

### Wie "in" sind die Innenstädte als Wohnstandorte? Demografische Entwicklungen und Mietwohnungsmärkte in deutschen Innenstädten

Göddecke-Stellmann, Jürgen; Müller, Cornelia; Schürt, Alexander

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Göddecke-Stellmann, J., Müller, C., & Schürt, A. (2023). Wie "in" sind die Innenstädte als Wohnstandorte? Demografische Entwicklungen und Mietwohnungsmärkte in deutschen Innenstädten. *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 36(2), 35-43. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-89830-9>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-SA Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Weitergabe unter gleichen Bedingungen) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.de>

#### Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-SA Licence (Attribution-NonCommercial-ShareAlike). For more information see: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0>

Jürgen Gödecke-Stellmann, Cornelia Müller, Alexander Schürt

# Wie „in“ sind die Innenstädte als Wohnstandorte?

## Demografische Entwicklungen und Mietwohnungsmärkte in deutschen Innenstädten

*Mit der 2021 verabschiedeten Innenstadtstrategie haben die Bundesregierung und verschiedene stadtpolitische Akteure Perspektiven für die zukünftige Innenstadtentwicklung vorgelegt. Diese politische Sicht auf die Innenstadt soll aus stadtvergleichender Perspektive um eine empirische Sicht ergänzt werden, die Daten der Innerstädtischen Raumbewertung (IRB) und der Wohnungsmarktbeobachtung des BBSR nutzt. Bezug genommen wird auf Eckwerte der Innenstadtentwicklung: langfristige Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung, bevölkerungsstrukturelle Veränderungen und Mietwohnungsangebote.*

### Jürgen Gödecke-Stellmann

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn. Aufgabenschwerpunkte: kleinräumige Stadtbeobachtung, Monitoring der Städtebauförderung  
✉ juergen.goeddecke@bbr.bund.de

### Cornelia Müller

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn. Aufgabenschwerpunkte: kleinräumige Stadtbeobachtung, wissenschaftliche Begleitung von Projekten zur Stadtentwicklung  
✉ cornelia.mueller@bbr.bund.de

### Alexander Schürt

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn. Aufgabenschwerpunkte: Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung, Mieten- und Preisanalysen  
✉ alexander.schuert@bbr.bund.de

### Schlüsselwörter:

Demografie – Innenstadt – Innerstädtische Raumbewertung – kleinräumiger Städtevergleich – Wohnungsmarktbeobachtung

### Einführung

Die politische Selbstbeschreibung der europäischen Stadt, wie sie in der Neuen Leipzig Charta formuliert ist, sieht in der Stadt nicht nur eine dicht bebaute Siedlung, sondern ein multifunktionales Gebilde, das ein (einzigartiges) kulturelles, soziales, ökologisches und wirtschaftliches Zusammenspiel ermöglicht (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat 2020: 2). Dabei wird die Bedeutung der Innenstadt besonders hervorgehoben. „Die meisten Städte sind geprägt von einzigartigen, historisch gewachsenen Innenstädten von außergewöhnlicher kultureller Bedeutung. Sie prägen das städtische Kulturerbe Europas und die Identität ihrer Einwohnerinnen und Einwohner“ (ebd.).

Gleichwohl betrachtet die Politik die Entwicklung der Innenstädte mit Sorge. Insbesondere ihre Funktion als Handelsstandort und zentraler Versorgungsbereich ist in den letzten Jahren durch den Strukturwandel des Handels geprägt und wird als gefährdet angesehen. Die stark gestiegenen Umsätze beim Onlinehandel zeigen an, wie sich die Gewichte zwischen dem klassischen stationären Handel und dem Onlinehandel verschoben haben (BBSR 2022: 29 ff.). Die attestierten Funktionsverluste sind durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie noch verstärkt worden. So sehen viele Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister in der Verödung der Innenstädte eine Gefahr (Hollbach-Grömig/Kühl 2023).<sup>1</sup> Auch auf bundespolitischer Ebene hat dieser Bedeutungswandel oder -verlust entsprechende Reaktionen hervorgerufen. So wurde ein Beirat zur Entwicklung der Innenstädte einberufen und im Jahr 2021 eine Innenstadtstrategie verabschiedet (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat 2021). Auch der Deutsche Städtetag hat sich mit einem Positionspapier in die politische Debatte eingebracht (Deutscher Städtetag 2021).

Diese starke Fokussierung auf die Funktion „Handelsstandort“ beleuchtet aber nur einen Aspekt der Innenstadtentwicklung. Im Kontrast dazu soll im Folgenden eine ergänzende Position eingenommen werden und die Innenstadt in ihrer Funktion als Wohnstandort betrachtet werden. Denn die Innenstadt weist für das Wohnen spezifische Standortvorteile auf. Die mit der Zentralität verbundene gute Erreichbarkeit, die vielfältigen kulturellen und gastronomischen Angebote und die Nähe zu Arbeitsplätzen zeichnen innerstädtische Wohnlagen aus (Arnold 2021). Nicht unterschlagen werden soll, dass auch Belastungen und Nachteile gegeben sind. Dazu

zählen die hohe bauliche Verdichtung mit vielfach geringen Grünanteilen, Umweltbelastungen durch Lärm und Abgase, die höhere Aktivitätsdichte, das höhere Mieten- und Kaufpreinsniveau und weitere Faktoren. In der Abwägung aller Vor- und Nachteile überwiegen für bestimmte Gruppen die Vorteile der Innenstadt als Wohnstandort. Gerade Personen und Haushalte, die die urbane Lebensweise bevorzugen, finden in der Innenstadt genau die Lebensbedingungen vor, die für sie Stadt ausmachen.<sup>2</sup>

Dieser Beitrag bietet zunächst einen Überblick, wie sich die Zahl der Innenstadtbewohnerinnen und -bewohner entwickelt und sich somit die Bedeutung des Wohnens in der Innenstadt verändert hat. Im langfristigen Zeitvergleich ist seit 1992 für ausgewählte ost- und westdeutsche Städte die Einwohnerentwicklung differenziert nach innerstädtischen Lagetypen darstellbar. Dieser erste Eindruck wird anschließend vertieft, indem für den Zeitraum ab 2011 verschiedene Aspekte der Bewohnerstrukturen aufgezeigt werden. Um das gewonnene Bild zu ergänzen, werden schließlich Strukturen und Veränderungen der Mietwohnungsangebote dargestellt.

## Bevölkerungsentwicklung im langfristigen Zeitvergleich

Die anschließenden Auswertungen beruhen auf dem historischen Datensatz der IRB. Im langfristigen Vergleich soll die Bevölkerungsentwicklung in den beteiligten IRB-Städten untersucht werden, um einen ersten Eindruck darüber zu gewin-

nen, wie sich die Innenstädte als Wohnstandort im Vergleich zu den beiden anderen IRB-Lagetypen Innenstadtrand und Stadtrand entwickelt haben. Für neun ostdeutsche Städte (inkl. Berlin) und 23 westdeutsche Städte liegen die Bevölkerungsbestandsdaten als Zeitreihe vor.<sup>3</sup> Es zeigen sich vor allem in den ostdeutschen IRB-Städten starke Bevölkerungsverluste in der Innenstadt und am Innenstadtrand (Abb. 1). Ab 2000 stabilisiert sich die Entwicklung und geht in eine Wachstumsphase über, die bis 2019 anhält, wobei die Dynamik in der Innenstadt der ostdeutschen Städte deutlicher ausgeprägt ist als am Innenstadtrand. Als Hintergrund für diese Entwicklung kann die in den frühen 1990er Jahren noch meist marode Baustruktur in den ostdeutschen Städten angesehen werden, die das Wohnen im Altbaubestand der Städte in weiten Teilen unattraktiv oder gar unmöglich machte. Von den nach und nach einsetzenden Sanierungserfolgen profitierten insbesondere die Innenstädte, die so schrittweise wieder zu gefragten Wohnstandorten wurden.

