

Johann Jessen, Stefan Siedentop

## **Reurbanisierung**

S. 2073 bis 2084

URN: urn:nbn:de: 0156-55991929



CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

In:

ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.):  
**Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung**

Hannover 2018

ISBN 978-3-88838-559-9 (PDF-Version)

URN: <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-55993>

# Reurbanisierung

## Gliederung

- 1 Begriffsherkunft und -karriere
- 2 Reurbanisierung als Prozess der Stadtentwicklung – empirische Befunde
- 3 Ursachen
- 4 Schlussbemerkungen

Literatur

Als Reurbanisierung wird eine Entwicklungsphase von Agglomerationsräumen westlicher Industriestaaten bezeichnet, in deren Verlauf die Kern- und Innenstädte durch den Zuwachs an Wohnbevölkerung und/oder Arbeitsplätzen wieder an sozialer, kultureller und ökonomischer Dynamik gewinnen. Erklärungen der Reurbanisierung verweisen auf ein komplexes Ineinandergreifen demografischer, ökonomischer, sozialer und politischer Faktoren.

### 1 Begriffsherkunft und -karriere

---

Erste Erwähnungen des Begriffs *Reurbanisierung* in seiner heutigen Bedeutung (englisch: *Reurbanization, Reurbanism, Urban Resurgence*) gehen auf die 1980er Jahre zurück, als in einigen nordamerikanischen Großstadtreionen (▷ *Stadtregion*) ein Wiederanstiegen der kern- und innerstädtischen Bevölkerungszahl beobachtet wurde (Frey 1988). In Europa wurde das Phänomen der Reurbanisierung erstmals im bekannten Phasenmodell der ▷ *Stadtentwicklung* aufgegriffen (van den Berg/Drewett/Klaasen et al. 1982), das ▷ *Urbanisierung*, ▷ *Suburbanisierung*, Desurbanisierung und Reurbanisierung als zyklische Prozesse der Zentralisierung bzw. Dezentralisierung von Bevölkerung und Beschäftigung betrachtet. Reurbanisierung wurde dabei als eine – hypothetische, Anfang der 1980er Jahre noch nicht empirisch evidente – Entwicklungsphase verstanden, in deren Verlauf die Kernstadt an Bevölkerung (und/oder Arbeitsplätzen) überproportional zum Umland oder zu dessen Lasten zunimmt. Tatsächlich konnten dann für die 1980er Jahre in vielen west- und nordeuropäischen Stadtreionen erste Reurbanisierungstendenzen nachgewiesen werden (Cheshire 1995).

Die Debatte zur Reurbanisierung hat erst in den letzten zwei Jahrzehnten an Intensität und fachlicher Spreizung gewonnen, zunächst in den USA und England, seit der Jahrtausendwende auch in Deutschland. Den Hintergrund bilden zwei parallel verlaufende, eng aufeinander bezogene Prozesse: zum einen die in ihrer Höhe überraschenden Bevölkerungszuwächse in den Kernstädten und Citylagen der Großstadtreionen (Birch 2005) und zum anderen das Aufkommen einer wettbewerbsorientierten Stadtpolitik der Großstädte, die auf die Stärkung und Profilierung ihrer Zentren setzte.

