



Liebe Leserinnen und Leser,

viele Städte wachsen. Zahlreiche Faktoren haben dafür gesorgt, dass sich besonders innenstadtnahe, zentral gelegene Stadtquartiere zu attraktiven Wohnstandorten entwickelt haben. Dazu zählen Stadterneuerung, Verkehrsberuhigung, innerstädtisches Grün und vielfältige kulturelle Angebote für Freizeit und Bildung. Der verstärkte Zuzug in die Städte hat die Nachfrage in diesen Quartieren weiter erhöht. Das spüren besonders weniger zahlungsfähige Bevölkerungsgruppen. Immobilien werden gekauft, saniert und teurer weiterverkauft oder vermietet. Sukzessive erweitert sich der Suchradius von Käufern und Mietern auf die Nachbarquartiere.

Ein Projekt des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) des Bundes sollte die Frage beantworten, was diese Veränderungen für die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung bedeuten. Im Fokus der Studie standen zwölf Stadtquartiere in neun Städten. Begehungen und Interviews vor Ort ergänzen die quantitative Analyse von Stadtteildaten. Folgende Trends lassen sich feststellen:

- In den untersuchten Stadtquartieren steigt der Anteil junger Menschen, während der Anteil von Transferleistungsempfängern gemessen an der Gesamtstadt abnimmt.
- Studentische Wohngemeinschaften sind auf innerstädtischen Märkten besonders konkurrenzfähig. Dieser Befund zeigt, dass die traditionelle Deutung von Gentrifizierung als Verdrängung statusniedriger durch statushöhere Bevölkerungsgruppen zu kurz greift.
- Es zeigen sich Verdrängungsprozesse. Leidtragende sind u. a. Ältere und Menschen, die eine Familie gründen (wollen). Sie finden kein passendes Angebot mehr, weil die Preise stark gestiegen sind. Ähnliches gilt für Menschen, die einen Stadtteil im Umbruch zu einem alternativen und attraktiven Ort entwickelt haben – und anschließend selbst in der Konkurrenz um das Wohnen unterliegen.
- In einzelnen Quartieren ist die Wohnfläche pro Kopf gesunken. Wenngleich der höhere Anteil junger Menschen diesen Trend beeinflussen kann, spiegelt sich darin auch die angespannte Situation auf den Wohnungsmärkten wider.
- Veränderungen zeigen sich vor allem in Quartieren, in denen Neubauprojekte im höherpreisigen Segment einen Entwicklungsschub ausgelöst haben. Hohe Anteile preisgebundenen Wohnungsbaus, stabile Eigentumsverhältnisse im selbstgenutzten Wohnraum und zahlreiche Einzeleigentümer bremsen dagegen größere Veränderungen.

Die Autoren der Studie schlagen ein Set von Kernindikatoren vor, um diese Veränderungen rechtzeitig erkennen, beschreiben und vergleichen zu können. Weiterhin empfehlen sie verschiedene städtebauliche Instrumente wie Erhaltungssatzungen und Vorkaufsrechte, um Wohnungsangebote für unterschiedliche Einkommensgruppen in den Quartieren zu sichern.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.



Dr. Markus Eltges  
Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

---

## Inhalt

<b>Abstract</b>	<b>6</b>
<b>Kurzfassung</b>	<b>14</b>
<b>1 Einleitung und Anlass</b>	<b>24</b>
<b>2 Stand der Forschung – Stadtquartiere unter Nachfragedruck</b>	<b>25</b>
2.1 Phänomene: Segregation, Reurbanisierung und Gentrifizierung	25
2.2 Methoden der Messung sozialer Vielfalt und Gentrifizierung in Wissenschaft und Praxis	29
<b>3 Forschungsfragen und Forschungsgegenstand</b>	<b>35</b>
3.1 Forschungsfragen	35
3.2 Forschungsgegenstand	36
<b>4 Methodisches Vorgehen</b>	<b>40</b>
4.1 Recherche Kandidaten und Auswahl Fallbeispiele	40
4.2 Untersuchungsansatz	45
4.3 Qualitative Analyse	47
4.4 Quantitative Analyse	49
<b>Exkurs: Der Untersuchungsansatz vor dem Hintergrund seiner Realisierbarkeit</b>	<b>50</b>
<b>5 Stadtteile unter Nachfragedruck</b>	<b>53</b>
<b>6 Phänomene im Stadtteil</b>	<b>59</b>
6.1 Bauliche und städtebauliche Aufwertung	59
6.2 Angebotssituation Infrastruktur	63
6.3 Imagewandel und Aufwertungsprozesse	66
<b>7 Bewohnerstruktur</b>	<b>69</b>
7.1 Charakteristische Merkmale des Untersuchungsfeldes	69
7.2 Entwicklung in den letzten zehn Jahren	74
7.3 Verdrängungsprozesse	79

