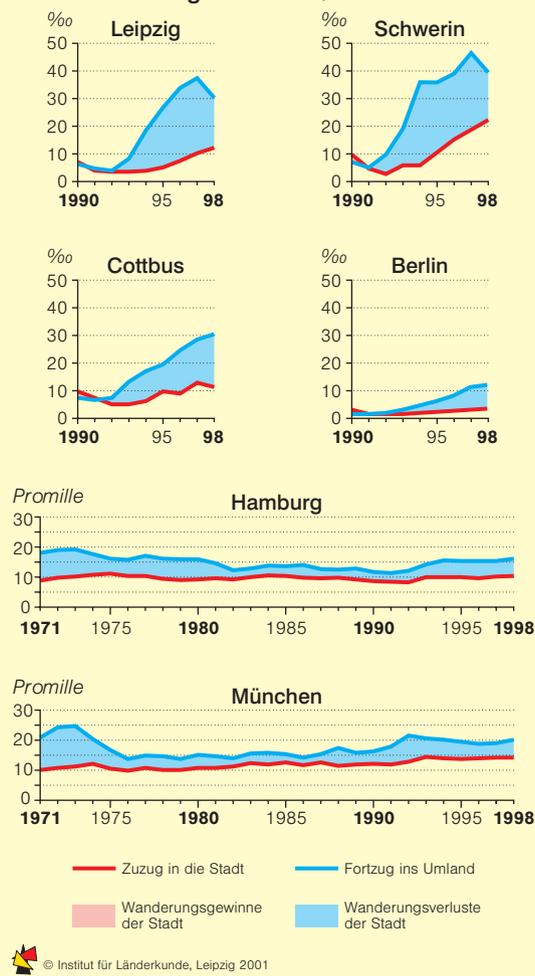


# Stadt-Umland-Wanderungen nach 1990

Günter Herfert

**A** Stadt-Umland-Wanderung in ausgewählten Großstadregionen 1970/1990-1998



Die **A Stadt-Umland-Wanderung** – oft auch als **Stadtflucht** bezeichnet – hat nach der politischen Wende in den neuen wie in den alten Ländern eine zunehmende Dynamik erfahren. Insgesamt verloren die Oberzentren in Deutschland von 1993-1998 rund 2,7 Mio. Einwohner an ihre Umlandgemeinden, im **A Saldo** waren es knapp eine Million.

Stadt-Umland-Wanderungen waren in Deutschland bereits Ende des 19. Jhs. zu beobachten, als außerhalb der Großstädte Villenkolonien für Industrielle und höhere Beamte entstanden. Aber erst mit der in den 60er Jahren des 20. Jhs. in den alten Ländern beginnenden Wohlstandsentwicklung und Massenmotorisierung setzten – verbunden mit einem anhaltenden Bevölkerungswachstum – verstärkt Wanderungen aus der Kernstadt ins Umland ein. Diese zentrifugalen Prozesse führten zu einer kontinuierlichen Ausdehnung der Stadtreregionen.

In den neuen Ländern trat das Phänomen der Stadt-Umland-Wanderung – nach 40 Jahren staatlich regulierter Urbanisierungspolitik der DDR – nach der Wende deutlich hervor. Fast explosionsartig, forciert durch staatliche Woh-

nungsbaufördermaßnahmen, entlud sich hier ein Suburbanisierungsschub, wenngleich unter demographischen Schrumpfungsbedingungen, also unter ganz anderen Vorzeichen als in Westdeutschland. Neben den demographischen trugen auch die ökonomischen (geringere Wachstumsraten und höhere Arbeitslosigkeit) und die politisch-rechtlichen Rahmenbedingungen (Fördergebietsgesetz Ost, Restitution) in den neuen Ländern dazu bei, dass sich im Vergleich zu den alten Ländern neben konvergenten auch divergente Strukturen der Stadt-Umland-Wanderung herausbildeten.

