

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Vorwort | 11 |
| Zusammenfassung | 13 |
| Summary | 23 |
| 1. Einführung und thematische Einordnung | 31 |
| 1.1 Demographischer Wandel | 32 |
| Quantitative Schrumpfung der Bevölkerung | 33 |
| Alterung der Bevölkerung | 33 |
| Heterogenisierung der Bevölkerung | 33 |
| Vereinzelung der Bevölkerung | 34 |
| 1.2 Ökonomischer Strukturwandel | 35 |
| Konzentration und Dekonzentration | 35 |
| Privatisierung kommunaler Unternehmen | 35 |
| Bedeutung von Image und Identität | 36 |
| Wohnen als Standortfaktor | 36 |
| Flexibilisierung und Entgrenzung | 37 |
| 1.3 Ordnungspolitische Veränderungen | 37 |
| Das Leitbild des Gewährleistungsstaats | 37 |
| Veränderungen bei der sozialen Wohnraumversorgung | 38 |
| Abschaffung von Pendlerpauschale und Eigenheimzulage | 39 |
| 1.4 Veränderter Stellenwert der Wohnungspolitik | 39 |
| 2. Das Forschungsdesign | 41 |
| 2.1 Untersuchungsleitende Vorüberlegungen und Hypothesen | 41 |
| 2.2 Ansatz und Methode der Untersuchung | 44 |
| 2.2.1 Auswahl von Fallstudienstädten | 44 |
| 2.2.2 Empirie | 46 |
| 2.3 Definition des Untersuchungsgegenstandes Innenstadt | 46 |
| 3. Die Innenstadt als Wohnstandort – Unterschiede und Gemeinsamkeiten der Fallstudien | 51 |
| 3.1 Zur unterschiedlichen Ausgangslage der Städte | 52 |
| 3.1.1 Einwohner- und Haushaltentwicklung | 53 |
| 3.1.2 Arbeitsmarkt und wirtschaftliche Situation | 54 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 3.1.3 | Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung | 56 |
| 3.1.4 | Städtische Infrastruktur und Wohnumfeld | 58 |
| 3.1.5 | Raumordnung und zentralörtliche Funktion | 59 |
| 3.1.6 | Zusammenfassung | 60 |
| 3.2 | Leitbild im Wandel – Die Bedeutung des Wohnens für die Innenstadtentwicklung | 61 |
| 3.2.1 | Die Bedeutung der Wohnfunktion für die Innenstadtentwicklung .. | 61 |
| 3.2.2 | Das positive Image des Wohnstandorts Innenstadt | 65 |
| 3.2.3 | Neue Konkurrenz für das Wohnleitbild Einfamilienhaus? | 68 |
| 3.2.4 | Das Wohnen in der Stadt der Informations- und Wissensgesellschaft | 70 |
| 3.2.5 | Das Ende der Randwanderung der Arbeitsplätze | 73 |
| 3.2.6 | Neue Herausforderungen am Stadtrand | 74 |
| 3.3 | Veränderungen in der Sozialstruktur | 74 |
| 3.3.1 | Gentrification – Die gehobene Mittelschicht bestimmt die Nachfrage und Neubauentwicklung | 75 |
| 3.3.2 | Segregation – Die Verinselung der Innenstadtquartiere | 77 |
| 3.3.3 | Heterogenisierung – Lebensstile und die Diversifizierung der Sozialstruktur | 78 |
| 3.3.4 | Vereinzelung – Zur Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur | 80 |
| 3.3.5 | Wohnen in der Innenstadt als Statussymbol? | 82 |
| 3.3.6 | Neue Zielgruppen kommunaler Wohnungspolitik | 83 |
| 3.3.7 | Soziale Gegensätze und Spannungen zwischen den Quartieren .. | 84 |
| 3.4 | Entwicklung der Nachfragestruktur in den Innenstädten | 86 |
| 3.4.1 | Neue Entwicklungen bei der Stadt-Umland-Wanderung | 86 |
| 3.4.2 | Zur Entwicklung der Immobilienpreise in Stadt und Umland | 88 |