---

<b>8</b>	<b>Handeln der Stadtakteure</b>	<b>82</b>
8.1	Kommune	82
8.2	Eigentümer und Investoren	84
8.3	Bewohnerschaft	86
<b>9</b>	<b>Fazit</b>	<b>89</b>
9.1	Städtebaulicher Strukturwandel und Bevölkerungsentwicklung	89
9.2	Problematische Entwicklungen – Gentrifizierung	92
<b>10</b>	<b>Empfehlungen für Strategien und Instrumente</b>	<b>94</b>
10.1	Kommunale Strategien für Stadt und Stadtteil	94
10.2	Kommunale Instrumente für die Marktregulierung einsetzen	97
10.3	Stadt- und Stadtteilmonitoring	102
<b>11</b>	<b>Weiterführende Fragestellungen</b>	<b>107</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>112</b>
	<b>Bildnachweis</b>	<b>112</b>
	<b>Literatur</b>	<b>113</b>
	<b>Internetquellen</b>	<b>120</b>

Abb. 1: Datengrundlage für die Bearbeitung der Untersuchungsdimensionen (eigene Darstellung)



Die Erhebung und Auswertung der qualitativen Daten diente zur Bearbeitung aller sechs Untersuchungsdimensionen. Sie bestand aus Dokumentenauswertung, leitfadengestützten Interviews mit unterschiedlichen Akteursgruppen in den jeweiligen Untersuchungsgebieten (Stadtverwaltung, soziale Einrichtungen, Zivilgesellschaft, lokale Wirtschaft und/oder Forschung) und der Begehung des Untersuchungsgebietes. Die Begehung erfolgte mit Hilfe eines Leitfadens, sodass die Informationen vergleichend erhoben und dokumentiert werden konnten. Besonderheiten wurden fotografisch erfasst. Um weitere Informationen über den Immobilienmarkt im Untersuchungsgebiet zu erhalten, wurden zusätzlich alle Kommunen gebeten, auf einer Karte die großen Liegenschaften und Bestände im Untersuchungsgebiet zu kennzeichnen bzw. eine Karte mit der Eigentümerstruktur zur Verfügung zu stellen.

### Fallbeispiele

Von Januar bis Dezember 2016 wurden nach einem bundesweiten Auswahlverfahren zwölf Fallstudien in Großstädten des gesamten Bundesgebietes durchgeführt. Bei den ausgewählten Fallbeispielen handelt es sich um Gebiete in großen und kleineren Großstädten. Zudem sind es wachsende Städte mit steigenden Bevölkerungszahlen und einer positiven Bevölkerungsprognose. Es handelt sich durchgängig um innerstädtische oder innenstadtnahe Stadtgebiete aus der Gründerzeit, die unter fortgeschrittenem Nachfrage- und Transformationsdruck stehen, sowie um sogenannte Quartiere der zweiten Reihe, die erst in jüngster Zeit mit Nachfragedruck und Mietensteigerungen konfrontiert sind. In den ausgewählten Kommunen und Gebieten werden darüber hinaus unterschiedliche Instrumente und Maßnahmen eingesetzt – von der Städtebauförderung bis hin zu Milieuschutzsatzungen.

Die Indikatoren der Datenerhebung und die Beurteilung einzelner Fallbeispiele wurden auf einem Expertenworkshop zur Diskussion gestellt.

Abb. 2: Städte und Untersuchungsgebiete (eigene Darstellung auf Kartengrundlage BBSR, Bonn)



### Städtebauliche Ausgangssituation

Die zwölf Fallstudien zeigen die Vielfalt innerstädtischer und zentral gelegener Stadtteile, von denen ein Großteil im Zuge der Stadterweiterungen der Gründerzeit im Kontext der Industrialisierung entstand oder schon damals der Innenstadt zuzurechnen war. Bei den städtebaulich heterogenen Gebieten sind teilweise mehrere Entstehungskontexte zugleich vertreten. Die meisten Untersuchungsgebiete befanden sich vollständig oder in Teilbereichen in den 1980er-, 1990er-, aber auch noch in den 2000er- und 2010er-Jahren als innerstädtische Quartiere im Strukturwandel und haben unterschiedliche Modernisierungsphasen durchlaufen. Beginnend mit der städtebaulichen Sanierung über Wohnumfeldmaßnahmen bis zur sozialen Stadterneuerung waren und sind Programmkulissen der Städtebauförderung Hintergrund der städtebaulichen Aufwertung. Dazu kommt seit den 2000er-Jahren die Umnutzung großer Konversionsflächen im jeweiligen Quartierskontext, die ehemals gewerblich oder industriell genutzt wurden. Auf diesen Flächen entstanden und werden in den nächsten Jahren weitere Wohn- und Gewerbeflächen in erheblichem Umfang entstehen.