## Wanderungsströme

Stadt-Umland-Wanderungen waren in den 1990er Jahren im Osten und Westen Deutschlands nicht nur hinsichtlich ihrer Dynamik, sondern auch in ihrer Dimension unterschiedlich **D 5**. In den alten Ländern war nach der ersten Boomphase der 1960er und 70er Jahre ein deutliches Abflachen zu beobachten. Erst als Ende der 1980er Jahre durch die Wanderungsströme aus dem Ausland und der DDR wieder ein urbanes Wachstum einsetzte, verstärkte sich – leicht phasenverschoben – auch die Umlandwanderung. In den Stadtreregionen entstand eine „Bugwelle“ von den innenstadtnahen und peripheren Quartieren der Städte in das engere und abgeschwächt in das weitere Umland. Dieser Prozess setzte verstärkt in wirtschaftlich prosperierenden Regionen ein und bildete zwar keine dominante, aber eine konstant negative Komponente der städtischen **A Wanderungsbilanzen**. Gleichzeitig war eine gegenläufige Wanderungsbewegung aus dem Umland in die Städte von Jugendlichen und jungen Paaren der Baby-Boom-Generation zu beobachten **9**, deren Ausbildungsplatz oder erster Job in der Kernstadt lag. Es handelt sich hier nicht um eine Zurück-in-die-Stadt-Bewegung im Sinne einer Reurbanisierung, sondern um ein generationenspezifisches Phänomen.

Während die Stadt-Umland-Wanderung jahrzehntelang fast ausschließlich aus der Abwanderung der deutschen Bevölkerung bestand, steigt inzwischen mit wachsender Präsenz der Ausländer in den Städten auch deren Anteil an den Umlandwanderern insgesamt deutlich an.

In den ostdeutschen Stadtreregionen war die Stadt-Umland-Wanderung ein dominantes Phänomen des vergangenen Jahrzehnts. Anfang der 1990er Jahre mit einer unvergleichbar starken Dynamik einsetzend, hat sie die Wanderungsbilanz der Städte entscheidend negativ beeinflusst. In dieser Phase waren

die Wanderungsverluste der Städte durchschnittlich mehr als doppelt so hoch wie in den alten Ländern. Der Suburbanisierungsschub war nicht nur eine Folge des Nachfragestaus der ostdeutschen Haushalte nach besseren Wohnbedingungen, sondern wurde zudem durch die politisch gesetzten Rahmenbedingungen künstlich forciert. Steuerliche Sonderabschreibungen, Wohnungsbauförderung von Bund und Landesregierungen, Restitution und Planungsvereinfachungen begünstigten das Bauen auf der grünen Wiese in entscheidendem Maße. Nicht nur in den Verdichtungsräumen, sondern auch in kleineren Städten im ländlichen Raum setzte eine starke Stadt-Umland-Wanderung ein – weitestgehend unabhängig von den wirtschaftlichen und demogra-

**Saldo** – Differenz zweier gegenläufiger Prozesse, z.B. **Wanderungssaldo** – auch **Wanderungsbilanz** genannt –, das die Differenz zwischen Zu- und Fortwanderung ausdrückt

**Stadt-Umland-Wanderung** – kleinräumige *intraregionale* Wanderung der Bevölkerung aus der Kernstadt ins Umland. Sie erfolgt vorrangig zum Zweck der Verbesserung der Wohnbedingungen und wird sowohl durch **Pull-Faktoren** des Umlands (Anziehungsfaktoren, z.B. Wohnen im Grünen, niedrigere Boden- und Mietpreise) als auch durch **Push-Faktoren** (Abstoßungsfaktoren, z.B. Umweltbelastungen und niedrigere Wohnumfeldqualität in der Stadt) ausgelöst. Voraussetzungen für diesen Prozess sind erhöhte Mobilitätschancen sowie wachsende Einkommen der Bevölkerung. Die Muster der Stadt-Umland-Wanderung variieren regional wie zeitlich hinsichtlich ihres quantitativen Ausmaßes sowie der qualitativen Struktur und der Folgewirkungen. Die Stadt-Umland-Wanderung wird durch die jeweilige wirtschaftliche Entwicklung forciert bzw. abgeschwächt.