| 3.4.3 | Wohnungsmangel in Teilssegmenten: Die wachsende Konkurrenz um preiswerte und große Wohnungen | 89 |
| 3.4.4 | Räumliche Differenzierung sozialer Milieus | 90 |
| 3.4.5 | Familienwohnen in der Innenstadt | 91 |
| 3.4.6 | Anpassungsbedarf der Wohnungsbestände | 93 |
| 3.4.7 | Polarisierung der Nachfrage nach Wohnraum in den Städten | 94 |
| 3.4.8 | Die Kosten des Umlandwohnens | 95 |
| 3.5 | Neue und alte Träger des innerstädtischen Wohnungsbaus | 97 |
| 3.5.1 | Ergänzung des Wohnungsbestandes durch Wohnungsneubau | 97 |
| 3.5.2 | Eigentum oder Miete – Zur Entwicklung der Wohnformen | 100 |
| 3.5.3 | Die Rolle der öffentlichen Wohnungsgesellschaften | 101 |
| 3.5.4 | Kommunale Strategien zur Entwicklung der Innenstadt als Wohnstandort | 102 |
| 3.5.5 | Wohnungsgenossenschaften als Partner der kommunalen Wohnungspolitik | 103 |
| 3.5.6 | Neue Wohnformen | 105 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 3.6 | Wiederaufbau, Nachverdichtung, Privatisierung – Der Einfluss von Baustruktur und Wohnumfeld | 109 |
| 3.6.1 | Die Rolle des Denkmalschutzes und der historischen Bausubstanz | 109 |
| 3.6.2 | Der Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg | 112 |
| 3.6.3 | Verkehrsachsen als Zäsuren in der Stadt | 114 |
| 3.6.4 | Probleme der Wohnungsbestände aus den 1950er- und 1960er-Jahren | 116 |
| 3.6.5 | Qualitätsmerkmale des Wohnumfeldes | 118 |
| 3.7 | Die Konsum- und Freizeitgesellschaft – Neue Konflikte für die Innenstädte? | 120 |
| 3.7.1 | Verkehrslärm und Luftverschmutzung | 121 |
| 3.7.2 | Das Konfliktpotenzial der Erlebnisgesellschaft | 122 |
| 3.7.3 | Ruhender Verkehr | 124 |
| 3.7.4 | Wachsende soziale Spannungen durch Generationenkonflikte und Aufwertungsprozesse | 125 |
| 4. | Die Innenstadt als Wohnstandort: Von der Vision zur Wirklichkeit | 129 |
| 4.1 | Die Stärken der Innenstädte als Wohnstandort | 129 |
| | Breite Akzeptanz als Wohnstandort | 129 |
| | Die Auswirkungen der alternden Gesellschaft | 130 |
| | Die Innenstadt als Wohnstandort von Familien | 131 |
| | Die Folgen der Entkoppelung von Wohn- und Arbeitsort | 131 |
| | Ethnisch-kulturelle Wohnstandortpräferenzen | 132 |
| | Die „Creative Class“ als Hoffnungsträgerin der Stadtentwicklung | 133 |
| 4.2 | Hemmnisse für das Wohnen in der Innenstadt | 134 |
| | Ökonomisierung der Kommunalpolitik | 134 |
| | Bauleitplanung | 135 |
| | Bau- und Wohnungsgrößenstruktur | 136 |
| | Anbieter- und Eigentümerstruktur | 137 |
| | Umweltprobleme | 138 |
| | Imageprobleme | 138 |
| 4.3 | Wohnen als Faktor einer erfolgreichen Innenstadtentwicklung | 139 |
| 4.4 | Innerstädtisches Wohnen als Gegenstand der Stadtpolitik | 140 |
| 4.4.1 | Stärkung von Image und Identität | 141 |
| 4.4.2 | Von der Daseinsvorsorge zur Angebotspolitik | 143 |
| 4.4.3 | Die Bedeutung neuer Wohnformen | 144 |
| 4.4.4 | Intensivierung von Kooperationen mit den Wohnungsmarktakteuren | 146 |
| 4.4.5 | Nutzungsdichte und Baustruktur | 148 |
| 4.4.6 | Baulandpolitik und Bauleitplanung | 149 |