Abb. 5: Tabelle Fallstudienstädte und Untersuchungsgebiete (eigene Darstellung)

Bundesland	Stadt	Einwohner 2015	Untersuchungsgebiet	Einwohner 2015
Berlin	Berlin	3.610.156	Emdener Straße	18.040
Hessen	Frankfurt	708.543 (2014)	Nordend-Ost	23.017 (2014)
Hessen	Frankfurt	708.543 (2014)	Ostend	23.667 (2014)
Niedersachsen	Hannover	528.879	Calenberger Neustadt	6.768
Nordrhein-Westfalen	Köln	1.061.465	Deutz	15.154
Nordrhein-Westfalen	Köln	1.061.465	Ehrenfeld-West	14.394
Sachsen	Leipzig	560.472	Leipziger Osten	21.498 (2014)
Sachsen	Leipzig	560.472	Plagwitz	15.067
Rheinland-Pfalz	Mainz	209.660	Neustadt-Süd	21.308
Bayern	München	1.521.678	Obergiesing	45.129
Nordrhein-Westfalen	Münster	305.235	Hansaplatz/ Hafen/ Herz-Jesu	7.937
Baden-Württemberg	Stuttgart	602.301	Nordbahnhofviertel	11.632

Bei den ausgewählten Fallbeispielen handelt es sich um Gebiete in Millionenstädten sowie in großen und kleineren Großstädten. Zudem sind es wachsende Städte mit steigenden Bevölkerungszahlen und einer positiven Bevölkerungsprognose. Die Meldung der Kommunen wurde als Ausgangspunkt genommen, um den Nachfragedruck in den Untersuchungsgebieten näher zu beleuchten und im Ergebnis verlässlichere Aussagen über quartiersspezifische Nachfrageentwicklungen sowie Veränderungen der lokalen Sozialstruktur treffen zu können. Auch wenn die Lage des Untersuchungsgebietes sowie seine städtebauliche Struktur keine prioritären Kriterien sein sollten, weist das Feld der ausgewählten Quartiere eine Vielfalt der Lagen und der städtebaulichen Strukturen auf. Es gibt einerseits die innenstadtnahen Gründerzeitgebiete, die unter fortgeschrittenem Nachfrage- und Transformationsdruck stehen, andererseits sogenannte Quartiere der zweiten Reihe, die erst in jüngster Zeit mit Nachfragedruck und Mietensteigerungen konfrontiert sind. In den ausgewählten Kommunen und Quartieren werden darüber hinaus unterschiedliche Instrumente und Maßnahmen eingesetzt, von der Städtebauförderung bis hin zu Milieuschutzsatzungen.

**Berlin Emdener Straße**

In der Emdener Straße vollzog sich eine Entwicklung vom Arbeiterquartier über einen benachteiligten Stadtteil bis hin zu einem nachgefragten Wohnstandort. In den letzten Jahren verzeichnet der Stadtteil auch aufgrund der starken Wohnungsnachfrage in Berlin einen Anstieg der Wohnkosten.

**Größe**  
Stadt: 3.610.156 Einwohner  
UG: 18.040 Einwohner

**Einwohnerentwicklung 2005 - 2015**  
Stadt: + 8,1%  
UG: + 9,6%

**Entwicklung SGB II-Bezug**  
Stadt: - 24% (2006 - 2013)  
UG: - 34,0% (2005 - 2015)

**Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre**  
Stadt: + 4,4%  
UG: + 26,3%



**Frankfurt Nordend-Ost**

Am Stadtteil Nordend-Ost zeigt sich die Weiterentwicklung eines bereits seit längerer Zeit aufgewerteten Gründerzeitquartiers. Der Stadtteil ist bei Bewohnergruppen der Mittelschicht beliebt und wird in den letzten Jahren vermehrt von einkommensstärkeren Wohnungssuchenden nachgefragt.

**Größe**  
Stadt: 708.543 Einwohner (2014)  
UG: 23.017 Einwohner (2014)

**Einwohnerentwicklung 2005 - 2014**  
Stadt: + 12,4%  
UG: + 6,1%

**Entwicklung SGB II-Bezug**  
Stadt: - 28,3%  
UG: - 43,9%

**Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre**  
Stadt: + 17,5% (2005 - 2014)  
UG: + 5,1% (2005 - 2014)



**Frankfurt Ostend**

Der Stadtteil Ostend ist im Süden von ehemaligen Industrie- und Hafenterrassen umgeben. Seit mehreren Jahren werden dort mehrere großmaßstäbliche städtebauliche Projekte für die Weiterentwicklung zu einem Dienstleistungsstandort sowie höherpreisige Wohnungen realisiert.