**Wohnsuburbanisierung** – relativer Bedeutungsgewinn der Wohnfunktion des Umlandes gegenüber der Kernstadt im Ergebnis der Wanderungsgewinne des suburbanen Raumes – u.a. durch Stadt-Umland-Wanderungen – wie auch durch natürliches Bevölkerungswachstum (Geburtenüberschüsse). Die Wohnsuburbanisierung ist Teil des Suburbanisierungsprozesses, der auch mit der Verlagerung von Dienstleistungen und Gewerbe ins Umland verbunden ist.

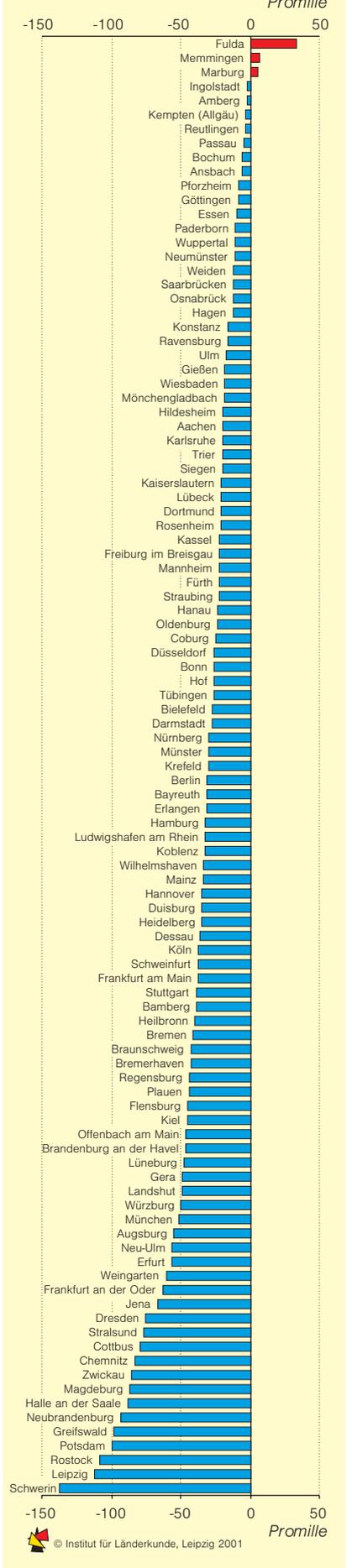
**Wanderungseffektivität** = (Zuzüge – Fortzüge)/(Zuzüge + Fortzüge)

phischen Entwicklungstrends der Stadtreregionen.

## Neue suburbane Strukturen

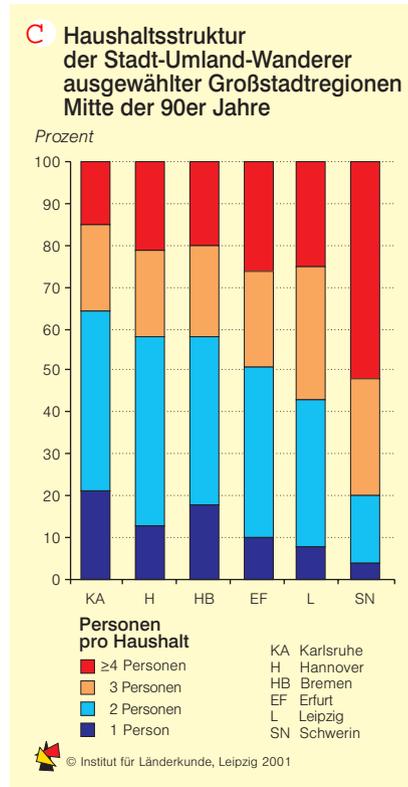
Die Stadt-Umland-Wanderung ist eng mit dem Klischee vom Wegzug besser verdienender Haushalte mit Kindern aus der städtischen Mietwohnung ins

**B** Wanderungssalden der Oberzentren mit ihrem Umland 1993-1998



suburbane Eigenheim verbunden. Dieses klassische Muster der 1970er Jahre – der "Häuslebauer" – war in den 1990er Jahren im suburbanen Raum eher in der Minderheit, und zwar im Westen wie im Osten Deutschlands.