Inzwischen hat sich die Fachdiskussion über die Reurbanisierung stark ausdifferenziert. Den meisten Beiträgen liegt ein quantitatives Begriffsverständnis zugrunde, das auf absolute oder relative Bevölkerungsveränderungen von Kernstädten oder auf Anteilsveränderungen verschiedener Raumtypen an der Gesamtbevölkerung und -beschäftigung eines Staates oder einer Region abstellt (siehe z. B. Siedentop 2008; Geppert/Gornig 2010). Unterschieden werden dabei meistens Kernstädte in ihren administrativen Grenzen und Umlandgebiete, zum Teil auch agglomerationsferne Räume. Die Referenz auf zyklische Stadtentwicklungsmodelle repräsentiert aber nur noch einen Ausschnitt der Debatte. Glatter und Siedhoff (2008) unterscheiden in ihrer Literaturlauswertung sieben Konzeptualisierungen von Reurbanisierung: (1) das Wiederanstiegen der Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahl einer Kernstadt, (2) die relative oder absolute Bedeutungssteigerung der Kernstadt gegenüber ihrem Umland, (3) die Rückwanderung von im suburbanen Raum lebenden Haushalten in die Kernstadt, (4) das Bevölkerungswachstum innerstädtischer Quartiere, (5) eine qualitative Bedeutungssteigerung der Kernstadt insgesamt, (6) bauliche Verdichtungsprozesse in innerstädtischen Gebieten und schließlich (7) die geplante Strategie einer Revitalisierung bzw. Inwertsetzung der Stadt bzw. bestimmter städtischer Räume. Insgesamt müssen vor diesem Hintergrund der Begriff und das Konzept der Reurbanisierung als „vage“ (Glatter/Siedhoff 2008: 302) und mehrdeutig angesehen werden. Einschätzungen realer Entwicklungstrends in Stadtreionen in Bezug auf die Existenz von Reurbanisierung und die Rolle regionaler und lokaler Strategien hängen in starkem Maße davon ab, ob ein quantitatives oder qualitatives, ein analytisch-empirisches oder normatives Begriffsverständnis zugrunde liegt.

## 2 Reurbanisierung als Prozess der Stadtentwicklung – empirische Befunde

---

Noch in den 1970er Jahren hatten viele der westdeutschen Großstadregionen als Ganzes und insbesondere ihre Kerne gegenüber den übrigen Räumen relativ und häufig auch absolut an Bevölkerung und auch an Beschäftigung verloren. Der Urbanisierungsprozess, der sich in erheblichem Umfang auch aus der sogenannten Landflucht speiste, schien an sein Ende gekommen zu sein. Erstmals seit dem Einsetzen der Industrialisierung profitierten *▷ Ländliche Räume* von Zuwanderung aus den stärker verdichteten Regionen. Die immer weiter in das Umland ausgreifende Wohn- und Beschäftigungssuburbanisierung war Ausdruck veränderter Standortansprüche der privaten Haushalte und der Unternehmen, forciert wurde sie durch den Anstieg der Haushaltseinkommen, die Motorisierung der Bevölkerung, das Leitbild des Eigenheims als ideale familiäre Wohnform, eher großstadtskeptische Einstellungen gesellschaftlicher Eliten und dekonzentrationfördernde Steuer-, Subventions- und Entwicklungspolitiken des Staates. Viele Kernstädte mussten vor allem in den 1970er Jahren zum Teil hohe Bevölkerungs- und Beschäftigungsverluste hinnehmen. In dieser Zeit verdichteten sich die Krisenphänomene der Großstädte in bedrohlicher Weise, und die Zukunftsaussichten erschienen angesichts des Verlusts der industriellen Basis, überalterter Bau- und Infrastrukturbestände, sozialer Probleme und schwindender fiskalischer Ressourcen mehr als ungewiss.

Jedoch gab es in den 1980er Jahren erste Hinweise, dass diese Phase nur eine Zwischenepisode des raumstrukturellen Wandels sein könnte. Der zentrale Auslöser für die deutsche Debatte über die Reurbanisierung waren empirische Befunde einer sich seit Ende der 1990er Jahre deutlich abschwächenden Suburbanisierung. Nach Jahren der Bevölkerungsverluste, in denen sich inter- und intraregionale Wanderungsverluste sowie Sterbeüberhänge aufsummierten, konnten zahlreiche deutsche Kernstädte und innerhalb dieser die zentralen Bereiche wieder an Wohnbevölkerung gewinnen (Geppert/Gornig 2010; Sturm/Meyer 2008). Zwar handelte es sich zunächst nur um kleinere Verschiebungen, aber sie markierten einen signifikanten Richtungswechsel gegenüber den 1990er Jahren.

Die bisherigen sozialstatistischen Analysen zur Reurbanisierung in deutschen Städten zeigen übereinstimmend, dass die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen, Studierende, Auszubildende und Berufsanfänger das Gros derer bilden, die von außen kommend in die Städte und hier insbesondere in die Innenstädte ziehen und das Bevölkerungswachstum tragen. Damit wird auch die Alterung der kernstädtischen Bevölkerung abgeschwächt.

