

**Tanja Kronenwett**

**Neue Urbanität - Die neue Attraktivität des  
Wohnens im Zentrum, dargestellt am  
Beispiel Karlsruhe Südstadt**

**Diplomarbeit**

# BEI GRIN MACHT SICH IHR WISSEN BEZAHLT



- Wir veröffentlichen Ihre Hausarbeit, Bachelor- und Masterarbeit
- Ihr eigenes eBook und Buch - weltweit in allen wichtigen Shops
- Verdienen Sie an jedem Verkauf

Jetzt bei [www.GRIN.com](http://www.GRIN.com) hochladen  
und kostenlos publizieren



## **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:**

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

## **Impressum:**

Copyright © 2007 GRIN Verlag  
ISBN: 9783638811200

## **Dieses Buch bei GRIN:**

<https://www.grin.com/document/77318>

**Tanja Kronenwett**

**Neue Urbanität - Die neue Attraktivität des Wohnens  
im Zentrum, dargestellt am Beispiel Karlsruhe Südstadt**

## **GRIN - Your knowledge has value**

Der GRIN Verlag publiziert seit 1998 wissenschaftliche Arbeiten von Studenten, Hochschullehrern und anderen Akademikern als eBook und gedrucktes Buch. Die Verlagswebsite [www.grin.com](http://www.grin.com) ist die ideale Plattform zur Veröffentlichung von Hausarbeiten, Abschlussarbeiten, wissenschaftlichen Aufsätzen, Dissertationen und Fachbüchern.

### **Besuchen Sie uns im Internet:**

<http://www.grin.com/>

<http://www.facebook.com/grincom>

[http://www.twitter.com/grin\\_com](http://www.twitter.com/grin_com)

**Neue Urbanität -  
Die neue Attraktivität des Wohnens im Zentrum,  
dargestellt am Beispiel Karlsruhe Südstadt**

**Diplomarbeit**

zur Erlangung des Grades einer Diplom-Geographin  
am Geographischen Institut der Universität Stuttgart

vorgelegt von  
Tanja Kronenwett

Karlsruhe 2007

**Inhaltsverzeichnis**

Abbildungsverzeichnis .....	IV
Tabellenverzeichnis .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	VIII
<b>I. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Anlass und Zielsetzung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Aufbau und Methodik.....</b>	<b>3</b>
<b>II. Konzeptioneller Teil.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Begriffe und Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Urbanität .....	4
1.2 City, Zentrum und Innenstadt.....	5
1.3 Wohnen, Wohnstandortentscheidungen und Wohnungsmarkt.....	7
1.4 Theorien der Stadtentwicklung und Wanderungsmodelle .....	10
1.5 Historischer Abriss der Wohnfunktion im Zentrum.....	13
<b>2. Belege für die neue Attraktivität des Wohnens im Zentrum.....</b>	<b>15</b>
2.1 Zunahme der Wohnbevölkerung in den Zentren.....	15
2.2 Zunahme verschiedener Bevölkerungsgruppen im Zentrum.....	21
2.3 Zunahme der Wohnungsnachfrage und Eigentumsbildung im Zentrum.....	23
2.4 Zunahme der Wohnungsbautätigkeit im Zentrum .....	24
<b>3. Gründe für die neue Attraktivität des Wohnens im Zentrum.....</b>	<b>26</b>
<b>3.1 Aufwertung der Innenstädte .....</b>	<b>26</b>
3.1.1 Aufwertung des Gebäudebestandes.....	26
3.1.2 Neue bedarfsgerechte Bau- und Wohnformen.....	29
3.1.3 Optische Aufwertungen.....	33
3.1.4 Kulturelle Aufwertungen - Innenstadt als Event.....	35
3.1.5 Verbesserte Verkehrssituation und Verkehrsanbindung.....	36
3.1.6 Bessere Versorgungssituation.....	38
3.1.7 Flair und Image des Städtischen.....	39
<b>3.2 Soziodemographische Gründe.....</b>	<b>40</b>
3.2.1 Auswirkungen des demographischen Wandels.....	40
3.2.2 Abnahme der Haushaltsgröße und Zunahme der Wohnfläche .....	42
3.2.3 Neue Haushaltstypen und Ausdifferenzierung der Lebensstile.....	44