In den alten Ländern sind es heute vorwiegend kinderlose Haushalte, insbesondere Zweipersonenhaushalte, die aus der Stadt ins Umland ziehen <sup>3</sup> <sup>6</sup>. In den höher verdichteten Stadtregionen ist zudem eine ansteigende Singelwanderung in den suburbanen Raum zu beobachten, wodurch der Anteil der Haushalte ohne Kind sogar die 70%-Grenze übersteigt. Und auch unter den

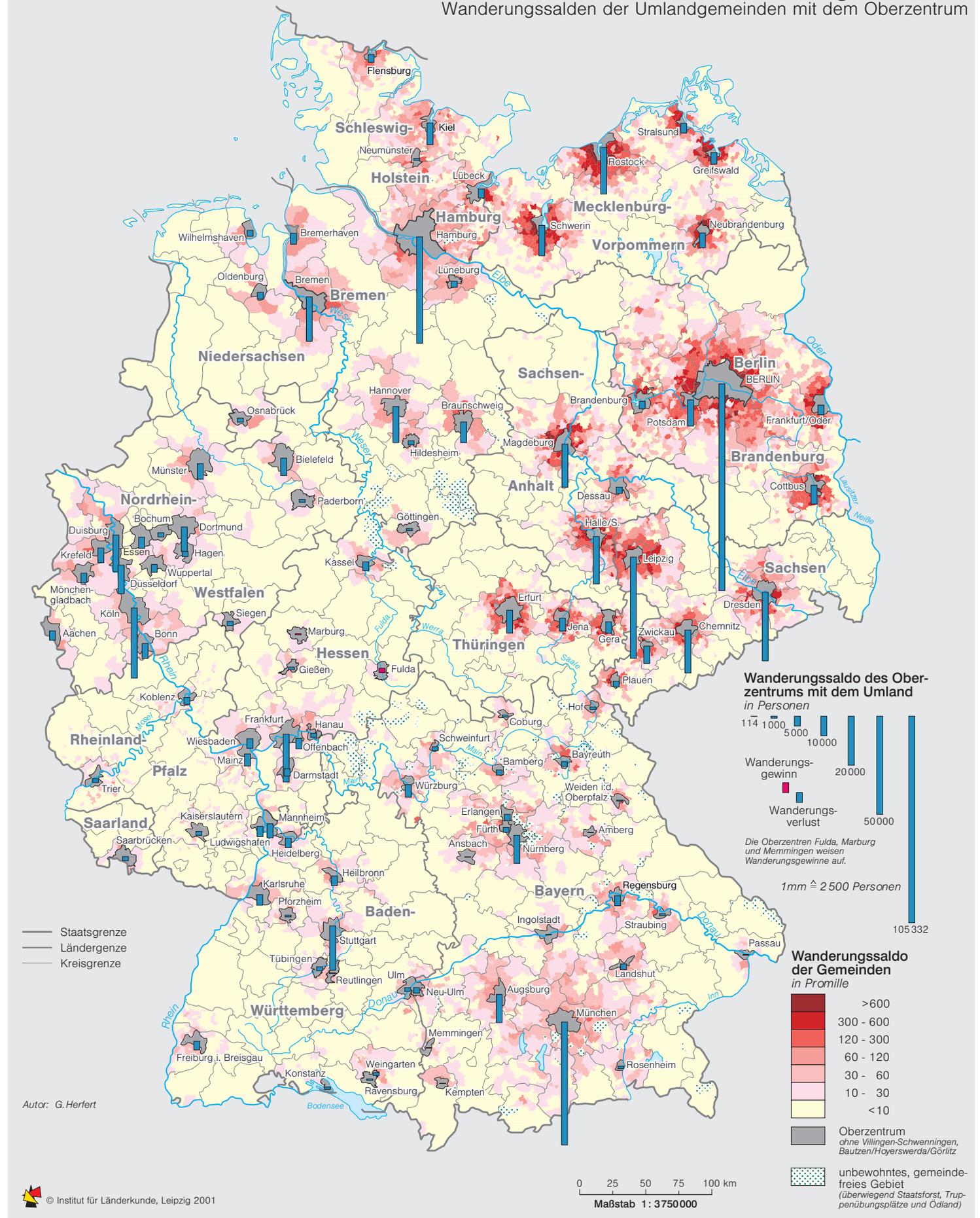


Haushalten mit Kindern dominieren die Kleinfamilien, was auch ein Ausdruck veränderter Haushaltstrukturen in den Städten selbst ist.