Einerseits bestätigen die Analysen fast uneingeschränkt eine hohe Kontinuität im demografischen Profil der Wanderungsströme und den sich darin ausdrückenden Motiven einer primär arbeitsplatz- und ausbildungsbezogenen Standortwahl jüngerer Menschen. Es sind weiterhin die jungen Familienhaushalte (30- bis 44-Jährige), die aus der *▷ Innenstadt* an den Stadtrand oder in das Umland abwandern; auch das Gros der älteren Haushalte (über 65-Jährige) erweist sich nach wie vor als wohnstandorttreu.

Andererseits ergibt sich in der Gesamtbilanz der Wanderungen für die letzten Jahre eine Umkehrung vertrauter räumlicher Muster. Das Umland verliert in den meisten Stadtregionen absolut oder relativ gegenüber der Kernstadt, dort vor allem gegenüber der Innenstadt. Neben

## Reurbanisierung

dem großstadtorientierten Wanderungsverhalten von Gruppen mit hoher Affinität zu urbanen Standorten (Studierende, junge Berufstätige, gut verdienende kinderlose Paare, Haushalte mit unkonventionellen Lebensformen und internationale Zuwanderer) wird dies auch auf eine rückläufige Stadt-Umland-Wanderung von Familienhaushalten zurückgeführt.

Des Weiteren geben die Analysen Hinweise darauf, dass die Reurbanisierungsprofile von  $\triangleright$  Stadt zu Stadt variieren und sich einige Gruppierungen abzeichnen. Eine Gruppe bilden die ostdeutschen Großstädte mit ihren entspannten Wohnungsmärkten, denen es auch gelingt, Familien in der Stadt zu halten. Städte wie Jena, Weimar, Erfurt, Leipzig oder Dresden (Haase/Herfert/Kabisch et al. 2010; Herfert/Osterhage 2012) zeigen Entwicklungen, die dem Verständnis von Reurbanisierung in der Logik des von van den Berg, Drewett, Klaasen et al. (1982) vorgeschlagenen Modells zyklischer Stadtentwicklungstrajektorien derzeit am nächsten kommen. Eine andere Gruppe scheint die durch Bildungszuwanderer geprägte Gruppe kleinerer Großstädte mit großen Universitäten wie Freiburg oder Heidelberg zu sein (Glatter/Hackenberg/Wolff 2014). Als eine dritte Gruppe können ökonomisch erfolgreiche Großstädte wie Hamburg, München oder Frankfurt am Main erachtet werden.

Innerhalb der inneren Stadt tragen die einzelnen Stadtteile in unterschiedlichem Maße zur Aufnahme der Zuwanderer bei (Kabisch/Steinführer/Haase 2012: 122 ff.). Wichtig sind dabei die Position der Wohnungsbestände auf dem regionalen  $\triangleright$  *Wohnungsmarkt* und die Flächenpotenziale für Wohnungsneubau und Nachverdichtung. Dort, wo der Strukturwandel den Neubau von größeren Wohnkomplexen bis hin zu neuen Wohnquartieren auf alten zentral gelegenen Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen ermöglichte, hat dies den Wohnstandort Innenstadt gestärkt. Dagegen kann das Wohnungsangebot in den bereits dicht überbauten Innenstadtquartieren quantitativ nur in bescheidenem Maß durch Nachverdichtung erweitert werden, allerdings wird es qualitativ an neue Nachfragegruppen angepasst. Zudem lässt sich feststellen, dass die Wohnbevölkerung in manchen innerstädtischen Quartieren in den letzten Jahren angewachsen ist, ohne dass sich die Zahl der Wohnungen wesentlich verändert hätte. Hier kam es über das Umzugsgeschehen, teils verstärkt durch Geburtenüberschüsse, zu einem Austausch in der Belegung der Wohnungen, was mit der Erhöhung der Belegungsdichten einherging.