Dieses Erklärungsmuster greift in den westdeutschen Städten nicht, da hier die städtebauliche Entwicklungsgeschichte eine gänzlich andere war. Bei insgesamt rückläufiger Bevölkerungsentwicklung verzeichneten die Innenstädte einen erheblichen Bevölkerungsrückgang bis in die frühen 2000er Jahre. Erst danach setzte eine allmähliche Stabilisierung ein, die ab circa 2010 in eine länger anhaltende Phase des Bevölkerungswachstums überging. Insgesamt leben in den 23 westdeutschen Städten ab 2016 wieder mehr Einwohnerinnen und Einwohner in der Innenstadt als zu Beginn der Zeitreihe (1992). Hierin spiegelt sich der zum Teil große Zuzugsdruck wider, der

### Datengrundlagen

#### *Innerstädtische Raumbewachung (IRB)*

Die IRB ist ein kommunalstatistisches Kooperationsprojekt, an dem sich mehr als 50 Städte beteiligen. Überwiegend handelt es sich um Großstädte mit mehr als 250.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Aber auch Städte unterhalb dieser Größenordnung beteiligen sich an dem Projekt. BBSR und die IRB-Städte kooperieren auf Basis einer gemeinsam ausgehandelten „Geschäftsgrundlage“ (Böltken/Gatzweiler/Meyer 2007). Dazu zählt im Wesentlichen ein mit den Städten abgestimmter Datenkatalog, der mehr als 400 Merkmale umfasst, und ein kleinräumiger Raumbezug, der sich an den statistischen Gliederungen der Städte anlehnt. In einem durchschnittlichen IRB-Stadtteil leben etwa 8.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Für rund 3.000 Stadtteile liegen zu den erfassten Variablen Zeitreihen seit 2002 vor, so dass Entwicklungstrends gut abgebildet werden können.

#### *Historischer IRB-Datensatz*

Die Wurzeln der IRB reichen bis in die späten 1980er Jahre zurück (Göddecke-Stellmann/Lauerbach/Winkler 2021). Die Geschichte der IRB umfasst zwei Projektphasen. Die erste Phase reichte bis zum Ende der 1990er Jahre. Nach einer mehrjährigen Pause verständigten sich IRB-Städte und das BBR auf eine Wiederaufnahme des Projektes. Das BBR fungiert seither als „Geschäftsstelle“ des Projektes. Die wesentlichen Grundlagen (Merkmalskatalog, Raumbezug) sind erhalten geblieben, um eine „Anschlussfähigkeit“ zwischen der ersten und zweiten Phase der IRB herzustellen. Um die entstandene Datenlücke zwischen den beiden Phasen zu schließen, verständigten sich Städte und BBR auf die Bereitstellung eines sogenannten historischen Datensatzes, der auf wenige Eckmerkmale begrenzt war. Auf diese Weise ist es gelungen, zu diesen Eckmerkmalen Zeitreihen aufzubauen, die bei den westdeutschen Städten teils bis 1980 und bei den ostdeutschen Städten bis 1992 zurückreichen.

#### *Angebotsmieten*

Die vom BBSR ausgewerteten Angebotsmieten basieren auf Inseraten von Immobilienplattformen und von Zeitungen für Wiedervermietungen von Wohnungen. Sie spiegeln das Angebot wider, auf das Wohnungssuchende treffen, wenn sie im Internet nach einer Mietwohnung suchen. Die verwendeten Daten umfassen nettokalte Angebotsmieten, also ohne kalte und warme Nebenkosten. Als Quelle werden die Datenbanken der IDN ImmoDaten GmbH mit Inseraten aus über 120 Immobilienportalen und Zeitungen verwendet, die das BBSR aufbereitet und daraus durchschnittliche Angebotsmieten berechnet. Mit dieser Quelle werden nicht alle Wohnungsangebote erfasst. Inserate aus lokalen Zeitungen, Mieter- oder Unternehmenspublikationen oder von Aushängen können nicht mit einfließen. Wohnungsvermittlungen über Kunden- und Wartelisten von Wohnungsunternehmen oder Maklerinnen und Maklern können ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Daher sind gerade Wohnungen im günstigen Mietsegment mit dieser Datenquelle unterrepräsentiert. Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen lassen sich mit dieser Datengrundlage ebenfalls nicht darstellen.

vor allem durch den Zuzug aus dem Ausland in die Großstädte getragen war (Göddecke-Stellmann/Lauerbach 2017).

Betrachtet man die Veränderung des Bevölkerungsbestandes der Innenstädte zwischen 1992 und 2021 für einzelne Städte, werden bei den westdeutschen Städten Differenzierungen sichtbar, die in dieser Form bei den ostdeutschen Städten so nicht zu beobachten sind. In Ostdeutschland sind bisweilen starke Bevölkerungsgewinne zu registrieren.<sup>4</sup> Eine Ausnahme bildet Chemnitz mit einem Bevölkerungsverlust im gesamten Betrachtungszeitraum. Bei den westdeutschen Städten kommt es vor allem bei den Städten des Ruhrgebiets zu (moderaten) Bevölkerungsverlusten in der Innenstadt. Auch Köln, Hamburg und Lübeck verzeichnen im Vergleich zum Bevölkerungsbestand von 1992 einen Verlust bis zum Jahr 2021. Andererseits haben einige westdeutsche Städte Bevölkerung in der Innenstadt hinzugewonnen. So liegt der prozentuale Zuwachs der Innenstadtbevölkerung in den Städten Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hannover, Karlsruhe, Koblenz, Ludwigshafen, Offenbach, Saarbrücken und Wiesbaden bei 5 Prozent und mehr.

Trotz des leichten Bevölkerungszuwachses in den westdeutschen Innenstädten ist der Bevölkerungsanteil an der Gesamtbevölkerung geringfügig zurückgegangen, d. h. von 15,4 Prozent im Jahr 1992 auf 14,7 Prozent im Jahr 2021. Insgesamt leben in den Innenstädten der hier betrachteten 23 westdeutschen Städte rund 1,6 Mio. Menschen. Bei den ostdeutschen Städten ist der Bevölkerungsanteil der Innenstädte dagegen leicht gestiegen, von 15,6 Prozent (1992) auf 15,8 Prozent im Jahr 2021. In den ostdeutschen Städten lebten im Jahr 2021 insgesamt etwa 993.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

