ost sowie Schwetzingen Stadt/Oststadt. Bewohner mit suburbanen Orientierungen bevorzugen überwiegend die randstädtischen Bezirke, die baulich wie sozial recht heterogene Strukturen aufweisen. Eine Mittelstellung nimmt ein Bereich ein, der sich von den Stadtbezirken Lindenhof und Neckarrau bis Käfertal erstreckt. In dieser „Süd-Ost-Spange“ können sowohl urbane als auch suburbane Lebensentwürfe realisiert werden. Zugleich liegen in diesem Bereich die beliebtesten Mannheimer Wohngebiete, was durch hohe Miet-, Haus- und Bodenpreise zu erkennen ist.

### 5.3.3 Wohnorientierungen und Umzugsgründe der Haushaltstypen in der Wohnungsmarktregion Mannheim

Im Folgenden werden Teile der Befragungsergebnisse der Wanderungsmotivanalyse Mannheim ausgewertet und auf die Grundszenarien zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung übertragen. Hierbei wird unterstellt, dass die in den Grundszenarien betrachteten Haushaltstypen jeweils spezifische Ansprüche an ihr Wohnumfeld aufweisen. Diese Sichtweise ist vor dem Hintergrund der Diversifizierung der Lebensstile stark vereinfachend, da sich die Wohnwünsche und Bedürfnisse auch innerhalb einzelner Haushaltstypen voneinander unterscheiden. Allerdings ermöglicht es die haushaltsbezogene differenzierte Lebenszyklusbetrachtung gegenüber einem rein altersbezogenen Lebenszykluskonzept, wichtige gesellschaftliche Veränderungen, die ihren Ausdruck in der Verkleinerung der privaten Haushalte finden, zu berücksichtigen. Gleichzeitig kann nur auf diesem Wege eine Verknüpfung mit denen in den Grundszenarien beschriebenen Haushaltsentwicklungen erfolgen.

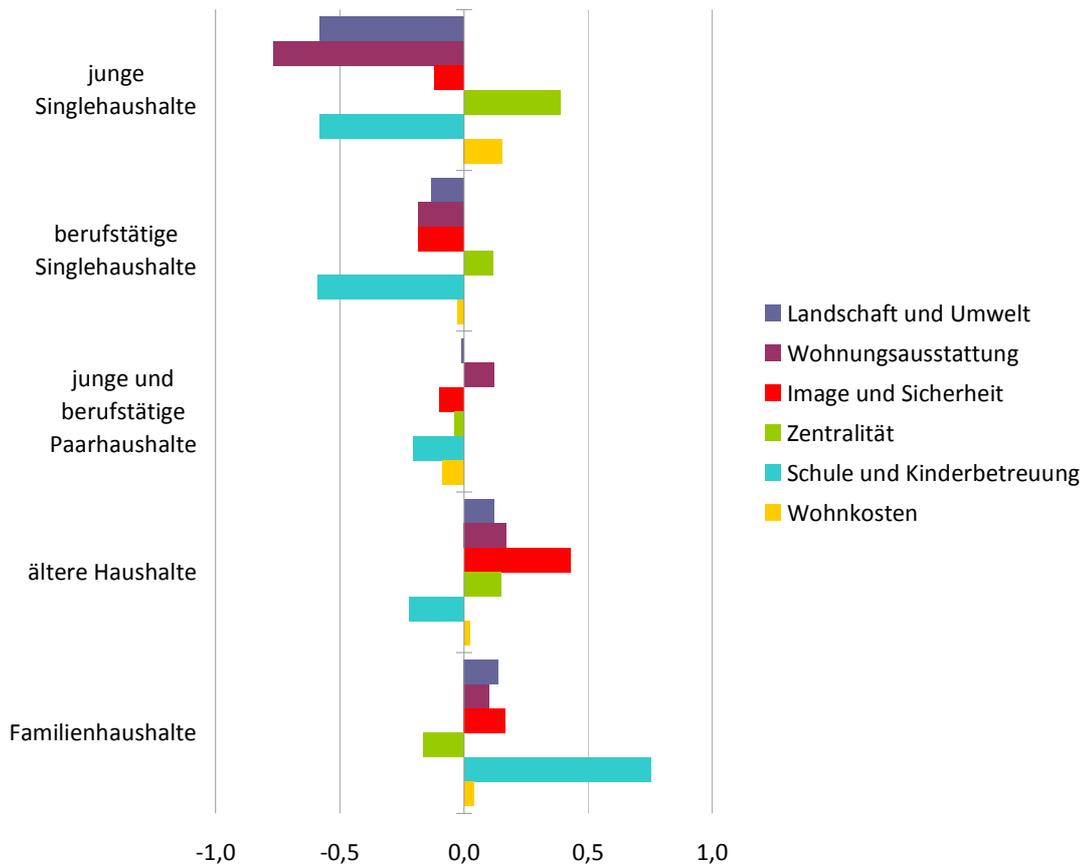
#### *Wohnansprüche*

Zunächst wird untersucht, inwieweit sich die Wohnwünsche der unterschiedlichen Haushaltstypen voneinander unterscheiden. Dazu werden Fragen der Wanderungsmotivanalyse zur allgemeinen Bedeutung wohnungs- und wohnumfeldbezogener Merkmale ausgewertet und zu sechs Wohnanspruchsfeldern zusammengeführt. Die entsprechende Frage wurde im Rahmen der Wanderungsmotivanalyse Mannheim in allen Teilbefragungen im identischen Wortlaut gestellt. Insgesamt flossen 2164 Fragebögen von Zu-, Fort- und Umziehenden sowie Nicht-Wandernden und in Mannheim arbeitenden Arbeitnehmern in die Auswertung ein (vgl. Anhang 1). Mithilfe von Faktorenanalysen (Hauptkomponentenanalyse) wurden die einzelnen Merkmale zu den Anspruchsfeldern zusammengefasst:

- Landschaft und Umwelt: landschaftliche Attraktivität, Umweltqualität (Luft, Lärm), Nähe zu Grünflächen und Park, ruhige Wohnumgebung (erklärte Varianz: 61 %);
- Wohnungsausstattung: Komfort/Ausstattung der Wohnung/des Hauses, Balkon/Terrasse (erklärte Varianz: 75 %);
- Image und Sicherheit: Sicherheit, Ansehen/Image des Wohnortes, soziales Umfeld (erklärte Varianz: 60 %);
- Zentralität: Ausgehmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (erklärte Varianz: 56 %);
- Schule und Kinderbetreuung: Schul- und Betreuungsangebot für Kinder;
- Wohnkosten: günstiger Preis der Wohnung des Hauses.

Die Ausprägungen der Wohnanspruchsfelder werden jeweils indiziert und für die einzelnen Haushaltstypen zusammengefasst (Abbildung 5-23), wobei Werte zwischen 0 und 1 für eine überdurchschnittliche Bedeutung des jeweiligen Anspruchs und Werte zwischen -1 und 0 für eine unterdurchschnittliche Bedeutung stehen.

Junge Singlehaushalte legen bezüglich der Wahl ihres Wohnstandortes Wert auf eine zentrale Lage. Dies geht einher mit dem Wunsch nach guter Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und guten Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten. Daneben spielen die Wohnkosten für diese Gruppe eine überdurchschnittliche Rolle, was sich auch vor dem Hintergrund vergleichsweise geringer Haushaltseinkommen dieses Haushaltstyps erklären lassen kann. Die Ausstattung der Wohnung und das Wohnanspruchsfeld „Landschaft und Umwelt“ sind bei der Wohnstandortwahl dagegen kaum von Bedeutung.

**Abbildung 5-23: Ausprägungen der Wohnansprüche nach Haushaltstypen**

Eigene Darstellung und Berechnung auf Grundlage der Wanderungsmotivanalyse Mannheim (GANS et al. 2008); n=2164

Das Schul- und Betreuungsangebot ist für junge ebenso wie für berufstätige Singlehaushalte unwichtig. Insgesamt zeigen berufstätige Singlehaushalte im Rahmen der zur Verfügung stehenden Dimensionen keine deutlichen Ausprägungen. Landschaft und Umwelt, die Ausstattung der Wohnung und das Wohnanspruchsfeld „Image und Lebensqualität“ sind für sie nur unterdurchschnittlich von Bedeutung, die zentrale Lage wird zwar als leicht überdurchschnittlich eingeordnet, ist aber im Vergleich zu den jungen Singlehaushalten nicht mehr so wichtig.

Für junge und berufstätige Paarhaushalte spielt die Ausstattung der Wohnung eine geringfügig größere Bedeutung als für die jungen und berufstätigen Singlehaushalte. Auch die Verfügbarkeit von Einrichtungen zur Kinderbetreuung und Schulen scheint diesem Haushaltstyp etwas wichtiger zu sein als den gleichaltrigen Alleinlebenden. Dies kann damit begründet werden, dass Paarhaushalte die Möglichkeit der Familiengründung stärker in ihre Überlegungen einfließen lassen als Alleinlebende gleichen Alters. Die Kosten für die Wohnung sind den Paarhaushalten dagegen vergleichsweise unwichtig.

Für ältere Haushalte spielt das Image und die Sicherheit des Wohnstandortes eine vergleichbar wichtige Rolle. Im Gegensatz zu den jüngeren Paarhaushalten und den Familienhaushalten bewerten sie die Bedeutung von Zentralität höher, wenngleich die Ausprägung schwächer ausfällt als bei den jungen Singlehaushalten. Darüber hinaus sind ihnen die Wohnanspruchsfelder „Landschaft und Umwelt“ sowie „Wohnungsausstattung“ eher wichtig. Bezüglich der

Wohnkosten ist bei älteren Haushalten keine eindeutige Ausprägung festzustellen. Allerdings verweist insbesondere hier eine hohe Standardabweichung (1,24; Tab. A2 - 1 in Anhang 2) auf Polarisierungstendenzen.

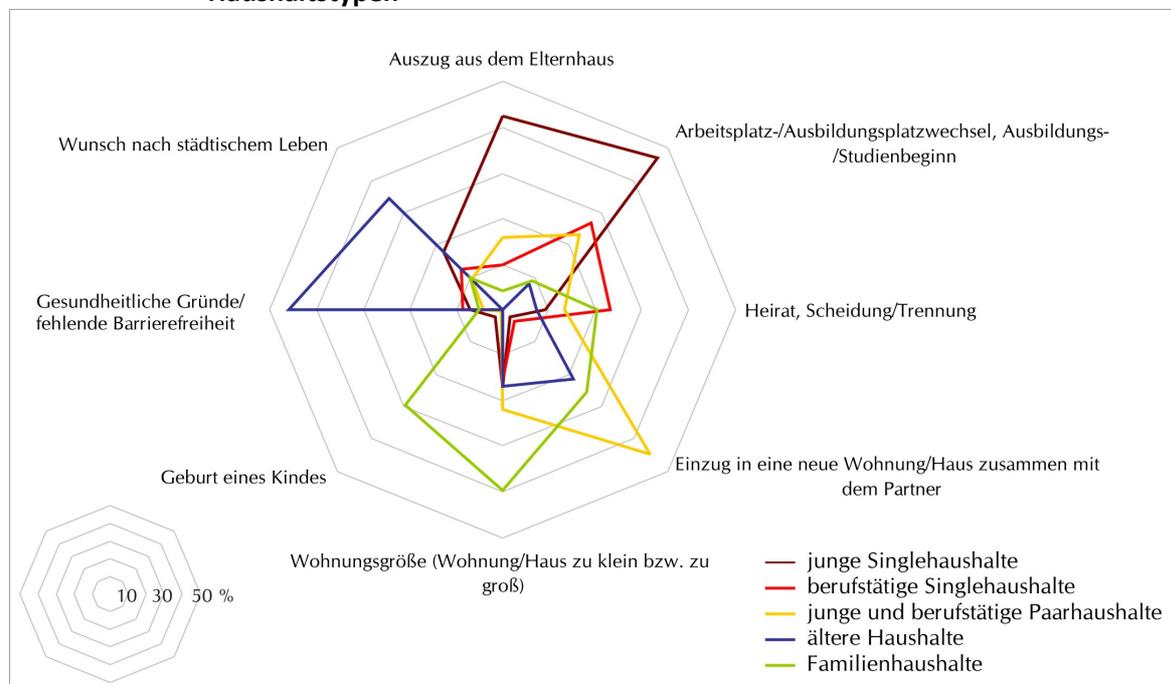
Familienhaushalte zeigen eine deutliche Betonung der Bedeutung von Schulen und Betreuungseinrichtungen für Kinder sowie zusammen mit den älteren Haushalten die höchsten Werte bezüglich der Landschafts- und Umweltqualität. Image und Sicherheit spielt für sie eine Rolle, allerdings weniger stark als für ältere Haushalte. Dagegen ist eine zentrale Lage bei der Wohnstandortwahl dagegen kaum von Bedeutung.

Insgesamt sind die beschriebenen Wohnansprüche innerhalb der einzelnen Haushaltstypen keineswegs als einheitlich zu sehen. Hohe Spannweiten und Standardabweichungen deuten auf eine starke Diversifizierung der Nachfrage hin, wie sie auf Grund der gesellschaftlichen Entwicklung und der Pluralisierung der Lebensstile auch zu erwarten ist. Da die Querschnittsdaten der Mannheimer Wanderungsmotivanalyse keine Betrachtungen im zeitlichen Verlauf zulassen, kann nicht zwischen Kohorten- und Periodeneffekten unterschieden werden.

### Auszugsgründe

Hinweise darauf, warum es zu Umzügen und Wanderungen kommt, bilden die Auszugsgründe. Im Rahmen der Wanderungsmotivanalyse sind differenzierte Motive für den Wohnsitzwechsel abgefragt worden. Zur übersichtlicheren Darstellung für die fünf Haushaltstypen erfolgte eine Auswahl nach der Nennung als ausschlaggebender Grund für einen Wohnsitzwechsel. Abbildung 5-24 zeigt die jeweils beiden meistgenannten ausschlaggebenden Gründe je Haushaltstyp.

**Abbildung 5-24: Ausschlaggebende Gründe für den Auszug aus der alten Wohnung nach Haushaltstypen**



Eigene Darstellung und Berechnung auf Grundlage der Wanderungsmotivanalyse Mannheim (GANS et al. 2008). Dargestellt sind je Haushaltstyp die Auszugsgründe, die als häufigste bzw. zweithäufigste genannt wurden. Angegeben ist der Anteil der Befragten, der diesen Auszugsgrund als ausschlaggebend bezeichnet hat (die mehrfache Angabe ausschlaggebender Gründe war möglich).  $n$  schwankt je nach Auszugsgrund zwischen 576 und 613.

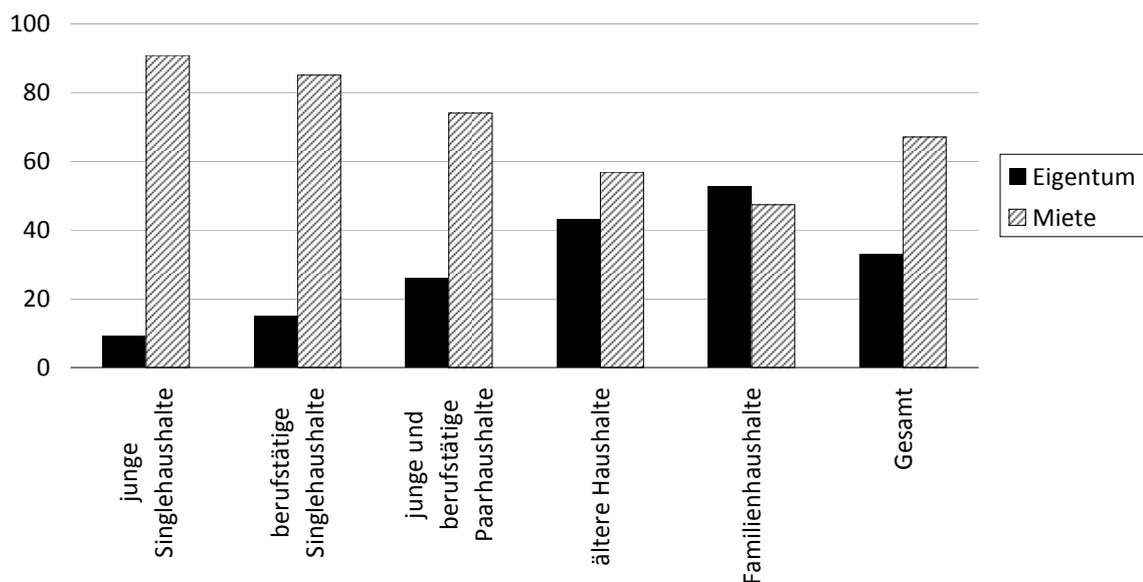
Deutlich zeigt Abbildung 5-24 Unterschiede zwischen den einzelnen Haushaltstypen. Die Darstellung der einzelnen Motive erfolgt so, dass sie, im Uhrzeigersinn gelesen, als Abfolge im Lebenszyklus interpretiert werden kann. Tatsächlich zeigen sich – mit Ausnahme der berufstätigen Singlehaushalte – idealtypische Auszugsgründe für die einzelnen Haushaltstypen. Für junge Singlehaushalte markiert der Auszug aus dem Elternhaus, häufig in Kombination mit dem Beginn einer Ausbildung oder eines Studiums, den Beginn der eigenen Umzugs- und Wanderungsbiographie. Berufstätige Singlehaushalte wechseln ihren Wohnsitz ebenfalls häufig aufgrund eines neuen Arbeitsplatzes. Für gut 20 % dieses Haushaltstyps ist jedoch auch die Trennung von dem Partner oder die Scheidung ausschlaggebend für einen Umzug.

Für junge und berufstätige Paarhaushalte dagegen der Einzug in eine neue Wohnung zusammen mit dem Partner besonders häufig ausschlaggebend. Aber auch Änderungen des Arbeits- oder Ausbildungsplatzes sowie Unzufriedenheit mit der Wohnungsgröße geben mit über 20 % den Anlass für einen Wohnsitzwechsel. Zu kleine Wohnungen, insbesondere in Kombination mit der Geburt eines Kindes, sind für Familienhaushalte die am häufigsten genannten Gründe. Ältere Haushalte dagegen geben häufig gesundheitliche Motive und mangelnde Barrierefreiheit der Wohnung sowie einen Wunsch nach städtischem Wohnen als ausschlaggebend für den Wohnsitzwechsel an.

### **Eigentumsbildung**

Die Bildung von Eigentum spielt bei Wanderungen in Stadtregionen häufig eine wichtige Rolle. Insbesondere Suburbanisierungsentscheidungen werden häufig auch deshalb getroffen, weil sich ein Hauskauf innerhalb der Städte nicht verwirklichen lässt. Als ausschlaggebender Grund für den Auszug aus der alten Wohnung rangiert der Wunsch nach Eigentum zwar nicht an erster Stelle (siehe oben), dennoch spielt er bei rund 10 % der Wohnsitzwechsel eine ausschlaggebende Rolle.

**Abbildung 5-25: Eigentümer- und Mieteranteile nach Haushaltstypen**



*Eigene Darstellung und Berechnung auf Grundlage der Wanderungsmotivanalyse Mannheim (GANS et al. 2008). Die Berechnung beinhaltet sowohl Angaben nicht wandernder Haushalte als auch zu-, fort- und umziehender Haushalte am neuen Wohnstandort. n=1953*

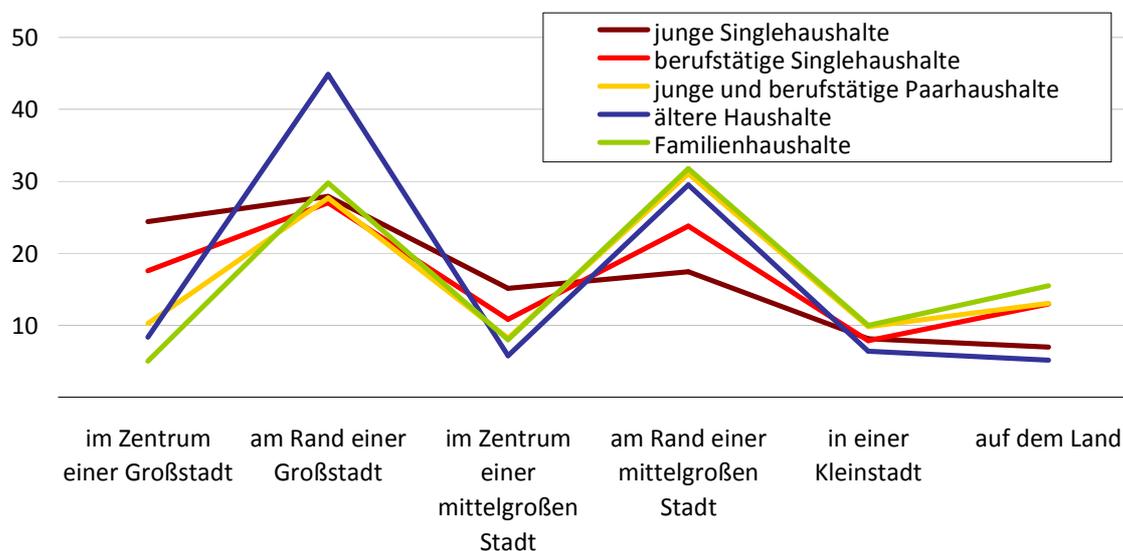
Besonders viele Nennungen erreicht die Begründung „Wunsch nach Eigentum“ mit rund 20 % aller Wohnsitzwechsler unter Familienhaushalten und jungen Singlehaushalten. Letzteres kann durch die hohe Bindung von jungen Singlehaushalten an die Haushalte der Eltern erklärt werden. Denn während sich viele junge Leute selbst als eigenen Haushalt definieren, so wohnen sie doch im Haus der Eltern und sind so von deren Umzugsentscheidungen abhängig. Es kann daher vermutet werden, dass der von jungen Singlehaushalten genannte Wunsch nach Eigentum weniger der eigene Wunsch ist als der der Eltern.