Die breit gefächerte soziale Basis der Reurbanisierung bildet sich auch in einer sozialräumlichen Differenzierung auf Quartiersebene ab ( $\triangleright$  *Quartier/Quartiersentwicklung*). Je nach Lage und Baustruktur werden innerstädtische Quartiere in sehr unterschiedlicher Intensität und Form aufgewertet. Für die zentralen Bereiche kommt den neu errichteten Stadtquartieren auf innerstädtischen Brachflächen eine Schlüsselrolle zu. Ihr oft exklusives Wohnungsangebot, das auf die modernen „Urbaniten“ und die „Kreativen“ abzielt und vielfach ohne Probleme solvente Käufer und Mieter (oft auch für Zweit- und Firmenwohnungen) findet, gilt als besonders deutlich sichtbares Indiz für die Neubewertung von innerstädtischem  $\triangleright$  *Wohnen* durch einkommensstarke Schichten. Andere Quartiere trifft die Reurbanisierung als klassische  $\triangleright$  *Gentrifizierung*. Neben der Modernisierung von Gebäudebeständen, die aber meist nicht mit einer steigenden Bevölkerungszahl einhergeht, kommt es in den vergangenen Jahren häufiger zu Formen einer „verdrängenden Verdichtung“ von Bestandsgebieten. Schließlich kann Reurbanisierung auch die soziale und ökonomische Stabilisierung von „urban villages“ ethnischer Gruppen durch die Zuwanderung von Migranten in die Großstädte bedeuten ( $\triangleright$  *Migration*). Insgesamt gilt die empirische Basis für die Beschreibung und Erklärung von Entwicklungspfaden städtischer Teilräume und der damit einhergehenden sozialräumlichen Ausdifferenzierung aber noch als eher schwach.

### 3 Ursachen

---

Während die Evidenz des in vielen westlichen Industriestaaten beobachteten demografischen Entwicklungsbruchs der Kernstädte weitgehend anerkannt ist, sind dessen Ursachen umstritten. Ungeachtet fachlicher Kontroversen und nationaler Unterschiede besteht jedoch weitgehender Konsens dahingehend, dass die derzeit mehrheitlich positive Bevölkerungsentwicklung großer Städte das (Zwischen-) Ergebnis eines äußerst komplexen sozio-ökonomischen Restrukturierungsprozesses großstädtisch geprägter Regionen ist. In der Debatte verschränken sich siedlungsstrukturelle, kulturelle, sozio-ökonomische, stadtpolitische und städtebauliche Argumentationsstränge. Oft gehen dabei empirische Belege, begründete Erwartungen und normativer Impetus eine nicht leicht entwirrbare Verbindung ein. In diesem Zusammenhang werden mehrere Ursachenkomplexe ins Feld geführt, die nachfolgend in knapper Form skizziert werden.

Ein erster – häufig vertretener – Ansatz sucht eine Erklärung der Reurbanisierung im Übergang von „fordistischen“ in „post-fordistische“ Akkumulationsregimes des Kapitalismus, die unter anderem durch stärker individualisierte Konsumbedürfnisse und flexible Produktionsweisen und Arbeitsmärkte geprägt seien. Während die Suburbanisierung eine charakteristische Ausprägung des Fordismus war, gilt die Reurbanisierung als raum- und siedlungsstrukturelle Resonanz auf den „post-fordistischen“ Kapitalismus (Grove/Münter 2010; Läßle 2006). Spekuliert wird über Veränderungen der Wohnpräferenzen solcher Gruppen, die bisher Wohnstandorte im suburbanen Raum vorgezogen haben (Brühl/Echter/Frölich von Bodelschwingh et al. 2005; Siebel 2008; Frank 2013; Häußermann 2009; Glasze/Graze 2007). Dies gilt insbesondere für junge Familienhaushalte, für die das bisherige Wohnmodell des Einfamilienhauses an der Peripherie aus einer Reihe von Gründen an Attraktivität verloren habe. Als entscheidende Faktoren werden Veränderungen der Arbeitswelt und der Geschlechterverhältnisse angesehen. Längere Arbeitszeiten und unregelmäßige Arbeitsrhythmen bei Hochqualifizierten zwingen zu einer flexibleren Alltagsorganisation. Die engere Verflechtung von beruflichem, sozialem und privatem Leben dränge die für fordistische Wirtschafts- und Gesellschaftsformen charakteristische Trennung zwischen Arbeit, Freizeit und Wohnen mehr und mehr zurück (Läßle 2006). Das Alltagsleben an suburbanen Standorten mit längeren Wegen und hohen Pendelbelastungen setze Haushalte verstärkt unter Anpassungsdruck. Große Städte böten dagegen eher Orte, die veränderten Zeitökonomien von Berufstätigen gerecht werden. Vor diesem Hintergrund präferieren – so dieser Erklärungsansatz – nicht nur hoch qualifizierte Beschäftigte urbane Wohnstandorte mit hoher Zentralität und geringen Zugangskosten zu großstädtischen Infrastruktur- und Kultureinrichtungen.