| | | |
|-------|--|-----|
| 4.4.7 | Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung | 150 |
| 4.4.8 | Kommunales Konfliktmanagement | 151 |

| | |
|-------------------|-----|
| Fallstudien | 153 |
|-------------------|-----|

| | |
|---|------------|
| 5. Städteporträts – Innenstadtnahes Wohnen in Braunschweig, Dresden, Frankfurt am Main, Kassel, Köln, Schwäbisch Gmünd und Wetzlar | 155 |
|---|------------|

| | |
|------------------------|-----|
| 5.1 Braunschweig | 156 |
|------------------------|-----|

| | |
|--|-----|
| 5.1.1 Räumliche Innenstadtabgrenzung | 156 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 5.1.2 Innenstadt in Zahlen: Strukturdaten und Rahmenbedingungen..... | 157 |
|--|-----|

| | |
|--------------------------|-----|
| 5.1.2.1 Bevölkerung..... | 157 |
|--------------------------|-----|

| | |
|-----------------------------------|-----|
| 5.1.2.2 Einkommen und Arbeit..... | 161 |
|-----------------------------------|-----|

| | |
|--|-----|
| 5.1.2.3 Infrastruktur und Versorgung | 163 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 5.1.2.4 Wohnungsbestand und –neubau..... | 164 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 5.1.2.5 Stadtentwicklung und Denkmalschutz | 165 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| 5.1.2.6 Frei- und Grünflächenentwicklung..... | 166 |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| 5.1.2.7 Pkw-Bestand und Parkplatzsituation | 166 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| 5.1.3 Ergebnisse der Expertenbefragung..... | 167 |
|---|-----|

| | |
|---|-----|
| 5.1.3.1 Renaissance der Innenstadt..... | 167 |
|---|-----|

| | |
|---|-----|
| 5.1.3.2 Image des Innenstadtwohnens | 169 |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| 5.1.3.3 Wohnen versus Gewerbe oder „Was sagen die Investoren?“ | 170 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 5.1.3.4 Fördert der demographische Wandel die Innenstadtentwicklung? | 171 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| 5.1.3.5 Wohnen in der Innenstadt – Eine Frage des Geldes? | 171 |
|---|-----|

| | |
|---|-----|
| 5.1.3.6 Familien in der Innenstadt..... | 173 |
|---|-----|

| | |
|---|-----|
| 5.1.3.7 Probleme des innerstädtischen Wohnens | 174 |
|---|-----|

| | |
|-------------------|-----|
| 5.1.4 Fazit | 175 |
|-------------------|-----|

| | |
|-------------------|-----|
| 5.2 Dresden | 176 |
|-------------------|-----|

| | |
|--|-----|
| 5.2.1 Räumliche Innenstadtabgrenzung | 176 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 5.2.2 Innenstadt in Zahlen: Strukturdaten und Rahmenbedingungen..... | 178 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 5.2.2.1 Bevölkerung und Haushalte..... | 178 |
|--|-----|

| | |
|-----------------------------------|-----|
| 5.2.2.2 Einkommen und Arbeit..... | 186 |
|-----------------------------------|-----|

| | |
|--|-----|
| 5.2.2.3 Infrastruktur und Versorgung | 187 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 5.2.2.4 Wohnungsbestand und –neubau..... | 189 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 5.2.2.5 Stadtentwicklung und Denkmalschutz | 190 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 5.2.2.6 Pkw-Bestand und Parkplatzsituation | 193 |
|--|-----|