## Bevölkerungsstruktur

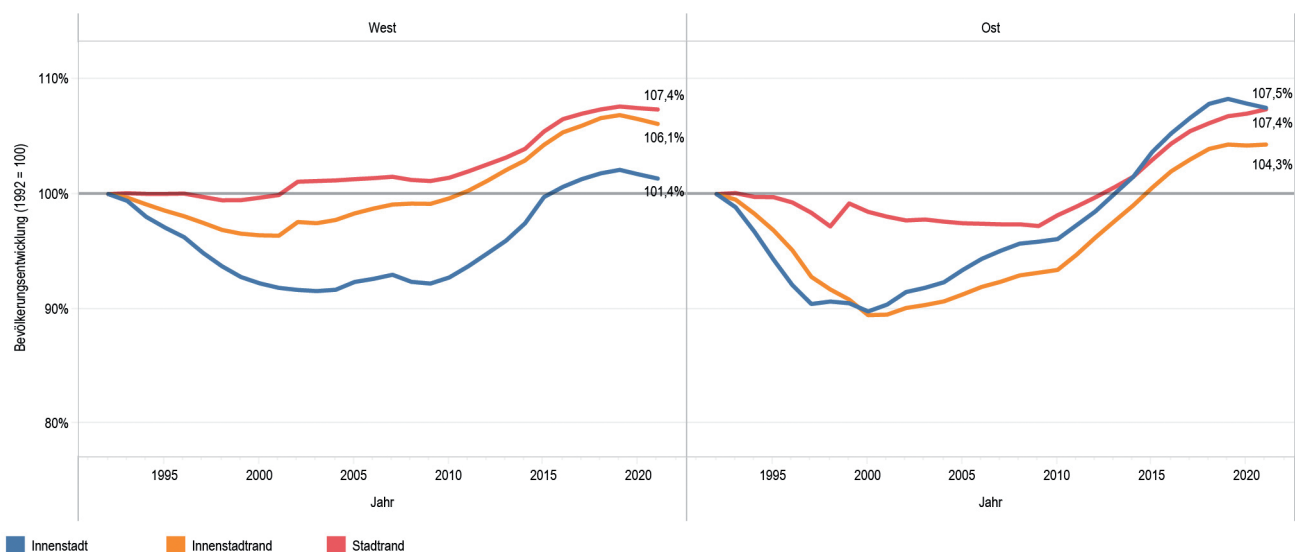
Nach der Darstellung der langfristigen Bevölkerungsentwicklung der Innenstädte wird nun der Blick auf die Gegenwart gerichtet. Die Wohnstandortwahl von Menschen innerhalb von Städten wird von verschiedenen Faktoren wie bspw. der Verfügbarkeit geeigneter und leistbarer Wohnungen, individuellen Wohn- und Wohnstandortpräferenzen oder der infrastrukturellen Anbindung beeinflusst. Im Folgenden wird die Sozialstruktur der Innenstadtbevölkerung in Bezug auf Alter, Haushaltsgröße, Nationalität und soziale Lage beschrieben.

### Alter

Unterschiedliche Altersklassen leben zumeist nicht gleichverteilt innerhalb von Städten. Am stärksten segregiert leben die 18- bis unter 30-Jährigen, oft aufgrund von individuellen Präferenzen, sowie die Hochaltrigen ab 85 Jahren, meist bedingt durch die Lage von Pflegeeinrichtungen. Die erstgenannte Gruppe, die hauptsächlich Menschen in Ausbildung oder Berufseinsteigerinnen und Berufseinsteiger umfasst, ist in den Innenstädten deutlich überrepräsentiert. In den IRB-Städten sind etwa 15,8 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner zwischen 18 und 29 Jahre alt, in den Innenstädten ist es mit 20,5 Prozent etwa jede fünfte dort wohnhafte Person. Für junge Menschen bietet das Wohnen in der Innenstadt viele der oben genannten Vorteile wie die kurzen Wege zur Ausbildungs- oder Arbeitsstätte. Auch die urbanen Qualitäten werden geschätzt.

Die Bevölkerung in Innenstädten ist im Durchschnitt insgesamt jünger als die in äußeren Stadtbezirken. Während das Durchschnittsalter 2021 am Innenstadtrand bei 42,2 Jahren

**Abbildung 1:** Indizierte Bevölkerungsentwicklungen in IRB-Städten nach Lagetyp und Ost/West 1992 bis 2021



Quelle: Innerstädtische Raubeobachtungen des BBSR; Datengrundlage: Kommunalstatistiken der IRB-Städte

und am Stadtrand bei 44,0 Jahren lag, war die Bevölkerung in Innenstädten durchschnittlich 41,1 Jahre alt. Dieses Muster findet sich in fast allen Städten wieder (Abb. 2). Im Detail gibt es jedoch Unterschiede im Durchschnittsalter nach Lage zwischen den Städten. In Ingolstadt, Potsdam und Freiburg beträgt die Spannweite des Durchschnittsalters unter 1 Jahr, d. h. ältere und jüngere Menschen leben sehr durchmischt in allen Lagen. Die größten innerstädtischen Unterschiede sind in Weimar und Halle (Saale) mit einer Spannweite von 10 Jahren zu finden. Auch in Aachen, Rostock und Leipzig liegen Spannweiten von über 7 Jahren vor. Die Gründe für diese erheblichen Unterschiede sind vermutlich einerseits, dass unter anderem Studierende in diesen Städten besonders die innerstädtischen Lagen bevorzugen, und andererseits, dass viele ostdeutsche Städte generell stärker von der demografischen Alterung betroffen sind. Außerdem finden sich in diesen Städten städtebauliche Besonderheiten wie Großwohnsiedlungen in Randlagen, in denen teilweise eine sehr homogene Altersstruktur zu finden ist.

Die Unterschiede im Durchschnittsalter nach Lage sind in den letzten Jahren konstant. Der Grund dafür ist, dass demografische Prozesse einer gewissen Trägheit unterliegen und sich Veränderungen in der Altersstruktur einer Bevölkerung in der Regel erst mittel- bis langfristig zeigen. Das zeigt sich auch darin, dass es nur geringe Unterschiede nach Lage gibt, wenn man die Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Altersklassen von 2011 bis 2021 betrachtet. In den Innenstädten fällt im Vergleich zu den anderen Lagen Folgendes auf (Abb. 3):

- Die Zahl der Menschen in den jüngsten Altersklassen der unter 18-Jährigen bzw. der 18- bis unter 30-Jährigen wuchs überdurchschnittlich stark um 17 bzw. 6 Prozent.

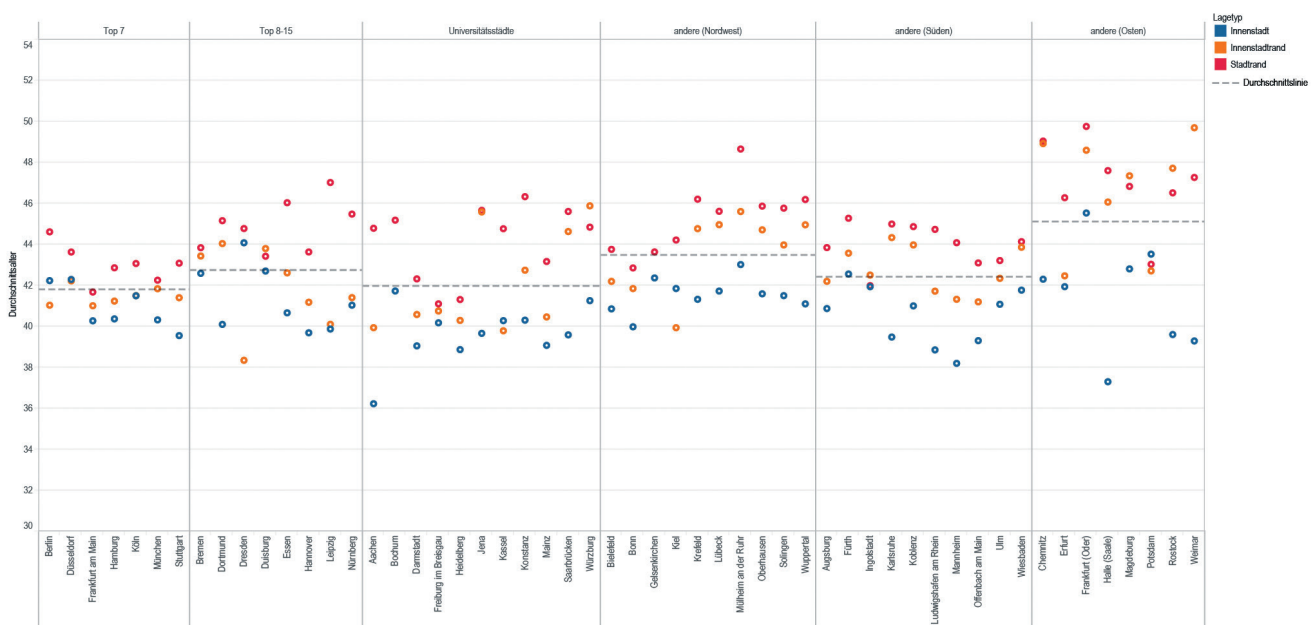
- Unterdurchschnittlich fiel in den Innenstädten dagegen das Wachstum der Hochaltrigen ab 85 Jahren aus. Es betrug von 2011 bis 2021 dennoch, von einem niedrigen Ausgangsniveau kommend, immerhin 15 Prozent.