Insbesondere Familien rücken dabei in den Fokus der Aufmerksamkeit. So sieht Frank (2013) eine zunehmende Attraktivität der inneren Stadtgebiete für Familienhaushalte, was sich in veränderten Wandlungsmustern ausdrücke und als „innere Suburbanisierung“ (Frank 2013: 74) bezeichnet werden könne. Dies führe zu teilweise über Wohnungsneubau realisierten „Familienklaven“ in zentrumsnahen Lagen, die Frank als „funktionale Äquivalente der fordistischen Vorstadtsiedlungen“ betrachtet. Dabei kommt es – so Frank – zu einer „Umgestaltung der inneren Städte für die Bedürfnisse und Ansprüche der neuen Mittelschichten“ (Frank 2013: 75) und einer auch baulich vermittelten sozialen Abschottungs- bzw. Abgrenzungsneigung.

## Reurbanisierung

Ein zweiter, namentlich in der deutschen Reurbanisierungsdebatte betonter Erklärungsansatz fokussiert auf demografische Faktoren. Dabei spielt eine Personengruppe eine zentrale Bedeutung, die schon immer für einen Großteil der kernstädtischen Zuwanderung verantwortlich zeichnet, nämlich junge Menschen, die zu Ausbildungszwecken in die Groß- und Universitätsstädte ziehen. Unstrittig ist, dass die Wanderungsgewinne der Kernstädte in den vergangenen Jahren ausgeprägt altersselektiv ausfielen; die Zuwanderung generierte sich zu erheblichen Teilen aus jungen Bildungswanderern und Berufstätigen im Alter zwischen 18 und 30 Jahren (BBSR 2012). Dies nährte Spekulationen, dass Reurbanisierungsprozesse mit dem „Durchlaufen“ einer relativ stark besetzten Kohorte junger, in die Städte strebender Menschen begründet und damit nur temporärer Natur sein könnten (Grove/Münter 2010; Hirschle/Schürt 2008). Verstärkende Wirkungen solcher Kohorteneffekte ergeben sich durch die „Akademisierung“ der Bildung mit steigenden Anteilen von Studierenden an den Altersjahrgängen und durch kurzfristige Sondereffekte wie der Abschaffung der allgemeinen Wehrpflicht. Die aktuellen demografischen Trends dürften daher nicht voreilig als Trendumkehr im Wanderungsverhalten interpretiert werden (Hirschle/Schürt 2008; Gatzweiler/Kuhlmann/Meyer et al. 2006).

Eine zweite in diesem Zusammenhang relevante Bevölkerungsgruppe sind internationale Zuwanderer. So lässt sich zeigen, dass Großstädte traditionell das bevorzugte Ziel von aus dem Ausland zuwandernden Personen sind. Auch in Zukunft werde die Bevölkerungsentwicklung der größeren Städte in wesentlichem Umfang durch die Außenzuwanderung bestimmt sein (Bucher/Schlömer 2003). Als Kernursachen gelten ein in Städten größerer Bestand preiswerter Mietwohnungen, ein attraktiver  $\triangleright$  *Arbeitsmarkt* auch für geringer Qualifizierte sowie bereits bestehende Netzwerke von Migranten unterschiedlicher ethnischer Herkunft ( $\triangleright$  *Netzwerke, soziale und organisatorische*).

Allerdings weisen einige Studien – vor allem im nordamerikanischen Kontext – auch auf eine sich verstärkende Suburbanisierungsneigung von Migranten hin. Die Kernstädte hätten ihre traditionelle Funktion als „Gateways“ für Menschen mit ausländischer Herkunft zwar nicht verloren, wohl aber habe diese an Bedeutung eingebüßt (siehe z. B. Farrell 2016 mit weiteren Nachweisen). Denkbar ist, dass dies auch ein Effekt der ökonomischen Aufwertung bestimmter (innerstädtischer) Stadtquartiere ist, die in früheren Zeiten als Zuzugsorte von Migranten nach ihrer Einreise fungiert haben.