Hinsichtlich der Wohnform und des Wohnstatus hat sich ebenfalls ein deutlicher Wandel vollzogen. Stadt-Umland-Wanderung ist nicht mehr dominant mit dem klassischen Wechsel ins Eigenheim verbunden, sondern der Umzug in Mietobjekte überwiegt. Zumeist erfolgt der Wechsel nicht in eine neu gebaute, sondern in eine Gebrauchtimobilie. Hintergrund dieser Entwicklung ist der Generationenwechsel im suburbanen Umland, die Freisetzung von Eigenheimen der ersten Suburbanisierungswelle der 1960er Jahre. Diese Chancen nutzen vor allem junge Zweipersonenhaushalte, die damit ihre Wohnsituation bei teilweiser Verdopp-

## Stadt-Umland-Wanderung 1993-1998

### Wanderungssalden der Umlandgemeinden mit dem Oberzentrum



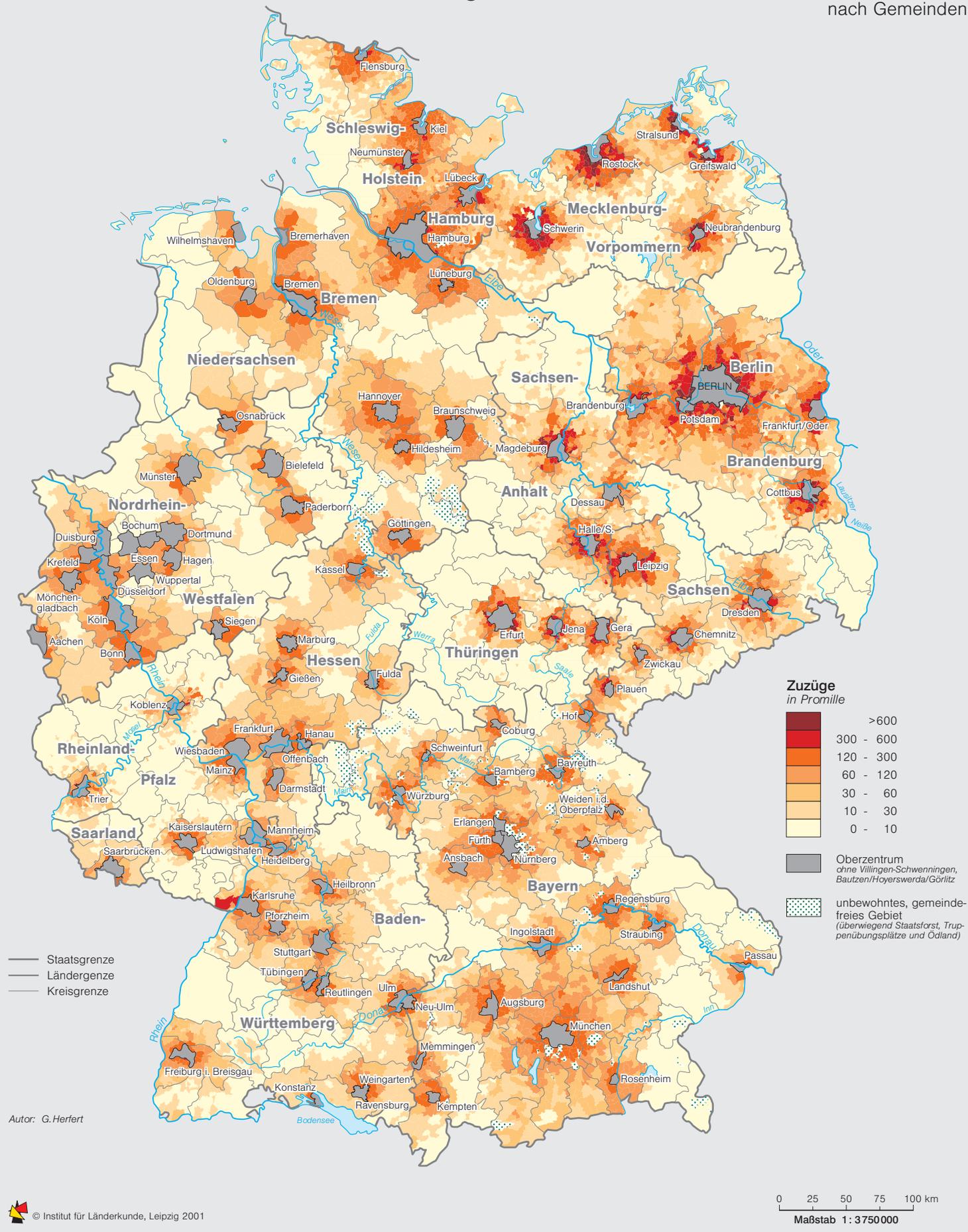
lung der bisherigen Wohnfläche deutlich verbessern. Der Wechsel ins Eigenheim bleibt allerdings heute vielen neuen Stadt-Umland-Migranten aufgrund des Preisanstiegs auf dem Wohnungsmarkt versagt. In den prosperierenden Verdichtungsräumen brachte es aufgrund der überproportionalen Bodenpreisentwicklung und des breiten