**Größe**  
Stadt: 708.543 Einwohner (2014)  
UG: 23.667 Einwohner (2014)

**Einwohnerentwicklung 2005 - 2015**  
Stadt: + 12,4%  
UG: + 9,4%

**Entwicklung SGB II-Bezug**  
Stadt: - 28,3%  
UG: - 30,9%

**Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre**  
Stadt: + 17,5% (2005 - 2014)  
UG: + 10,4% (2005 - 2014)



**Hannover Calenberger Neustadt**

Die zentral und universitätsnah gelegene Calenberger Neustadt hat Wohnangebote unterschiedlicher Preislagen. Der Stadtteil ist städtebaulich und sozial parzelliert, er ist in Teilbereichen migrantisch und studentisch geprägt. Seit kurzem werden verstärkte Mietsteigerungen beobachtet.

**Größe**  
Stadt: 528.879 Einwohner  
UG: 6.768 Einwohner

**Einwohnerentwicklung 2005 - 2015**  
Stadt: + 4,2%  
UG: + 6,2%

**Entwicklung SGB II-Bezug**  
Stadt: - 1,9%  
UG: - 22,8%

**Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre**  
Stadt: + 8,2%  
UG: + 17,8%



**Köln Deutz**

Der Stadtteil Deutz und vor allem die das Wohngebiet umgebenden Gewerbeflächen befinden sich seit Anfang der 2000er-Jahre in einem Umstrukturierungsprozess mit der Neuansiedlung von Dienstleistungsunternehmen. Seit einigen Jahren erfährt der Stadtteil eine neue preissteigende Nachfrage.

**Größe**  
Stadt: 1.061.465 Einwohner  
UG: 15.154 Einwohner

**Einwohnerentwicklung 2005 - 2015**  
Stadt: + 7,1%  
UG: + 0,7%

**Entwicklung SGB II-Bezug**  
Stadt: - 3,7%  
UG: - 20,0%

**Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre**  
Stadt: + 10,4%  
UG: + 9,7%



**Köln Ehrenfeld-West**

Der in der Gründerzeit entstandene Stadtteil Ehrenfeld-West war ein Arbeiterstadtteil mit zahlreichen Industrieanlagen. Im Strukturwandel entwickelte er sich zu einem Stadtteil der Armen und Migrantinnen. Heute hat er das Image eines Multikulti- und Szenestadtteils, der stark nachgefragt wird.

**Größe**  
Stadt: 1.061.465 Einwohner  
UG: 14.394 Einwohner

**Einwohnerentwicklung 2005 - 2015**  
Stadt: + 7,1%  
UG: + 9,5%

**Entwicklung SGB II-Bezug**  
Stadt: - 3,7%  
UG: - 21,0%

**Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre**  
Stadt: + 10,4%  
UG: - 2,0%



Quellen: Kommunale Statistiken und Laufende Raumbeschreibung des BBSR, eigene Berechnungen.  
Wenn nicht anders angegeben, stammen die Daten aus dem Jahr 2015 bzw. bei der Entwicklung aus 2005-2015.



**Leipzig Leipziger Osten**

Der Leipziger Osten ist ein stark verdichtetes Arbeiterquartier der Gründerzeit. Die zentrale Lage, das vorhandene Wohnungsangebot und die niedrigen Mieten machen das Viertel attraktiv. Nach wie vor werden die Mieten vieler Haushalte von der Kommune bezuschusst.

**Größe**  
 Stadt: 567.846 Einwohner  
 UG: 22.552 Einwohner  
**Einwohnerentwicklung 2005 - 2015**  
 Stadt: + 14,8%  
 UG: + 35,7%  
**Entwicklung SGB II-Bezug**  
 Stadt: - 9,8%  
 UG: - 29,0%  
**Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre**  
 Stadt: + 2,8% (2009 - 2013)  
 UG: k.A.



Foto: plan zwei

**Leipzig Plagwitz**

Plagwitz steht beispielhaft für die dynamische Entwicklung eines gründerzeitlichen Stadtteils mit umgenutzten Industrieanlagen. Aus dem einstigen Problemstadtteil ist ein angesagtes Quartier der „Kreativen“ und jungen Milieus geworden. Zunehmend wird ein Verdrängungsdruck thematisiert.

**Größe**  
 Stadt: 567.846 Einwohner  
 UG: 15.067 Einwohner  
**Einwohnerentwicklung 2005 - 2015**  
 Stadt: + 14,8%  
 UG: + 38,2%  
**Entwicklung SGB II-Bezug**  
 Stadt: - 10,8%  
 UG: - 9,8%  
**Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre**  
 Stadt: + 2,8% (2009 - 2013)  
 UG: + 12,8% (2009 - 2013)



Foto: plan zwei

**Mainz Neustadt-Süd**

Die Neustadt-Süd mit gründerzeitlicher und Nachkriegsbebauung befindet sich zentral zwischen Hauptbahnhof und Rhein. Befürchtet wird, dass die Wohnkosten durch zahlreiche Investitionen, die hohe Nachfrage, die Lagegunst und durch das angrenzende Entwicklungsprojekt am Hafen steigen.