Bei der in den Innenstädten am geringsten wachsenden Altersklasse, den 65- bis unter 85-Jährigen, ist in den kommenden Jahren ein deutliches Wachstum zu erwarten, da die Kohorte der sogenannten „Babyboomer“ in diese Altersklasse übergehen wird. Die Alterung der Bevölkerung wird somit auch in den Innenstädten ihre Bedeutung entfalten und zu zahlreichen Herausforderungen in vielen Bereichen der Stadtentwicklung führen. Einerseits muss auch in den Innenstädten die Zahl altersgerecht ausgebauter Wohnungen steigen, andererseits muss sich die öffentliche Infrastruktur in vielen Bereichen an eine wachsende Bevölkerung mit geringerer Mobilität anpassen. Gleichzeitig weist der Anstieg der Kinder und Jugendlichen auf ein Mehr an Familien in Innenstädten hin. Diese haben wiederum andere Bedarfe im Vergleich zur alternden Bevölkerung, beispielsweise wohnortnahe Kinderbetreuungsmöglichkeiten und Schulen.

### Haushalte

Die meisten in der Innenstadt lebenden Haushalte sind Single-Haushalte (61 %) (Abb. 4).<sup>5</sup> Die Innenstädte weisen für diese Gruppe mehrere Vorteile auf, wie z. B. geeignete Wohnungsgrößen und -zuschnitte sowie durch die zentrale Lage eine gute Erreichbarkeit. Bei nur 15 Prozent der Haushalte in Innenstädten handelte es sich 2020 um Haushalte mit 3 Personen oder mehr. Seit 2011 verzeichneten interessanterweise jedoch insbesondere die Haushalte mit 4 bzw. 5 Personen und mehr

Abbildung 2: Durchschnittsalter in IRB-Städten nach Lagetyp 2021



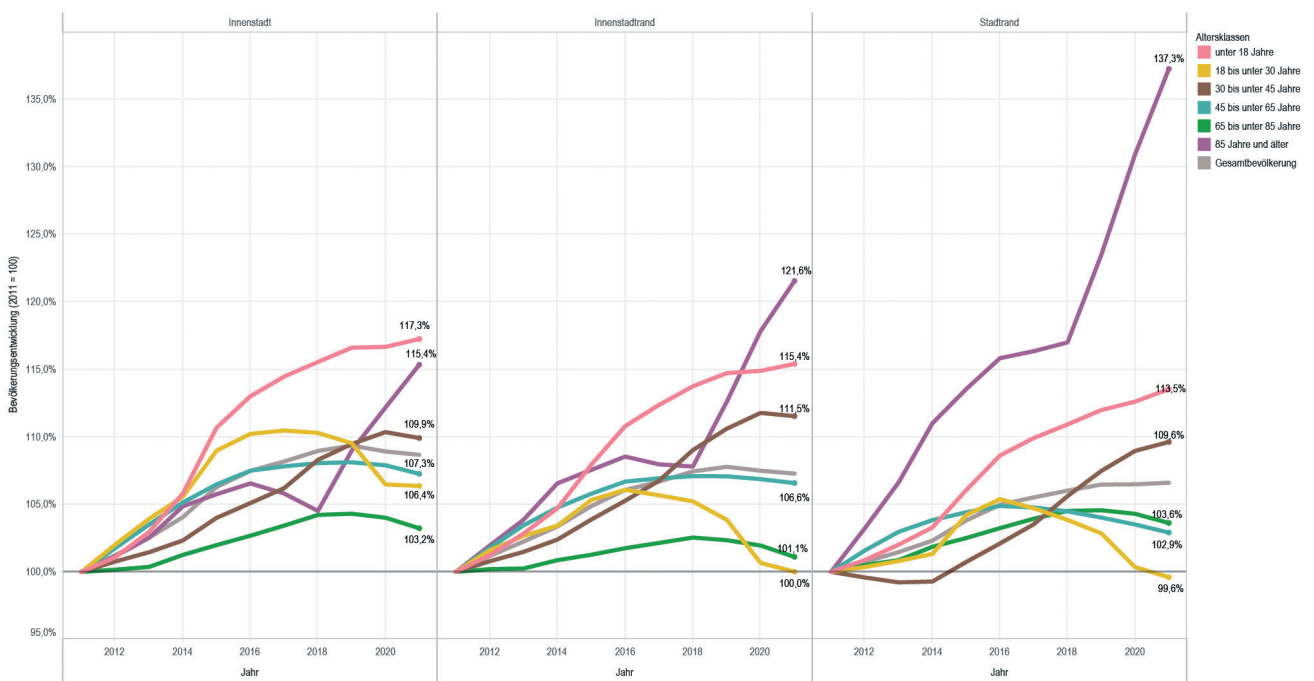
Quelle: Innerstädtische Raumbeobachtungen des BBSR; Datengrundlage: Kommunalstatistiken der IRB-Städte

das größte Wachstum. Auch wenn es sich dabei absolut betrachtet um eine noch kleine Gruppe handelt, bringen diese Haushalte wiederum spezifische Anforderungen an das Wohnen mit sich. Gleichzeitig ergeben sich durch die kinderreichen Familien ggf. Anpassungsbedarfe bei der Bildungsinfrastruktur wie Kitas und Schulen. Insgesamt ist aber die durchschnittliche Anzahl der Kinder im Haushalt in den Innenstädten am geringsten und nimmt zum Stadtrand hin zu.