<b>3.3 Wirtschaftliche und finanzielle Gründe</b> .....	<b>47</b>
3.3.1 Neue Potentiale durch die Veränderung der Wirtschaftsstruktur .....	47
3.3.2 Bessere Arbeitsplatzentwicklung in der Innenstadt .....	48
3.3.3 Finanzielle Gründe.....	49
<b>4. Zwischenfazit</b> .....	<b>52</b>
<b>III. Empirischer Teil</b> .....	<b>54</b>
<b>1. Methodik und Datengrundlage</b> .....	<b>54</b>
<b>2. Darstellung und Abgrenzung des Untersuchungsraums</b> .....	<b>57</b>
<b>3. Belege für die Zunahme der Attraktivität des Wohnens in der Südstadt...</b>	<b>61</b>
3.1 Zunahme der Wohnbevölkerung .....	61
3.2 Zunahme verschiedener Bevölkerungsgruppen.....	63
3.3 Zunahme der Wohnungsnachfrage und Eigentumsbildung.....	69
3.4 Zunehmende Wohnungsbautätigkeit .....	74
<b>4. Gründe für die neue Attraktivität des Wohnens in der Südstadt</b> .....	<b>76</b>
4.1 Gründe insgesamt.....	76
4.2 Aufwertung der Südstadt.....	79
4.2.1 Aufwertungen des Gebäudebestandes.....	79
4.2.2 Neue bedarfsgerechte Bau- und Wohnformen.....	84
4.2.3 Optische Aufwertungen.....	90
4.2.4 Kulturelle Aufwertungen .....	93
4.2.5 Verbesserte Verkehrssituation und Verkehrsanbindung.....	96
4.2.6 Bessere Versorgungssituation.....	100
4.2.7 Flair und Image der Südstadt .....	106
4.3 <b>Soziodemographische Gründe</b> .....	<b>110</b>
4.3.1 Auswirkungen des demographischen Wandels.....	110
4.3.2 Abnahme der Haushaltgröße und Zunahme der Wohnfläche .....	113
4.3.3 Neue Haushaltstypen.....	116
4.4 <b>Wirtschaftliche und finanzielle Gründe</b> .....	<b>121</b>
4.4.1 Neue Potentiale durch die Veränderung der Wirtschaftsstruktur .....	121
4.4.2 Bessere Arbeitsplatzentwicklung in Karlsruhe und der Südstadt .....	123
4.4.3 Finanzielle Gründe.....	126
<b>5. Zusammenfassung der Ergebnisse</b> .....	<b>128</b>

---

<b>6. Fazit und Handlungsempfehlungen.....</b>	<b>131</b>
Literatur .....	VIII
Internet.....	XVII
Anhang.....	A

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Innerstädtische Lagetypen der Innerstädtischen Raumbearbeitung .....	6
Abb. 2: Modell der Stadtregion nach BOUSTEDT (1970) .....	6
Abb. 3: Einflussfaktoren der Wohnungsmärkte.....	9
Abb. 4: Modell der Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung in Agglomerationsräumen nach GAEBE (1991) .....	11
Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung der 21 größten deutschen Städte.....	15
Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung nach innerstädtischen Lagen in 7 ostdeutschen sowie 24 westdeutschen IRB-Städten 1991-2004.....	16
Abb. 7: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung in Kernstädten 1993 - 2004 .....	17
Abb. 8: Bevölkerungsentwicklungstypen ausgewählter IRB-Städte nach innerstädtischen Lagetypen 1991 - 2004.....	20
Abb. 9: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Deutschland 1961 - 2004 .....	43
Abb. 10: Karlsruher Stadtteile und Gebietstypengliederung.....	59
Abb. 11: Außenwanderungssalden für die Südstadt, die Kernstadtteile und Karlsruhe 1990 - 2004 .....	62
Abb. 12: Innerstädtische Umzüge in der Südstadt und den Kernstadtteilen 1990 - 2004....	62
Abb. 13: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Südstadt, den Kernstadtteilen und Karlsruhe 1990 - 2005.....	63
Abb. 14: Immobiliennachfrage bestimmter Bevölkerungsgruppen in der Südstadt - Experteneinschätzung.....	66
Abb. 15: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen der Zugezogenen und der Bestandsbevölkerung.....	67
Abb. 16: Haushaltstypen der Zugezogenen .....	68
Abb. 17: Altersstruktur der Zugezogenen und der Bestandsbevölkerung .....	69
Abb. 18: Wechsel von Wohneigentum durch Kauf nach Stadtteilen.....	70
Abb. 19: Stadtteile mit gesteigerter Immobiliennachfrage seit 2000 - Experteneinschätzung.....	71
Abb. 20: Hauptgründe für den Zuzug in die Südstadt und die Kernstadtteile.....	77
Abb. 21: Weitere Gründe für den Zuzug in die Südstadt und die Kernstadtteile .....	78
Abb. 22: Sanierete Fassade neben unsaniertem Altbau in der Schützenstraße .....	81
Abb. 23: Kulturdenkmal Baumeisterstraße 8 und 8a.....	81
Abb. 24: Sanierungsgebiet Südstadt.....	82
Abb. 25: Alter des neuen Gebäudes der Zugezogenen .....	83
Abb. 26: City-Park, Status quo.....	85
Abb. 27: Lage des City-Parks und des Baumeistercarrées.....	85