| | | |
|---------|--|-----|
| 5.2.3 | Ergebnisse der Expertenbefragung | 194 |
| 5.2.3.1 | Image des Innenstadtwohnens | 194 |
| 5.2.3.2 | Renaissance der Innenstadt..... | 195 |
| 5.2.3.3 | Wohnen versus Gewerbe oder „Was sagen die Investoren?“ | 198 |
| 5.2.3.4 | Demographischer Wandel fördert Innenstadtentwicklung | 202 |
| 5.2.3.5 | Wohnen in der Innenstadt – Eine Frage des Geldes? | 203 |
| 5.2.3.6 | Familien in der Innenstadt | 204 |
| 5.2.3.7 | Probleme des innerstädtischen Wohnens | 204 |
| 5.2.4 | Fazit | 205 |
| 5.3 | Frankfurt am Main | 208 |
| 5.3.1 | Räumliche Innenstadtabgrenzung | 208 |
| 5.3.2 | Innenstadt in Zahlen: Strukturdaten und Rahmenbedingungen 209 | |
| 5.3.2.1 | Bevölkerung und Haushalte..... | 209 |
| 5.3.2.2 | Wirtschaft, Einkommen und Arbeit | 214 |
| 5.3.2.4 | Wohnungsbestand und –neubau | 216 |
| 5.3.2.5 | Stadterneuerung und Denkmalschutz..... | 218 |
| 5.3.2.6 | Frei- und Grünflächenentwicklung..... | 221 |
| 5.3.2.7 | Verkehr, Pkw-Bestand und Parkplatzsituation..... | 222 |
| 5.3.3 | Ergebnisse der Expertenbefragung | 223 |
| 5.3.3.1 | Abgrenzung der Innenstadt..... | 223 |
| 5.3.3.2 | Image des Innenstadtwohnens | 224 |
| 5.3.3.3 | Renaissance der Innenstadt..... | 226 |
| 5.3.3.4 | Wohnen versus Gewerbe oder „Was sagen die Investoren?“ | 229 |
| 5.3.3.5 | Fördert der demographische Wandel die Innenstadtentwicklung? | 231 |
| 5.3.3.6 | Wohnen in der Innenstadt – Eine Frage des Geldes? | 233 |
| 5.3.3.7 | Familien in der Innenstadt | 237 |
| 5.3.3.8 | Probleme des innerstädtischen Wohnens | 238 |
| 5.3.4 | Fazit | 241 |
| 5.4 | Kassel | 243 |
| 5.4.1 | Räumliche Innenstadtabgrenzung | 243 |
| 5.4.2 | Innenstadt Kassel: Daten und Fakten..... | 244 |
| 5.4.2.1 | Bevölkerung und Haushalte..... | 244 |
| 5.4.2.2 | Einkommen und Arbeit..... | 250 |
| 5.4.2.3 | Infrastruktur und Versorgung | 253 |
| 5.4.2.4 | Wohnungsbestand und –neubau..... | 255 |

| | | |
|---------|--|-----|
| 5.4.2.5 | Stadtentwicklung und Denkmalschutz | 256 |
| 5.4.2.6 | Pkw-Bestand und Parkplatzsituation | 258 |
| 5.4.3 | Ergebnisse der Expertenbefragung:..... | 258 |
| 5.4.3.1 | Abgrenzung der Innenstadt..... | 258 |
| 5.4.3.2 | Image des Innenstadtwohnens | 259 |
| 5.4.3.3 | Renaissance der Innenstadt..... | 260 |
| 5.4.3.4 | Wohnen versus Gewerbe oder „Was sagt die Immobilienwirtschaft?“ | 261 |
| 5.4.3.5 | Fördert der demographische Wandel die Innenstadtentwicklung? | 263 |
| 5.4.3.6 | Wohnen in der Innenstadt – Eine Frage des Geldes? | 264 |
| 5.4.3.7 | Familien in der Innenstadt | 264 |
| 5.4.3.8 | Probleme des innerstädtischen Wohnens | 265 |
| 5.4.3.9 | Anregungen und Wünsche | 266 |
| 5.4.4 | Fazit | 266 |
| 5.5 | Köln | 268 |
| 5.5.1 | Räumliche Innenstadtabgrenzung | 268 |
| 5.5.2 | Innenstadt in Zahlen: Strukturdaten und Rahmenbedingungen | 270 |
| 5.5.2.1 | Bevölkerung und Haushalte..... | 270 |
| 5.5.2.2 | Einkommen und Arbeit..... | 275 |
| 5.5.2.3 | Infrastruktur und Versorgung | 278 |
| 5.5.2.4 | Wohnungsbestand und –neubau..... | 279 |
| 5.5.2.5 | Stadtentwicklung und Denkmalschutz | 281 |
| 5.5.2.6 | Frei- und Grünflächenentwicklung..... | 283 |
| 5.5.2.7 | Pkw-Bestand und Parkplatzsituation | 283 |
| 5.5.3 | Ergebnisse der Expertenbefragung | 284 |
| 5.5.3.1 | Abgrenzung der Innenstadt..... | 284 |
| 5.5.3.2 | Renaissance der Innenstadt..... | 284 |
| 5.5.3.3 | Image des Innenstadtwohnens | 285 |
| 5.5.3.4 | Wohnen versus Gewerbe oder „Was sagen die Investoren?“ | 286 |
| 5.5.3.5 | Fördert der demographische Wandel die Innenstadtentwicklung? | 287 |
| 5.5.3.6 | Wohnen in der Innenstadt – Eine Frage des Geldes? | 287 |
| 5.5.3.7 | Familien in der Innenstadt | 289 |
| 5.5.3.8 | Probleme des innerstädtischen Wohnens | 289 |
| 5.5.4 | Fazit | 291 |