Demografisch zentrierte Erklärungsansätze der Reurbanisierung argumentieren aber nicht allein mit altersbezogenen Struktureffekten und der internationalen Migrationsdynamik. Im zweiten demografischen Übergang komme es zu einer tief gehenden Ausdifferenzierung von Haushalts- und Lebensformen, was sich insbesondere an einer Erosion der Familie und dem Bedeutungsgewinn kleinerer Haushaltsformen zeigen lasse (Kabisch/Steinführer/Haase 2012; Buzar/Ogden/Hall et al. 2007; Ogden/Hall 2000). Dabei wird angenommen, dass bestimmte, an quantitativer Bedeutung gewinnende Bevölkerungsgruppen wie kinderlose Haushalte, Paare nach Auszug der Kinder (empty nesters) oder Alleinerziehende zu einem zentrumsnahen Wohnen neigen (Häußermann 2009; Siebel 2008; Glasze/Graze 2007). Daraus folgt, dass Veränderungen der absoluten Größe dieser Gruppen die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung der Kern- und Innenstädte beeinflussen.

Als eine besondere Gruppe, der als Ausfluss veränderter Wohnpräferenzen ein erhebliches, zukünftig wachsendes Potenzial für die Reurbanisierung zugesprochen wird, gelten die „jungen Alten“ bzw. die sogenannten empty-nesters (Brühl/Echter/Frölich von Bodelschwingh et al. 2005: 9 f.). Die verbreitete Annahme, diese Gruppe würde ihr in der Phase der Familiengründung im Umland gebautes Einfamilienhaus aufgeben, um buchstäblich in die Stadt zurückzukehren, hat jedoch bisher noch keine nennenswerten Spuren in der Wanderungsstatistik hinterlassen (Glasze/Graze 2007: 467 f.).

Eine weitere, sich von obigen Argumentationslinien absetzende Erklärung verortet den Prozess der Wiederinwertsetzung innerstädtischer Wohnstandorte in den Kontext der sich entfaltenden  $\triangleright$  *Wissensgesellschaft*. Die Reurbanisierung wird demnach in übergreifender Perspektive als das siedlungsstrukturelle Echo des Übergangs von der Dienstleistungs- zur Wissensgesellschaft betrachtet. Großstädte mit großem Humankapital und hohem Besatz an wissensbasierten Branchen gelten entsprechend auch als „Hauptschauplätze“ dieser Entwicklung (Läpple 2006), während Großstädte mit altindustriellem Erbe in ihrer Entwicklung eher zurückbleiben. Es wird auf die dynamische Expansion der Branchen, namentlich der  $\triangleright$  *Kreativ- und Kulturwirtschaft*, verwiesen, die im engen Zusammenhang mit der rasanten Entwicklung der  $\triangleright$  *Informations- und Kommunikationstechnologie* stehen. Die jungen, gut ausgebildeten Protagonisten dieses Sektors präferieren nicht nur urbane Milieus ( $\triangleright$  *Milieu*) als Wohn- und Arbeitsstandorte, sondern sie sind für ihren Erfolg wegen der nur dort gegebenen Kontaktdichte auf die zentralen Lagen angewiesen. In Großstädten bilden sich sogenannte Szene-Quartiere aus, in denen sich diese Gruppen konzentrieren und eine auf ihre besonderen Bedürfnisse ausgerichtete Versorgungsinfrastruktur (Gastronomie, Freizeit- und Kultureinrichtungen) schaffen.