**Nationalität**

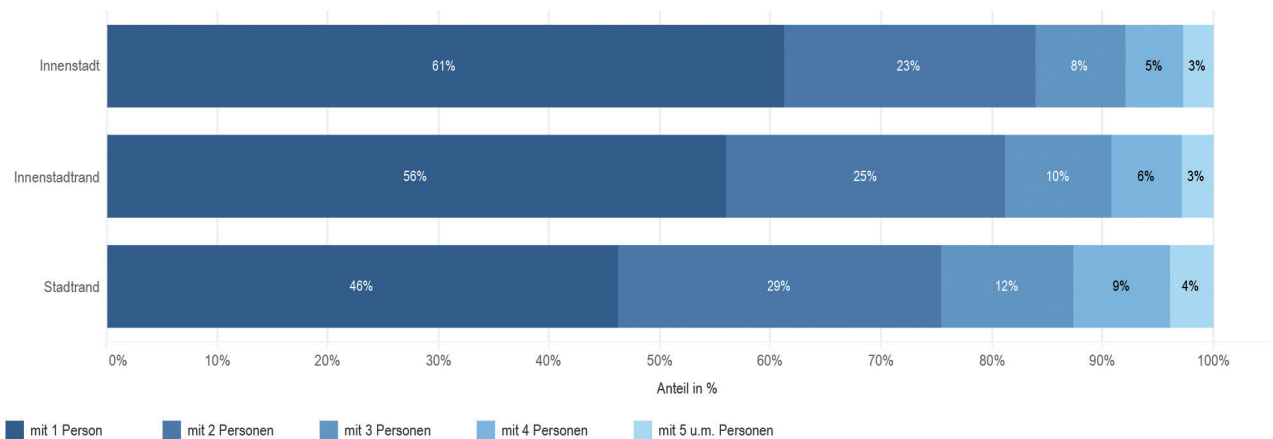
Ähnlich wie Menschen verschiedener Altersklassen leben auch Menschen unterschiedlicher Nationalitäten nicht gleichverteilt im Stadtgebiet. Im Gegensatz zur niedrigen demografischen Segregation ist die ethnische Segregation, d. h. die Konzentration von Menschen bestimmter Nationalitäten in einzelnen Quartieren in der Stadt, deutlich höher. Seit 2016 nimmt die ethnische Segregation durch die gestiegene Zuwanderung aus dem Ausland zu. Die Großstädte sind wichtige räumliche Ankerpunkte der Zuwanderung, da sie für Ankommende die Möglichkeit bieten, an soziale Strukturen anzuschließen.

**Abbildung 3:** Indizierte Bevölkerungsentwicklung in IRB-Städten nach Lagetyp und Altersklassen 2011 bis 2021



Quelle: Innerstädtische Raubeobachtungen des BBSR; Datengrundlage: Kommunalstatistiken der IRB-Städte

**Abbildung 4:** Anteile der Haushaltsgröße in IRB-Städten nach Lagetyp 2020



Quelle: Innerstädtische Raubeobachtungen des BBSR; Datengrundlage: Kommunalstatistiken der IRB-Städte

Insgesamt ist die Anzahl von Personen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit in den Innenstädten von 2011 bis 2021 gestiegen, absolut und relativ betrachtet jedoch am wenigsten im Vergleich zu den anderen städtischen Lagen (Abb. 5). Gleichzeitig ist die Fluktuation der Bewohnerschaft in Quartieren der Innenstadt größer als in weniger zentralen Lagen.

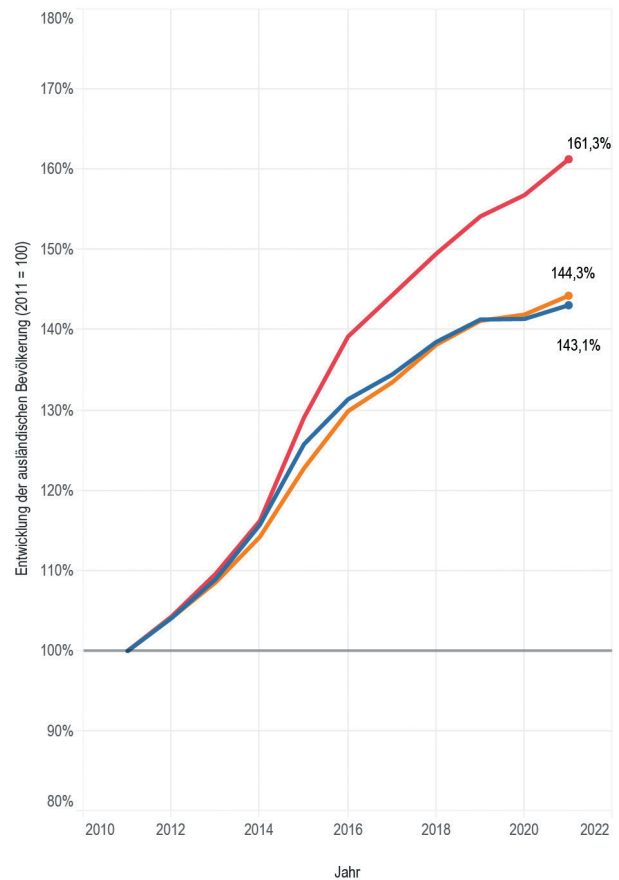
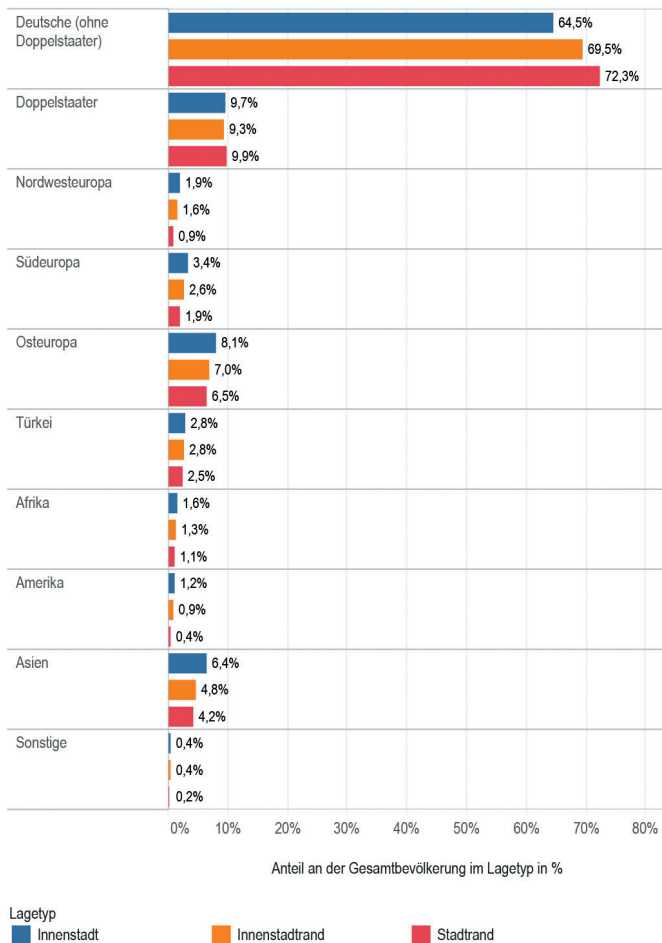
Räumlich ungleich verteilt lebt die deutsche Bevölkerung, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung in Richtung Stadtrand deutlich zunimmt (Abb. 5). In den Innenstädten sind etwa zwei Drittel der Bevölkerung Deutsche, weitere knapp 10 Prozent sind Doppelstaater, d. h. sie besitzen neben der deutschen noch eine weitere Staatsangehörigkeit. Das verbleibende Viertel der in der zentralen Lage wohnenden Bevölkerung hat keine deutsche Staatsbürgerschaft. Alle hier aufgeführten Nationalitäten haben in den Innenstädten einen höheren Bevölkerungsanteil als am Innenstadtrand und dem Stadtrand. Die größten Gruppen sind hierbei Menschen aus Osteuropa und Asien mit Anteilen von 8 bzw. 6 Prozent an der Innenstadtbevölkerung. Anzumerken ist jedoch, dass es erhebliche Unterschiede zwischen den Städten gibt, einerseits in der Verteilung der deutschen und ausländischen Bevölkerung, andererseits aber auch bzgl. der häufigsten Nationalitätengruppen.