Eine Betrachtung der tatsächlichen Wohnform nach Haushaltstyp (Abbildung 5-25) macht deutlich, dass die Eigentümeranteile der 18- bis unter 65-Jährigen mit zunehmender Haushaltsgröße ansteigen. Bei jungen und berufstätigen Singlehaushalten liegt der Anteil derer, die im Eigentum leben, bei unter 20 %. Die höchsten Werte werden bei den Familienhaushalten beobachtet, bei denen die Eigentumsquote als einzigem Haushaltstyp über 50 % liegt. Bei den älteren Haushalten liegen die Werte zwar deutlich über denen der jungen und berufstätigen Ein- und Zweipersonenhaushalten, jedoch unter denen der Familienhaushalte.

### **Wohnstandortwahl bei freier Entscheidung**

Könnte man frei und ungezwungen über seinen Wohnstandort entscheiden, so würden die meisten Menschen einen Wohnstandort am Rande einer Großstadt oder einer mittelgroßen Stadt bevorzugen. Abbildung 5-26 zeigt die Angaben der verschiedenen Haushaltstypen. Junge Singlehaushalte zeigen mit 25 % die größte Neigung zugunsten der großstädtischen Zentren, zugleich zieht es sie jedoch auch in die mittelgrößten Zentren. Dagegen ist der Wunsch nach einem Leben am Stadtrand einer mittelgroßen Stadt nur unterdurchschnittlich ausgeprägt.

**Abbildung 5-26: Wohnstandortpräferenzen bei freier Wahl in Raumkategorien der Stadtregion nach Haushaltstypen**



*Eigene Darstellung und Berechnung auf Grundlage der Wanderungsmotivanalyse Mannheim (GANS et al. 2008); n=1896*

Junge und berufstätige Paarhaushalte ähneln hinsichtlich ihrer Präferenzen den Familienhaushalten. Sie bevorzugen eindeutig die Randbereiche von Großstädten und mittelgroßen Städten, wohingegen die Zentren dieser Städte sowie Kleinstädte nur von jeweils einem Zehntel der Gruppen als Wohnstandort gewünscht werden. Eine eindeutige Präferenz zugunsten großer Städte zeigen ältere Haushalte auf. Allerdings meiden auch sie die direkten Zentren und bevorzugen die Randbereiche der jeweiligen Städte. Insgesamt werden die Zentren der großen Städte selten als Wunschstandorte gewählt. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei Untersuchungen zur Wunschwohnlage nach Lebensstilgruppen. Für Mitte der 1990er Jahre deuten Befragungen (SCHNEIDER u. SPELLERBERG 1999) zwar auf eine höhere Wertschätzung kleinstädtischer und ländlicher Wohnstandorte hin (jeweils etwa 25 %), dennoch ist der Wunsch nach einem Leben im Zentrum einer Großstadt mit 2 % aller Befragten nur gering ausgeprägt. Die stärksten Präferenzen zeigen freizeit- und erlebnisorientierte Typen, von denen sich 8 % einen Wohnstandort in den Großstadtzentren wünschen (SPELLERBERG 2007, S. 198).

Bei der Interpretation der Daten ist zu beachten, dass die gewählten Begriffe sehr unscharf sind und die Vorstellungen darüber, was beispielsweise der Rand großer Städte ist, weit auseinander gehen. Es ist zu vermuten, dass für die meisten „Rand“ nicht Umland bedeutet, sondern stadtnahe, gut erschlossene und attraktive Wohngebiete, wie sie sich in Mannheim vor allem in der Süd-Ost-Spange finden (Abbildung 5-22). Vergleichbare Längsschnittanalysen zur Entwicklung von Wohnstandortpräferenzen liegen leider nicht vor.

#### 5.3.4 Wohncharakteristika der Haushaltstypen

Die fünf Haushaltstypen sind durch jeweils charakteristische Wohnvorstellungen geprägt. **Junge Singlehaushalte** zeigen die deutlichste Präferenz zugunsten urbaner Wohnstandorte. Bei der Wahl ihres Wohnstandortes achten sie auf gute Ausgahmöglichkeiten und ÖPNV-Anbindungen, während die landschaftliche Attraktivität und die Ausstattung der Wohnung keine Rolle spielt. Der Haushaltsbildung geht häufig eine lösungs- oder arbeitsplatzorientierte Wanderung (Tabelle 2-1) voraus, die Eigentumsquote ist mit unter 10 % äußerst gering.

Bei den **berufstätigen Singlehaushalten** geben neben Scheidungen und Trennungen ebenfalls Arbeits- und Ausbildungsplatzwechsel den Anlass für einen Wohnsitzwechsel, der in 15 % der Fälle in ein Eigentumsverhältnis führt. Bei der Wahl achten berufstätige Singles auf eine zentrale Lage, wohingegen alle anderen Motive als eher unwichtig eingestuft werden.

**Junge und berufstätige Paare** bewerten die Bedeutung der Wohnungsausstattung sehr viel höher als gleichaltrige Singles. Wohnkosten sind ihnen dagegen vergleichsweise unwichtig, die Eigentumsquote ist mit 25 % auch deutlich höher als bei den Singlehaushalten. Als Umzugsmotive spielen der Zusammenzug mit dem Partner sowie der Wechsel des Ausbildungs- oder Arbeitsplatzes häufig eine ausschlaggebende Rolle. Junge und berufstätige Paarhaushalte zeigen bezüglich ihres Wunschstandortes eine eindeutige Präferenz zugunsten der Ränder von großen und mittelgroßen Städten.

Bei **Familienhaushalten** wird der Wohnsitzwechsel häufig durch die Geburt eines Kindes und der damit einhergehenden Unzufriedenheit mit der Wohnungsgröße begründet. Bei der Wahl des neuen Wohnstandortes, zu über 50 % im Eigenheim, wird auf die Verfügbarkeit von Schul- und Betreuungseinrichtungen, die landschaftliche Attraktivität, die Wohnungsausstattung und auf Sicherheit geachtet, wohingegen Zentralität meist keine Rolle spielt.

Für **ältere Haushalte** dagegen ist das Image und die Sicherheit wesentlicher Aspekt bei der Wohnstandortentscheidung. Insgesamt sind ältere Menschen vergleichsweise standorttreu. Ziehen sie um, dann geben häufig gesundheitliche Gründe, fehlende Barrierearmut oder der

Wunsch nach städtischem Leben den Ausschlag. Allerdings zieht es die älteren Haushalte weniger in die Zentren der großen und mittelgroßen Städte als vielmehr in deren Randbereiche.

## 5.4 Wohnnachfrageszenarien

Aufbauend auf den Grundszenarien (Kap. 0) und den nach Haushaltstypen differenzierten Wohnansprüchen (Kap. 5.3) werden abschließend qualitative Wohnnachfrageszenarien abgeleitet, die neben der Zahl der privaten Haushalte auch Aspekte der Wohnwünsche und -ansprüche umfassen. Zur besseren Darstellung werden die differenzierten Haushaltsentwicklungen in den einzelnen Gemeindetypen und Szenarien nochmals zusammenfassend in Tabellenform aufgezeigt (Tabelle 5-3 bis Tabelle 5-6). In der gewählten Darstellung ist die prozentuale Entwicklung der jeweiligen Haushaltstypen bezogen auf das Jahr 2007 dargestellt. Setzt innerhalb des Zeitraumes bis zum Jahr 2020 eine Trendwende ein, so erfolgt die Berechnung der prozentualen Veränderung nur bis zum Jahr, in dem die Anzahl des jeweiligen Haushaltstyps ihr Maximum bzw. Minimum erreicht. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass die Nachfrage nach Wohnraum nicht nur auf das Jahr 2020 ausgerichtet werden kann. Da die Zahl der privaten Haushalte in den kommenden Jahren zunächst noch ansteigen und – je nach Szenario – erst anschließend zurückgehen wird, ist für die Betrachtung der Wohnungsnachfrage der Höchststand entsprechender Haushalte entscheidender als der Stand im Jahr 2020. Die Darstellung der Wohnnachfrageszenarien erfolgt in Anlehnung an die dargestellten Analysedimensionen. Soweit die einzelnen Szenarien durch gleiche oder ähnliche Teilentwicklungen gekennzeichnet sind, wiederholen sich die Darstellungen.

### 5.4.1 Szenario „Trendfortschreibung“

Im Szenario „Trendfortschreibung“ wird die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2016 um gut 6.000 ansteigen und in den Folgejahren wieder sinken. In den Städten mit hoher Zentralität wird der Höchststand einige Jahre später erreicht (ca. 2018). Die Zahl der jungen Singlehaushalte wird sich dort bis zum Jahr 2014 noch um ca. 4 % erhöhen und anschließend zurückgehen. Dagegen steigt die Zahl der berufstätigen Singlehaushalte und der älteren Haushalte bis 2020 weiter an. Die jungen und berufstätigen Zweipersonenhaushalte werden bis 2018 weiter steigen und die Zahl der Familienhaushalte während des gesamten Prognosezeitraums abnehmen.

Die Zahl der jungen Singlehaushalte wird sich in den übrigen Gemeindetypen stärker erhöhen als in den Städten mit hoher Zentralität, was in erster Linie auf die hier intensiver zu beobachtende weitere Verkleinerung der Haushaltsgrößen zurückzuführen ist. Die Familienhaushalte werden insbesondere in den Umlandgemeinden stark zurückgehen, während sich die Zahl der älteren Haushalte vor allem hier erhöhen wird (Tabelle 5-3).

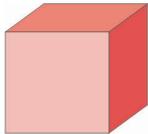
#### ***Wohnformen und Angebote für Ältere***

Wohnungsangebote für Ältere werden aufgrund steigender Nachfrage in allen Gemeindetypen an Bedeutung gewinnen. Insbesondere die Umlandgemeinden müssen Angebote schaffen, um möglichst vielen Älteren ein *ageing in place* zu ermöglichen. Auf den Umbau von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Suburbanisierungsbereichen der 1960er und 1970er Jahre wird dabei ein besonderes Augenmerk gelegt werden müssen.

Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass sich der Trend zur Vereinsamung älterer Alleinstehender vor allem in den ländlichen Umlandgemeinden erhöht, wenn vor dem Hintergrund rückläufiger Nachfrage (Bevölkerungsverluste bis 2020: 2 %) Nahversorgungseinrichtungen

wegfallen. Versorgungsinfrastrukturen (Einkaufen, Arzt, Post, Bank) erfüllen neben der materiellen Versorgung auch wichtige soziale Funktionen als Treff- und Kommunikationsorte. Vor allem älteren Menschen ist die Grundversorgung vor Ort aufgrund geringerer Mobilität besonders wichtig, die Einschätzung der Bedeutung steigt in allen Versorgungsbereichen, insbesondere jedoch hinsichtlich medizinischer Infrastrukturen, Post- und Bankdienste mit zunehmendem Lebensalter. Eine Substitution der lokalen Einrichtungen kann durch mobile Angebote nur bedingt ausgeglichen werden (GANS u. SCHMITZ-VELTIN 2005, S. 122 f.). Ältere Haushalte legen darüber hinaus besonderen Wert auf ein Gefühl von Sicherheit. Dieses zu gewährleisten wird als weitere Herausforderung für die ländlichen und verdichteten Umlandgemeinden sein.

**Tabelle 5-3: Erwartete Veränderungen der Haushaltszahlen nach Gemeinde- und Haushaltstypen (Szenario Trendfortschreibung)**



	Haushaltstyp	Veränderung in %	bis
Städte mit hoher Zentralität	Junge Singlehaushalte	4	2014
	<b>Berufstätige Singlehaushalte</b>	<b>4</b>	<b>2020</b>
	Junge und berufstätige Zweipersonenhaushalte	2	2018
	<b>Ältere Haushalte</b>	<b>2</b>	<b>2020</b>
	<b>Familienhaushalte</b>	<b>-2</b>	<b>2020</b>
Städte mit mittlerer Zentralität	Junge Singlehaushalte	6	2015
	Berufstätige Singlehaushalte	4	2013
	<b>Junge und berufstätige Zweipersonenhaushalte</b>	<b>-1</b>	<b>2020</b>
	<b>Ältere Haushalte</b>	<b>4</b>	<b>2020</b>
	<b>Familienhaushalte</b>	<b>-5</b>	<b>2020</b>
Ländliche Umlandgemeinden	Junge Singlehaushalte	13	2016
	Berufstätige Singlehaushalte	5	2012
	Junge und berufstätige Zweipersonenhaushalte	1	2012
	<b>Ältere Haushalte</b>	<b>17</b>	<b>2020</b>
	<b>Familienhaushalte</b>	<b>-9</b>	<b>2020</b>
Verdichtete Umlandgemeinden	Junge Singlehaushalte	7	2016
	Berufstätige Singlehaushalte	2	2011
	<b>Junge und berufstätige Zweipersonenhaushalte</b>	<b>-0</b>	<b>2020</b>
	<b>Ältere Haushalte</b>	<b>11</b>	<b>2020</b>
	<b>Familienhaushalte</b>	<b>-8</b>	<b>2020</b>

Dargestellt sind die Zu- und Abnahmen der Zahlen privater Haushalte in Prozent bezogen auf das Jahr 2007 bis zu dem Jahr, in dem eine Trendwende in der Entwicklung einsetzt, längstens jedoch bis zum Jahr 2020. Haushaltstypen, für die eine negative Entwicklung erwartet ist, werden rot und solche, für die eine bis 2020 gleichgerichtete Entwicklung erwartet wird, fett dargestellt.

Aufgrund der hohen Eigentumsquoten wird der Trend zu einem *ageing in place* im Umland besonders hoch sein. Dies geht einher mit dem Wunsch, möglichst lange im eigenen Haus wohnen zu können. In den Umlandgemeinden bedeutet die Zunahme von älteren Haushalten

daher vor allem eine zunehmende Investition in ambulante Pflege und Seniorenheime, in denen Hochbetagte möglichst wohnnah aufgenommen werden können, wenn die eigene bzw. unterstützte Versorgung in der eigenen Wohnung nicht mehr gewährleistet werden kann. Dagegen wird das Nachfragepotenzial für neue, gemeinschaftliche Wohnformen eher in den Städten mit hoher und niedriger Zentralität erwartet, trotz einer hier zu beobachtenden vergleichsweise geringen Zunahme der älteren Haushalte.

#### ***Wohnformen und Angebote für „neue Familien“***

Die Zahl der Familienhaushalte wird insbesondere in den Umlandgemeinden stark zurückgehen. Nichtsdestotrotz findet dort – vor allem aber in den Städten – eine starke Verschiebung hin zu „neuen Familien“ statt. Während Familienhaushalte generell Wert auf Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Sicherheit und ein gutes Image sowie auf eine gute Umweltqualität legen, spielen für die neuen Familien gute Erreichbarkeiten und flexible Grundrisse eine besondere Rolle.

Dabei wird es darauf ankommen, die Leitgedanken der „Stadt der kurzen Wege“, in dem die wesentlichen infrastrukturellen Einrichtungen, Arbeitsplätze und Einkaufsmöglichkeiten unkompliziert zu erreichen sind, und „Neues Wohnen in der Stadt“, das für eine gleichermaßen durchgrünte, ruhige und doch zentrale und verdichtete Bauweise steht, miteinander zu kombinieren. Für einen Großteil der „neuen Familien“, insbesondere Alleinerziehende, sind dabei kostengünstige Angebote besonders wichtig.

Gemeinschaftliche Wohnformen für Familien werden in den Städten mit höherer Zentralität vermehrt nachgefragt werden. Vor allem hier wird die notwendige Nachfragegröße erreicht, um entsprechende Projekte realisieren zu können.

#### ***Bildungs- und Betreuungseinrichtungen***

Ganztägige und flexible Betreuungseinrichtungen für Kinder im Krippen-, Kindergarten- und Schulalter werden zunehmend nachgefragt. In den Städten mit hoher und mittlerer Zentralität wird die steigende Inanspruchnahme entsprechender Angebote die demographisch bedingten Rückgänge der Familienhaushalte mehr als ausgleichen. In den Umlandgemeinden dagegen sollte der Bedarf an Betreuung im Vorfeld von Investitionsentscheidungen genau ermittelt werden. Hier werden eine qualitative Verbesserung des Angebots sowie eine Verbesserung der Flexibilisierung im Vordergrund stehen.

#### ***Eigentumsbildung***

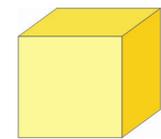
Der Trend zu Eigentumsbildung wird aufgrund abnehmender Ortsbeständigkeit vor allem von jungen und berufstätigen Haushalten abnehmen. Die Zahl der Familienhaushalte, bislang die wichtigste Gruppe der Immobilienbesitzer, wird in Zukunft absolut wie relativ sinken. Ältere Haushalte leben bereits heute zu hohen Anteilen im Eigentum. Inwieweit eine Zunahme der Zahl älterer Haushalte zu einer steigenden Nachfrage nach Wohneigentum führt, ist jedoch fraglich.

### **5.4.2 Szenario „gesteuerte Trendfortschreibung“**

Die Zahl der Haushalte in der Wohnungsmarktregion Mannheim wird bis zum Jahr 2016 um 7.200 steigen und anschließend sinken. Deutliche Zunahmen sind für junge und berufstätige Singlehaushalte zu erwarten. Vor allem in den Städten nimmt deren Zahl aufgrund der steigenden Zuwanderung aus dem Umland zu, in den Umlandgemeinden aufgrund der weiteren Haushaltsverkleinerung. Die Zahl der jungen und berufstätigen Zweipersonenhaushalte wird in

den Städten mit hoher Zentralität weiter steigen, in den übrigen Gemeindetypen jedoch stagnieren bis zurückgehen. Während ältere Haushalte insbesondere in den ländlichen Umlandgemeinden an Bedeutung gewinnen werden, sinkt die Zahl der Familienhaushalte hier besonders stark ab.

**Tabelle 5-4: Erwartete Veränderungen der Haushaltszahlen nach Gemeinde- und Haushaltstypen (Szenario gesteuerte Trendfortschreibung)**



	Haushaltstyp	Veränderung in %	bis
Städte mit hoher Zentralität	Junge Singlehaushalte	5	2014
	<b>Berufstätige Singlehaushalte</b>	<b>6</b>	<b>2020</b>
	Junge und berufstätige Zweipersonenhaushalte	4	2019
	<b>Ältere Haushalte</b>	<b>3</b>	<b>2020</b>
	<b>Familienhaushalte</b>	<b>-1</b>	<b>2015</b>
Städte mit mittlerer Zentralität	Junge Singlehaushalte	6	2015
	Berufstätige Singlehaushalte	5	2013
	Junge und berufstätige Zweipersonenhaushalte	0	2012
	<b>Ältere Haushalte</b>	<b>9</b>	<b>2020</b>
	<b>Familienhaushalte</b>	<b>-7</b>	<b>2020</b>
Ländliche Umlandgemeinden	Junge Singlehaushalte	12	2016
	Berufstätige Singlehaushalte	5	2012
	Junge und berufstätige Zweipersonenhaushalte	0	2011
	<b>Ältere Haushalte</b>	<b>15</b>	<b>2020</b>
	<b>Familienhaushalte</b>	<b>-10</b>	<b>2020</b>
Verdichtete Umlandgemeinden	Junge Singlehaushalte	5	2016
	Berufstätige Singlehaushalte	2	2011
	<b>Junge und berufstätige Zweipersonenhaushalte</b>	<b>-5</b>	<b>2020</b>
	<b>Ältere Haushalte</b>	<b>9</b>	<b>2020</b>
	<b>Familienhaushalte</b>	<b>-10</b>	<b>2020</b>

Dargestellt sind die Zu- und Abnahmen der Zahlen privater Haushalte in Prozent bezogen auf das Jahr 2007 bis zu dem Jahr, in dem eine Trendwende in der Entwicklung einsetzt, längstens jedoch bis zum Jahr 2020. Haushaltstypen, für die eine negative Entwicklung erwartet ist, werden rot und solche, für die eine bis 2020 gleichgerichtete Entwicklung erwartet wird, fett dargestellt.

### **Wohnformen und Angebote für Ältere**

Wohnungsangebote für Ältere werden in allen Gemeindetypen an Bedeutung gewinnen. Insbesondere die Umlandgemeinden müssen Angebote schaffen, um möglichst vielen Älteren ein *ageing in place* zu ermöglichen. Auf den Umbau von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Suburbanisierungsbereichen der 1960er und 1970er Jahre wird dabei ein besonderes Augenmerk gelegt werden müssen. Deutliche Zunahmen älterer Haushalte werden vor allem in den ländlichen Umlandgemeinden erwartet. Hier ist die Versorgung mit ambulanten Pflegediensten oder die mobile Essensversorgung besonders aufwendig und teuer.

In den verdichteten Umlandgemeinden führt ein Rückgang der Haushaltszahlen insgesamt dazu, dass die Nachfrage nach Wohnungen stagniert oder leicht sinkt. Ein Teil der – eher einkommensstarken – älteren Haushalte wandert in bevorzugte Bezirke der Städte. Dort ermöglichen spezielle Angebote mit einer Kombination aus guter infrastruktureller Versorgung, ergänzenden Dienstleistungen und seniorenrechtlichen Ausstattungen ein langes eigenständiges Wohnen. In den verdichteten Umlandgemeinden wirkt sich der Nachfragerückgang auf die Preise der bestehenden Wohnungen und Häuser aus. Mit denen ursprünglich zur Altersvorsorge eingeplanten Häusern und Wohnungen lassen sich oftmals nicht mehr die Erlöse erzielen, die für die Finanzierung eines Umzugs in barrierearme und architektonisch ansprechende Wohnformen notwendig wären. Somit entwickelt sich der Verbleib in den eigenen vier Wänden von einer willkommenen zu einer erzwungenen Wohnform.

Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass sich der Trend zur Vereinsamung älterer Alleinstehender vor allem in den ländlichen Umlandgemeinden erhöht, wenn vor dem Hintergrund rückläufiger Nachfrage (Bevölkerungsverluste bis 2020: 3 %) Nahversorgungseinrichtungen wegfallen, denen neben der Versorgungs- auch wichtige Kommunikationsfunktionen zukommen.

Das Nachfragepotenzial für neue Wohnformen wie gemeinschaftliches Wohnen wird trotz einer geringeren Zunahme der älteren Haushalte eher in den Städten mit hoher und niedriger Zentralität erwartet. Vor allem die Städte mit niedriger Zentralität können Älteren ein ansprechendes Wohnumfeld zur Verfügung stellen. Die Kombination aus einer intakten und umfassenden Nahversorgung, guter medizinischer Infrastruktur und Überschaubarkeit machen sie zu bevorzugten Wohnorten für Senioren. Aufgrund der vergleichsweise dezentralen Verteilung innerhalb der Wohnungsmarktregion bieten sie zudem den Vorteil, dass ursprünglich in ländlichen Gemeinden lebende Senioren vergleichsweise heimatnah einen neuen Wohnstandort finden können. Mehr als in den Städten hoher Zentralität kann der Anspruch von älteren Haushalten auf ein gutes Image der Wohnumgebung und auf Sicherheit in den kleinen und mittleren Städten eingelöst werden. Dazu ist ein entsprechendes Wohnungsangebot notwendig, mit dem auf die Bedürfnisse älterer Menschen eingegangen wird, die zuvor für viele Jahre im Eigenheim gelebt haben. Hierzu zählen großzügige Wohnungsgrundrisse (inkl. Zimmer für die besuchenden Enkel), barrierefreie oder zumindest barrierearme Ausstattungen sowie technische Möglichkeiten, welche das subjektive Sicherheitsempfinden stärken (z. B. Gegensprechanlage mit Kamera.)

### ***Wohnformen und Angebote für „neue Familien“***

Die Zahl der Familienhaushalte wird in den Städten mit hoher Zentralität stagnieren und in den Umlandgemeinden sowie in den Städten mit mittlerer Zentralität zum Teil deutlich zurückgehen. Nichtsdestotrotz findet dort – vor allem aber in den Städten – eine starke Verschiebung hin zu „neuen Familien“ statt. Während Familienhaushalte generell Wert auf Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Sicherheit und ein gutes Image sowie auf eine gute Umweltqualität legen, spielen für die neuen Familien gute Erreichbarkeiten und flexible Grundrisse eine besondere Rolle.

Dabei wird es darauf ankommen, die Leitgedanken der „Stadt der kurzen Wege“, in dem die wesentlichen infrastrukturellen Einrichtungen, Arbeitsplätze und Einkaufsmöglichkeiten unkompliziert zu erreichen sind und „Neues Wohnen in der Stadt“, dass für eine gleichermaßen durchgrünte, ruhige und doch zentrale und verdichtete Bauweise steht, miteinander zu kombinieren. Für einen Großteil der „neuen Familien“, insbesondere Alleinerziehende, sind dabei kostengünstige Angebote besonders wichtig.

Gemeinschaftliche Wohnformen für Familien werden in den Städten mit höherer Zentralität vermehrt nachgefragt werden. Vor allem hier wird die notwendige Nachfragegröße erreicht, um entsprechende Projekte realisieren zu können.

### ***Bildungs- und Betreuungseinrichtungen***

Ganztägige und flexible Betreuungseinrichtungen für Kinder im Krippen-, Kindergarten- und Schulalter werden zunehmend nachgefragt. In den Städten mit hoher Zentralität ergibt sich aus der Stagnation der Familienhaushalte und aus dem Bedeutungsgewinn professioneller Kinderbetreuung in Folge von Individualisierung und der Verschiebung hin zu „neuen“ Familienformen eine deutlich steigende Nachfrage. Der wachsende Wohnungsbestand, der dem Szenario zu Grunde liegt, muss flankiert werden von einem Ausbau von Schul- und Betreuungsangeboten. Schließlich fußt der Bedeutungsgewinn der Städte auf guter infrastruktureller Versorgung.

In den Städten mit mittlerer Zentralität wird die steigende Inanspruchnahme entsprechender Angebote die demographisch bedingten Rückgänge der Familienhaushalte eventuell ausgleichen. Allerdings sollte vor dem (auch hier notwendigen) Ausbau der Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen die Nachhaltigkeit der Nutzungen genau geprüft werden. Dies gilt auch für die Umlandgemeinden, in denen bei rückläufigen Nutzerzahlen qualitative Verbesserung des Angebots sowie eine Flexibilisierung im Vordergrund stehen sollten. Mit einer Flexibilisierung der Kinderbetreuung und längeren Betreuungszeiten kann der „Urbanisierung“ der Lebensstile insbesondere „neuer Familien“ dort entgegen gewirkt werden, wo die Dichte insbesondere der sozialen Infrastruktur bereits heute überdurchschnittlich ist. Dies betrifft insbesondere stadtnahe Gemeinden mit einer guten Anbindung durch den ÖPNV.

Für ländliche und dünn besiedelte Gemeinden dagegen ist eine Beteiligung an dem immer schärfer werdenden Wettbewerb um junge Familien nicht aussichtsreich. Die infrastrukturellen Grundvoraussetzungen reichen hier in der Regel nicht aus, um durch die Ausweisung von Bauland nachhaltige Ansiedlungserfolge zu erzielen.

### ***Eigentumsbildung***

Deutliche Rückgänge der Familienhaushalte in den Umlandgemeinden führen hier zu einer sinkenden Nachfrage nach Wohneigentum. Dagegen ist die Zuwanderung bzw. das Verbleiben in den Städten von dem Interesse begleitet, hier Eigentum zu bilden. Gerade Haushalte mit dem Wunsch nach Eigentum verlassen bislang häufig die Städte, weil sie hier nicht das gewünschte und finanzierbare Angebot finden können. Schaffen es die Städte, vermehrt Eigentumsprojekte in zentralen Lagen anzubieten, so wird dies den Trend zur Reurbanisierung befördern. So kann in den Städten mit einer steigenden Nachfrage gerechnet werden, auch wenn die Nachfrage nach Eigentum generell sinkt, weil Flexibilitäts- und Mobilitätsanforderungen viele Haushalte von der Eigentumsbildung abhalten.

Das Angebot an grünen aber gleichsam verdichteten Häusern ist eine wesentliche Komponente der Angebotspolitik. Der zurzeit noch hohe Anteil von Eigentumsbildnern, die die Städte mit hoher Zentralität verlassen, muss sich bis 2020 deutlich verringern. Bei der Planung ist neben gestalterischen Aspekten auch auf eine ruhige Wohnumgebung, die Nähe zu Grünflächen und Parks, Sicherheit und eine gute Anbindung mit dem ÖPNV zu achten (GANS et al. 2008, S. 105).

### 5.4.3 Szenario „Modernisierung und wirtschaftliches Wachstum“

Im Szenario „Modernisierung und wirtschaftliches Wachstum“ kommt es zu einem leichten Anstieg der Bevölkerungszahl und deutlichen Zuwächsen bei der Zahl der privaten Haushalte in der Wohnungsmarktregion Mannheim. Letzteres ist darauf zurückzuführen, dass sich der Trend zur Individualisierung und Singularisierung intensiv fortsetzen wird. Dies führt insbesondere dazu, dass der Anteil junger und berufstätiger Singlehaushalte zum Teil deutlich steigt und in der Folge Anstiege vor allem in den ländlichen Umlandgemeinden verzeichnet werden. Die Zunahmen bei jungen und berufstätigen Singlehaushalten sind in erster Linie als Ergebnis der Haushaltsverkleinerung zu interpretieren. Die Größe der jeweiligen Altersgruppen nimmt dagegen nicht oder nur wenig zu.

#### ***Wohnformen und Angebote für Ältere***

Die Zahl der älteren Haushalte steigt hier – mit Ausnahme der ländlichen Umlandgemeinden – weniger stark an als in den anderen Szenarien. Dies ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass sich der Trend zur Haushaltsverkleinerung in der entsprechenden Altersgruppe verlangsamt. Vielmehr weisen die zugrunde gelegten Daten darauf hin, dass sich in den kommenden Jahren vor allem die Zahl der älteren Zweipersonenhaushalte erhöhen wird.

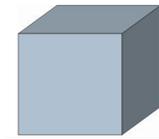
Nichtsdestotrotz werden Wohnungsangebote mit Ausnahme der Städte mit hoher Zentralität in allen Gemeindetypen an Bedeutung gewinnen. Insbesondere die Umlandgemeinden müssen Angebote schaffen, um möglichst vielen Älteren ein *ageing in place* zu ermöglichen. Auf den Umbau von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Suburbanisierungsbereichen der 1960er und 1970er Jahre wird dabei ein besonderes Augenmerk gelegt werden müssen. Deutliche Zunahmen älterer Haushalte werden vor allem in den ländlichen Umlandgemeinden erwartet. Hier ist die Versorgung mit ambulanten Pflegediensten oder die mobile Essensversorgung besonders aufwendig und teuer.

Allerdings führen die hohen Wanderungsgewinne in allen Gemeindetypen dazu, dass die Nachfrage nach Wohnungen zumindest bis zum Jahr 2020 stagniert oder weiter wächst. Daraus ergibt sich die Chance, durch eine konsequente Berücksichtigung altengerechter Wohnungsausstattungen zumindest auf die baulichen Anforderungen einer alternden Gesellschaft zu erfüllen. Durch den Aufbau von entsprechenden Informations- und Kommunikationsangeboten kann ein System entwickelt werden, mittels derer umzugsbreite Ältere möglichst nah am alten Wohnstandort eine baulich geeignete Alternative zu ihrer alten Wohnung finden.

Das Nachfragepotenzial für neue Wohnformen wie gemeinschaftliches Wohnen wird trotz einer geringeren Zunahme der älteren Haushalte eher in den Städten mit hoher und niedriger Zentralität erwartet. Vor allem die Städte mit niedriger Zentralität können Älteren ein ansprechendes Wohnumfeld zur Verfügung stellen. Die Kombination aus einer intakten und umfassenden Nahversorgung, guter medizinischer Infrastruktur und Überschaubarkeit machen sie zu bevorzugten Wohnorten für Senioren. Aufgrund der vergleichsweise dezentralen Verteilung innerhalb der Wohnungsmarktregion bieten sie zudem den Vorteil, dass ursprünglich in ländlichen Gemeinden lebende Senioren vergleichsweise heimatnah einen neuen Wohnstandort finden können. Mehr als in den Städten hoher Zentralität kann der Anspruch von älteren Haushalten auf ein gutes Image der Wohnumgebung und auf Sicherheit in den kleinen und mittleren Städten eingelöst werden. Dazu ist ein entsprechendes Wohnungsangebot notwendig, mit dem auf die Bedürfnisse älterer Menschen eingegangen wird, die zuvor für viele Jahre im Eigenheim gelebt haben. Hierzu zählen großzügige Wohnungsgrundrisse (inkl. Zimmer für die besuchenden Enkel), barrierefreie oder zumindest barrierearme Ausstattungen sowie

technische Möglichkeiten, welche das subjektive Sicherheitsempfinden stärken (z. B. Gegensprechanlage mit Kamera).

**Tabelle 5-5: Erwartete Veränderungen der Haushaltszahlen nach Gemeinde- und Haushaltstypen (Szenario Modernisierung und wirtschaftliches Wachstum)**



	Haushaltstyp	Veränderung in %	bis
Städte mit hoher Zentralität	Junge Singlehaushalte	5	2014
	<b>Berufstätige Singlehaushalte</b>	<b>19</b>	<b>2020</b>
	<b>Junge und berufstätige Zweipersonenhaushalte</b>	<b>9</b>	<b>2020</b>
	Ältere Haushalte	-2	2017
	Familienhaushalte	-2	2017
Städte mit mittlerer Zentralität	<b>Junge Singlehaushalte</b>	<b>12</b>	<b>2020</b>
	<b>Berufstätige Singlehaushalte</b>	<b>23</b>	<b>2020</b>
	<b>Junge und berufstätige Zweipersonenhaushalte</b>	<b>-2</b>	<b>2020</b>
	Ältere Haushalte	6	2020
	Familienhaushalte	-9	2020
Ländliche Umlandgemeinden	<b>Junge Singlehaushalte</b>	<b>40</b>	<b>2020</b>
	<b>Berufstätige Singlehaushalte</b>	<b>25</b>	<b>2020</b>
	<b>Junge und berufstätige Zweipersonenhaushalte</b>	<b>-1</b>	<b>2020</b>
	Ältere Haushalte	16	2020
	Familienhaushalte	-11	2020
Verdichtete Umlandgemeinden	<b>Junge Singlehaushalte</b>	<b>9</b>	<b>2020</b>
	<b>Berufstätige Singlehaushalte</b>	<b>13</b>	<b>2020</b>
	<b>Junge und berufstätige Zweipersonenhaushalte</b>	<b>-4</b>	<b>2020</b>
	Ältere Haushalte	4	2020
	Familienhaushalte	-10	2020

Dargestellt sind die Zu- und Abnahmen der Zahlen privater Haushalte in Prozent bezogen auf das Jahr 2007 bis zu dem Jahr, in dem eine Trendwende in der Entwicklung einsetzt, längstens jedoch bis zum Jahr 2020. Haushaltstypen, für die eine negative Entwicklung erwartet ist, werden rot und solche, für die eine bis 2020 gleichgerichtete Entwicklung erwartet wird, fett dargestellt.

### **Wohnformen und Angebote für „neue Familien“**

Die gesellschaftliche Entwicklung führt zu anhaltenden Individualisierungstendenzen – insbesondere in den Städten. Die Zahl der Alleinerziehenden, von Patchworkfamilien und von zeitweise getrennt lebenden Familien wird stark zunehmen. Das wirtschaftliche Wachstum geht einher mit einer steigenden Erwerbsbeteiligung der Frauen. Aus diesen Entwicklungen lassen sich vor allem vier Punkte ableiten: Erstens führt der Wandel der Familienformen zu einem steigenden Bedarf an variablen und flexiblen Grundrissen im Wohnungsbau. Statt Zimmern mit vorbestimmten Nutzungen werden Wohnungen nachgefragt, in denen sich die Räume den jeweiligen Erfordernissen anpassen lassen. Zweitens erfordert die Alltagsflexibilisierung Wohnungen mit guter verkehrlicher Anbindung und guten Nahversorgungsmöglichkeiten. Nur so

lassen sich – in Ergänzung zur Kinderbetreuung – Familien und Arbeit im Alltag effektiv kombinieren. Drittens führt die wirtschaftliche Entwicklung zwar auf der einen Seite zu mehr Wachstum, auf der anderen Seite nimmt der Bedarf an preiswerten Wohnalternativen zu – nicht nur, aber besonders unter Alleinerziehenden. Viertens steigt mit zunehmenden Zahlen Alleinlebender (egal welchen Alters) der Bedarf an neuen und gemeinschaftlichen Wohnformen. Von der sich im Alltag entfaltenden gegenseitigen Hilfe können „neue Familien“, Alleinstehende und Senioren in gleicher Weise profitieren.

### ***Bildungs- und Betreuungseinrichtungen***

Ganztägige und flexible Betreuungseinrichtungen für Kinder im Krippen-, Kindergarten- und Schulalter werden zunehmend nachgefragt. In den Städten mit hoher Zentralität ergibt sich aus der Stagnation der Familienhaushalte und aus dem Bedeutungsgewinn professioneller Kinderbetreuung in Folge von Individualisierung und der Verschiebung hin zu „neuen“ Familienformen eine stark steigende Nachfrage. Der wachsende Wohnungsbestand, der dem Szenario zu Grunde liegt, muss flankiert werden von einem Ausbau von Schul- und Betreuungsangeboten. Dies ist eine wichtige Voraussetzung dafür, dass die wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung der Region nicht aufgrund eines zu geringen Arbeitsangebotes an Dynamik einbüßt. Gute Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind Teil einer Strategie zur Steigerung der Lebensqualität in den Städten.

In den Städten mit mittlerer Zentralität wird die steigende Inanspruchnahme entsprechender Angebote die demographisch bedingten Rückgänge der Familienhaushalte eventuell ausgleichen. Allerdings sollte vor dem (auch hier notwendigen) Ausbau der Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen die Nachhaltigkeit der Nutzungen genau geprüft werden. Dies gilt auch für die Umlandgemeinden, in denen bei rückläufigen Nutzerzahlen qualitative Verbesserung des Angebots sowie eine Verbesserung der Flexibilisierung im Vordergrund stehen sollten.

### ***Eigentumsbildung***

Die Nachfrage nach Wohneigentum wird sich trotz wirtschaftlicher Dynamik nicht positiv entwickeln. Die durch zunehmende Individualisierung und Singularisierung gekennzeichnete Modernisierung führt dazu, dass das klassische Ernährermodell überall an Einfluss verliert und vermehrt zeitlich wie räumlich flexible Wohnformen nachgefragt werden. Zwar wird versucht, der Suburbanisierung mit ansprechenden Wohnformen in den Städten entgegen zu wirken, diese jedoch sind stärker als bislang im Mietbereich zu sehen. In den Umlandgemeinden wird sich die Nachfrage nach Eigentum rückläufig entwickeln.

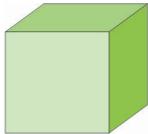
#### **5.4.4 Szenario „Geburtenanstieg“**

Die Zahl der Einwohner wird sich im Szenario „Geburtenanstieg“ in der Wohnungsmarktregion Mannheim bis 2020 um ein knappes Prozent erhöhen. Die Zunahme der Zahl der privaten Haushalte fällt mit 1,6 % vergleichsweise niedrig aus. Dies beruht darauf, dass die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in diesem Szenario ausschließlich auf altersstrukturellen Veränderungen, insbesondere der Zunahme älterer Haushalte beruht. Die Zahl der privaten Haushalte steigt in den Städten mit hoher Zentralität besonders stark an, was vor allem auf die hier günstige Altersstruktur zurückzuführen ist. Der hohe Anteil an Frauen im gebärfähigen Alter führt dazu, dass die Geburten in Folge der steigenden Geburtenhäufigkeit stark zunehmen und die Städte mit hoher Zentralität so zu dem einzigen Gemeindetyp werden, in dem die Zahl der Familienhaushalte bis 2020 ansteigt (Tabelle 5-6).

### Wohnformen und Angebote für Ältere

Wohnungsangebote für Ältere werden in allen Gemeindetypen an Bedeutung gewinnen. Besonders stark wird die Alterung die ländlichen Umlandgemeinden treffen. Hier nimmt die Zahl der älteren Haushalte rapide zu, während die der Familienhaushalte trotz steigender Geburtenzahlen zurückgehen werden. Ziel der Kommunal- und Regionalpolitik muss es sein, möglichst vielen älteren Haushalten ein *ageing in place* zu ermöglichen. Vor allem in den verdichteten Umlandgemeinden muss auf den Umbau von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Suburbanisierungsbereichen der 1960er und 1970er Jahre ein besonderes Augenmerk gelegt werden.

**Tabelle 5-6: Erwartete Veränderungen der Haushaltszahlen nach Gemeinde- und Haushaltstypen (Szenario Geburtenanstieg)**



	Haushaltstyp	Veränderung in %	bis
Städte mit hoher Zentralität	Junge Singlehaushalte	6	2014
	<b>Berufstätige Singlehaushalte</b>	<b>3</b>	<b>2020</b>
	Junge und berufstätige Zweipersonenhaushalte	3	2019
	<b>Ältere Haushalte</b>	<b>5</b>	<b>2020</b>
	<b>Familienhaushalte</b>	<b>5</b>	<b>2020</b>
Städte mit mittlerer Zentralität	Junge Singlehaushalte	4	2015
	<b>Berufstätige Singlehaushalte</b>	<b>-3</b>	<b>2020</b>
	Junge und berufstätige Zweipersonenhaushalte	1	2012
	<b>Ältere Haushalte</b>	<b>10</b>	<b>2020</b>
	<b>Familienhaushalte</b>	<b>-2</b>	<b>2020</b>
Ländliche Umlandgemeinden	Junge Singlehaushalte	4	2016
	<b>Berufstätige Singlehaushalte</b>	<b>-5</b>	<b>2020</b>
	<b>Junge und berufstätige Zweipersonenhaushalte</b>	<b>-4</b>	<b>2020</b>
	<b>Ältere Haushalte</b>	<b>15</b>	<b>2020</b>
	<b>Familienhaushalte</b>	<b>-7</b>	<b>2020</b>
Verdichtete Umlandgemeinden	Junge Singlehaushalte	5	2015
	<b>Berufstätige Singlehaushalte</b>	<b>-7</b>	<b>2020</b>
	<b>Junge und berufstätige Zweipersonenhaushalte</b>	<b>-5</b>	<b>2020</b>
	<b>Ältere Haushalte</b>	<b>11</b>	<b>2020</b>
	<b>Familienhaushalte</b>	<b>-7</b>	<b>2020</b>

Dargestellt sind die Zu- und Abnahmen der Zahlen privater Haushalte in Prozent bezogen auf das Jahr 2007 bis zu dem Jahr, in dem eine Trendwende in der Entwicklung einsetzt, längstens jedoch bis zum Jahr 2020. Haushaltstypen, für die eine negative Entwicklung erwartet ist, werden rot und solche, für die eine bis 2020 gleichgerichtete Entwicklung erwartet wird, fett dargestellt.