**Größe**  
 Stadt: 209.660 Einwohner  
 UG: 21.308 Einwohner  
**Einwohnerentwicklung 2005 - 2015**  
 Stadt: + 8,4%  
 UG: + 5,1%  
**Entwicklung SGB II-Bezug**  
 Stadt: + 4,5%  
 UG: - 2,3 %  
**Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre**  
 Stadt: + 15,7%  
 UG: + 14,8%



Foto: plan zwei

**München Obergiesing**

Obergiesing ist ein großer Stadtteil in einer stark wachsenden Großstadt. In dem ehemaligen Arbeiterstadtteil sind Investitionen erfolgt, u. a. der Neubau hochwertiger Wohnungen auf dem ehemaligen Agfa-Gelände. Seit einigen Jahren wird der Wohnstandort stark nachgefragt.

**Größe**  
 Stadt: 1.521.678 Einwohner  
 UG: 45.129 Einwohner  
**Einwohnerentwicklung 2005 - 2015**  
 Stadt: + 18,1%  
 UG: + 20,3%  
**Entwicklung SGB II-Bezug**  
 Stadt: + 6,9%  
 UG: + 8,3%  
**Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre**  
 Stadt: + 27,9% (2005-2014)  
 UG: + 26,5% (2005 - 2014)



Foto: plan zwei

**Münster Hafen, Hansa, Herz-Jesu**

In Münster lässt sich untersuchen, wie sich in einer kleineren und solitären Großstadt ein Wohnquartier neben einem prosperierenden Hafenareal entwickelt. Im Zuge der Umstrukturierung des Hafens und der damit verbundenen Aufwertung erfahren benachbarte Gebiete eine neue Attraktivität.

**Größe**  
 Stadt: 305.235 Einwohner  
 UG: 7.937 Einwohner  
**Einwohnerentwicklung 2005 - 2015**  
 Stadt: + 9,4%  
 UG: + 11,1%  
**Entwicklung SGB II-Bezug**  
 Stadt: k.A. \*  
 UG: k.A. \*  
**Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre**  
 Stadt: + 13,2%  
 UG: + 18,8%



Foto: plan zwei

**Stuttgart Nordbahnhofviertel**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Entwicklungsgebiet von Stuttgart 21, womit umfangreiche Wohnungsneubauten verbunden sind. Zugleich lässt sich im gründerzeitlichen Bestand eine Dynamik von Privatisierung öffentlichen Wohnraums, steigender Mieten und Wohnungsverkäufen beobachten.

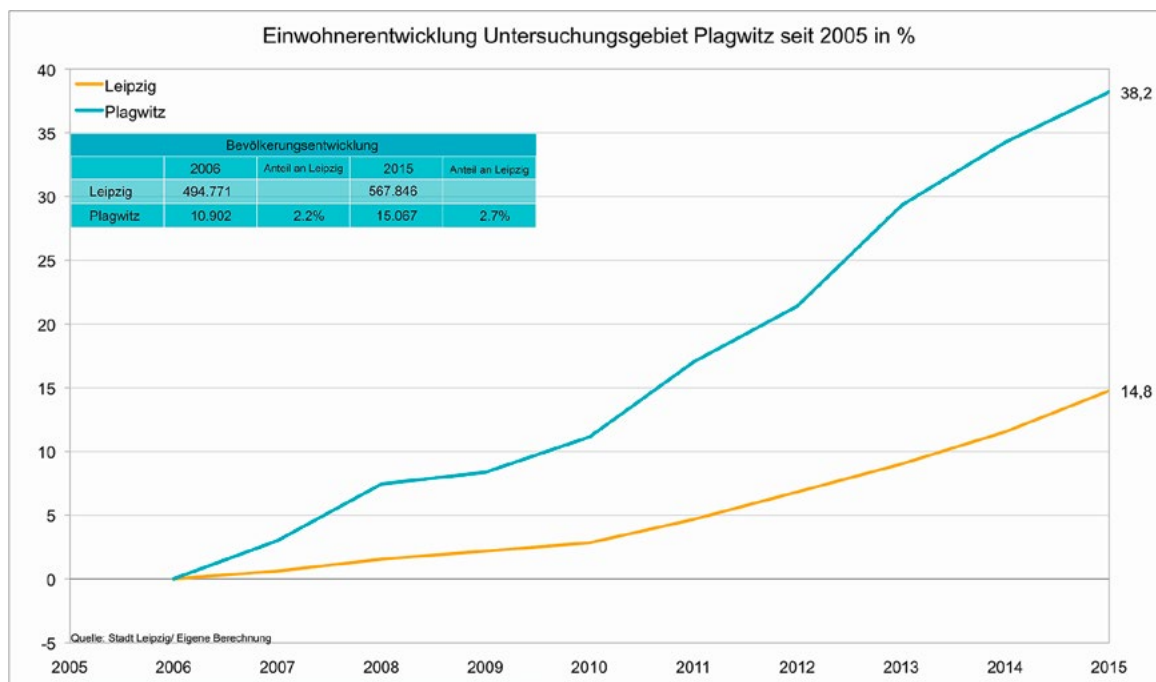
**Größe**  
 Stadt: 602.301 Einwohner  
 UG: 11.623 Einwohner  
**Einwohnerentwicklung 2005 - 2015**  
 Stadt: + 8,2%  
 UG: + 26,8%  
**Entwicklung SGB II-Bezug**  
 Stadt: + 0,7%  
 UG: + 2,8%  
**Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre**  
 Stadt: + 19,5%  
 UG: + 32,5%