Abb. 28: Geschosswohnungsbau im City-Park.....	85
Abb. 29: Spielplatz im City-Park.....	85
Abb. 30: Wohnungsbestand nach der Wohnungsgröße 1995 und 2005 .....	87
Abb. 31: Reihenhäuser im Baumeistercarrée.....	88
Abb. 32: Sanierte Mehrfamilienhäuser im Baumeistercarrée .....	88
Abb. 33: Spielplatz im Baumeistercarrée .....	88
Abb. 34: Gärten im Baumeistercarrée.....	88
Abb. 35: Grünsystem der Stadt Karlsruhe .....	92
Abb. 36: Versorgung mit Spielplätzen in der Südstadt - Experteneinschätzung .....	93
Abb. 37: Versorgung mit Grünflächen in der Südstadt - Experteneinschätzung .....	93
Abb. 38: Kulturangebote in der Südstadt - Experteneinschätzung .....	94
Abb. 39: Versorgung mit Sportplätzen in der Südstadt - Experteneinschätzung.....	94
Abb. 40: Neue Aktivitäten der Zugezogenen nach dem Zuzug ins Zentrum .....	95
Abb. 41: Verkehrsbelastung in der Südstadt .....	97
Abb. 42: Veränderung der Lebensverhältnisse der Zugezogenen in die Südstadt - Verkehr .....	99
Abb. 43: Verkehrsanbindung mit ÖPNV in der Südstadt - Experteneinschätzung .....	99
Abb. 44: Radwegesituation in der Südstadt - Experteneinschätzung .....	99
Abb. 45: Nahversorgung in der Südstadt .....	101
Abb. 46: Nähe zur City - Experteneinschätzung .....	103
Abb. 47: Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs - Experteneinschätzung	103
Abb. 48: Versorgungsquote in den Tageseinrichtungen für Kinder von 3 - 6/7 Jahren .....	104
Abb. 49: Kinderbetreuungsmöglichkeiten in der Südstadt - Experteneinschätzung .....	104
Abb. 50: Angebote für ältere Menschen - Experteneinschätzung.....	104
Abb. 51: Medizinische Versorgung in der Südstadt - Experteneinschätzung.....	104
Abb. 52: Veränderung der Lebensverhältnisse der Zugezogenen in die Südstadt - Versorgung .....	106
Abb. 53: Zusammensetzung der ausländischen Bevölkerung in der Südstadt 2005.....	107
Abb. 54: Image der Südstadt – Experteneinschätzung .....	108
Abb. 55: „Viva la Südstadt“-Schild in der Schützenstraße.....	109
Abb. 56: „Viva la Südstadt“-Aufkleber auf parkendem Auto in der Südstadt.....	109
Abb. 57: Die Südstadt während der WM 2006.....	110
Abb. 58: Bevölkerungsvorausrechnung für Karlsruhe nach dem realistischen und dem optimistischen Szenario 2005 - 2030.....	111
Abb. 59: Veränderung der Stärke der Altersgruppen in Karlsruhe 2005 - 2030 .....	112
Abb. 60: Voraussichtliche Zu-, bzw. Abnahme der Wohnberechtigten 2006 - 2030 in den Karlsruher Stadtteilen (realistisches Szenario).....	113

---

Abb. 61: Haushaltsgrößen der Zugezogenen.....	114
Abb. 62: Wohnfläche je Person vor und nach dem Umzug - Südstadt .....	115
Abb. 63: Wohnfläche je Person vor und nach dem Umzug - Kernstadtteile.....	115
Abb. 64: Haushaltstypen der Zugezogenen .....	117
Abb. 65: Einkommensstruktur der Paare (30-45 Jahre) ohne Kinder - Südstadt.....	118
Abb. 66: Einkommensstruktur der Paare (30- 45 Jahre) ohne Kinder - Kernstadtteile .....	118
Abb. 67: Ausbildungsstand des/der Hauptverdieners/in unter den Zugezogenen.....	120
Abb. 68: Tätigkeit des/der Hauptverdieners/in unter den Zugezogenen .....	121
Abb. 69: Eingangstor der ehemalige Firma STEFFELIN.....	122
Abb. 70: Eingang zum Baumeistercarrée.....	122
Abb. 71: Jahresmittelwerte der Kohlenmonoxid-Konzentration in Karlsruhe.....	123
Abb. 72: Entwicklung der Erwerbsfähigen in der Südstadt, den Kernstadtteilen und Karlsruhe .....	124
Abb. 73: Veränderung der Zahl sozialversicherungspflichtig beschäftigter Personen in Karlsruhe nach Wirtschaftsabschnitten seit 2000.....	125

**Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Citymerkmale .....	5
Tab. 2: Maßnahmen zur Wohnraummodernisierung.....	27
Tab. 3: Merkmale einer möglichen Gentrification.....	28
Tab. 4: Neue Flächenpotentiale in Innenstädten .....	47
Tab. 5: Herkunft der Zugezogenen in der Südstadt und den Kernstadtteilen.....	65
Tab. 6: Veränderung des Wohnstatus der Zugezogenen in der Südstadt .....	72
Tab. 7: Veränderung des Wohnstatus der Zugezogenen in den Kernstadtteile .....	73
Tab. 8: Bauüberhang in den Karlsruher Stadtteilen .....	74
Tab. 9: Wohngebäude- und Wohnungsalter in der Südstadt 1987 .....	80
Tab. 10: Änderung der Wohnform der Zugezogenen in die Südstadt.....	89
Tab. 11: Haushaltsgößen der Zugezogenen und der Bestandsbevölkerung .....	115
Tab. 12: Haushaltstypen der Zugezogenen ins Zentrum .....	119

**Abkürzungsverzeichnis**

Abb.	Abbildung
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Bobos	Bohemien Bourgeois
CBD	Central Business District
CMP	City Marketing Passau
DB	Deutsche Bahn
Difu	Deutsches Institut für Urbanistik
DINKS	double income no kids
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
ebd.	ebenda
EFH	Einfamilienhaus
EM	Europameisterschaft
et al.	und andere
FAZ	Frankfurter Allgemeine Zeitung
FH	Fachhochschule
GMA	Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh Ludwigsburg
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
IRB	Innerstädtische Raumbbeobachtung
IT	Informationstechnologie
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
KOI	Verein interdisziplinärer und temporärer Kunst im öffentlichen Raum e. V.
LBBW	Landesbank Baden-Württemberg
LBS	Landesbausparkasse
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
o. S.	ohne Seitenangabe
o. J.	ohne Jahresangabe
PH	Pädagogische Hochschule
QUAM	Qualitatives Attraktivitäts-Migrations-Modell
RUDI	Rund um den Indianerbrunnen
sic	„wirklich so“ [lat.] (Bereits vorhandener Fehler im Zitat)
SOEP	Sozioökonomisches Panel
Tab.	Tabelle
VDM	Verband Deutscher Makler
WM	Weltmeisterschaft

WG	Wohngemeinschaft
Yuppies	young urban professionals

*„Ja das möchtest:*

*Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse,  
vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße;  
mit schöner Aussicht, ländlich-mondän,  
vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn –  
aber abends zum Kino hast du's nicht weit.“*

(TUCHOLSKY 1927, S. 269f.)

# I. Einleitung

## 1. Anlass und Zielsetzung

Die Entwicklung der Städte in Deutschland ist seit vielen Jahren durch Stadt-Umland-Wanderungen der Wohnbevölkerung und der Arbeitsstätten geprägt. In vielen Stadtregionen leben mehr Menschen im Umland als in den Kernstädten. Vor allem junge, einkommensstarke Familien sind an und über die Stadtränder hinausgezogen. Zwar hat die Suburbanisierung ihren Höhepunkt überschritten, dennoch ist sie ein bis heute anhaltender Trend. Es gibt insgesamt noch wenig empirische Befunde und Belege, dennoch ist seit einiger Zeit wieder ein zunehmendes Interesse am Wohnen in der Stadt zu beobachten. Daher rückt diese Thematik bei Stadtplanern und Kommunalpolitikern immer stärker ins Bewusstsein und die Einsicht, der Wohnfunktion in den Kernstädten verstärkte Bedeutung zuzumessen, wächst. Hierbei bestehen natürlich regionale Unterschiede. Da die Entwicklungen in den Bereichen Wohnen und Stadtentwicklung in Westdeutschland nicht mit denen in den neuen Bundesländern verglichen werden können, liegt der Fokus dieser Arbeit auf der Entwicklung in den alten Bundesländern.