**Soziale Differenzierung**

Neben der demografischen und ethnischen gibt es in den Städten auch eine räumlich sichtbare soziale Differenzierung. Wie sich Personen mit Leistungen nach dem SGB II und Personen in Arbeitslosigkeit innerhalb von Städten verteilen, ist beispielsweise abhängig von der Art und Zusammensetzung des Wohnungsangebots, dem Mietenniveau, dem Bestand sozialer Einrichtungen, der Zusammensetzung gesellschaftlicher Milieus und weiteren Faktoren.

Im Durchschnitt sind die SGB II- und die Arbeitslosenquote in den Quartieren der Innenstadt am höchsten und betragen 2021 12 bzw. 7 Prozent (Abb. 6). Von 2011 bis 2021 sind in allen Lagetypen ähnliche Entwicklungen zu erkennen, wenngleich das Niveau der Quoten am Innenstadtrand und am Stadtrand niedriger ist. Bei der Arbeitslosenquote ist von 2013 bis 2019 infolge der positiven gesamtwirtschaftlichen Lage ein sinkender Trend zu erkennen. 2020 stieg die Quote durch die Folgen der Corona-Pandemie auf dem Arbeitsmarkt deutlich an und sank 2021 wieder leicht. Es bleibt abzuwarten, ob sich unter den aktuell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der sinkende Trend der Vorjahre fortsetzen wird. Der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist 2021 in

**Abbildung 5:** Anteil der Bevölkerung nach Nationalität und Lagetyp in IRB-Städten 2021 sowie indizierte Entwicklung der ausländischen Bevölkerung nach Lagetyp 2011 bis 2021



Quelle: Innerstädtische Raumberechnungen des BBSR; Datengrundlage: Kommunalstatistiken der IRB-Städte

allen Lagetypen niedriger als 2011. In der Innenstadt kam es zwischen 2015 und 2017 zu einem deutlichen Anstieg, bevor seit 2018 – mit Ausnahme von 2020 – ein sinkender Trend zu verzeichnen ist.

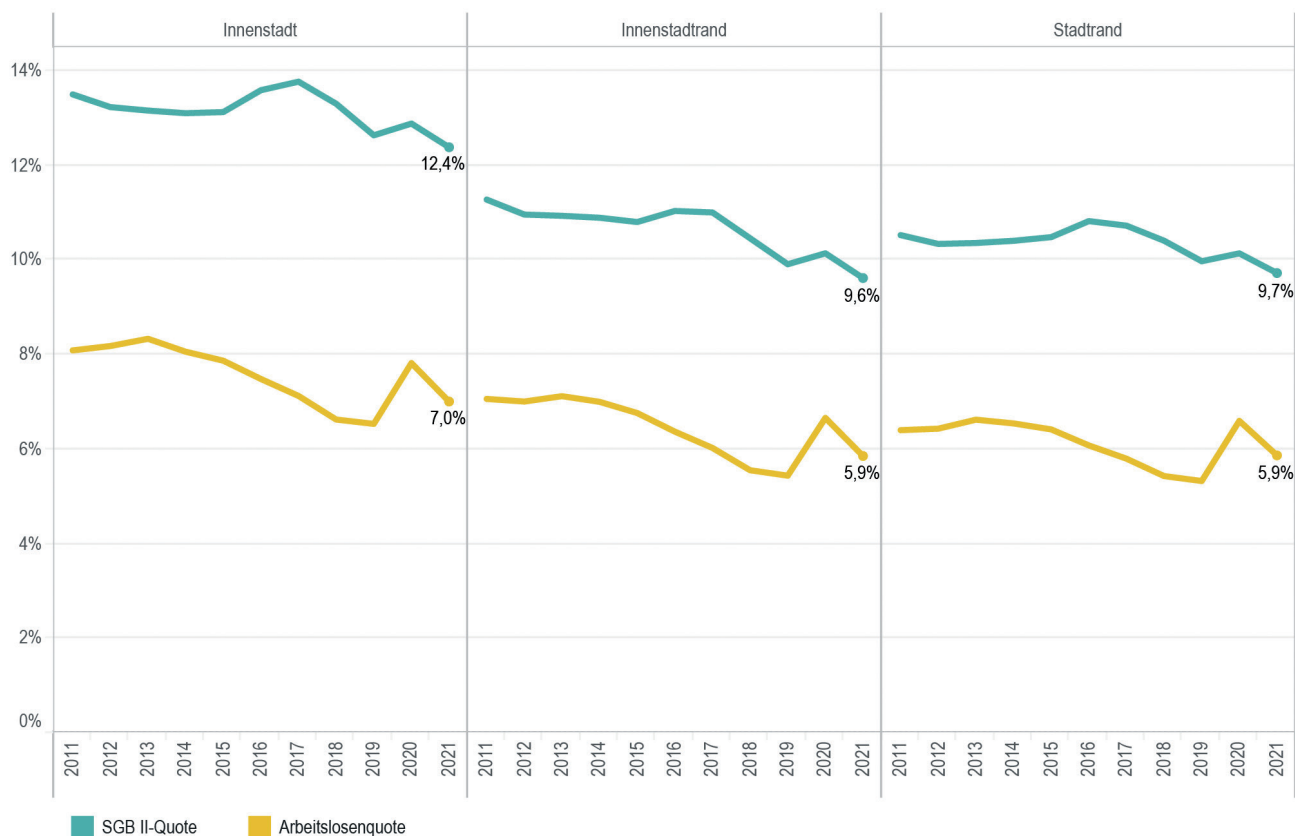
Zu betonen ist bei allen hier vorgestellten Befunden, dass die beschriebenen Muster nach Lagetyp nur einen Durchschnitt abbilden. Die Unterschiede zwischen den Städten hinsichtlich sozialer Indikatoren sind enorm. In vielen, weiterhin vom Strukturwandel betroffenen Städten, z. B. im Ruhrgebiet, finden sich bei beiden Indikatoren im Städtevergleich die höchsten Werte. Die innerstädtischen räumlichen Muster sind sehr unterschiedlich. Während beispielsweise in Essen, Dortmund, Gelsenkirchen, Oberhausen und Mülheim an der Ruhr die Innenstädte die höchsten SGB II-Quoten aufweisen, sind die Quoten in Bochum und Duisburg in allen Lagetypen relativ ähnlich. Dagegen ist in einigen ostdeutschen Städten wie Weimar, Rostock und Potsdam der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II am Stadtrand am höchsten. Das ist vermutlich auf die Großwohnsiedlungen am Stadtrand zurückzuführen. In einigen Großstädten wie Köln und Hamburg ist ein ähnliches Muster zu erkennen, auch hier sind am Stadtrand die höchsten Quoten zu verzeichnen. Vermutlich ist das Wohnen in den zentraleren Bezirken für Menschen, die Leistungen nach SGB II empfangen, in einigen Fällen schlicht zu teuer.

Es ist insgesamt kaum möglich, allgemeingültige Aussagen hinsichtlich der Analysekatgorie „Lagetyp“ zu treffen. Stattdessen ist ein inter- und intrastädtisch differenzierter Blick auf Muster sozialer Differenzierung gefordert.