Bodenpreiskegels nur noch jeder Vierte zu einem Eigenheim – und dann in der Regel nur im weiteren Umland. Zunehmend ziehen viele Stadt-Umland-Wanderer deshalb als Alternative in Eigentumswohnungen.

Das zentrale Motiv für die Umlandwanderung in den alten Ländern ist die Wohnflächenvergrößerung – Ausdruck

weiter steigender Wohnansprüche. Zunehmend wird auch das alte soziale Umfeld als Wegzugsgrund genannt. Der Trend zur Haushaltsverkleinerung und die Lebensstilpluralisierung in den alten Ländern haben damit nicht nur eine Renaissance der Stadt bewirkt, sondern auch einen Wandel im suburbanen Umland eingeleitet. **R**

## Zuzüge ins Umland aus den Oberzentren 1993-1998 nach Gemeinden



Im suburbanen Eigentumsmarkt – überwiegend Eigenheime sowie ein geringer Anteil an Eigentumswohnungen – waren es hingegen vorwiegend Familien in der Konsolidierungsphase, vielfach aufgrund des fortgeschrittenen Alters der Kinder bereits an der Schwelle zur Schrumpfungsphase. Generell wurde die Stadt-Umland-Wanderung in den neuen Ländern von breit gestreuten Altersgruppen getragen <sup>7</sup>, so dass durch die Zuwanderung kein wesentlicher Verjüngungseffekt im Umland zu beobachten war. Hinsichtlich Einkommen und Qualifikation waren die Wanderungsströme jedoch selektiv und führten zu einer Aufwertung des suburbanen Raumes.

Der entscheidende Grund vieler ostdeutscher Haushalte, ins Umland zu ziehen, war die Verbesserung der Wohnungsausstattung. Wenngleich die Realisierung des Wunsches wesentlich – wie auch in den alten Ländern – durch die finanziellen Möglichkeiten determiniert wurde, so waren die Motive der Stadt-Umland-Wanderer jedoch nicht vordergründig Motive einer Stadtfucht. Oft führten fehlende Alternativen in den Städten bis Mitte der 1990er Jahre zu einer Abwanderung in den Geschosswohnungsbau, der die Erwartungen vieler Mieter nicht erfüllen konnte. So lag der Zufriedenheitsgrad der Stadt-Umland-Wanderer in einigen Wohnparks im Leipziger Umland sogar unter 50%.

### Ausblick

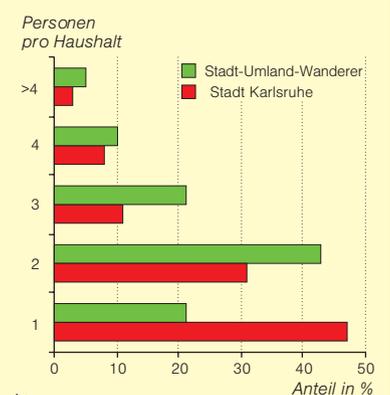
Die Stadt-Umland-Wanderung hat sich weitgehend normalisiert. Die dynamisierenden Elemente – in Ostdeutschland die außergewöhnlich hohen steuerlichen Sonderabschreibungen im Wohnungsbau, in Westdeutschland der rasant wachsende Siedlungsdruck infolge der interregionalen Zuwanderungen – sind weggefallen bzw. haben sich deutlich abgeschwächt. Die Ausgangslage