Foto: plan zwei

Quellen: Kommunale Statistiken und Laufende Raumbewertung des BBSR, eigene Berechnungen.  
 Wenn nicht anders angegeben, stammen die Daten aus dem Jahr 2015 bzw. bei der Entwicklung aus 2005-2015.  
 \* Anmerkung: eine Zeitreihenbildung ist im ausgewählten Zeitraum 2005 – 2015 nicht möglich, da durch eine Revision der Statistik der Grundsicherung für Arbeitssuchende Daten ab 2014 mit älteren Daten nicht vergleichbar sind.

Abb. 9: Grafik Einwohner Leipzig Plagwitz (eigene Darstellung)



### Eine hohe Nachfrage führt zu einer Intensivierung der Wohnungsbelegung – die Menschen rücken zusammen

Aber auch in Berlin Emdener Straße mit 9,6% Bevölkerungswachstum, in Köln Ehrenfeld-West mit 9,5%, in Hannover Calenberger-Neustadt mit 6,2% und in Frankfurt Nordend-Ost mit 6,2% ist ohne nennenswerte Neubauvorhaben eine erhebliche und über dem Stadtdurchschnitt liegende Bevölkerungszunahme zwischen 2005 und 2015 zu verzeichnen.

In diesen Städten sinken nach Abschätzung des BBSR die Wohnungsleerstandsquoten deutlich unter 2%. Im Durchschnitt der kreisfreien Großstädte sanken die Leerstandsquoten von knapp 4% in 2011 auf nur noch 2% in 2015 (vgl. BBSR 2017).

Parallel dazu sättigt sich der Anteil an zur Verfügung stehender Wohnfläche pro Person nach einer langen Phase des Anstiegs und nimmt insbesondere in den stark verdichteten innerstädtischen Stadtteilen gegen den langfristigen Trend ab, so beispielsweise in ganz München zwischen 2010 und 2015. Insbesondere im Untersuchungsgebiet Obergiesing sank in diesem Zeitraum die Fläche von vergleichsweise niedrigem Niveau ausgehend von rund 32 Quadratmetern pro Person auf rund 27 Quadratmeter (vgl. Landeshauptstadt München 2016: 52 ff., bezogen auf den Stadtbezirk Obergiesing-Fasangarten).