In den verdichteten Umlandgemeinden wirkt sich der Nachfragerückgang auf die Preise der bestehenden Wohnungen und Häuser aus. Mit denen ursprünglich zur Altersvorsorge geplanten Häusern und Wohnungen lassen sich oftmals nicht mehr die Erlöse erzielen, die für die

Finanzierung eines Umzugs in barrierearme und architektonisch ansprechende Wohnformen notwendig wären. Somit entwickelt sich der Verbleib in den eigenen vier Wänden von einer willkommenen zu einer erzwungenen Wohnform.

### ***Wohnformen und Angebote für „neue Familien“***

In den Städten mit hoher Zentralität entwickelt sich die Zahl der Familienhaushalte positiv. In Folge deutlich steigender Geburtenzahlen nimmt die durchschnittliche Anzahl der Haushaltsmitglieder zu. Da die Wohnansprüche bezüglich der Wohnfläche und Zimmeranzahl weiter steigen, ist mit einer deutlichen Nachfrageverschiebung hin zu größeren Wohnungen zu rechnen. Für Familien mit mehreren Kindern stehen neben großen Wohnungen „kinderbezogene“ Infrastrukturen und kinderfreundliche Wohnumgebungen im Vordergrund. Die Städte und kommunale Wohnungsunternehmen haben die Chance, durch entsprechende Angebote Familienhaushalte auch tatsächlich in der Stadt zu halten. Diese legen besonderen Wert auf Umwelt- und Umgebungsaspekte sowie auf das Wohnanspruchsfeld („Image und Sicherheit“).

### ***Bildungs- und Betreuungseinrichtungen***

Betreuungseinrichtungen für Kinder im Krippen-, Kindergarten- und Schulalter werden verstärkt nachgefragt. Vor allem in den Städten höherer Zentralität steigt die Zahl der unter 6-Jährigen bis 2020 um ein Drittel an. In den Städten mittlerer Zentralität fallen die Zunahmen mit 17 % zwar geringer, aber ebenfalls deutlich aus. In den Umlandgemeinden kommt es dagegen zu nur leichten Steigerungen von unter 5 %. Nichtsdestotrotz wird die Zunahme der Betreuungs- und Schulbildungsnachfrage alle Gemeindetypen betreffen.

### ***Eigentumsbildung***

Vor allem in den Städten steigt die Nachfrage nach Eigentum. Die steigenden Geburtenzahlen stellen Haushalte zunehmend vor die Entscheidung für oder wider die Eigentumsbildung. Auch wenn der allgemeine Trend zur Flexibilisierung und räumlicher Mobilität die Eigentumsanteile zurückgehen lässt, so wird das Angebot an Eigentumswohnungen in den Städten doch entscheidend dafür sein, inwieweit eine sich erneut intensivierende Suburbanisierung verhindert werden kann. Bei der Planung ist neben gestalterischen Aspekten auch auf eine ruhige Wohnumgebung, die Nähe zu Grünflächen und Parks, Sicherheit und eine gute Anbindung mit dem ÖPNV zu achten (GANS et al. 2008, S. 105).

## 6 Zur Zukunft des Wohnens in der Stadtregion

Die Nachfrage wird vielfältiger! Diese Erkenntnis ist zweifelsfrei nicht allein auf Wohnungsmärkte bezogen. Die Pluralisierung der Lebensstile, Individualisierung und Heterogenisierung äußern sich in einer neuen Vielfalt in allen gesellschaftlichen Bereichen. Zwangsläufig werden damit die Beschreibungen der Realität komplexer.

Die zunehmend komplexer werdende gesellschaftliche Entwicklung ist eng verknüpft mit dem demographischen Wandel. Dieser ist als Teil der Gesellschaft nicht losgelöst davon zu betrachten. Der als gesellschaftlicher Wandel konzipierte demographische Wandel wurde in Kapitel 2 dargestellt, in seinen Komponenten beschrieben und mit seinen Wechselbeziehungen zu gesellschaftlichen Trends dargelegt. Die Individualisierung wurde als Triebfeder der demographischen Entwicklung seit den 1970er Jahren identifiziert. In Kapitel 3 wurde deutlich, dass die Nachfrage nach Wohnungen, die Wohnwünsche und -vorstellungen und letztendlich die Frage danach, wie sich das Wohnen in der Stadtregion zukünftig entwickeln wird, neben demographischen weiteren gesellschaftlichen Einflüssen wie der wirtschaftlichen oder technologischen Entwicklung unterliegt.

Als wesentliche Einflüsse auf die Nachfrage nach Wohnungen wurden die Zahl und die Größenstruktur der privaten Haushalte, die Heterogenisierung und Alterung, der Bedarf an neuen und flexiblen Wohnformen, die Statusveränderungen des Wohnens und Wohneigentums sowie die politische Steuerung identifiziert. In Kapitel 4 wurde argumentiert, dass sich nur ein Teil dieser Einflüsse quantitativ fortschreiben lässt. Weite Teile der gesellschaftlichen Dynamik jedoch entziehen sich der prognostischen Betrachtung, insbesondere auch deshalb, weil sich in der demographischen Entwicklung eine Trendwende abzeichnet, die in weiten Teilen der Gesellschaft einen Paradigmenwechsel nach sich ziehen wird: einer jahrzehntelang dominierenden Wachstumslogik folgt eine Schrumpfungslage.

Um die Nachfrage nach Wohnungen und die demographischen Entwicklungen in der Stadtregion vorausdenkend analysieren zu können, wurden Szenarien zur Wohnungsnachfrage erstellt, in die neben quantitativen Vorausberechnungen zur Entwicklung der Bevölkerung und der privaten Haushalte auch qualitative Aspekte eingeflossen sind. Den Szenarien liegen Auswertungen zu Wohnwünschen und Umzugsmotiven in der Wohnungsmarktregion Mannheim zu Grunde, die durch Auswertungen von anderen Studien und Veröffentlichungen ergänzt wurden.

Die Verknüpfung qualitativer Umfragedaten und quantitativer Daten zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wurde über die Bildung und Analyse differenzierter Haushaltstypen erreicht. Dieses Vorgehen kann der zunehmenden Vielfalt nur bedingt gerecht werden, da die Nachfrage nach Wohnungen zunehmend von altersgruppenübergreifenden Lebensstilgruppen geprägt wird. Jedoch ermöglicht die angewandte Methodik eine räumlich differenzierte Quantifizierung der unterschiedlichen Nachfragegruppen. Betrachtungen zu den Wanderungsmoti-

ven und Wohnwünschen zeigen zudem, dass die jeweiligen Haushaltstypen durchaus spezifische Aspekte bei der Wohnstandortwahl betonen.

## 6.1 Re- vs. Suburbanisierung

Die Frage danach, ob sich der während der vergangenen Jahrzehnte dominierende Trend der Suburbanisierung auch in Zukunft fortsetzen wird, prägt die Diskussion um die Bevölkerungsentwicklung in der Stadtregion. Wie andere Untersuchungen zu diesem Thema kann auch mit der vorliegenden Analyse keine eindeutige Antwort darauf gegeben werden, inwieweit der Trend der Reurbanisierung zukünftig zu einer Re-Konzentration der Bevölkerung in den Städten führen wird.

Allerdings zeigen die Szenarien zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Wohnungsmarktregion Mannheim, dass sich die Tendenz zugunsten der zentralen Städte in Zukunft intensivieren könnte. Bereits die Fortschreibung der aktuellen Trends deutet darauf hin, dass die Zahl der Haushalte bis 2020 in den Städten stärker steigen wird als in den Umlandgemeinden und dass die Alterung aufgrund ungünstiger Altersstrukturen vor allem die Umlandgemeinden betreffen wird.

Individualisierung, Flexibilisierung und eine zunehmende räumliche Mobilität bilden die wichtigsten aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen. Alle drei Komponenten stehen dem klassischen Bild der Normalfamilie mit einem berufstätigen Elternteil (meist Ehemann) entgegen. Gerade dieses Bild jedoch war es, welches das suburbane Lebensmodell seit den 1960er Jahren prägte. Das Aufkommen neuer Familienformen, die zunehmende Erwerbsbeteiligung der Frauen, die Flexibilisierung der Lebensläufe und Erfordernisse am Arbeitsmarkt führen dazu, dass urbane Wohnstandorte an Bedeutung gewinnen. Dieser Befund wird durch Untersuchungen zu Wanderungs- und Umzugsmotiven unterlegt. Immer weniger wird Suburbanisierung als unbedingter Wunsch der Familienhaushalte nach einem Leben im Grünen interpretiert. Stattdessen kann gezeigt werden, dass Suburbanisierungsentscheidungen vor allem deshalb getroffen werden, weil innerstädtische oder stadtnahe Alternativen nicht zur Verfügung stehen oder nicht finanziert werden können.

Vor diesem Hintergrund wird es entscheidend sein, inwieweit es den Städten gelingt, potenziellen Suburbanisierern passende und finanzierbare Angebote innerhalb der städtischen Grenzen zur Verfügung zu stellen. Dabei sollte Reurbanisierung nicht mit der Renaissance der Innenstädte verwechselt werden. Während ersterer Trend breite Nachfragegruppen betrifft und weniger den urbanen Lebensstil in den Vordergrund stellt als vielmehr den Wunsch, suburbane Wohnformen in möglichst zentraler Lage zu realisieren, bleibt die Präferenz für ein Leben in der Innenstadt auf eine eher kleine erlebnisorientierte Lebensstilgruppe beschränkt.

Die seit einigen Jahren vor allem medial inszenierte Rückkehr in die Städte ist vor diesem Hintergrund nicht als Wandel der Wohnvorstellungen von suburbanen zu urbanen Präferenzen zu interpretieren, sondern vielmehr als Steigerung des Anspruchsniveaus. Entschied man sich früher zwischen einem ruhigen, landschaftlich ansprechenden und sicheren Leben auf dem Land, für welches der Preis schlechter Erreichbarkeit und infrastruktureller Ausstattungsdefizite bezahlt wurde und einem zentralen aber lauten und mit mangelnder Sicherheit und Umweltbelastungen einhergehenden Leben in der Stadt, so wird heute eine Kombination der jeweiligen Vorteile angestrebt. Neues städtisches Leben bedeutet so nicht zuletzt den Versuch, grüne, ruhige und auf Sicherheit bedachte Wohnvorstellungen in verdichteter Form in Zentrumsnähe zu realisieren.

Die Frage nach der Zukunft der Reurbanisierung ist nicht zuletzt auch abhängig von den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen. Mit dem Wegfall der Eigenheimzulage wurden erste Zeichen einer politischen Einflussnahme auf das Verhältnis von Städten und Umland gesetzt. Kürzungen der Pendlerpauschale oder steigende Energiepreise können eine Konzentration der Bevölkerungsentwicklung in den Städten zukünftig noch steigern.

## 6.2 Demographische Perspektiven in der Stadtregion

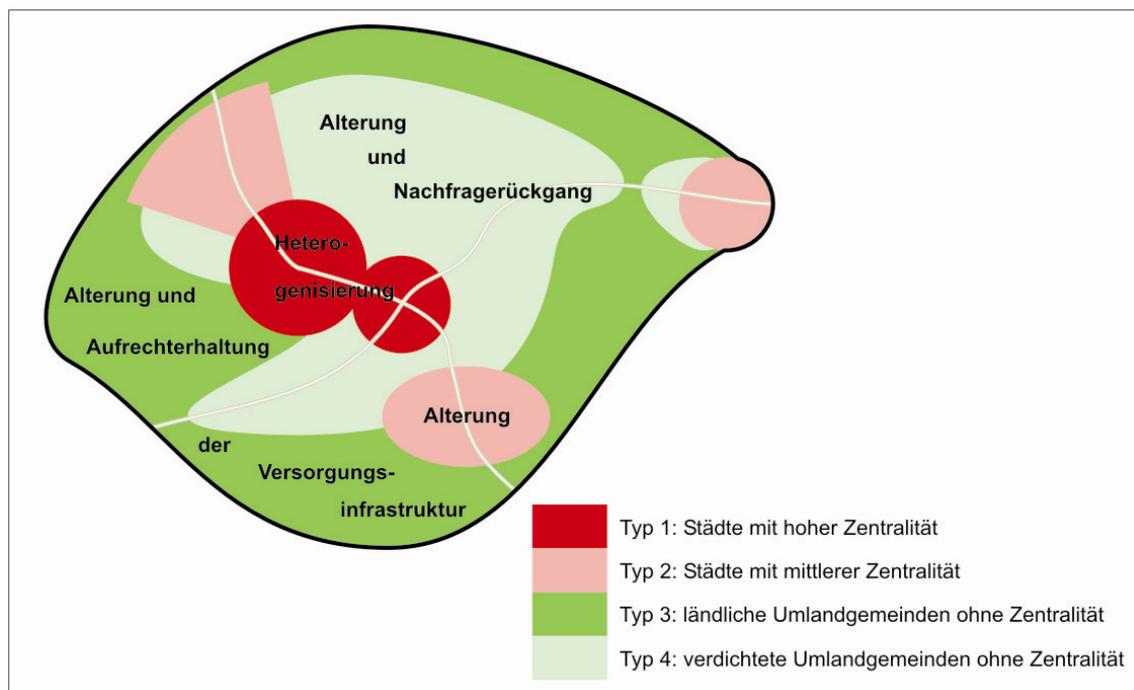
Die Alterung wird vor allem in den Umlandgemeinden zu neuen Herausforderungen führen (Abbildung 6-1). Insbesondere in kleinen, wenig verdichteten Umlandgemeinden mit hohen Pendlerdefiziten werden bis zum Jahr 2020 deutliche Alterungstendenzen erwartet. Die verdichteten Umlandgemeinden stehen vor einem vergleichbaren Rückgang des Jugendquotienten, der Altenquotient wird jedoch nicht ganz so stark ansteigen.

Die Städte mit mittlerer Zentralität sind zwar ebenfalls durch hohe Anteile älterer Menschen charakterisiert, der Jugendquotient wird bis zum Jahr 2020 jedoch weniger stark sinken als in den Umlandgemeinden. Bei entsprechenden Angeboten können die durch Pendlerüberschüsse und gute infrastrukturelle Ausstattung gekennzeichneten Klein- und Mittelzentren in den kommenden Jahren durchaus von der demographischen Entwicklung profitieren. Inwieweit sie als mittelzentrale Wohnorte für ältere Menschen attraktiv sind, ist im Einzelfall auch davon abhängig, wie diese Gruppe das Image und die Sicherheit der jeweiligen Städte einschätzt. Beides ist für die Wohnansprüche von Senioren von großer Bedeutung.

Ältere Haushalte sind hinsichtlich ihrer Wohnstandortwahl dadurch charakterisiert, dass sie anstreben, möglichst lange in ihrer Wohnumgebung zu verbleiben. Diese bietet ihnen Sicherheit und soziale Einbettung. Vor allem in den Umlandgemeinden leben Senioren häufig im Wohneigentum, dessen Veräußerung aus emotionalen oder finanziellen Gründen so lange wie möglich heraus geschoben wird. Kommt es dann – häufig aus gesundheitlichen Gründen – doch zu einem Wohnsitzwechsel, dann spielen infrastrukturelle Versorgungen und Barrierefreiheit wichtige Rollen bei der Wohnstandortwahl. Fast die Hälfte aller Haushalte mit mindestens einem über 65-Jährigen sehen Randbereiche von Großstädten als idealen Wohnstandort für sich an.

Die Nachfrage nach alternativen Wohnformen wird sich in Zukunft auf niedrigem Niveau verstärken. Allerdings bleibt das Modell gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnens – von Ausnahmen abgesehen – ein Wohnmodell der Städte. Nur hier erreicht die Nachfrage die kritische Größe, die für die Umsetzung entsprechender Wohnformen notwendig ist. Dies ist insbesondere auch auf die gesellschaftliche Entwicklung zurückzuführen, die in den Städten im besonderen Maße von Individualisierung, dem Aufkommen neuer Familienformen wie Alleinstehenden und flexiblen Lebensstilen geprägt sein wird. In dessen Folge gewinnen auch die Ausstattung mit Betreuungseinrichtungen für Kinder, die Flexibilität der Nutzung und die Qualität der Schulbildung als Motive der Wohnstandortwahl an Bedeutung. Zwar nimmt die Zahl der Familienhaushalte bei gleich bleibender Geburtenhäufigkeit in allen Gemeindetypen ab, gleichzeitig jedoch werden die Möglichkeiten zur Kinderbetreuung ein immer wichtiger werdendes Argument für die Wohnstandortwahl der Familienhaushalte.

**Abbildung 6-1: Die wichtigsten demographischen Herausforderungen in der Stadtregion**



*Eigene Darstellung*

### 6.3 Demographischer Wandel und gesellschaftliche Entwicklung

Die Argumentation in Kapitel 2 hat deutlich gemacht, dass demographischer Wandel nicht losgelöst von seiner gesellschaftlichen Einbettung betrachtet werden kann. Demographischer Wandel ist per se ein Teil des gesellschaftlichen Wandels. Entsprechend ist es für die meisten Fragestellungen nicht angebracht, demographischen Wandel ausschließlich als Alterung, Bevölkerungsrückgang, Heterogenisierung als Begriff für die zunehmende ethnischen Vielfalt und Vereinzelung als Begriff für den zunehmenden Anteil von Einpersonenhaushalten zu verstehen. Stattdessen soll demographischer Wandel als ein gesellschaftlicher Prozess verstanden werden, der sich in Folge des ökonomischen, sozialen und technologischen Wandels in Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und der Bevölkerungszahl äußert. Als Komponenten des demographischen Wandels können die Abnahme der Bevölkerungszahl, Alterung und Heterogenisierung ausgemacht werden, wobei diese Komponenten raum-zeitlich differenziert auftreten können.

Heterogenisierung bleibt nicht auf die Zunahme der ethnischen Vielfalt beschränkt sondern beschreibt die bevölkerungsstrukturellen Veränderungen, die sich aus gesellschaftlichen Wertverschiebungen und aus einer zunehmenden Vielfalt von kulturellen, ethnischen und normativen Lebenszusammenhängen ergeben. Bei ihrer Beschreibung kann zwischen einer kulturellen Dimension und einer familialen Dimension unterschieden werden, wobei erstere Ausdruck der vor allem durch selektive Wanderungsprozesse entstehenden kulturellen Vielfalt und letztere Ausdruck der Pluralisierung der Lebensformen ist. Diese Pluralisierung drückt sich darin aus, dass die bürgerliche Normalfamilie zunehmend ihren normativen Leitbildcharakter verliert und an ihre Stelle verschiedene Formen familialer Lebensformen treten, die sich als differenzierte Ausprägungen der Singularisierung äußern. Dabei kann zwischen einer vor allem auf die Individualisierung zurückgehende Singularisierung des Lebensstils, eine auf den ökonomischen

Wandel zurückgehende konditionierte Singularisierung und eine auf die Bevölkerungsalterung zurückgehende Singularisierung des Alterns unterschieden werden.

Der gesellschaftliche Wandel stellt die Triebfeder und den Rahmen der demographischen Entwicklung. Er wirkt differenziert entweder direkt auf die Komponenten des demographischen Wandels, oder aber über die Komponenten der Bevölkerungsentwicklung. Diese umfassen neben Geburten und Sterbefälle auch die Wanderungen und werden in quantitativer Hinsicht von dem demographischen Gedächtnis, dem aus der demographischen Entwicklung der Vergangenheit resultierenden Aufbau der Bevölkerung, beeinflusst.



# Literatur

- Abels, Heinz; Honig, Michael-Sebastian; Saake, Irmhild; Weymann, Ansgar (2008): Lebensphasen. Eine Einführung. Wiesbaden.
- Abraham, Neshama; Delagrange, Kate (2006): Elder Cohousing. An Idea Whose Time has Come? In: *Communities* 132, No. 2, S. 60-69.
- Alho, Juha; Spencer, Bruce (2005): *Statistical Demography and Forecasting*. New York.
- Allmendinger, Jutta; Ludwig-Meyerhofer, Wolfgang; von Stebut, Janina; Wimbauer, Christine (2001): Gemeinsam leben – getrennt wirtschaften? Chancen und Grenzen der Individualisierung in Paarbeziehungen. In: Beck, Ulrich; Bonß, Wolfgang (Hrsg.): *Die Modernisierung der Moderne*. Frankfurt.
- Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (Hrsg.)(2005): *Regionale Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg bis 2020 mit einem Ausblick bis 2020*. Schwäbisch-Hall.
- Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (Hrsg.)(2006): *Wohnen im Zentrum – Strategien für attraktive Stadt- und Ortskerne*. Dokumentation 2005/2006. Schwäbisch Hall.
- Ariès, Philippe (1980): Two Successive Motivations for the Declining Birth Rate in the West. In: *Population and Development Review* 6, Nr. 4, S. 645-650.
- Baecker, Dirk (2007): *Studien zur nächsten Gesellschaft*. Frankfurt.
- Bähr, Jürgen (1997): *Bevölkerungsgeographie. Verteilung und Dynamik der Bevölkerung in globaler, nationaler und regionaler Sicht*. 3. Aufl. Stuttgart.
- Bähr, Jürgen; Gans, Paul (2003): Regionale Typen ähnlicher Migrationsdynamik in Deutschland. In: *Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft* 29, S. 233-242.
- Beck, Ulrich (1986): *Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne*. Frankfurt.
- Beck, Ulrich (1996): Das Zeitalter der Nebenfolgen und die Politisierung der Moderne. In: Beck, Ulrich; Giddens, Anthony; Lash, Scott (Hrsg.): *Reflexive Modernisierung. Eine Kontroverse*. Frankfurt.
- Beck, Ulrich (1997): *Was ist Globalisierung? Irrtümer des Globalismus - Antworten auf Globalisierung*. Frankfurt.
- Beck-Gernsheim, Elisabeth (1989): *Die Kinderfrage: Frauen zwischen Kinderwunsch und Unabhängigkeit*. 2. Auflage. München.
- Beck-Gernsheim, Elisabeth (1998): *Was kommt nach der Familie? Einblicke in neue Lebensformen*. München.