Zu den ökonomischen Erklärungsmustern zählen – ebenfalls der Regulationstheorie verpflichtete – Ansätze, die auf die neue Rolle der Finanzwirtschaft für die Internationalisierung der Immobilienmärkte und Investitionsflüsse in den Metropolen weltweit verweisen (Krätke 2014). Die Finanzwirtschaft habe längst nicht mehr nur eine dienende Funktion, sondern übe expandierende ökonomische Dominanz aus, die sich in den Metropolen in einem zunehmend spekulativen und globalen Handel von Immobilienanlagen niederschlägt. Das durch finanzwirtschaftliche Transaktionen stetig steigende Volumen an disponiblen Kapital suche nach profitablen und sicheren Anlageformen, die vor allem in städtischen Immobilien gesehen werden. Da – so Krätke – mit einem weiter ansteigenden Kapitalzufluss in die großstädtische  $\triangleright$  *Immobilienwirtschaft* gerechnet werden müsse, würde sich der ökonomische Verwertungsdruck auf bestimmte Stadträume verstärken (Krätke 2014: 1667). Hier wird also die Zunahme der Investitionstätigkeit in zentralen Lagen der Metropolen als eher unabhängig von der Nachfrageentwicklung auf den regionalen Wohnungsmärkten erachtet. Stattdessen zielen diese Verwertungsstrategien einer überregional agierenden Immobilienökonomie darauf ab, bestimmte Stadträume für die Bedürfnisse transnationaler Konzerne und zahlungskräftiger Haushalte umzugestalten, was die soziale  $\triangleright$  *Segregation* in den Städten und Agglomerationsräumen forcieren ( $\triangleright$  *Agglomeration, Agglomerationsraum*). Im Ergebnis entstünde eine sozial fragmentierte Stadt mit einer starken Neigung zur Herausbildung sozialer Enklaven (Holm 2012).

Als eine weitere Ursache für die Reurbanisierung wird neben wirtschaftlichen, demografischen und soziokulturellen Trends schließlich die Stadtpolitik genannt, wobei sich indirekt und direkt wirksame Strategien unterscheiden lassen. Zu den indirekten Strategien, die den Boden für die Reurbanisierung bereiten haben, sind die heute vorwiegend in Großstädten verfolgten



## Reurbanisierung

Stadtentwicklungskonzepte zu zählen, die sich dem Leitbild der nachhaltigen Stadtentwicklung verpflichtet fühlen („Urban, kompakt, grün“; „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“; ▶ *Leitbilder der Stadtentwicklung*). Aber auch den Strategien, die Großstädte im Streben nach globaler Sichtbarkeit verfolgen, wird zugeschrieben, dass sie Reurbanisierungstendenzen befördern. Indem sie darauf abzielten, ihre Zentren als „Präsentationsbühne“ herzurichten (Gerhard 2012: 63) und baulich aufzuwerten, würden Großstädte versuchen, sich im globalen Standortwettbewerb der Metropolen erfolgreich zu behaupten (▶ *Standortpolitik*). Das äußerlich deutlichste Anzeichen für diese Entwicklung könne in prestigeträchtigen Großprojekten des Umbaus stadträumlicher Strukturen gesehen werden. In diesem Kontext wird erneut den Standortbedürfnissen bestimmter („kreativer“) Beschäftigungsgruppen hervorgehobene Bedeutung für die Stadtentwicklung beigemessen. Es seien die Angehörigen der „kreativen Klasse“, die Adressaten der „aufgewerteten innerstädtischen Stadtviertel“ sind (Gerhard 2012: 63). Im Zuge der Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit von Städten sei es essenziell, für die gut ausgebildeten Fachkräfte einer global agierenden Dienstleistungs- und Kreativwirtschaft attraktiv zu sein.

Ein direkt wirksamer Motor der Reurbanisierung sind in erster Linie die großflächigen innerstädtischen Stadtumbauprojekte mit hohen Wohnanteilen, die europaweit seit den 1990er Jahren auf ehemaligen Industrie-, Bahn- und Militärbrachen realisiert wurden (▶ *Stadtumbau*). Mit ihnen erhöht sich der Wohnungsbestand in zentralen Lagen zum Teil drastisch. Die hauptsächlich in Deutschland verfolgte staatliche Förderpolitik von Bund und Ländern, etwa im Unterschied zu den USA, wirkt dabei als ein Katalysator. Entsprechend unterscheidet sich der Prozess der Reurbanisierung in Deutschland vom bisherigen Verlauf in Ländern wie den USA oder Großbritannien auch darin, dass das Ausgangsniveau kaum vergleichbar ist. Auch wegen der seit den 1970er Jahren betriebenen Stadterneuerungspolitik (▶ *Stadterneuerung*) hat hierzulande die Auszehrung der Innenstädte nie das Niveau erreicht wie in vielen nordamerikanischen Großstädten und in manchen Städten Großbritanniens (Holl/Jessen 2007).