Die Aktualität und Relevanz des Themas „Neue Urbanität“ spiegeln sich im Interesse und Bewusstsein der Kommunen, der breiten Öffentlichkeit und den Medien wieder. So lautet der Titel des Kulturspiegels: „Das Reich der Mitte. Das Haus im Grünen steht in Zukunft in der City“ (KULTURSPIEGEL 10/2005). Der Spiegel berichtet vom „Triumph der City“ (BEYER 2006, S. 134). Der Stern konstatiert sogar einen Artikel mit dem Titel: „Landflucht. Rückzug aus den Speckgürteln“ (STERN 43/2002). Aber auch wissenschaftliche Institute und die Kommunen selbst zeigen ein verstärktes Interesse an diesem Thema. Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) hat im Jahr 2005 die Untersuchung „Wohnen in der Innenstadt - eine Renaissance?“ herausgegeben und sich hierbei auf die Entwicklungen in zentralen Stadtvierteln von München und Leipzig konzentriert (vgl. BRÜHL et al. 2005). In Karlsruhe fand im November 2006 ein Städtebaukongress zum Thema „Wohnen im Zentrum. Strategien für attraktive Stadt- und Ortskerne“ statt. Eine bundesweite Wanderausstellung der LBS hieß: „LBS-Stadthaus - Im Zentrum zu Hause“. Die GMA hat im Auftrag der baden-württembergischen Bausparkassen ebenfalls eine Untersuchung zum Thema „Wohnen im Zentrum“ durchgeführt (vgl. GMA 2006). Viele Städte und Kommunen haben eigene Studien zu diesem Thema durchgeführt, wie z. B. die Städte München und Karlsruhe (vgl. GEIßER 2006, STADT KARLSRUHE – AMT FÜR STADTENTWICKLUNG 2006c). Die Untersuchung der Stadt Karlsruhe „Wohnen im Zentrum“, bei der ich während eines Praktikums im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe mitarbeiten konnte, weckte auch mein Interesse für dieses Thema.

Aktuelle empirische Studien gibt es außer den genannten Untersuchungen zu diesem Thema für deutsche Städte nur wenige. Dies deutet auch auf die Aktualität dieses Themas hin. An älteren Untersuchungen sind die Folgenden zu nennen: KRÄMER (1992) veröffentlichte eine empirische Studie, in der er die Attraktivität großstädtischer Wohnstandorte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in Mannheim analysierte. In einer Studie von ZERWECK (1997) wurde versucht, die Wohnstandortpräferenzen der Bewohner von Nürnberg herauszufinden. KECSKES (1997) untersucht empirisch ein Gebiet in der Kölner Innenstadt auf Aufwertungsprozesse.

Vor dem Hintergrund der aktuellen strukturellen Rahmenbedingungen und sich ändernder gesellschaftlicher Trends in Deutschland, werden daher Belege für eine verstärkte Rückkehr der Wohnfunktion zurück in die Zentren deutscher Städte herausgearbeitet. Es soll geklärt werden, welche Gruppen der Bevölkerung entgegen des lange Zeit andauernden Trends „Raus aus der Stadt“, wieder zurück in die Zentren ziehen. Gibt es hierbei bestimmte Haushalts- oder Lebensstilgruppen? Handelt es sich um innerstädtische Wanderungen, oder kommen die Zugezogenen von außerhalb? Des Weiteren sollen in dieser Arbeit die Gründe für die Attraktivität des Wohnens im Zentrum aufgezeigt werden. Die Attraktivität eines Ortes umfasst die verschiedensten Aspekte und Dimensionen. Sind es nur individuelle und subjektive Gründe, die Menschen dazu bewegen in die Innenstädte zu ziehen? Tragen Aufwertungsprozesse dazu bei, das Interesse des Wohnens in der Innenstadt zu erhöhen? Ist die Veränderung der Haushaltsstruktur und -größe ein Grund für innerstädtisches Wohnen? Inwiefern haben sich Wohnleitbilder und das Image der Innenstadt als Wohnstandort geändert? Wie ist innerstädtisches Wohnen unter finanziellen Gesichtspunkten zu beurteilen? Das Ziel dieser Arbeit soll somit sein, einen eventuell bestehenden Trend „Zurück ins Zentrum“, bzw. die gestiegene Attraktivität des Wohnens in der Innenstadt zunächst allgemein für Deutschland und speziell für den zentralen Stadtteil Südstadt in Karlsruhe aufzuzeigen sowie die möglichen Hintergründe dieser Entwicklung zu verstehen. Für die Kommunalpolitik und die Stadtverwaltung kann dies eine entscheidende Hilfe für die Planung sein.