- Becker, Heinrich (1997): Dörfer heute – ländliche Lebensverhältnisse im Wandel 1952, 1972 und 1993/95. Schriftenreihe der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Band 307. Bonn.
- Beckmann, Klaus; Holz-Rau, Christian; Rindsfüser, Guido; Scheiner, Joachim (2005): Mobilität älterer Menschen – Analysen und verkehrsplanerische Konsequenzen. In: Echterhoff, Wilfried (Hrsg.): Mobilität älterer Menschen. Strategien zur Sicherung der Mobilität älterer Menschen. Köln
- Behring, Karin; Börsch-Supan, Axel; Goldrian, Georg (1988): Wohnungsnachfrageprognose 1995. Analyse und Prognose der Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen. Schriftenreihe des Ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung 121. Berlin, München.
- Behring, Karin; Helbrecht, Ilse (2002): Wohneigentum in Europa. Ursachen und Rahmenbedingungen unterschiedlicher Wohneigentümerquoten in Europa. Ludwigsburg.
- Bell, Daniel (1974): The Coming of Post-Industrial Society. A Venture in Social Forecasting. London.
- Bertelsmann Stiftung (Hrsg.)(2008): Wegweiser Kommune – Bevölkerungsvorausberechnung. Methodische Erläuterungen. Gütersloh.
- Betzendahl, Birte (2004): Familienpolitik in Deutschland: Familie auf Formatsuche. In: Blickpunkt Bundestag, Heft 7/2004, S. 36-41.
- Blotevogel, Hans Heinrich; Jeschke, Markus A. (2003): Stadt-Umland-Wanderungen im Ruhrgebiet. Abschlussbericht zu dem durch den Kommunalverband Ruhrgebiet geförderten Forschungsprojekt. Duisburg.
- Böckmann, Ludwig; Kirschey, Thomas (2008): Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden bis 2020. In: Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz 9/2008, S. 670-679.
- Börsch-Supan, Axel (2000): Die Entwicklung der Wohnungsmärkte seit dem Zweiten Weltkrieg im internationalen Vergleich. In: Eichener, Volker; van Emmerich, Horst; Petzina, Dietmar (Hrsg.): Die unternehmerische Wohnungswirtschaft: Emanzipation einer Branche. Frankfurt.
- Börsch-Supan, Axel (2005): Alterung und Familienpolitik. Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats. Dokumentation des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit, Nr. 548. Berlin.
- Bourdieu, Pierre (1982): Die feinen Unterschiede. Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft. Frankfurt.
- Boustedt Olaf (1975) Grundriss der empirischen Regionalforschung. Teil III: Siedlungsstrukturen. Hannover.
- Brachat-Schwarz, Werner; Richter, Hans J. (2003): Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg. In: Statistische Monatshefte Baden-Württemberg 8/2003, S. 3-11.
- Brachat-Schwarz, Werner (2008): Reurbanisierung – Gibt es eine „Renaissance der Städte“ in Baden-Württemberg? In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 11/2008, S. 5-13.
- Brachat-Schwarz, Werner; Walla, Wolfgang (2008): Zur „Treffsicherheit“ von Prognosen –oder: Was können Vorausrechnungen leisten? In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 7/2008, S. 48-54.
- Brauer, Kerry-U. (2006): Einführung in die Immobilienwirtschaft. In: Brauer, Kerry-U. (Hrsg.): Grundlagen der Immobilienwirtschaft. 5. Aufl. Wiesbaden.

- Braun, Anette; Glauner, Christoph; Zweck, Axel (2005): Einführung in die Praxis der „Regionalen Vorausschau“. Hintergründe und Methoden. ZTC Working Paper 2/2005.
- Brühl, Hasso; Echter, Claus-Peter; Frölich von Bodelschwingh, Franciska; Jekel, Gregor, (2006): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Difu-Beiträge zur Stadtforschung, 41, 2. Auflage. Berlin.
- Brunner, Otto (1968): Das „Ganze Haus“ und die alteuropäische „Ökonomik“. In: Brunner, Otto (Hrsg.): Neue Wege der Verfassungs- und Sozialgeschichte. 2. Aufl. Göttingen.
- Bucher, Hansjörg (2007): Der demographische Wandel in Deutschland. In: Horn, Michael; Köppen, Bernhard (Hrsg.): Demographischer Wandel in Deutschland. Die lokale und regionale Perspektive. Berlin.
- Bucher, Hansjörg; Schlömer, Claus (1999): Die privaten Haushalte in den Regionen der Bundesrepublik Deutschland. Eine Prognose des BBR bis zum Jahre 2015 In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 11/12, S. 773–792.
- Bucher, Hansjörg; Schlömer, Claus (2003): Der demographische Wandel und seine Wohnungsmarktrelevanz. In: vhw Forum Wohneigentum Nr. 3, 2003, S. 121-126.
- Bucher, Hansjörg; Schlömer, Claus (2008): Raumordnungsprognose 2025. BBR-Berichte KOMPAKT 2/2008.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.)(2001): Wohnungsprognose 2015. Berichte, Band 10. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2003c): Potentiale der Wohneigentumsbildung für die soziale Stabilität von Stadtvierteln. Forschungen, Heft 110. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2003b): Raumordnungsprognose Bevölkerung. INKAR Pro. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.)(2003a): Indikatoren zur Raumentwicklung. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.)(2002): Indikatoren zur Raumentwicklung. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.)(1999): Indikatoren zur Raumentwicklung. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.)(1998): Indikatoren zur Raumentwicklung. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.)(2008a): Indikatoren zur Raumentwicklung 2007. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.)(2008b): Neue Trends beim Handel von Wohnungsportfolios in Deutschland. BBR-Berichte KOMPAKT 3/2008. Bonn.
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2006): Familie zwischen Flexibilität und Verlässlichkeit. Perspektiven für eine lebenslaufbezogene Familienpolitik. Siebter Familienbericht. Berlin.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.)(2008): Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost. Berlin.

- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2008)(Hrsg.): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2008/2009: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.
- Büttner, Thies (2006): Demographischer Wandel und regionale Arbeitsmärkte. In: Gans, Paul; Schmitz-Veltin, Ansgar (Hrsg.): Demographische Trends in Deutschland. Folgen für Städte und Regionen. Forschungs- und Sitzungsberichte der Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Hannover.
- Bürkner, Hans-Joachim; Berger, Olaf; Luchmann, Christian; Tenz, Eric (2007): Der demographische Wandel und seine Konsequenzen für Wohnungsnachfrage, Städtebau und Flächennutzung. Working Paper des Leibniz-Instituts für Regionalentwicklung und Strukturplanung. Erkner.
- Bursa, Ülkü (2007): Eigentumsbildung türkischer Einwanderungsfamilien – ein Weg zur Befriedigung eines Grundbedürfnisses. In: Fischer-Krapohl, Ivonne; Waltz, Viktoria (Hrsg.): Raum und Migration. Differenz anerkennen – Vielfalt planen – Potenziale nutzen. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Band 128. Dortmund.
- Busch, Ulrich; Kühn, Wolfgang; Steinitz, Klaus (2009): Entwicklung und Schrumpfung in Ostdeutschland. Aktuelle Probleme im 20. Jahr der Einheit. Hamburg.
- Caldwell, John C. (2004): Demographic Theory: A Long View. In: Population and Development Review 30, Nr. 2, S. 297-316.
- Carsten, Stefan (2003): Zukunftsfähiges Handeln in der Stadtregion. Ein Handlungsorientierter systemischer Ansatz. Norderstedt.
- Chesnais, Jean-Claude (1992): The Demographic Transition. Stages, Patterns and Economic Implications. New York.
- Chlond, Bastian; Ottmann, Peter (2007): Das Mobilitätsverhalten Alleinerziehender und ihre Aktivitäten außer Haus. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, Bd. II/2007, S. 49-61.
- Cooke, Thomas J. (2008a): Gender Role Beliefs and Family Migration. In: Population, Space and Place 14, S. 163-175.
- Cooke, Thomas J. (2008b): Migration in an Family Way. In: Population, Space and Place 14, S. 255-265.
- Dackweiler, Regina-Maria (2006): Reproduktives Handeln im Kontext wohlfahrtsstaatlicher Geschlechterregime. In: Berger, Peter; Kahlert, Heike (Hrsg.): Der demografische Wandel. Chancen für die Neuordnung der Geschlechterverhältnisse. Frankfurt.
- de Temple, Nicole (2005): Einfamilienhaussiedlungen im Wandel. Eine Untersuchung zum Generationswechsel vor dem Hintergrund des soziodemographischen Wandels am Beispiel der Stadt Dortmund. Arbeitshefte des Instituts für Regionalplanung der Technischen Universität Berlin, H. 66. Berlin.
- De Vries, Louis (2006): Managing Mobility Matters (Online unter [http://www.pwc.ch/user\\_content/editor/files/publ\\_tls/pwc\\_managing\\_mobility\\_matters\\_e.pdf](http://www.pwc.ch/user_content/editor/files/publ_tls/pwc_managing_mobility_matters_e.pdf); 16.01.2009)

- Demary, Markus; Gans, Paul; Meng, Rüdiger; Schmitz-Veltin, Ansgar; Voigtländer, Michael; Westerheide, Peter (2009): Wirtschaftsfaktor Immobilien. Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive. Hrsg. vom Deutschen Verband für Wohnungswesen Städtebau und Raumordnung e.V. und der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. Berlin.
- Dinkel, Reiner (1989): Demographie. Band 1: Bevölkerungsdynamik. München.
- Dirksmeier, Peter (2009): Urbanität als Habitus: Zur Sozialgeographie städtischen Lebens auf dem Land. Bielefeld.
- Dominé, Attina; Schwarck, Cornelia (2007): Neue regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2025 für Baden-Württemberg. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 6/2007, S. 8-14.
- Dorbritz, Jürgen (1997): Der demographische Wandel in Ostdeutschland – Verlauf und Erklärungsansätze. In: Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft 22, H. 2/3, S. 239-268.
- Droß, Michael (2004): Konzepte und Instrumente zur Steuerung der Wohnsiedlungsentwicklung. Flächen – Kosten – Widersprüche. Regio spezial, Band 3. Dortmund.
- Durkheim, Emile (1893): The division of Labour in Society. New York.
- Easterlin, Richard A. (1973): Relative Economic Status and the American Fertility Swing. In: Sheldon, Eleanor B. (Hrsg.): Family Economic Behavior: Problems and Prospects. Philadelphia.
- Eichenbaum, Jacob (1975) : A Matrix of Human Movement. In: International Migration, Quarterly review of the Intergovernmental committee for migration. Band XIII, Heft 1/2. Genève.
- Eichener, Volker, Schauerte, Martin; Klein, Kerstin (2002): Zukunft des Wohnens. Perspektiven für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Rheinland und Westfalen. Ein Gutachten im Auftrag des VdW Rheinland Westfalen. Bochum.
- Fedowitz, Micha; Gailing, Ludger (2003): Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 112. Dortmund.
- Firat, Serap; Laux, Hans Dieter (2003): Wohneigentumsbildung von Migranten – ihre Bedeutung für die räumliche und individuelle Eingliederung am Beispiel der türkischen Bevölkerung in Köln. In: Informationen zur Raumentwicklung 2003, H. 6, S. 389-399.
- Flöthmann, E.-Jürgen (2003): Migration - eine Hauptdeterminante ost- und westdeutscher Bevölkerungsentwicklungen. In: Hutter, Gérard; Iwanow, Irene; Müller, Bernhard (Hrsg.): Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen. IÖR-Schriften, Bd. 41. Dresden.
- Flöthmann, E.-Jürgen (2007): Regionale Auswirkungen der demographischen Alterung – Kleiräumige Analysen am Beispiel der Kreise und kreisfreien Städte Nordrhein-Westfalens. In: Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft 32, H. 1-2, S. 137-159.
- Forrester, Jay W. (1972): World Dynamics – Der teuflische Regelkreis. Stuttgart.
- Freitag, Claudia (2003): Evaluation von Praxisanforderungen und anwendungsorientierten Studienprofilen. Münster.
- Fritzenwallner, Rupert (2005): Wertentwicklung von Wohnimmobilien in Österreich: Ein lebenszyklusorientierter Beitrag unter Berücksichtigung ökonomischer, sozialer und ökologischer Aspekte. Flensburg.

- Fuchte, Karsten (2006): Verkehr und Erreichbarkeit als Kriterien der Wohnstandortwahl. Dortmund: Beiträge zur Raumplanung, Band Verkehr 5. Dortmund.
- Funke, Birgit (2006): Lofts in Berlin – Chance für ein Nischenobjekt? In: Spars, Guido (Hrsg.): Wohnungsmarktentwicklung Deutschland. Trends, Segmente, Instrumente. ISR Diskussionsbeiträge, Heft 58. Berlin, S. 125-142.
- Gaebel, Wolf (2004): Urbane Räume. Stuttgart.
- Gans, Paul; Leibert, Tim (2007): Zweiter demographischer Wandel in den EU-15-Staaten. In: Geographische Rundschau 59, H. 2, S. 4-13.
- Gans, Paul; Leibert, Tim; Schmitz-Veltin, Ansgar (2006): Auswirkungen des demographischen Wandels auf den öffentlichen Personennahverkehr in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg. Gutachten im Auftrag der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg. Mannheim.
- Gans, Paul; Schmitz-Veltin, Ansgar (2004a): Räumliche Muster des demographischen Wandels in Europa. Geburtenrückgang und Verlängerung der Lebenserwartung. In: Raumforschung und Raumordnung 2/2004, S. 83-95.
- Gans, Paul; Schmitz-Veltin, Ansgar (2004b): Szenarien zur Wohngebietsentwicklung in ländlichen Gemeinden. In: Gans, Paul; Nachtkamp, Hans Heinrich (Hrsg.): Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung, Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung 2. Mannheim, S. 97-109.
- Gans, Paul; Schmitz-Veltin, Ansgar (2004c): Szenario der demographischen und räumlichen Entwicklung ausgewählter saarländischer Ortsteile. Gutachten für das Ministerium für Umwelt des Saarlandes. Abschlussbericht. Mannheim.
- Gans, Paul; Schmitz-Veltin, Ansgar (2005): Bevölkerungsentwicklung in ländlichen Gemeinden: Szenarien zu kleinräumigen Auswirkungen des demographischen Wandels. In: Birg, Herwig (Hrsg.): Auswirkungen der demographischen Alterung und der Bevölkerungsschrumpfung auf Wirtschaft, Staat und Gesellschaft. Wissenschaftliche Paperbacks, Bd. 29. Münster.
- Gans, Paul; Schmitz-Veltin, Ansgar (2006a): Die Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Agglomerationsraum Rhein-Neckar – Ausgewählte regionale Entwicklungsbereiche vor dem Hintergrund sich ändernder Bevölkerungs- und Wirtschaftsstrukturen. In: Forschungs- und Sitzungsberichte der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Bd. 226, Hannover.
- Gans, Paul; Schmitz-Veltin, Ansgar (2006b): Grundzüge der demographischen Entwicklung in Europa. In: Forschungs- und Sitzungsberichte der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Bd. 226, Hannover.
- Gans, Paul; Schmitz-Veltin, Ansgar (2008): Bevölkerungsentwicklung und Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2020 in der Region Rhein-Neckar. Unveröffentlichter Abschlussbericht. Mannheim.
- Gans, Paul; Schmitz-Veltin, Ansgar; West, Christina; Meng, Rüdiger; Deschermeier, Philipp; Schmidt, Corinna (2008): Wanderungsmotivanalyse Mannheim. Unveröffentlichter Abschlussbericht im Auftrag der Stadt Mannheim und der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH. Mannheim.
- Gatzweiler, Hans-Peter (1996): Ziele und Wege kleinräumiger Bevölkerungsprognosen. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Methodische Ansätze kleinräumig differenzierender Bevölkerungsfortrechnungen. Beiträge 132. Hannover. S. 4-13.

- Gatzweiler, Hans-Peter; Maretzke, Steffen (2008): Städte im demographischen Wandel – Stadtentwicklung zwischen Sub- und Reurbanisierung, Wachstum und Schrumpfung. In: Maretzke, Steffen (Hrsg.): Städte im demografischen Wandel. Wesentliche Strukturen und Trends des demografischen Wandels in den Städten Deutschlands. Materialien zur Bevölkerungswissenschaft des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung, Heft 125. Wiesbaden.
- Geißler, Rainer (2006): Die Sozialstruktur Deutschlands. Zur gesellschaftlichen Entwicklung mit einer Bilanz zur Vereinigung. 4., überarbeitete und aktualisierte Ausgabe. Wiesbaden.
- Gestring, Norbert; Janßen, Andrea; Polat, Ayça (2003): "Als Gegend eine der schönsten Hannovers" - Migranten in einer Großsiedlung. In: Informationen zur Raumentwicklung. Heft 3/4.2003, S.207-216.
- Giddens, Anthony (1993): Wandel der Intimität. Sexualität, Liebe und Erotik in modernen Gesellschaften. Frankfurt.
- Giddens, Anthony (1997): Jenseits von Links und Rechts. Frankfurt.
- Glasze, Georg; Graze, Philip (2007): Raus aus Suburbia, rein in die Stadt? Studie zur zukünftigen Wohnmobilität von Suburbaniten der Generation 50plus. In: Raumforschung und Raumordnung 65, Heft 5, S. 467-473.
- Glatter, Jan (2003): Strategien der Wohnungsunternehmen in schrumpfenden und wachsenden Märkten. In: Hutter, Gérard; Iwanow, Irene; Müller, Bernhard (Hrsg.): Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen. IÖR-Schriften, Bd. 41. Dresden.
- Gold, Stefan (2007): Kaufentscheidung des Bauherrn. Zukunftsmärkte in der Forst-Holz-Kette, Arbeitsberichte 10. Heidelberg.
- Gottwald, Marc (2005): Wohnbedürfnisse von Migrantinnen und Migranten – Erkenntnisse aus Praxis und Forschung. In: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Wohnbedürfnisse von Migrantinnen und Migranten. Erfahrungen, Ansätze, Strategien. Dortmund, S. 18-23.
- Graf, Hans Georg (1999): Prognosen und Szenarien in der Wirtschaftspraxis. Zürich.
- Green, Sandra M. (2004): Individualisierung und Wissensarbeit. Individualisierungsprozesse in Unternehmen und ihre Auswirkungen am Beispiel der Personalorganisation. Wiesbaden.
- Großmann, Katrin (2007): Am Ende des Wachstumsparadigmas? Zum Wandel von Deutungsmustern in der Stadtentwicklung. Der Fall Chemnitz. Urban Studies. Bielefeld.
- Grunwald, Armin (2007): Umstrittene Zukünfte und rationale Abwägung. Prospektives Folgewissen in der Technikfolgenabschätzung. In: Technikfolgenabschätzung – Theorie und Praxis 16, Heft 1, S. 54-63.
- Häder, Michael; Häder, Sabine (Hrsg.)(2000): Die Delphi-Technik in den Sozialwissenschaften. Methodische Forschungen und innovative Anwendungen. Wiesbaden.
- Hadjar, Andreas; Becker, Rolf (2006): Bildungsexpansion und Wandel des politischen Interesses in Westdeutschland zwischen 1980 und 2002. In: Politische Vierteljahresschrift 47, H. 1, S. 12–34.
- Hainz, Michael (1999): Dörfliches Sozialleben im Spannungsfeld der Individualisierung. Bonn.