### Mietwohnungsangebote

Die Angebotsmieten inserierter Wohnungen (siehe oben: Datengrundlagen) sind bundesweit und besonders in prosperierenden Städten seit 2010 durch die zuvor beschriebenen Nachfragezuwächse stark gestiegen. Das Wohnungsangebot konnte in den meisten Städten nicht in diesem Tempo ausgebaut werden, so dass die Mieten angebotener Wohnungen, und noch viel stärker die Immobilienpreise für Wohnungen, Häuser und Bauland, in den Städten stiegen. Zunächst haben sich seit 2010 Mietensteigerungen in den größten Städten sowie Universitätsstädten aufgrund der guten Anbindung und vielfältigen Infrastruktur in den Innenstädten und den Innenstadträndern bemerkbar gemacht. Mietenanstiege stellten sich daraufhin durch anhaltende Engpässe schnell auch in Richtung Stadtrand und anschließend ins Umland der wachsenden Städte ein. Seit 2021 haben sich die Mietenentwicklungen in den Innenstädten der 15 größten Städte stabilisiert, in den Universitätsstädten hingegen nochmal deutlich zugelegt. In den süddeutschen Städten haben zwar im Mittel die Innen-

**Abbildung 6:** SGB II- und Arbeitslosenquote in IRB-Städten nach Lagetyp 2011 bis 2021



Quelle: Innerstädtische Raumberechnungen des BBSR; Datengrundlage: Kommunalstatistiken der IRB-Städte/Statistik der Bundesagentur für Arbeit



stadtränder und Stadtränder in den letzten Jahren prozentual stärker zugelegt, beim Niveau der Angebotsmieten lagen die Innenstädte aber weiter über den äußeren Stadtlagen.

Die Unterschiede der Mietenniveaus innerhalb der IRB-Städte variieren sehr nach Stadttyp. In den sieben größten Städten sind die Abweichungen der durchschnittlichen Angebotsmieten im Jahr 2022 auf hohem Mietenniveau zwischen den Innenstädten (16 € je m<sup>2</sup>), dem Innenstadtrand (15,10 € je m<sup>2</sup>) und dem Stadtrand (13,30 € je m<sup>2</sup>) besonders groß. Auch in den Universitätsstädten gibt es ein spürbares Mietengefälle zwischen der Innenstadt und dem Stadtrand von durchschnittlich gut 1,5 € je m<sup>2</sup>. In den weiteren IRB-Städten sind die Mietenabweichungen nach städtischer Lage gar nicht so groß. Hier sind die Unterschiede nach Wohnlagen im Spektrum zwischen „einfach“ und „sehr gut“ ausgeprägter als die Differenzierung nach städtischen Lagen. Am engsten liegen die Angebotsmieten in den ostdeutschen IRB-Städten zusammen. Im Aggregat der vor allem nordrhein-westfälischen Städte in der Städtegruppe Nordwest haben die Innenstädte aufgrund ihrer Wohnungsstruktur, anders als bei den anderen Stadttypen, sogar niedrigere durchschnittliche Angebotsmieten als die Innenstadtränder.

Am stärksten haben in den letzten Jahren die Angebotsmieten für Neubauwohnungen und für kleine Wohnungen zugelegt (Göddecke-Stellmann/Schürt 2022: 14 f.). In den sieben größten Städten wurden 2022 Neubauwohnungen im Schnitt für gut 20 € je m<sup>2</sup> inseriert. 2010 lag der Wert noch bei 11 € je m<sup>2</sup>. Neubau ist gerade in den Innenstädten aufgrund der Flächenknappheit, der Nutzungskonkurrenz und der damit verbundenen hohen Baulandpreise sehr teuer. Hinzu kommen die stark gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie seit dem Ukraine-Krieg der schnelle Anstieg der Darlehenszinsen, so dass vor allem in städtischen Lagen der Bau von günstigen Wohnungen freifinanziert, ohne Inanspruchnahme von Wohnraumförderung, kaum noch möglich ist. Gleichzeitig gab es, zumindest in den letzten zehn Jahren, eine Nachfrage von zahlungskräftigen Haushalten, die zentrale Wohnlagen präferierten und eine entsprechende Zahlungsbereitschaft mitbrachten, so dass auch das Angebot vieler hochpreisiger Neubauwohnungen in Anspruch genommen wurde.

Für Familien steht in den Innenstädten nicht ausreichender und oft auch kein bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung, so dass viele in den letzten Jahren vermehrt in Richtung Stadtrand bzw. ins Umland umgezogen sind (Schürt 2022: 117). Diese Ausweichbewegungen sorgten dort ebenfalls für Mieten- und Preissteigerungen. Auswertungen der IRB-Wohnungsbestandsdaten zeigen, dass in den letzten Jahren der Anteil der Wohnungen mit ein oder zwei Räumen in den meisten Städten und dort in allen Stadtlagen zugenommen hat. Daraus lässt sich schließen, dass der Wohnungsneubau vermehrt mit kleineren Wohnungen erfolgte, sei es aus Kostengründen oder als Reaktion auf den Zuzug vor allem kleiner Haushalte in die Städte.

Durch die Pandemieschutzmaßnahmen ausgelösten Kontaktbeschränkungen gab es zeitweise deutliche Verringerungen der veröffentlichten Inseratsangebote, da Besichtigungen und Umzüge stark beeinträchtigt bzw. zeitweise nicht möglich waren. 2022 haben die Inseratszahlen wieder deutlich zugelegt und sogar das Niveau von vor 2020 überschritten.

IRB-Auswertungen zu Umzügen zeigten in den letzten Jahren eine Verringerung der Umzugsaktivitäten in den IRB-Städten, was sich vor allem mit einem knappen und teuren Wohnungsangebot erklären lässt. Ein Teil der Miethaushalte kann sich Umzüge oft nicht mehr leisten, da auf angespannten Märkten Neuvermietungsverträge vielfach deutlich teurer sind als Bestandsmietverträge, so dass sich „Lock-in-Effekte“ einstellen.

Sonderauswertungen des BBSR zeigen, dass der Anteil der Inserate möblierter Wohnungen (die vorherigen Auswertungen bezogen sich ausschließlich auf unmöblierte Wohnungen) in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat – bundesweit von gut 3 Prozent vor 2015 auf 13 Prozent im Jahr 2021 (BBSR 2023a). Möblierte Wohnungen können aufgrund des Möbliierungszuschlags teils deutlich teurer angeboten werden als unmöblierte Wohnungen. Somit verringert sich zusätzlich das Angebot günstiger Wohnungen auf den städtischen Mietwohnungsmärkten.

Die in den letzten Jahren verstärkte Kumulation schwerwiegender Hemmnisse für den Wohnungsbau und den Immobilienerwerb zeigen seit dem zweiten Halbjahr 2022 eine Veränderung des Preisgefüges – Immobilienpreise haben sich vielfach stabilisiert oder sind rückläufig (Amaral et al. 2023: 42 ff.), da die Nachfrage von privaten Haushalten ebenso wie von Investoren vor allem aus finanziellen Gründen massiv zurückgegangen ist. Angebotsmieten legten in den Wachstumsräumen durch die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen wieder stärker zu (BBSR 2023b).

## Fazit

Vielerorts konnten die Innenstädte der deutschen (Groß-)Städte in den zurückliegenden Jahren von Bevölkerungsgewinnen profitieren. Auch eine Verjüngung und Internationalisierung der Bevölkerung hat stattgefunden. Der durch Ausbildungs- und Berufswanderung bedingte Zuzugsdruck in die Großstädte hat sich in den letzten Jahren bis zum Jahr 2021 ebenso abgeschwächt wie die aus Außenwanderungen resultierenden Zuwächse. Die Entwicklungen 2020 und 2021 sind jedoch auch vor der Sondersituation der Corona-Pandemie mit einem Einbruch der Außen- und Binnenwanderung zu betrachten. Im Jahr 2022, das noch nicht in die hier präsentierten Analysen einfluss, wurden sehr hohe Zuwanderungszahlen, u. a. aus der Ukraine, aber auch aus anderen Weltregionen, registriert. Diese Zuwanderung ist insbesondere in den Städten spürbar und resultiert in einem entsprechenden Nachfraganstieg auf den Wohnungsmärkten.