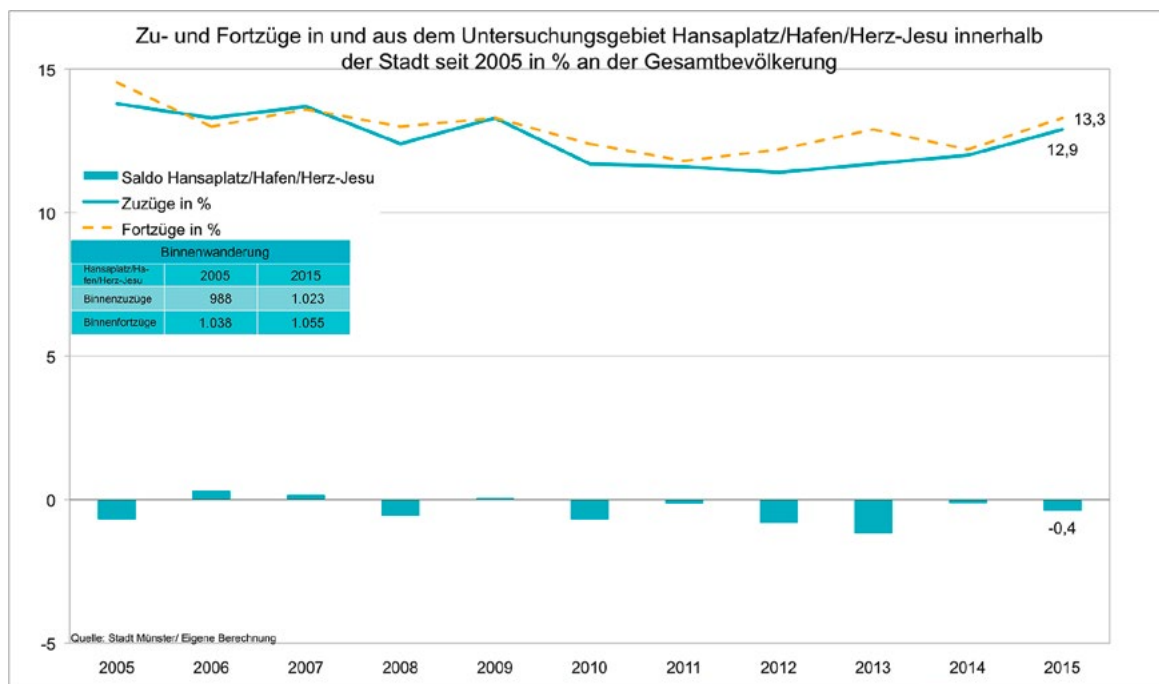
Anders als in den übrigen Untersuchungsgebieten entwickelt sich die Dynamik in Köln Deutz. Hier sank die Einwohnerzahl zwischen 2007 und 2012 und weist im Untersuchungszeitraum von 2005 bis 2015 lediglich 0,7% Wachstum auf (Stadt Köln 7,1%).

### Der Zuzug erfolgt eher von außerhalb als aus der Stadt

Die durchgängig festgestellte Bevölkerungsentwicklung sagt noch nichts über die Fluktuation und die

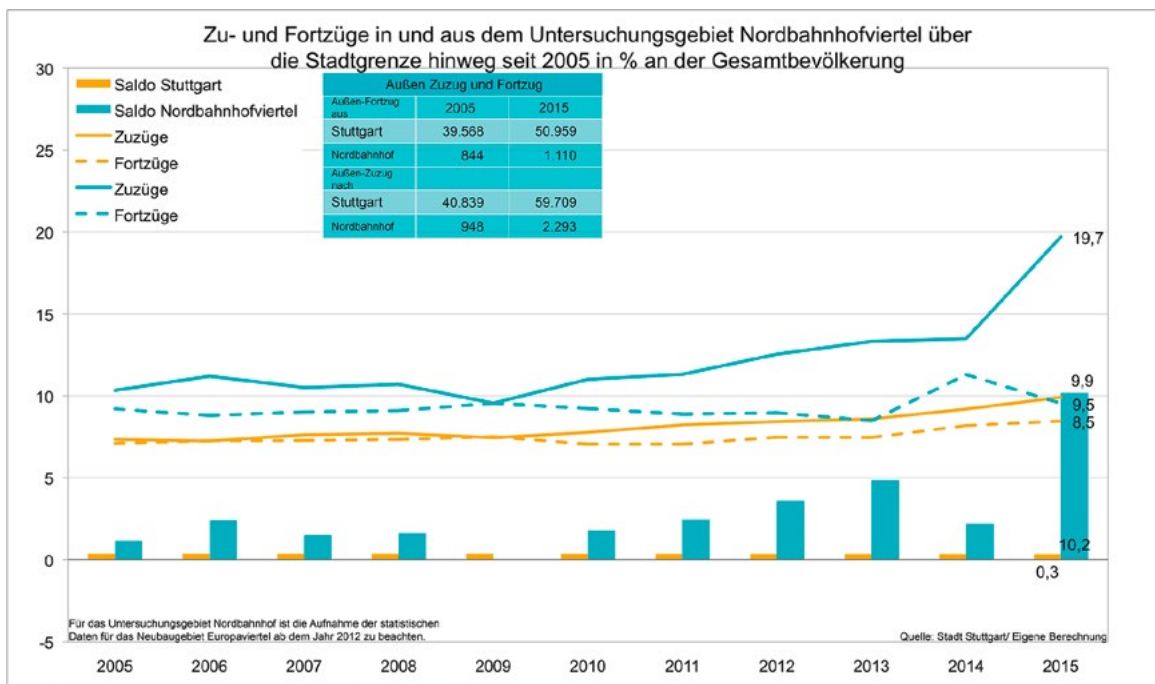
Herkunft der Wanderungsbewegung aus. Der Blick auf die Binnenwanderung zeigt, dass zwischen 5% in Köln Deutz (2014) und 17,8% im Leipziger Osten (2008) aus dem übrigen Stadtgebiet ins Untersuchungsgebiet ziehen. Gleichzeitig ziehen zwischen 7,4% (Köln Ehrenfeld-West 2015) und 14,2% (Münster Hansaplatz/Hafen/Herz-Jesu) aus dem Untersuchungsgebiet in das übrige Stadtgebiet um. Während also alle untersuchten Beispiele von Bevölkerungszuwachs geprägt sind, weist die innerstädtische Fluktuation in fast allen Gebieten einen negativen Wanderungssaldo auf. Es ziehen mehr Menschen aus den Untersuchungsgebieten in andere Stadtteile als Menschen aus anderen Stadtteilen in die Untersuchungsgebiete. Nur Plagwitz hat zwischen 2006 und 2013 durchgehend einen positiven innerstädtischen Wanderungssaldo. Selbst Städte, die im Untersuchungszeitraum in den Untersuchungsgebieten gebaut haben, wie in München Obergiesing oder Stuttgart Nordbahnhofviertel, zeigen nach Fertigstellung der Baugebiete gemessen an den Bevölkerungszahlen keine höhere innerstädtische Nachfrage, der innerstädtische Wanderungssaldo bleibt negativ. Münster Hansaplatz/Hafen/Herz-Jesu, hier in der Abbildung dargestellt, hat gemeinsam mit Leipzig Plagwitz die höchsten innerstädtischen Zu- und Fortzugsraten, die innerstädtische Fluktuation ist hier demnach – gemessen an der Gebietsgröße – besonders hoch.