- Hank, Karsten; Kreyenfeld, Michaela (2001): Modes of Childcare and the Difficult Compatibility of Childrearing and Employment in (Western) Germany. In: Dorbritz, Jürgen; Otto, Johannes (Hrsg.): Familienpolitik und Familienstrukturen. Ergebnisse der gemeinsamen Jahrestagung der Deutschen Gesellschaft für Bevölkerungswissenschaft und der Johann-Peter-Süßmilch-Gesellschaft für Demographie. Materialien zur Bevölkerungswissenschaft. Wiesbaden.
- Harms, Bettina (2007): Brauchen wir eigentlich kommunale Wohnungsunternehmen? In: Steinert, Jürgen (Hrsg.): Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung. Berlin.
- Harnhörster, Heike (2005): Potenziale der Wohneigentumsbildung von Migrantinnen und Migranten in benachteiligten Stadtteilen. In: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Wohnbedürfnisse von Migrantinnen und Migranten. Erfahrungen, Ansätze, Strategien. Dortmund, S. 30-36.
- Harriehausen, Christiane (2004): Wohnmärkte im Wandel. Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung, 08.08.2004, Seite V9.
- Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (1987): Neue Urbanität. Frankfurt.
- Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (2000): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. 2. Aufl. Weinheim.
- Häußermann, Hartmut (2005): Nicht pendeln, nicht malochen, nur noch pennen. In: Die Zeit, 10.11.2005.
- Hausmann, Dierk (2008): Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände und ihre Konsequenzen für die Stadtentwicklung am Beispiel von Frankfurt am Main. In: Gans, Paul; Nachtkamp, Hans Heinrich (Hrsg.): Änderungen am Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung, Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung 6. Mannheim.
- Heinze, Rolf G.; Eichener, Volker; Naegele, Gerhard; Bucksteeg, Mathias; Schauerte, Martin (1997): Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Schader-Stiftung. Darmstadt.
- Heitkamp, Thorsten (2002): Motivlagen der Stadt-Umland-Wanderung und Tendenzen der zukünftigen Wohnungsnachfrage. In: Informationen zur Raumentwicklung 2002 (H. 3), S. 163 – 171.
- Helbrecht, Ilse (2001): Sokrates, die Stadt und der Tod. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, Bd. 75, H. 2/3, S. 103-112.
- Herfert, Günter (2004): Die ostdeutsche Schrumpfungslandschaft. In: Geographische Rundschau 56, H. 2, S. 57-62.
- Herfert, Günter (2007): Regionale Polarisierung in der demographischen Entwicklung in Ostdeutschland - Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse? In: Raumforschung und Raumordnung, Heft 5, S. 435-455.
- Heß-Meining, Ulrike; Tölke, Angelika (2005): Familien- und Lebensformen von Frauen und Männern. In: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.): Gender-Datenreport. 1. Datenreport zur Gleichstellung von Frauen und Männern in der Bundesrepublik Deutschland. Berlin.
- Hessisches Statistisches Landesamt (Hrsg.)(2008): Bevölkerung in Hessen 2050. Ergebnisse der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2025 auf der Basis 01.01.2007. Berichte A I 8. Wiesbaden.

- Heyder, Aribert; Schmidt, Peter (2000): Autoritäre Einstellung und Ethnozentrismus. Welchen Einfluss hat die Schulbildung? In: Rippl, Susanne; Seipel, Christian; Kindervater, Angela (Hrsg.): Autoritarismus. Ansätze und Kontroversen der aktuellen Autoritarismusforschung. Opladen.
- Heye, Corinna; Van Wezemaal, Joris E. (2007): Herausforderungen des sozio-demographischen Wandels für die Wohnbauindustrie. In: *disP* 169, H. 2, S. 41-55.
- Hilpert, Thilo (1988): Le Corbusiers „Charta con Athen“. Texte und Dokumente. Kritische Neuausgabe. Braunschweig, Wiesbaden.
- Hilti, Nicola (2009): Multilokales Wohnen: Bewegungen und Verortungen. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 1/2, S. 77-86.
- Hirschle, Michaela; Schürt, Alexander (2008): Suburbanisierung...und kein Ende in Sicht? Intra-regionale Wanderungen und Wohnungsmärkte. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 3/4, S. 211-227.
- Hirschle, Michaela; Sigismund, Markus (2008): Zurück in die Stadt ist kein Selbstläufer – Unterschiede der Stadt-Umland-Wanderungen in schrumpfenden und wachsenden Wohnungs-marktregionen. In: Marezke, Steffen (Hrsg.): Städte im demografischen Wandel. Wesentliche Strukturen und Trends des demografischen Wandels in den Städten Deutschlands. Materialien zur Bevölkerungswissenschaft des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung, Heft 125. Wiesbaden.
- Höpflinger, François (1997): Bevölkerungssoziologie. Eine Einführung in bevölkerungssoziologische Ansätze und demographische Prozesse. Weinheim.
- Hornung, Daniel (1985): Prognose der Wohnungsnachfrage für das Jahr 1990 in den Regionen Aarau, Bern, Genf, Winterthur, Zug und Zürich. Bern.
- Huinink, Johannes; Konietzka, Dirk (2007): Familiensoziologie. Eine Einführung. Frankfurt.
- Illies, Florian (2000): Generation Golf. Eine Inspektion. Berlin.
- Inglehart, Ronald (1971): The Silent Revolution in Europe. In: *American Political Science Review* 4, S. 991-1017.
- Inglehart, Ronald (1977): The Silent Revolution. Changing Values and Political Styles Among Western Publics. New Jersey.
- Inglehart, Ronald (1998): Modernisierung und Postmodernisierung. Kultureller, wirtschaftlicher und politischer Wandel in 43 Gesellschaften. Frankfurt.
- Ipsen, Detlev (1992): Stadt und Land – Metamorphosen einer Beziehung. In: Häußermann, Hartmut u.a. (Hrsg.): Stadt und Raum. Soziologische Analysen. Pfaffenweiler, S. 117-156.
- Iwanow, Irene (2008): Struktureller Wandel der Wohnungsnachfrage in schrumpfenden Städten und Regionen. Analyse und Prognose von Wohnpräferenzen, Neubaupotenzialen und Wohnungsleerständen. Berlin.
- Iwanow, Irene; Eichhorn, Daniel; Müller, Bernhard (2008): Regionale Wohnungsmarktentwicklung in Baden-Württemberg – Methodik und Ergebnisse einer Prognose bis zum Jahr 2015. In: Gans, Paul; Nachtkamp, Hans H. (Hrsg.): Änderungen am Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung. Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung, Band 6. Mannheim.

- Iwanow, Irene; Metzmacher, Mathias; Schmidt, Ralf; Waltersbacher, Matthias (2001): Zukünftige Wohnungsnachfrage und Neubaubedarf in Ost- und Westdeutschland. IÖR-Texte 133. Dresden.
- Jäckel, Michael (1992): Wohnen im Alter – Ergebnisse einer empirischen Untersuchung. In: Zeitschrift für Gerontologie 25, Heft 5, S. 325-330.
- Jenkis, Helmut (1977): Wohnungsbedarfsprognosen – Fehlprognosen? Zur Problematik der Vorausschätzbarkeit des künftigen Wohnungsbauvolumens. München.
- Jessen, Johann; Siedentop, Stefan; Zakrzewski, Philipp (2011): Von der Suburbanisierung zur Reurbanisierung? Ein räumlich disaggregierter Blick auf aktuelle demographische Entwicklungstendenzen in deutschen Großstädten. In: In Brake, Klaus; Herfert, Günter (Hrsg.): Reurbanisierung: Zwischen Diskurs und Realität. Wiesbaden.
- Johaentges, Andreas (1996): Wohnen: Der zentrale dörfliche Entwicklungsfaktor. In: Schriftenreihe der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Band 305. Bonn, S. 19-24.
- Jung, Wolfgang (2007): Prognosen in der räumlichen Planung. Arbeitspapier des Instituts für Grundlagen der Planung. 3. Aufl., Stuttgart.
- Kahlert, Heike (2007): Die Kinderfrage und der halbierte Wandel in den Geschlechterverhältnissen. In: Konietzka, Dirk; Kreyenfeld, Michaela (Hrsg.): Ein Leben ohne Kinder. Kinderlosigkeit in Deutschland. Wiesbaden.
- Kahn, Herman; Wiener, Anthony J. (1967): The Year 2000. A framework for speculation on the next thirty-three years. New York.
- Kaufmann, Franz-Xaver (1990): Zukunft der Familie. München.
- Kaufmann, Franz-Xaver (2003): Varianten des Wohlfahrtsstaats. Der deutsche Sozialstaat im internationalen Vergleich. Frankfurt.
- Kaufmann, Franz-Xaver (2005): Schrumpfende Gesellschaft. Der Bevölkerungsrückgang und seine Folgen. Frankfurt.
- Kemper, Franz-Josef (2003): Binnenwanderungen in Deutschland: Rückkehr alter Muster? In: Geographische Rundschau 55, (H. 6), S. 10-15.
- Kirk, Dudley (1996): Demographic Transition Theory. In : Population Studies 50, Nr. 3, S. 361-387.
- Kirk, Dudley; Pillet, Bernard (1998): Fertility levels, trends and differentials in sub-Saharan Africa in the 1980s and 1990s. In: Studies in Family Planning 29, Nr. 1, S. 1-22.
- Klee, Andreas (2001): Der Raumbezug von Lebensstilen in der Stadt. Ein Diskurs über eine schwierige Beziehung mit empirischen Befunden aus der Stadt Nürnberg. Münchner Geographische Hefte, Band 83. Passau.
- Kleinert, Regine (2006): Reurbanisierungspotenziale einer Großstadt vor dem Hintergrund des demographischen Wandels. Untersucht am Beispiel der Stadtregion Bremen. Diplomarbeit an der Universität Osnabrück. Osnabrück.
- Kluge, Ulrich (2005): Agrarwirtschaft und ländliche Gesellschaft im 20. Jahrhundert. Enzyklopädie deutscher Geschichte, Bd. 73. München.
- Knittel, Tilmann; Kaiser, Peter; Sommer, Ilka; Freitag, Kathleen (2007): Familienatlas 2007. Standortbestimmung, Potenziale, Handlungsfelder. Berlin

- Köppen, Bernhard (2005): Zurück in die Stadt oder Schrumpfung überall? Reurbanisierung und Schrumpfung in ostdeutschen Städten. In: Städte im Umbruch – www.schrumpfendestadt.de (2005), H. 3, S. 31-36.
- Köppen, Bernhard (2007): Zwischen Perforation und Reurbanisierung. Anmerkungen zu demographischem Wandel und Stadtentwicklung in Ostdeutschland. In: Horn, Michael; Köppen, Bernhard (Hrsg.); Demographischer Wandel in Deutschland – Die lokale und regionale Perspektive. Berlin.
- Köppen, Bernhard (2008): Reurbanisierung als Hoffnung der Städte im demographischen Wandel. In: Maretzke, Steffen (Hrsg.): Städte im demografischen Wandel. Wesentliche Strukturen und Trends des demografischen Wandels in den Städten Deutschlands. Materialien zur Bevölkerungswissenschaft des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung, Heft 125. Wiesbaden.
- Kosow, Hannah; Gaßner, Robert (2008): Methoden der Zukunfts- und Szenarioanalyse. Überblick, Bewertung und Auswahlkriterien. IZT-Werkstattbericht Nr. 103. Berlin.
- Kramer, Caroline; Pfaffenbach, Carmella (2007): Alt werden und jung bleiben – Die Region München als Lebensmittelpunkt zukünftiger Senioren? In: Raumforschung und Raumordnung 5/2007, S. 393-406.
- Kramer, Caroline; Pfaffenbach, Carmella (2009): Persistence Preferred - On Future Residential (Im)Mobility Among the Generation 50Plus. In: Erdkunde 63, H. 2, S. 161-172.
- Kreibich, Rolf; Schlaffer, Alexandra, Trapp, Christian (2002): Zukunftsforschung in Unternehmen. Eine Studie zur Organisation von Zukunftswissen und Zukunftsgestaltung in deutschen Unternehmen. Werkstattberichte des Sekretariats für Zukunftsforschung, Nr. 33. Berlin.
- Kreuzer, Volker (2006): Altengerechte Wohnquartiere. Stadtplanerische Empfehlungen für den Umgang mit der demografischen Alterung auf kommunaler Ebene. Dortmunder Beiträge zu Raumplanung, Band 125. Dortmund.
- Krings-Heckemeier, Marie Therese; Braun, Reiner; Schmidt, Markus; Schwedt, Annamaria (2006): Die Generationen über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Empirica-Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband. Berlin.
- Lanzendorf, Martin (2006): „Und morgen muss ich schon wieder los“ – Alltag für Hochmobile. In: Institut für Länderkunde (Hrsg.): Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland, Bd. 12, Leben in Deutschland. Mitherausgegeben von S. Lentz, G. Heinritz und S. Tzschaschel. Heidelberg, Berlin. S. 74-75.
- Läpple, Dieter (2003): Thesen zu einer Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft. In: Gestring, Norbert et al. (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2003. Opladen.
- Lehr, Ursula (2004): Die Bedeutung von Wohnen und Wohnumfeld für den älter werdenden Menschen. In: BAGSO-Nachrichten 13, Heft 3, S. 5-7.
- Lessenich, Stephan (2000): Soziologische Erklärungsansätze zu Entstehung und Funktion des Sozialstaats. In: Allmendinger, Jutta; Ludwig-Mayerhofer, Wolfgang (Hrsg.): Soziologie des Sozialstaats. Gesellschaftliche Grundlagen, historische Zusammenhänge und aktuelle Entwicklungstendenzen. Weinheim, München, S. 39-78.
- Lessenich, Stephan (2008): Die Neuerfindung des Sozialen. Der Sozialstaat im flexiblen Kapitalismus. Bielefeld.

- Lesthaeghe, Ron (2007): Second Demographic Transition. In: Ritzer, George (Hrsg.): Blackwell Encyclopedia of Sociology. Oxford.
- Lesthaeghe, Ron; Neels, Karel (2002): From the First to the Second Demographic Transition: An Interpretation of the Spatial Continuity of Demographic Innovation in France, Belgium and Switzerland. In: European Journal of Population 18, Nr. 4. S. 325-360.
- Lesthaeghe, Ron; Surkyn, Johan (2008): When History Moves On: Foundations and Diffusion of a Second Demographic Transition. In: Joykody, Rukmalie; Thornton, Arland; Axinn, William (Hrsg.): International Family Changes. Ideational Perspectives. New York.
- Lesthaeghe, Ron; van de Kaa, Dirk J. (1986): Twee Demografische Transitieën? In: Lesthaeghe, Ron; van de Kaa Dirk J. (Hrsg.): Bevolking: Groei en Krimp. Deventer, S. 9-24.
- Leykam, Monika (1999): Die Demographie-Falle. In Immobilien Zeitung 20/1999, S. 1.
- Link, Martin (2007): Gemeinschaftlich bauen und leben – neue gemeinschaftsorientierte und generationenübergreifende Wohnprojekte. In: Gans, Paul/Nachtkamp, Hans H. (Hrsg.): Neue Wohnformen. Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung, Bd. 6. Mannheim.
- Luhmann, Niklas (1986): Kapital und Arbeit. Probleme einer Unterscheidung. In: Berger, Johannes (Hrsg.): Die Moderne – Kontinuitäten und Zäsuren, Sonderband 4 der Sozialen Welt. Göttingen, S. 57-78.
- Mackenroth, Gerhard (1953): Bevölkerungslehre. Theorie, Soziologie und Statistik der Bevölkerung. Berlin, Göttingen, Heidelberg.
- Mai, Ralf; Roloff, Juliane, Micheel, Frank (2007): Regionale Alterung in Deutschland unter besonderer Berücksichtigung der Binnenwanderungen. Materialien zur Bevölkerungswissenschaft, H. 120. Wiesbaden.
- Maier, Heiner; Scholz, Rembrandt (2004): Immer mehr Menschen können 105. Geburtstag feiern. In: Demografische Forschung aus erster Hand 1, Nr. 1, S. 4.
- Marschalck, Peter (1984): Bevölkerungsgeschichte Deutschlands im 19. und 20. Jahrhundert. Frankfurt.
- Maslow, Abraham (1954): Motivation and personality. New York.
- Meadows, Donella H.; Meadows, Dennis L.; Randers, Jorgen; Behrens III., William W. (1972): The Limits to Growth. New York.
- Meng, Rüdiger; Schmitz-Veltin, Ansgar; West, Christina (2008): Wohnen in der Stadt? – Wohnwünsche intraurban wachsender Haushalte und potenzieller Reurbanisierer am Beispiel der Stadt Mannheim. In: Maretzke, Steffen (Hrsg.): Städte im demografischen Wandel. Wesentliche Strukturen und Trends des demografischen Wandels in den Städten Deutschlands. Materialien zur Bevölkerungswissenschaft des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung, Heft 125. Wiesbaden.
- Menzl, Marcus (2006): Alltag in Suburbia – Betrachtungen zu einer Schlüsselkategorie in der Konkurrenz um junge Familien. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 80, Heft 4, S. 433-451.
- Meyer, Thomas (2002): Private Lebensformen im Wandel. In: Geißler, Reiner (Hrsg.): Die Sozialstruktur Deutschlands. Die gesellschaftliche Entwicklung vor und nach der Vereinigung. 3. Aufl. Wiesbaden. S. 401-454.

- Michailow, Mathias (1994): Lebensstil und soziale Klassifizierung. Zur Operationsweise einer Praxis sozialer Unterscheidung. In: Dangschat, Jens; Blasius, Jörg (Hrsg.): Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden. Opladen, S. 27-46.
- Mueller, Ulrich; Nauck, Bernhard; Diekmann, Andreas (Hrsg.) (2000): Handbuch der Demographie. Band 1, Modelle und Methoden. Berlin u. a.
- Müller, Bernhard; Siedentop, Stefan (2004): Wachstum und Schrumpfung in Deutschland – Trends, Perspektiven und Herausforderungen für die räumliche Planung und Entwicklung. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaft 43, S. 14-32.
- Naegele, Gerhard; Heinze, Rolf, Hilbert, Josef; Enste, Peter; Schneiders, Katrin (2006): Wohnen im Alter. Seniorenwirtschaft in Deutschland. Herausgegeben von der Forschungsstelle für Gerontologie an der Universität Bochum. Bochum.
- Nagler, Mike (2007): Ursachen und Auswirkungen von Entstaatlichung öffentlicher Einrichtungen auf die Stadtentwicklung im Kontext einer gesamtgesellschaftspolitischen Entwicklung (am Beispiel der Privatisierung der WOBA Dresden). Magisterarbeit an der HTWK Leipzig.
- Neyer, Gerda; Hoem, Jan M. (2008): Education and permanent childlessness: Austria vs. Sweden. A research note. MPIDR Working Paper 2008-007. Rostock.
- Nordalm, Volker (2003): Strategien in angespannten Wohnungsmärkten. In: Bundesbaublatt, Jg. 52, H. 2, S. 34-36.
- Notestein, Frank W. (1945): Population – The Long View. In: Schultz, Theodore W. (Hrsg.): Food for the World. Chicago. S. 36-57.
- Opaschowski, Horst W. (2005): Besser leben, schöner wohnen? Leben in der Stadt der Zukunft. Darmstadt.
- Opitz, Claudia (1994): Neue Wege der Sozialgeschichte? Ein kritischer Blick auf Otto Brunners Konzept des ganzen Hauses. In: Geschichte und Gesellschaft 20, Heft 1, S. 88-98.
- Peters, Claudia (2007): Verschiedene Typen von Familienpolitik und ihre Wirkung auf das Geburtenverhalten. München.
- Peuckert, Rüdiger (1989): Die Commuter-Ehe als „alternativer“ Lebensstil. Zur Ausbreitung einer neuen Form ehelichen und familialen „Zusammenlebens“ in der individualisierten Gesellschaft. In: Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft 15, S. 175-187.
- Peuckert, Rüdiger (2002): Familienformen im sozialen Wandel. 4. Aufl. Opladen.
- Pötzsch, Olga; Emmerling, Dieter (2008): Geburten und Kinderlosigkeit in Deutschland. Bericht über die Sondererhebung 2006 "Geburten in Deutschland" des Statistischen Bundesamtes. Wiesbaden.
- Rasch, Matthias; von Rohr, Götz (2006): Die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre im Spannungsfeld von demographischen Wandel und nachhaltiger Stadtentwicklungspolitik. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, Bd. 80, H. 3, S. 341-364.
- Ridderbusch, Jens (2005): Erwerbsbeteiligung und Kinderbetreuung im regionalen Vergleich. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 6/2005, S. 49-55.

- Rosenfeld, Martin T. W. (2006): Demographischer Wandel, unternehmerische Standortentscheidungen und regionale Disparitäten der Standortentwicklung. In: Gans, Paul; Schmitz-Veltin, Ansgar (Hrsg.): Demographische Trends in Deutschland – Folgen für Städte und Regionen. Räumliche Konsequenzen des demographischen Wandels, Teil 6. Forschungs- und Sitzungsberichte der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Bd. 226. Hannover.
- Rosenfeld, Martin T.W.; Kronthaler, Franz; Kawka, Rupert (2004): Nichtdemographische Einflussfaktoren der Regionalentwicklung in Deutschland. In: Rosenfeld, Martin T.W.; Schlömer, Claus (Hrsg.): Räumliche Konsequenzen des demographischen Wandels, Teil 4. Arbeitsmaterial der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Band 312. Hannover.
- Rothenbacher, Franz (2005): The European Population since 1945. The Societies of Europe. Basingstoke.
- Schäfer, Hermann (1979): Die Industriearbeiter. Lage und Lebenslauf im Bezugfeld von Beruf und Betrieb. In: Pohl, Hans (Hrsg.): Sozialgeschichtliche Probleme in der Zeit der Hochindustrialisierung (1870-1914). Paderborn u. a.
- Schäfer, Rainer (2003): Altersvorsorge durch Wohneigentum: Möglichkeiten und Präferenzen. In: Michels, W.; van Santum, U. (Hrsg.): Wohneigentum und Altersvorsorge, Münsteraner Wohnungswirtschaftliche Gespräche 14, Münster, S. 77-92.
- Schäfers, Bernhard (Hrsg.)(1998): Grundbegriffe der Soziologie. 5. Aufl. Oppladen.
- Scheiner, Joachim (2006): Wohnen und Aktionsraum: Welche Rolle spielen Lebensstil, Lebenslage und Raumstruktur? In: Geographische Zeitschrift 94, Heft 1, S. 43-62.
- Schellenberg, Jörn (2004): Wohnwünsche und Lebensperspektive. Eine Grundlagenstudie zur Abschätzung des künftigen Immobilienbedarfs im Auftrag der DB-Immobilien. Heidelberg.
- Schildt, Axel (2001): Gesellschaft, Alltag und Kultur in der Bundesrepublik. In: Informationen zur politischen Bildung, Heft 270, S. 34-43.
- Schildt, Axel; Schubert, Dirk (Hrsg.) (2008): Städte zwischen Wachstum und Schrumpfung. Wahrnehmungs- und Umgangsformen in Geschichte und Gegenwart. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 121. Dortmund.
- Schimank, Uwe (2000): Theorien gesellschaftlicher Differenzierung. 2. Aufl. Opladen.
- Schlömer, Claus (2004a): Bestimmungsfaktoren der künftigen räumlich-demographischen Entwicklung in Deutschland. In: Rosenfeld, Martin T.W.; Schlömer, Claus (Hrsg.): Räumliche Konsequenzen des demographischen Wandels, Teil 4. Arbeitsmaterial der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Band 312. Hannover.
- Schlömer, Claus (2004b): Binnenwanderungen seit der deutschen Einigung. In: Raumforschung und Raumordnung 62, H. 2, S. 96-108.
- Schmitz-Veltin, Ansgar (2006): Lebensbedingungen im demographischen Wandel. Konsequenzen von Alterung und Schrumpfung für Bildungschancen und medizinische Versorgung in ländlichen Räumen. In: Raumforschung und Raumordnung 5/2006, S. 343-354.
- Schmitz-Veltin, Ansgar (2007): Regionale Wohnungsmärkte im demographischen Wandel. In: Horn, Michael; Köppen, Bernhard (Hrsg.): Demographischer Wandel in Deutschland. Die lokale und regionale Perspektive. Berlin. S. 73-88.