In den neuen Ländern war die soziale Selektivität der Stadt-Umland-Wanderer wesentlich höher, da der Umzug ins Umland in der Regel in neu gebaute und relativ teure Wohnimmobilien erfolgte. Den suburbanen Raum gering verdichteter Regionen, wie das Schweriner Umland, prägen zumeist neue Einfamilienhaussiedlungen mit den

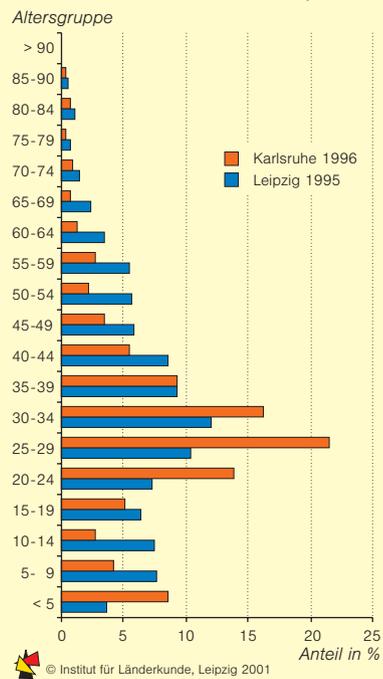
klassischen Stadt-Umland-Wanderern, den Familien mit vorwiegend 2 Kindern. In den höher verdichteten Regionen entstanden hingegen vorrangig mehrgeschossige Wohnsiedlungen, euphemistisch oft als Wohnparks bezeichnet. Letztere – in der Regel steuerliche Abschreibungsobjekte – erreichten im Leipziger Umland einen

Spitzenwert von ca. 70% der neu errichteten Wohnungen. In diesem suburbanen Mietwohnungsmarkt reicht das Spektrum der Stadt-Umland-Wanderer von jung bis alt, darunter jüngere und ältere Paare mit und ohne Kind sowie junge Singles und Rentner <sup>8</sup>. Letztlich überwiegen hier die kinderlosen Haushalte.

### F Karlsruhe Haushaltsstruktur der Bevölkerung und der Stadt- Umland-Wanderer 1996



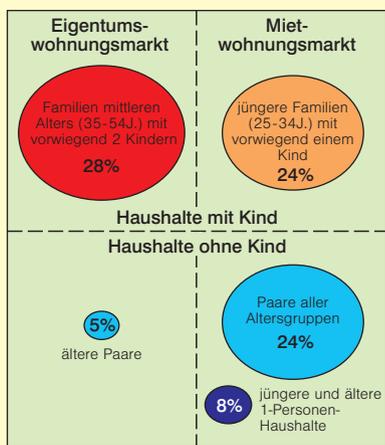
**G Karlsruhe und Leipzig  
Altersstruktur der Stadt-  
Umland-Wanderer 1995/96**