Mit etwa 16 Prozent ist der Bevölkerungsanteil der Innenstadt in den Großstädten zwar bedeutsam, jedoch lebt der weitaus überwiegende Anteil der städtischen Bevölkerung in Innenstadtrandlagen und vor allem in Stadtrandlagen. Zwar ist die Bevölkerung in den innenstädtischen Quartieren insgesamt angewachsen, dies verändert jedoch nicht die Struktur der Bevölkerungsverteilung zwischen Innenstadt, Innenstadtrand und Stadtrand.

Die Bevölkerung in den Innenstädten ist im Durchschnitt jünger und internationaler als die Bevölkerung, die in weniger zentralen Lagen der Städte lebt. Am häufigsten sind Einpersonenhaushalte in den Innenstädten zu finden. Aus dieser Verjüngung und Internationalisierung der (Innenstadt-)Bevölke-

Die Mietwohnungsmärkte der Innenstädte stellen sich zwar je nach Marktlage unterschiedlich dar. Die wachsenden Städte sind aber weiterhin von Angebotsengpässen und steigenden Angebotsmieten geprägt. Die schwierigen Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus erschweren den Neubau ebenso wie Baumaßnahmen im Gebäudebestand und energetische Sanierungsmaßnahmen. Die Schaffung bezahlbaren und altersgerechten Wohnraums bleibt weiterhin eine große Herausforderung für die (Innen-)Städte.

Die Mietwohnungsmärkte der Innenstädte stellen sich zwar je nach Marktlage unterschiedlich dar. Die wachsenden Städte sind aber weiterhin von Angebotsengpässen und steigenden Angebotsmieten geprägt. Die schwierigen Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus erschweren den Neubau ebenso wie Baumaßnahmen im Gebäudebestand und energetische Sanierungsmaßnahmen. Die Schaffung bezahlbaren und altersgerechten Wohnraums bleibt weiterhin eine große Herausforderung für die (Innen-)Städte.

- 1 Im Vergleich zur OB-Umfrage 2022 (Hollbach-Grömig/Kühl 2022) ist allerdings ein leichter Bedeutungsverlust dieses Themas festzustellen.
- 2 Allerdings bräuchte man für präzisere Aussagen dazu sehr viel genauere kleinräumig aufgelöste Umfrageinformationen (Konietzka/Martynovych 2022: 199)
- 3 westdeutsche Städte: Bochum, Bremen, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Frankfurt a. M., Freiburg i. Br., Gelsenkirchen, Hamburg, Hannover, Karlsruhe, Koblenz, Köln, Lübeck, Ludwigshafen, Mainz, Nürnberg, Oberhausen, Offenbach, Saarbrücken, Stuttgart, Wiesbaden; ostdeutsche Städte: Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Halle (Saale), Leipzig, Magdeburg, Potsdam, Rostock. Bei einigen Städten sind Datenlücken durch Interpolationen geschlossen worden.
- 4 Hier kommen allerdings auch Basiseffekte zum Tragen, die aus den teils sehr geringen Bevölkerungsbestandszahlen in den frühen 1990er Jahren in den meisten ostdeutschen Innenstädten resultieren.
- 5 Aufgrund des demografischen Wandels ist mit einer deutlichen Zunahme älterer Einpersonenhaushalte zu rechnen (beispielhaft für München Ruhnke [2022]).

## Literatur

- Amaral, F.; Dohmen, M.; Schularick, M.; Zdrzalek, J., 2023: German Real Estate Index (GREIX). ECONtribute Discussion Paper, 231. Bonn. Zugriff: [https://www.econtribute.de/RePEc/ajk/ajkdps/ECONtribute\\_231\\_2023.pdf](https://www.econtribute.de/RePEc/ajk/ajkdps/ECONtribute_231_2023.pdf) [abgerufen am 13. 06. 2023].
- Arnold, G., 2021: Reurbanisierung und demographische Entwicklungen im Zuge des Wandels der Wiesbadener Innenstadt. *Stadt- und Raumforschung und Statistik*, 34. Jg. (2), S. 81–90.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2022: Wohn- und Wirtschaftsimmobiliien in Deutschland 2021. Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2021 // Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2021. 2022. Auflage. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2023a: Wohnungen häufiger möbliert vermietet. Bonn. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/mieten-moeblierte-wohnungen.html> [abgerufen am 13.06.2023].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2023b: Angebotsmieten weiter gestiegen – große regionale Unterschiede. Bonn. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/angebotsmieten-2022.html> [abgerufen am 13.06.2023].
- Böltken, F.; Gatzweiler, H.-P.; Meyer, K., 2007: Das Kooperationsprojekt „Innerstädtische Raumbestimmung“: Rückblick, Ausblick, Ergebnisse. Informationsgrundlagen für Stadtforschung und Stadtentwicklungspolitik. In: BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Innerstädtische Raumbestimmung: Methoden und Analysen. Berichte / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bd. 25. Bonn, S. 7–22.
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2020: Neue Leipzig Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Verabschiedet beim Informellen Ministertreffen Stadtentwicklung am 30.11.2020. Berlin.
- Bundesministerium des Innern, für Bau u. Heimat, 2021: Innenstadtstrategie des Beirats Innenstadt beim BMI. Die Innenstadt von morgen – multifunktional, resilient, kooperativ. Berlin.
- Deutscher Städtetag, 2021: Zukunft der Innenstadt. Positionspapier des Deutschen Städtetages. Berlin und Köln.
- Göddecke-Stellmann, J.; Lauerbach, T., 2017: Internationalisierung der Städte. Herausforderungen aus kommunaler Perspektive. BBSR-Analysen Kompakt, 09/2017. Bonn.
- Göddecke-Stellmann, J.; Lauerbach, T.; Winkler, D., 2021: Innerstädtische Raumbestimmung: ein kritischer Rück- und Ausblick. *Stadt- und Raumforschung und Statistik*, 34. Jg. (1), S. 98–105.
- Göddecke-Stellmann, J.; Schürt, A., 2022: Kleinräumige Trends auf städtischen Mietwohnungsmärkten. Ergebnisse aus der Innerstädtischen Raumbestimmung und der Wohnungsmarktbeobachtung des BBSR. BBSR-Analysen Kompakt, 09/2022. Bonn.
- Hollbach-Grömig, B.; Kühl, C., 2022: OB-Barometer 2022. Berlin.
- Hollbach-Grömig, B.; Kühl, C., 2023: OB-Barometer 2023. Berlin.
- Konietzka, D.; Martynovych, Y., 2022: Die These der räumlichen Polarisierung in der neuen Klassengesellschaft. Ein empirischer Beitrag zur sozialen Spaltung von „Stadt und Land“. *KZfSS Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, 74. Jg. (2), S. 169–202.
- Ruhnke, S., 2022: Entwicklung der Einpersonenhaushalte in München. In: Budliger, Hendrik (Hrsg.): *Demografie, Wohnen, Immobilien*. Demografie und Wirtschaft. Wiesbaden, Heidelberg, S. 117–132.
- Schürt, A., 2022: Wohnimmobilienmärkte im Wandel – Ursachen und Folgen der Immobilienpreisteigerungen. *FuB - Flächenmanagement und Bodenordnung*, 84. Jg. (3), S. 113–119.