- Schmitz-Veltin, Ansgar (2008a): Demografischer Wandel in Deutschland – Vielfalt der Regionen. In: Gottwald, Marc; Löwer, Markus (Hrsg.): Demografischer Wandel – Herausforderungen und Handlungsansätze in Stadt und Region. Arbeitsberichte der Arbeitsgemeinschaft Angewandte Geographie Münster, Heft 40, Münster, S. 11-26.
- Schmitz-Veltin, Ansgar (2008b): Demographischer Wandel und Wohnungsmärkte in wachsenden Regionen – Strategien und Handlungsansätze von Wohnungsunternehmen als Akteuren städtischer Entwicklung. In: Küpper, Patrick; Küttner, Leander; Luther, Jochen; Strauß, Christian (Hrsg.): Erkennen – Steuern – Handeln: Antworten auf den demographischen Wandel. Arbeitsmaterial der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Bd. 341, Hannover.
- Schmitz-Veltin, Ansgar (2009a): Übergangsquoten auf Gymnasien in Stuttgart erstmals über 50 Prozent. In: Statistik und Informationsmanagement 68, Monatsheft 8, S. 236-238.
- Schmitz-Veltin, Ansgar (2009b): Wer ist Single? In: Statistik und Informationsmanagement 68, Monatsheft 11, S. 319.
- Schmitz-Veltin, Ansgar; West, Christina (2006): Zusammen leben – Beziehungsformen im Wandel. In: Institut für Länderkunde (Hrsg.): Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland, Bd. 12, Leben in Deutschland. Mitherausgegeben von S. Lentz, G. Heinritz und S. Tzschaschel. Heidelberg, Berlin. S. 54-55.
- Schmitz-Veltin, Ansgar; West, Christina (2007): Generationenübergreifendes Wohnen in Miet- und Eigentumsform im Bestand und im Neubau in Worms als experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) – Wissenschaftliche Begleitung. Zwischenbericht. Mannheim.
- Schmitz-Veltin, Ansgar; West, Christina (2011): Wahlverwandtschaften – Implementierung kreativer Steuerungsmechanismen im generationenübergreifenden Wohnen bei Wohnungsgesellschaften. In: Gans, Paul; Nachtkamp, Hans H. (Hrsg): Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung 7. Mannheim.
- Schmitz-Veltin, Ansgar; Zakrzewski, Philipp (2011): Wohnstandortmobilität im gesellschaftlichen und demographischen Wandel. In: Hege, Hans-Peter; Knapstein, Yvonne; Meng, Rüdiger; Ruppenthal, Kerstin; Schmitz-Veltin, Ansgar; Zakrzewski, Philipp (Hrsg.): Schneller – öfter – weiter? Perspektiven der Raumentwicklung in der Mobilitätsgesellschaft. Arbeitsberichte der Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Hannover.
- Schneider, Nicole; Spellerberg, Anette (1999): Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen.
- Schneider, Norbert F.; Limmer, Ruth; Ruckdeschel, Kerstin (2002a): Berufsmobilität und Lebensform. Sind berufliche Mobilitätserfordernisse in Zeiten der Globalisierung noch mit Familie vereinbar? Schriftenreihe des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Band 2008. Stuttgart.
- Schneider, Norbert F.; Limmer, Ruth; Ruckdeschel, Kerstin (2002b): Mobil, flexibel, gebunden. Familie und Beruf in der mobilen Gesellschaft. Frankfurt.
- Schneider-Sliwa, Rita (1998): Städte unter neuen Rahmenbedingungen: Trends und Chancen. In: Regio Basiliensis 39/2. S. 111-121.
- Schneider-Sliwa, Rita (2004): Städtische Umwelt im Alter – Präferenzen älterer Menschen zum Wohnen im Alter sowie zur Wohnumfeld- und Quartiergestaltung. Basler Stadt- und Regionalforschung, Band 26. Basel.

- Schnur, Olaf (2011): Wohnquartier-Entwicklung im demografischen Wandel: Szenarien und Handlungsfelder. In: Gans, Paul; Nachtkamp, Hans H. (Hrsg.): Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung 7. Mannheim.
- Scholles, Frank (2008): Szenariotechnik. In: Fürst, Dietrich; Scholles, Frank (Hrsg.): Handbuch Theorien und Methoden der Raum- und Umweltplanung. 3. Aufl. Dortmund, S. 380-392.
- Schulze, Gerhard (1992): Die Erlebnisgesellschaft. Kultursoziologie der Gegenwart. Frankfurt.
- Shryock, Henry S.; Siegel, Jacob S. (1976): The Methods and Materials of Demography. New York.
- Siedentop, Stefan (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/4, S. 193-210
- Siedentop, Stefan; Wiechmann, Thorsten (2007): Zwischen Schrumpfung und Reurbanisierung. Stadtentwicklung in Dresden seit 1990. In: Raumplanung 131, S. 57-62.
- Simmel, Georg (1908): Über soziale Differenzierung. Frankfurt/Main.
- Siuda, Agata (2009): Migrationstrends und Lebensstile der künftigen Senioren generation in Aachen. In: Aachener Geographische Arbeiten, H. 46, S. 83-106. Aachen.
- Sobotka, Tomáš (2008): The diverse faces of the Second Demographic Transition in Europe. In: Frejka, Tomas; Sobotka, Tomáš; Hoem, Jan M.; Toulemon, Laurent (Hrsg.): Childbearing Trends and Policies in Europe. Demographic Research, special collection 7.
- Spellerberg, Anette (2004): Lebensstilspezifische Wohnverhältnisse und Wohnbedürfnisse. In: Gans, Paul; Nachtkamp, Hans Heinrich (Hrsg.): Wohnbedürfnisse und Mietkosten, Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung 1. Mannheim, S. 5-18.
- Spellerberg, Anette (2007): Lebensstile im sozialräumlichen Kontext: Wohnlagen und Wunschlagen. In: Dangschat, Jens S.; Hammedinger, Alexander (Hrsg.): Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen. Forschungs- und Sitzungsberichte der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Band 230. Hannover.
- Spellerberg, Anette (2008): Was ist neu an neuen Wohnformen und wie ist ihr Potential einzuschätzen? In: Gans, Paul; Nachtkamp, Hans H. (Hrsg.): Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung, Bd. 6. Mannheim.
- Spinner, Helmut F.; Nageborg, Michael; Weber, Karsten (2001): Bausteine zu einer neuen Informationsethik. Berlin.
- Statistisches Bundesamt (2003b): Ausstattung und Wohnsituation privater Haushalte – Einkommens- und Verbraucherstichprobe 2003. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.)(2004a): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Natürliche Bevölkerungsbewegung 2000-2002. Fachserie 1, Reihe 1.1. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.)(2004b): Statistisches Jahrbuch 2004. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2005a): Leben und Arbeiten in Deutschland. Ergebnisse des Mikrozensus 2004. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2005b): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Revidierte Ergebnisse 1970 bis 2004. Fachserie 18, Reihe S.21. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2006a): 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung – Annahmen und Ergebnisse. Wiesbaden.

- Statistisches Bundesamt (2006b): *Leben in Deutschland. Haushalte, Familien und Gesundheit – Ergebnisse des Mikrozensus 2005*. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2007a): *Wanderungsstatistik. Qualitätsbericht*. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2007b): *Förderstatistik 2006*. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2008a): *Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien. Ergebnisse des Mikrozensus 2007. Fachserie 1, Reihe 3*. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2008b): *Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Natürliche Bevölkerungsbewegung. Fachserie 1, Reihe 1.1*. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2009a): *Bevölkerung mit Migrationshintergrund. Ergebnisse des Mikrozensus 2005. Fachserie 1, Reihe 2.2*. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2009b): *Zuhause in Deutschland. Ausstattung und Wohnsituation privater Haushalte. Ausgabe 2009*. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2009c): *Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung*. Wiesbaden.
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hrsg.)(2007): *Rheinland-Pfalz 2050. Zweite regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2006). Statistische Analysen 7*. Bad Ems.
- Stienen, Angela (Hrsg.)(2006): *Integrationsmaschine Stadt? Interkulturelle Beziehungsdynamiken am Beispiel von Bern*. Bern, Stuttgart, Wien.
- Strasser, Hermann (1995): *Gesellschaft/Staat und Gesellschaft*. In: Nohlen, Dieter (Hrsg.): *Wörterbuch Staat und Politik*. Neuausgabe 1995. Bonn.
- Sträter, Detlev (1988): *Szenarien als Instrument der Vorausschau in der räumlichen Planung*. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): *Regionalprognosen: Methoden und ihre Anwendung. Forschungs- und Sitzungsberichte, Band 175*. Hannover.
- Süßmilch, Johann Peter (1741): *Die göttliche Ordnung in den Veränderungen des menschlichen Geschlechts, aus der Geburt, Tod und Fortpflanzung desselben*. Berlin.
- Thomas, Brinley (1954): *Migration and Economic Growth. A Study of Great Britain and the Atlantic Economy*. New York.
- Thomson, Warren S. (1929): *Population*. In: *American Sociological Review* 34, Nr. 6, S. 959-975.
- Tönnies, Ferdinand (1935): *Gemeinschaft und Gesellschaft*. 8. Aufl. Leipzig.
- Tönnies, Gerd (2004): *Forschungen der ARL zu den räumlichen Auswirkungen des demographischen Wandels*. In: *Raumforschung und Raumordnung* 2/2004, S. 149-156.
- Träger, Jutta (2009): *Familie im Umbruch. Quantitative und qualitative Befunde zur Wahl von Familienmodellen*. Wiesbaden.
- Troge, Andreas (2004): *Kommunen, Bevölkerungsentwicklung und Umwelt: Risiken erkennen – Chancen wahrnehmen*. In: Troge, Andreas; Hutter, Claus-Peter (Hrsg.): *„Bevölkerungsrückgang. Konsequenzen für Flächennutzung und Umwelt. Beiträge der Akademie für Natur- und Umweltschutz Baden-Württemberg, Band 35*. Stuttgart.
- Tyrell, Hartmann (1988): *Ehe und Familie. Institutionalisierung und Deinstitutionalisierung*. In: Lüscher, Kurt; Schultheis, Franz; Wehrspau, Michael (Hrsg.): *Die „postmoderne“ Familie. Familiäre Strategien und Familienpolitik in einer Übergangszeit. Konstanzer Beiträge zur sozialwissenschaftlichen Forschung, Bd. 3*. Konstanz, S. 145-156.

- United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2005): World Population Prospects. The 2004 Revision. Highlights. New York.
- van de Kaa, Dirk J. (1987): Europe's Second Demographic Transition. In: Population Bulletin 42, Nr. 1, S. 1-57.
- van den Berg, Leo; Drewett, Roy; Klaassen, Leo H.; Rossi, Angelo; Vijverberg, Cornelis H. T. (1982): Urban Europe. A Study of Growth and Decline. Oxford.
- van den Busch, Uwe (2007): Bevölkerungsvorausschätzung für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte. Eine Projektion für den Zeitraum von 2007 bis 2030 und eine Trendfortschreibung bis 2050. Hessen Agentur, Report Nr. 720. Wiesbaden.
- Van Wezemaal, Joris E. (2006): Wohnbaurneuerung unter den Bedingungen des demographischen Wandels. Eine Lösungsorientierte Analyse am Beispiel der Schweiz. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 80, Heft 3, S. 315-339.
- Voigtländer, Michael (2009; in Vorbereitung): Gründe für die niedrige Wohneigentumsrate in Deutschland. In: Gans, Paul; Nachtkamp, Hans H. (Hrsg.): Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung 7. Mannheim.
- von Reibnitz, Ute (1981): So können auch Sie die Szenario-Technik nutzen – für mehr Handlungsspielraum in Ihren Marketingplanungen. In: Marketing Journal 14, Heft 1, S. 37-41.
- von Reibnitz, Ute (1992): Szenario-Technik. Instrumente für die unternehmerische und persönliche Erfolgsplanung. 2. Aufl. Wiesbaden.
- Waltersbacher, Matthias (2004): Wohnungsbau quo vadis? Ende des Neubaubedarfs oder weiterhin Nachfrage trotz Leerstand? In: Gans, Paul; Nachtkamp, Hans Heinrich (Hrsg.): Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung, Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung 2. Mannheim, S. 39-63.
- Waltersbacher, Matthias (2006): Räumliche Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsmarkt. In: Gans, Paul; Schmitz-Veltin, Ansgar (Hrsg.): Räumliche Auswirkungen des demographischen Wandels. Forschungs- und Sitzungsberichte der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Bd. 226. Hannover.
- Weber, Max (1922): Wirtschaft und Gesellschaft. Grundriss der verstehenden Soziologie. Tübingen.
- Weidner, Silke (2005): Stadtentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen – Leitfaden zur Erfassung diese veränderten Entwicklungsmodus von Stadt und zum Umgang damit in der Stadtentwicklungsplanung. Norderstedt.
- West, Christina; Gans, Paul; Schmitz-Veltin, Ansgar (2008): Cities in space and city as place – Rethinking reurbanisation: urban, semi-urban and suburban orientations and their impact on the choice of residence. In: Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaften, Band 33, Heft 3-4, S. 381-408.
- Westphal, Dirk (2007): Townhouses besiedeln Berlins Mitte. In: Die Welt, 08. November 2007.
- Wiedmann, Klaus-Peter; Walsh, Gianfranco (2000): Kundenverhalten beim geplanten Kauf von Wohneigentum: Ergebnisse einer empirischen Untersuchung. In: der markt, 39, Heft 1, S. 49-59.
- Wingerter, Christian (2008): Arbeitsmarkt. In: Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Datenreport 2008. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Wiesbaden.
- Winkler, Wilhelm (1969): Demometrie. Berlin.

- Wixforth, Jürgen; Soyka, Andrea (2005): Abgrenzung der Stadtregionen Hamburg und Berlin-Potsdam auf Basis von Pendlerverflechtungen. Beiträge zur sozialökonomischen Stadtforschung, Nr.1. Hamburg.
- Wolf, André Christian (2006): Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Dänemark: Wohnen mit Freu(n)den. In: Stadt Region Land, Bd. 80, S. 87-100.
- Wörner, Anke (2009): Bekommen Frankfurterinnen wieder häufiger Kinder? Demographische Hintergründe der Geburtenentwicklung in Frankfurt am Main. In: Frankfurter Statistische Berichte, Heft 1/2009, S. 12-30.



# Anhang 1: Methodik der Wanderungsmotivanalyse Mannheim

Die Durchführung der Wanderungsmotivanalyse erfolgte zwischen Mai 2007 und Januar 2008. Sie wurde in enger Kooperation des Lehrstuhls für Wirtschaftsgeographie der Universität Mannheim, dem Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung der Stadt Mannheim und der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH durchgeführt. Im Folgenden wird die Vorgehensweise bei den Primärerhebungen dargelegt.

Die Primärerhebungen umfassen vier schriftliche und zwei internetbasierte Befragungen ausgewählter Zielgruppen. Die einzelnen Teilerhebungen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Schwerpunkte. Insbesondere die internetbasierten Befragungen der Arbeitnehmer sowie der Studierenden und die schriftliche Befragung der nicht mobilen Haushalte gehen stärker als die Wanderungsmotivbefragungen auf Ansichten zu Image und Bewertung Mannheims als Wohnstandort ein. Dennoch erlaubt die gemeinsame Konzeption aller Befragungen eine vergleichende Auswertung von Teilaspekten.

**Tab. A1 - 1: Grundgesamtheit und Anzahl der angeschriebenen Personen nach Teilbefragungen**

Teilbefragung	Grundgesamtheit	angeschriebene Personen
Zuzug	9.256	2.500
Fortzug	11.119	2.500
Umzug	27.236	2.500

*Eigene Zusammenstellung nach Angaben der Statistikstelle der Stadt Mannheim*

## Wanderungsbefragungen

Die methodisch-konzeptionelle Basis der Befragung bildete eine Datenmenge, welche die Meldebehörden aus den personenbezogenen Angaben zu den Zu-, Fort- und Umzügen im Zeitraum zwischen dem 01. Januar 2006 und 30. Juni 2007 zur Verfügung stellte. Aus diesem Datensatz wurde unter Berücksichtigung der Untersuchungsziele nach zwei Kriterien die Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung in Rücksprache mit dem Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung konstruiert: Die zu befragenden Personen mussten mindestens 18 Jahre alt sein und hatten bzw. haben einen Wohnsitz in Mannheim. Zudem musste ihr alter bzw. neuer Wohnstandort innerhalb des in Abb. A1 - 1 dargestellten Untersuchungsgebietes liegen: Dazu zählten die Postleitzahlbereiche 55, 60-65, 67-71 sowie 74-76 und mit Frankfurt, Kaiserslautern, Stuttgart und Karlsruhe all jene Städte, die von Mannheim aus ohne Zwischenstopp mit

dem Fernverkehr der Deutschen Bahn (insbesondere ICE) zu erreichen sind. Das Ergebnis war die in Tab. A1 - 1 dargestellte Grundgesamtheit.

**Abb. A1 - 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Postleitzahlbereiche)**



*Eigene Darstellung*

Um die Grundgesamtheit repräsentativ abzubilden, wurden die Stichproben der schriftlichen Wanderungsmotivbefragungen geschichtet gezogen. In einem ersten Schritt erfolgte eine Schichtung entsprechend den Wanderungsintensitäten nach Stadtbezirken. In einem zweiten Schritt wurden die Stichproben bzgl. der einzelnen Stadtbezirke nach Altersklassen geschichtet. In den personenbezogenen Daten der Meldebehörden sind keine Zugehörigkeiten zu bestimmten Haushalten verzeichnet. Um die daraus entstehende mehrfache Erfassung von Haushalten zu vermeiden, wurde die Stichprobe um jene Fälle bereinigt, bei denen verschiedene Personen sich am gleichen Tag umgemeldet haben und sowohl die alte als auch die neue Adresse übereinstimmten.

Am 24. September 2007 wurden 7.500 Fragebögen versendet und den Teilnehmern die Möglichkeit gegeben, diese bis zum 10. Oktober 2007 portofrei in einem adressierten Rückumschlag an den Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie zurückzusenden. Den in weißen C4-Umschlägen versendeten 6-seitigen Fragebögen waren ein Anschreiben, eine Erklärung zum Datenschutz (inkl. Kontaktadressen für Fragen), ein Rückumschlag sowie ein Teilnahmechein für das begleitende Gewinnspiel beigelegt.

Rückgesendete Fragebögen wurden bis zum 18. Oktober 2007 in die Auswertung einbezogen. Bis dahin gingen 1.205 ausgefüllte Bögen ein. Davon entfielen 430 auf die Zu-, 404 auf die Fort- und 371 auf die Umzüge. Die Rücklaufquoten lagen zwischen 14 % und 17 %. Nach Plausibilitätsprüfungen konnten 1.188 Fragebögen in die Auswertung aufgenommen werden. Insgesamt wurden dadurch Informationen über 2.508 zu-, fort- oder umziehende Personen ausgewertet. Statistische Überprüfungen, welche die Verteilung der Personen in der Grundgesamtheit und in der Stichprobe auf die Altersklassen miteinander vergleichen, ergeben keine Abweichungen für die Zuzüge auf dem Signifikanzniveau  $\alpha = 0,05$ , für die Umzüge ( $\alpha = 0,01$ ) und

für die Fortzüge ( $\alpha = 0,001$ ). Damit kann die Repräsentativität der Teilbefragungen insgesamt als gut eingestuft werden, muss vor dem Hintergrund des unterschiedlichen Antwortverhaltens der Befragten in zwei Punkten jedoch eingeschränkt werden: Vergleiche mit den vorliegenden Sekundärstatistiken der Meldebehörden zeigen, dass zum einen 18- bis unter 25-Jährige in den Stichproben unterrepräsentiert sind. Dies trifft insbesondere im Falle der Fortzüge zu, bei denen zugleich die 30- bis unter 50-Jährigen und damit die traditionellen Suburbanisierer deutlich überrepräsentiert sind. Im Hinblick auf die Ziele der vorliegenden Wanderungsmotivanalyse ist die Aufgeschlossenheit dieser Altersgruppe als vorteilhaft zu werten.