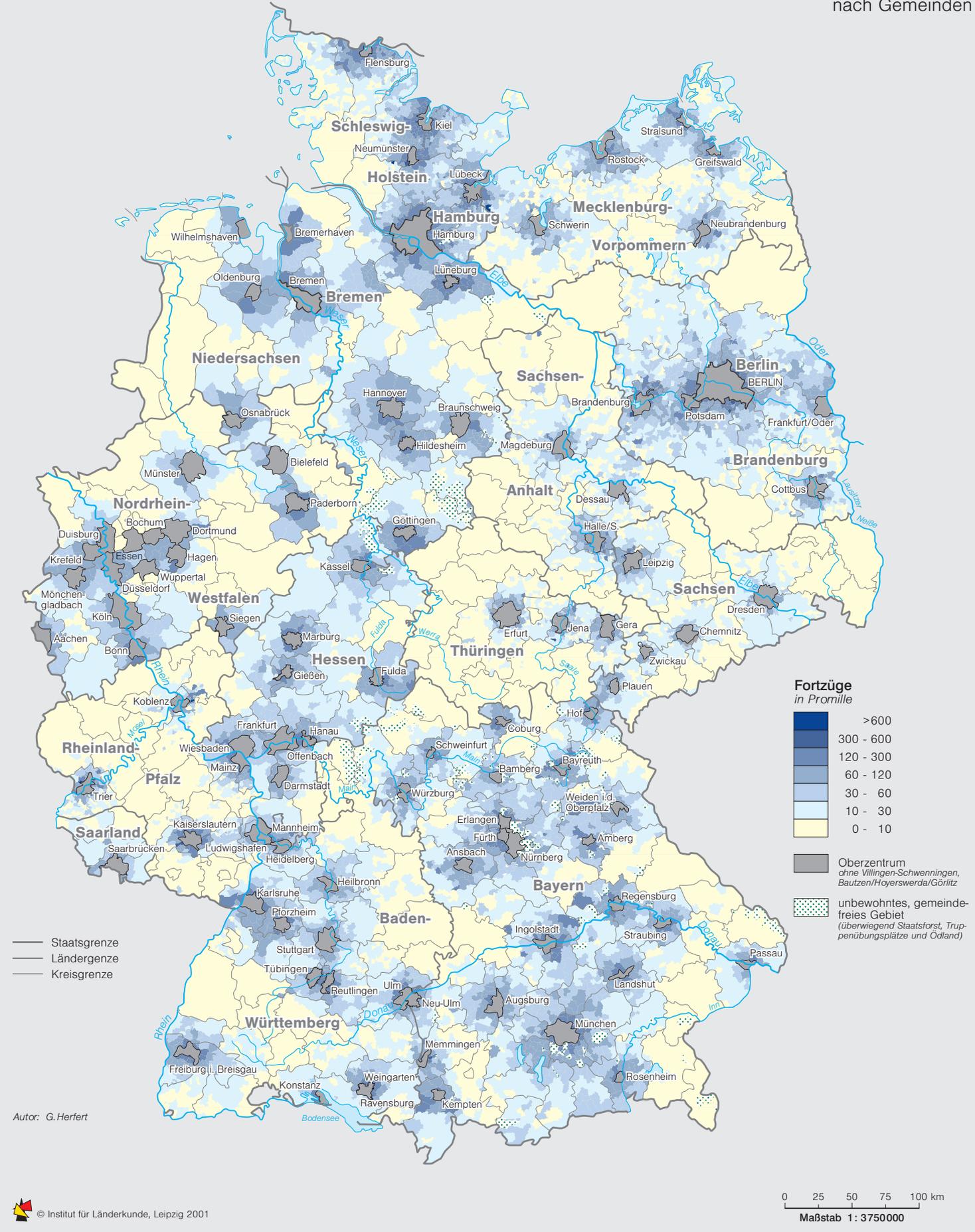
für zukünftige Stadt-Umland-Wanderungen ist im Osten und Westen Deutschlands jedoch grundverschieden:

- Aufgrund der demographischen Schrumpfung und des fehlenden Siedlungsdrucks sowie des entspannten Wohnungsmarkts mit zunehmenden Leerständen dürfte der rückläufige Trend der Stadt-Umland-Wanderung in den ostdeutschen Stadtregionen anhalten. Gegenläufig könnten sich die relativ niedrigen Immobilienpreise und die zunehmende Ausschüttung von Bausparparolen auswirken.

**H Leipzig  
Typische Haushaltsstrukturen  
der Stadt-Umland-Wanderer  
1994/1995**



**I Fortzüge aus dem Umland in die Oberzentren 1993-1998  
nach Gemeinden**



- In den westdeutschen Stadtregionen ist die 1990er Bugwelle aus den Kernstädten ins Umland langsam ausgefallen. Dennoch wird aufgrund des demographisch bedingten anhaltenden Siedlungsdrucks – prognostiziert bis 2015 – und der steigenden Wohnflächenansprüche die Stadt-Umland-Wanderung ein wesentliches Element der dezentralen Siedlungsentwicklung bleiben. Demographische Schrumpfungprozesse, mögliche Änderungen in der Förderpolitik und zunehmende Mobilitätskosten könnten diesem Trend frühzeitig entgegenwirken.?