| | | |
|---------|---|-----|
| 5.6 | Schwäbisch Gmünd | 292 |
| 5.6.1 | Innenstadtabgrenzung | 292 |
| 5.6.2 | Innenstadt Schwäbisch Gmünd: Daten und Fakten | 293 |
| 5.6.2.1 | Bevölkerung und Haushalte | 293 |
| 5.6.2.2 | Arbeit und Einkommen | 300 |
| 5.6.2.3 | Infrastruktur und Versorgung | 301 |
| 5.6.2.4 | Wohnungsbestand und -neubau | 303 |
| 5.6.2.5 | Stadtentwicklung und Denkmalschutz | 304 |
| 5.6.2.6 | Frei- und Grünflächenentwicklung | 306 |
| 5.6.2.7 | Verkehr und Parkplatzsituation | 306 |
| 5.6.3 | Ergebnisse der Expertenbefragung | 307 |
| 5.6.3.1 | Abgrenzung der Innenstadt | 307 |
| 5.6.3.2 | Renaissance der Innenstadt | 308 |
| 5.6.3.3 | Image des Innenstadtwohners | 309 |
| 5.6.3.4 | Wohnen versus Gewerbe oder „Was sagen die Investoren?“ | 310 |
| 5.6.3.5 | Fördert der demographische Wandel die Innenstadtentwicklung? | 311 |
| 5.6.3.6 | Wohnen in der Innenstadt – Eine Frage des Geldes? | 311 |
| 5.6.3.7 | Familien in der Innenstadt | 312 |
| 5.6.3.8 | Probleme des innerstädtischen Wohnens | 313 |
| 5.6.4 | Fazit | 314 |
| 5.7 | Wetzlar | 316 |
| 5.7.1 | Innenstadtabgrenzung | 316 |
| 5.7.2 | Innenstadt Wetzlar: Daten und Fakten | 317 |
| 5.7.2.1 | Bevölkerung und Haushalte | 317 |
| 5.7.2.2 | Arbeit und Einkommen | 323 |
| 5.7.2.3 | Infrastruktur und Versorgung | 325 |
| 5.7.2.4 | Wohnungsbestand und -neubau | 326 |
| 5.7.2.5 | Stadtentwicklung und Denkmalschutz | 328 |
| 5.7.2.6 | Frei- und Grünflächenentwicklung | 330 |
| 5.7.2.7 | Pkw-Bestand und Parkplatzsituation | 330 |
| 5.7.3 | Ergebnisse der Expertenbefragung | 331 |
| 5.7.3.1 | Abgrenzung der Innenstadt | 331 |
| 5.7.3.2 | Renaissance der Innenstadt | 331 |
| 5.7.3.3 | Image des Innenstadtwohners | 333 |
| 5.7.3.4 | Wohnen versus Gewerbe oder „Was sagen die Investoren?“ | 333 |

| | | |
|--|---|------------|
| 5.7.3.5 | Fördert der demographische Wandel die Innenstadtentwicklung? | 335 |
| 5.7.3.6 | Wohnen in der Innenstadt – Eine Frage des Geldes? | 335 |
| 5.7.3.7 | Familien in der Innenstadt | 337 |
| 5.7.3.8 | Probleme des innerstädtischen Wohnens | 338 |
| 5.7.4 | Fazit | 339 |
| Literatur- und Quellenverzeichnis | | 341 |