Zum andern sind Personen mit nicht deutscher Nationalität oder mit Migrationshintergrund unterrepräsentiert. Nach dem Kriterium der Staatsangehörigkeit haben sie in den Grundgesamtheiten zu den einzelnen Teilbefragungen Anteile zwischen 28 % und 30 %, sind aber nur zu rund 10 % in den Stichproben repräsentiert. Bzgl. des Merkmals Migrationshintergrund liegen die Anteile erwartungsgemäß etwas höher

### **Befragung nicht mobiler Haushalte**

Als Vergleichsgruppe zu den Wanderungsbefragungen wurden nicht mobile Personen zu ihren Sichtweisen auf Mannheim und hinsichtlich der Frage in die Analyse einbezogen, inwieweit ein Wohnstandort in Mannheim den jeweiligen Wünschen und Bedürfnissen entspricht. Als nicht mobile Personen werden all jene mindestens 18-Jährigen bezeichnet, die seit zehn Jahren oder länger (Stichtag: 31. Dezember 1996) an ihrem derzeitigen Wohnsitz in Mannheim (Stichtag: 30. Juni 2007) wohnen. Nach Zahlen der Meldebehörden lebten zu diesem Zeitpunkt 107.143 Personen in Mannheim, die den Kriterien entsprachen und dementsprechend die Grundgesamtheit für diese schriftliche Teilbefragung bildeten.

Die angeschriebenen 1.506 Personen wurden wie bei den Wanderungsbefragungen nach Stadtbezirken und Alter geschichtet gezogen. Die Fragebögen wurden am 24. September 2007 versendet und den Teilnehmern die Möglichkeit gegeben, diese bis zum 10. Oktober 2007 portofrei in einem adressierten Rückumschlag an den Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie zurückzusenden. Den in weißen C4-Umschlägen versendeten 6-seitigen Fragebögen war ein Anschreiben, eine Erklärung zum Datenschutz (inkl. Kontaktadressen für Fragen), ein Rückumschlag sowie ein Teilnahmechein für das begleitende Gewinnspiel beigelegt.

Bis zum 18. Oktober 2007 gingen 316 Fragebögen ein, von denen 315 in die Auswertung aufgenommen wurden. Insgesamt leben in den erfassten nicht mobilen Haushalten 756 Personen. Eine statistische Überprüfung, welche die Verteilung der Personen in der Grundgesamtheit und in der Stichprobe auf die Altersklassen miteinander vergleicht, ergibt keine Abweichungen auf dem Signifikanzniveau  $\alpha = 0,05$ . Damit kann die Repräsentativität auch dieser schriftlichen Teilbefragung als gut eingestuft werden.

### **Arbeitnehmerbefragung**

Die Arbeitnehmerbefragung wurde als internetbasierte Befragung zur Unterstützung der schriftlichen Befragung und zur Erweiterung der zielgruppenspezifischen Erkenntnisse durchgeführt. Ein wichtiges Ziel war unter anderem, Wohnmotive von in Mannheim Arbeitenden zu erfragen, die ihren Wohnstandort im Umland haben und ggf. noch nie über einen Wohnsitz in Mannheim selbst verfügten.

Die Befragung wurde in Kooperation mit Unternehmen durchgeführt, welche ihre Mitarbeiter auf die Befragung hinwiesen und diesen die Teilnahme vom Arbeitsplatz aus nahe legten. Ins-

gesamt beteiligten sich sieben Unternehmen mit einer Gesamtmitarbeiterzahl von rund 15.000. Die Befragung erfolgte zwischen dem 01. und 16. Dezember 2007. Teilnahmeberechtigt waren grundsätzlich alle Mitarbeiter der beteiligten Unternehmen unabhängig von ihrer beruflichen Stellung.<sup>13</sup> Bedingung für die Teilnahme war in der Regel jedoch der Zugang zu einem Bildschirmarbeitsplatz, welcher nicht allen Mitarbeitern zur Verfügung steht. Entsprechend kann eine Überrepräsentativität höherer Einkommensgruppen in der Arbeitnehmerbefragung angenommen werden. Insgesamt beteiligten sich 661 Arbeitnehmer an der Befragung. Die Hälfte der Befragten wohnte außerhalb Mannheims.

### **Studierendenbefragung**

Als angehende Fach- und Führungskräfte stellen die Studierenden der Mannheimer Hochschulen eine wichtige Gruppe hinsichtlich der Bewertung der Stadt als zukünftigen Wohn- und Arbeitsplatz dar. In der Studierendenbefragung, die zwischen dem 19.11. und dem 16.12.2007 internetbasiert durchgeführt wurde, standen Fragen nach den Wohnwünschen und -bedürfnissen dieser Zielgruppe und eine Bewertung Mannheims hinsichtlich ihrer Lebensqualität im Vordergrund. Die Universität Mannheim, die Hochschule Mannheim sowie die Berufsakademie Mannheim beteiligten sich an der Befragung und wiesen ihre Studierenden auf den jeweiligen Homepages auf diese hin. Entsprechend den an den drei Hochschulen angebotenen Studiengängen ist die Stichprobe durch eine charakteristische Verteilung der Studiengänge gekennzeichnet.

Im Gegensatz zur Arbeitnehmerbefragung wurde auf die Studierendenbefragung auf den Homepages der Hochschulen und damit auf öffentlich einsehbaren Internetseiten hingewiesen. Grundsätzlich kann damit nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch Studierende anderer Hochschulen oder Nicht-Studierende an der Befragung beteiligten. Eine genaue Kontrolle der Stichprobe ist vor diesem Hintergrund nicht gegeben. Insgesamt wurden 383 internetgestützte Fragebögen ausgefüllt.

---

**1. Bitte geben Sie möglichst genau Ihren alten Wohnort in Mannheim und Ihren neuen Wohnort an:**

	alter Wohnort	neuer Wohnort
PLZ / Gemeinde	Mannheim	_____
Stadtteil	_____	_____
Straße	_____	_____

**2. Bitte geben Sie an, aus welchen Gründen Sie aus Ihrer Mannheimer Wohnung ausgezogen sind und wie wichtig diese Gründe für Ihre Entscheidung waren:**

	ausschlaggebend	auch wichtig	weniger wichtig	spielte keine Rolle
Geburt eines Kindes	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sterbefall im Haushalt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Heirat, Scheidung/Trennung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Auszug aus dem Elternhaus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einzug in die Wohnung/das Haus des Partners	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einzug in eine neue Wohnung/Haus zusammen mit dem Partner	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erbschaft/Schenkung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
gesundheitliche Gründe/fehlende Barrierefreiheit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
zu große Entfernung zu Freunden/Bekannten/Verwandten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch nach Eigentum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch nach Wohnen im Grünen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch nach städtischem Leben	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Arbeits-/Ausbildungsplatzwechsel, Ausbildungs-/Studienbeginn	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
zu große Entfernung zum Arbeits-/Ausbildungsplatz	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnungsgröße (Wohnung/Haus zu klein bzw. zu groß)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
unzureichender Komfort, schlechte Ausstattung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
schlechter baulicher Zustand der Wohnung/des Hauses	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnung/Haus zu teuer/Miete zu hoch	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
zu hohe Nebenkosten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kündigung durch den Vermieter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
schlechte Luftqualität	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
zu hohe Lärm-/Verkehrbelastung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Unzufriedenheit mit dem Schul-/Betreuungsangebot für Kinder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Unzufriedenheit mit den Spiel-/Freizeitmöglichkeiten für Kinder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Unzufriedenheit mit den Freizeit-/Sport-/Kultureinrichtungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Unzufriedenheit mit den Sozial-/Gesundheitseinrichtungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Unzufriedenheit mit den Einkaufsmöglichkeiten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
schlechte Verkehrsanbindung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Unzufriedenheit mit dem sozialen Umfeld/Nachbarn	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
negatives Ansehen/Image des Stadtteils/Quartiers	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
zu hohe Kriminalität/fehlende Sicherheit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
sonstige Gründe:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**3. Warum haben Sie sich bei der Wahl Ihrer neuen Wohnung nicht für einen Standort in Mannheim entschieden?**

	trifft zu	trifft eher zu	trifft eher nicht zu	trifft nicht zu	weiß nicht
Mannheim kam aufgrund der Lage meines Arbeits-/ Ausbildungsplatzes nicht mehr in Frage.	<input type="radio"/>				
Mannheim kam für mich aus persönlichen Gründen nicht mehr in Frage.	<input type="radio"/>				
Die Wohnkosten (Mieten/Preise für Eigentum) in Mannheim waren zu hoch.	<input type="radio"/>				
Es gab keine in Frage kommenden Wohnungen/Häuser.	<input type="radio"/>				
Es gab kein geeignetes Angebot an barrierefreien Wohnungen/Häusern.	<input type="radio"/>				
Es gab kein geeignetes Angebot an energiesparenden Wohnungen/Häusern.	<input type="radio"/>				
Es gab keine in Frage kommenden Bauplätze.	<input type="radio"/>				
Es gab keine in Frage kommenden Wohnlagen.	<input type="radio"/>				
Die Qualität des Schul- und Betreuungsangebots entsprach nicht meinen Vorstellungen.	<input type="radio"/>				
Das Betreuungsangebot für Ältere entsprach nicht meinen Vorstellungen.	<input type="radio"/>				
Die Freizeitmöglichkeiten in Mannheim entsprachen nicht meinen Vorstellungen.	<input type="radio"/>				
Mannheim gefällt mir nicht.	<input type="radio"/>				
Es gab mir zu wenig Natur und Grünflächen.	<input type="radio"/>				
Die Umwelt- und Luftqualität war zu schlecht.	<input type="radio"/>				
Sonstiges, und zwar:					

**4. Bitte vergleichen Sie Ihre jetzige Wohnung mit der vorherigen:**

	jetzige Wohnung	vorherige Wohnung
<b>Wohnfläche in Quadratmetern</b>	_____	_____
<b>Anzahl der Zimmer (ohne Küche und Bad)</b>	_____	_____
<b>Zahl der im Haushalt lebenden Personen</b>	_____	_____
<b>Wohnen Sie zu Miete oder im Eigentum?</b>		
Miete	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eigentum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Wohnform</b>		
freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Doppel-/Reihenhaus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mehrfamilienhaus (bis zu 6 Parteien)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mehrfamilienhaus (mehr als 6 Parteien)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Alten-/Pflegeheim	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
sonstiges, und zwar:	_____	_____
<b>Mieter:</b> Was geben/gaben Sie alles in allem monatlich für Ihre Miete aus (inkl. Nebenkosten)?	_____	_____
<b>Eigentümer:</b> Bitte schätzen Sie den aktuellen Wert Ihres Hauses/Ihrer Wohnung:	_____	_____

**5. Bitte geben Sie das Baujahr des Hauses an, in dem Sie jetzt wohnen:**

Neubau/Erstbezug  Baujahr: \_\_\_\_\_

**6. Wie viele Jahre haben Sie vor Ihrem Umzug in Mannheim gewohnt?**

bis unter 5 Jahre  5 bis unter 10 Jahre  10 bis unter 20 Jahre  20 Jahre und mehr

<b>7. Könnten Sie sich vorstellen, wieder zurück nach Mannheim zu ziehen?</b>					
ja <input type="radio"/>	vielleicht <input type="radio"/>	nein <input type="radio"/>	weiß nicht <input type="radio"/>		
<b>8. Wie lange haben Sie gesucht, bis Sie Ihre neue Wohnung/Ihr neues Haus gefunden haben?</b>					
weniger als 1 Monat <input type="radio"/>	1 bis unter 6 Monate <input type="radio"/>	6 Monate bis unter 1 Jahr <input type="radio"/>			
1 Jahr und länger <input type="radio"/>	gar nicht <input type="radio"/> → wenn gar nicht, weiter mit Frage 11				
<b>9. Auf welche Art haben Sie nach Ihrer Wohnung/Ihrem Haus/Bauplatz gesucht? (Mehrfachantworten möglich)</b>					
über die Zeitung <input type="radio"/>	über das Internet <input type="radio"/>	über Makler <input type="radio"/>			
über Bekannte/Verwandte <input type="radio"/>	eigene Annonce <input type="radio"/>	sonstiges <input type="radio"/>			
<b>10. Wo haben Sie nach Ihrer neuen Wohnung/Ihrem Haus/Bauplatz bevorzugt gesucht? (Mehrfachantworten möglich)</b>					
in der Gemeinde, in der ich/wir jetzt wohne(n) <input type="radio"/>					
in dem Stadtteil, in dem ich/wir in Mannheim gewohnt habe(n) <input type="radio"/>					
in anderen Stadtteilen von Mannheim <input type="radio"/>					
bitte den bevorzugten Stadtteil angeben: _____					
in einer der folgenden Regionen (Mehrfachantworten möglich):					
Ludwigshafen <input type="radio"/>	Vorderpfalz <input type="radio"/>	Weinstraße <input type="radio"/>	Bergstraße <input type="radio"/>		
Heidelberg <input type="radio"/>	baden-württembergisches Umland von Mannheim <input type="radio"/>		Region Karlsruhe <input type="radio"/>		
Region Frankfurt <input type="radio"/>	hessisches Umland von Mannheim <input type="radio"/>		ganz woanders <input type="radio"/>		
<b>11. Wenn Sie frei entscheiden könnten, wo würden Sie am liebsten wohnen?</b>					
im Zentrum einer Großstadt <input type="radio"/>		am Rand einer mittelgroßen Stadt <input type="radio"/>			
am Rand einer Großstadt <input type="radio"/>		in einer Kleinstadt <input type="radio"/>			
im Zentrum einer mittelgroßen Stadt <input type="radio"/>		auf dem Land <input type="radio"/>			
<b>12. In welchen Bereichen gibt es für Sie oder andere Personen in Ihrem Haushalt weiterhin Bezugspunkte nach Mannheim? Wie oft kommen Sie für folgende Tätigkeiten nach Mannheim?</b>					
	mindestens einmal pro Woche	seltener	nie		
Arbeiten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Schulbesuch, Studium, Ausbildung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Besuch kultureller Veranstaltungen (Theater, Kino, Konzerte, Sport)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Teilnahme am Vereinsleben/Sport treiben/sonstige Hobbies	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Arzt-/Krankenhausbesuche, Gesundheitsdienstleistungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Restaurants/Kneipen/Cafés	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Besuch von Verwandten/Freunden/Bekanntem	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
sonstiges, und zwar: _____					
<b>13. Bitte geben Sie an, welchen der folgenden Aktivitäten Sie in Ihrer Freizeit nachgehen:</b>					
	täglich	mehrmals pro Woche	mehrmals pro Monat	seltener	nie
Theater- und Ausstellungsbesuche	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Diskotheiken-/Clubbesuche	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lesen von Fortsetzungs- und Liebesromanen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lesen von Romanen und Gedichten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Freunde treffen auf Straßen/öffentlichen Plätzen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Action- und Science-Fiction-Filme schauen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>



Folgende Fragen beziehen sich auf Ihre Wertorientierungen und Entscheidungsmotivationen. Diese Angaben sind im Rahmen der Gesamtstudie von großer Bedeutung.

**17. In unserer Gesellschaft gibt es Bevölkerungsschichten, die eher oben stehen und solche, die eher unten stehen. Wo würden Sie sich selbst in der folgenden Skala einordnen?**

oben                                                unten

**18. Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu oder nicht zu?**

	stimme voll und ganz zu	stimme zu	stimme eher zu	stimme eher nicht zu	stimme nicht zu	stimme überhaupt nicht zu
Männer sollten einen größeren Anteil an der Hausarbeit und der Kinderbetreuung übernehmen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Menschen, die Kinder wollen, sollten heiraten.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Aufgabe des Mannes ist es, Geld zu verdienen, die der Frau, sich um Haushalt und Familie zu kümmern.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Berufstätige Frauen können genau so gute Mütter sein wie nicht berufstätige.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es ist besser sich scheiden zu lassen, als Jahre lang unglücklich zusammen zu leben.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Das Familienleben leidet darunter, wenn die Frau voll berufstätig ist.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bei der Wahl der Wohnung ist der Stadtteil wichtiger als die Wohnung selbst.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es hängt von mir und meinen Fähigkeiten ab, ob ich irgendwo eine führende Rolle spiele.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mein Leben wird zu einem großen Teil durch zufällige Ereignisse bestimmt.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich habe das Gefühl, dass das meiste, was in meinem Leben passiert, von anderen Leuten abhängt.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gewöhnlich bin in der Lage, meine eigenen Interessen zu schützen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Menschen wie ich haben nur geringe Möglichkeiten, ihre Interessen gegen andere durchzusetzen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es ist eine Frage des Glücks, ob ich meine Ziele verwirklichen kann.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**19. Welcher der folgenden Lebensformen ordnen Sie Ihren derzeitigen Haushalt zu?**

Einpersonenhaushalt	<input type="radio"/>
Alleinstehende(r) mit Kind(ern)	<input type="radio"/>
Ehepaar ohne Kind(er)	<input type="radio"/>
Ehepaar mit Kind(ern)	<input type="radio"/>
unverheiratetes Paar ohne Kind(er)	<input type="radio"/>
unverheiratetes Paar mit Kind(ern)	<input type="radio"/>
Wohngemeinschaft	<input type="radio"/>
zeitweise zusammen lebend (z.B. Wochenendbeziehung, Wochenendpendler)	<input type="radio"/>
sonstiges (z.B. Altenheim, betreutes Wohnen, generationenübergreifendes Wohnen)	<input type="radio"/>

**20. Wie hoch ist das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen (inkl. Renten, Kindergeld, Zinseinkünfte) aller Mitglieder Ihres Haushalts zusammen?**

bis unter 1.000 €                1.000 € bis unter 2.000 €                2.000 € bis unter 3.000 €      
 3.000 € bis unter 4.000 €                4.000 € bis unter 5.000 €                5.000 € und mehr

**21. Bitte tragen Sie zum Schluss folgende Merkmale aller Personen ein, die in Ihrem Haushalt wohnen.**

		Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
<b>Geburtsjahr</b>		_____	_____	_____	_____	_____	_____
<b>Geschlecht</b>	männlich	<input type="radio"/>					
	weiblich	<input type="radio"/>					
<b>Nationalität</b>	deutsch	<input type="radio"/>					
	andere, und zwar:	_____	_____	_____	_____	_____	_____
<b>Geburtsland</b>	Deutschland	<input type="radio"/>					
	anderes, und zwar	_____	_____	_____	_____	_____	_____
<b>Stellung im Beruf</b>							
	Angestellte(r)/Beamter(in) in gehobener/leitender Position	<input type="radio"/>					
	Angestellte(r)/Beamter(in) in einfacher/mittlere Position	<input type="radio"/>					
	Facharbeiter(in)	<input type="radio"/>					
	un-/angelernter Arbeiter	<input type="radio"/>					
	Hausfrau/-mann	<input type="radio"/>					
	selbstständig	<input type="radio"/>					
	Rentner(in)/Pensionär(in)	<input type="radio"/>					
	arbeitslos	<input type="radio"/>					
	Schüler(in); Student(in); Azubi	<input type="radio"/>					
	Kleinkind/Kindergarten	<input type="radio"/>					
	sonstiges	<input type="radio"/>					
<b>höchster Bildungsabschluss</b>							
	Volks-/Hauptschulabschluss	<input type="radio"/>					
	Mittlere Reife, Realschulabschluss, Fachschulreife	<input type="radio"/>					
	Abitur, Allgemeine Hochschulreife/Fachhochschulreife	<input type="radio"/>					
	Hochschulabschluss	<input type="radio"/>					
	abgeschlossene Lehre	<input type="radio"/>					
	Meisterprüfung	<input type="radio"/>					
	(noch) kein (Schul-)Abschluss	<input type="radio"/>					
	zur Zeit Schüler	<input type="radio"/>					
	sonstiger Abschluss	<input type="radio"/>					
<b>Familienstand</b>							
	ledig	<input type="radio"/>					
	verheiratet	<input type="radio"/>					
	verwitwet	<input type="radio"/>					
	geschieden	<input type="radio"/>					
	getrennt lebend	<input type="radio"/>					

**Vielen Dank für Ihre Teilnahme!!**

## Anhang 2: Wohnansprüche

Tab. A2 - 1: Wohnanspruchsfelder der Haushaltstypen

Haushaltstypen mit Altersstrukturierung		Faktor 1: Landschaft u. Umwelt	Faktor 2: Wohnung- sausstatt.	Faktor 3: Image und Sicherheit	Faktor 4: Zentralität	Faktor 5: Schule und Kinderbetr.	Faktor 6: Wohnkos- ten
junge Single- haushalte	Mittel- wert	-0,58	-0,77	-0,12	0,39	-0,58	0,16
	N	87	86	87	85	85	87
	Std.- abw.	1,22	1,24	1,12	0,83	0,87	0,94
berufstätige Singlehaushalte	Mittel- wert	-0,13	-0,18	-0,18	0,12	-0,59	-0,02
	N	352	374	367	369	355	374
	Std.- abw.	1,06	1,10	1,03	0,99	0,86	0,99
junge und berufstätige Paarhaushalte	Mittel- wert	-0,01	0,12	-0,10	-0,04	-0,20	-0,09
	N	687	696	682	688	684	699
	Std.- abw.	1,01	0,92	1,01	0,99	0,92	1,00
ältere Haushalte	Mittel- wert	0,12	0,17	0,43	0,15	-0,22	0,02
	N	116	141	124	134	101	128
	Std.- abw.	0,96	0,94	0,94	1,15	1,06	1,24
Familienhaus- halte	Mittel- wert	0,14	0,10	0,17	-0,16	0,75	0,04
	N	593	610	608	602	614	615
	Std.- abw.	0,86	0,86	0,90	0,98	0,67	0,98
Insgesamt	Mittel- wert	0,00	0,02	0,01	-0,01	0,02	-0,01
	N	1835	1907	1868	1878	1839	1903
	Std.- abw.	0,99	0,98	0,99	1,00	1,00	1,01