Abb. 10: Grafik Zu- und Fortzüge in Münster innerhalb der Stadt (eigene Darstellung)



Bei den Zu- und Fortzügen in und aus dem Untersuchungsgebiet über die Stadtgrenze hinweg zeigt sich hingegen ein deutlich anderes Bild. Die Zuzüge über die Stadtgrenze hinweg in die Untersuchungsgebiete hinein liegen in allen untersuchten Stadtteilen über den Fortzügen aus der Stadt. Die Außen-Zuzüge liegen jährlich zwischen 4% (Leipzig Plagwitz 2006) und 19,7% (Stuttgart Nordbahnhofviertel 2015), die Fortzüge aus dem Untersuchungsgebiet und zwischen 6,3% (Köln Ehrenfeld-West 2015) und 19% (Berlin Emdener Straße 2008) Köln Ehrenfeld-West weist sowohl bei den innerstädtischen Wanderungen wie auch über die Stadtgrenze Kölns hinaus die geringste Fluktuation aller beobachteter Untersuchungsgebiete auf. Die Abbildung der Außen-Wanderungsbewegung für Stuttgart zeigt neben der steigenden Attraktivität seit 2009 für von außerhalb hinzuziehende Bevölkerungsgruppen wie stark sich der Bau des Europaviertels auf die Außen-Zuzugsbilanz auswirkt.

Abb. 11: Grafik Zu- und Fortzüge Stuttgart Nordbahnhofviertel außerhalb der Stadt (eigene Darstellung)



In nachgefragten Stadtteilen sinkt die Fluktuation – dennoch können eine hohe und eine niedrige Fluktuation gleichzeitig stattfinden (Beharren sozial benachteiligter Gruppen und Zuzug von sozial stärkeren Gruppen). Die Umzugshäufigkeit in den Untersuchungsgebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt sinkt, da die Bewohner mangels Wohnalternativen und angesichts hoher Mietpreise versuchen, in ihren Wohnungen bleiben zu können (Lock-In-Effekt). Angestammte Familien mit Kindern und Einkommensschwächere, so wurde es in den Interviews berichtet, würden eher in den Wohnungen verbleiben wollen. Die Gruppe der Studierenden und jungen Menschen in der Ausbildung ziehen hingegen häufiger um, sodass es in Quartieren mit einem hohen Anteil an jungen Erwachsenen wie in Leipzig Plagwitz und in Stuttgart Nordbahnhofviertel auch eine hohe Fluktuation geben kann.

## 7.2 Entwicklung in den letzten zehn Jahren

Hinter den Zuwachsraten steht eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung, die von den Befragten sehr deutlich wahrgenommen wird. Die Untersuchungsgebiete weisen Bündel von Merkmalen auf, die als weiche Variablen statistisch im Längsschnitt kaum erfasst werden können wie z. B. die Entwicklung des Images und der Lebensstile, aber auch Warenangebot und Gastronomie, Ausstattungsmerkmale von Wohnungen und Umfeld, sich verändernde Freizeit- und Kulturangebote etc.

### Zuwachs der Merkmalsgruppe Migrationshintergrund

Die Merkmalsgruppe „Migrationshintergrund“ setzt sich aus Personenkreisen mit unterschiedlichem sozioökonomischen Status zusammen. Anders als bei bisherigen Zuzugsgruppen, die in bestimmten