In einzelnen Fallstudien zur Reurbanisierung ist der Frage nach der Rolle der Stadtpolitik und der ▶ *Stadtplanung* vertiefend nachgegangen worden (zahlreiche Fallstudien zu Verlauf, Politik und Auswirkungen der Reurbanisierung in Deutschland finden sich in Hirschle/Sigismund 2008, Dittrich-Wesbuer/Knapp/Osterhage 2010 sowie in Brake/Herfert 2012). Die Studien kommen übereinstimmend zu dem Befund, dass bei aller Varianz im thematischen Spektrum, im räumlichen Maßstab der Interventionen und im eingesetzten Instrumentarium überall eine Stadtpolitik verfolgt wurde, die die Reurbanisierungsprozesse verstärkt und oft gezielt gefördert hat. Während sich die Strategien von Großstädten in stagnierenden oder schrumpfenden Regionen (Leipzig, Dortmund) eher als Erfolgsgeschichten beschreiben lassen, werden im Hinblick auf die Strategien der wirtschaftlich prosperierenden Großstädte wie Hamburg und München deren problematische soziale Wirkungen, insbesondere für das untere Wohnungsmarktsegment, betont. Dort sind die sozialen Schattenseiten der Reurbanisierung deutlich geworden: der wachsende Druck auf den preiswerten innerstädtischen, nicht modernisierten Wohnungsbestand, das allgemein ansteigende Mietpreisniveau und die damit unausweichlich verbundenen Veränderungen der Sozialstruktur innerstädtischer Quartiere (Holm 2012). In vielen Großstädten hat dies zu Konflikten geführt, die heftig vor allem in den von der Gentrifizierung besonders betroffenen Quartieren ausgetragen werden. Großstädte wie Hamburg, München und Berlin haben vor diesem Hintergrund Programme zur Förderung des Wohnungsneubaus, Strategien zur Sicherung des preiswerten Wohnraums und Wohnförderprogramme für ausgewählte Bedarfsgruppen entwickelt, um die problematischen sozialen Folgen der Reurbanisierung abzumildern.

## 4 Schlussbemerkungen

---

In vielen europäischen Großstadtreionen wurde in den vergangenen 20 Jahren eine Abschwächung der Suburbanisierung beobachtet – ein Trend, der sich in Deutschland seit Mitte der 2000er Jahre deutlich verstärkt hat und sogar mancherorts in eine Konzentrationstendenz eingemündet ist. Inzwischen ist weithin unstrittig, dass dieser Prozess für einen signifikanten Trendbruch gegenüber früheren Mustern der inter- und intraregionalen Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung steht. Ob sich diese Entwicklung als stabil erweisen wird, bleibt indes abzuwarten. Gegen die These der Reurbanisierung als neue strukturprägende Phase der deutschen Stadtentwicklung wird ins Feld geführt, dass sich der Bevölkerungszuwachs im Wesentlichen auf Ausbildungs- und Berufszuwanderer stützt, deren Jahrgangsstärken in den kommenden Jahren als unausweichliche Folge des demografischen Wandels deutlich rückläufig sein werden (▷ *Demografischer Wandel*). Reurbanisierung wäre demnach nur ein vorübergehendes Phänomen, das schon sehr bald buchstäblich sein natürliches Ende finden würde.

Demgegenüber stehen gewichtige Argumente, die auf den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandel als Hintergrund veränderter Standortpräferenzen verschiedener Bevölkerungsgruppen und Investitionsstrategien immobilienwirtschaftlicher Akteure verweisen. Eine abschließende Einschätzung wird durch das noch geringe Verständnis der Ursachen und Auswirkungen von Reurbanisierungsphänomenen erschwert. Auch muss sich erst erweisen, ob den großen Städten eine nachhaltige Stadtentwicklung gelingt, die der offenkundigen Nachfrage nach urbanem Wohnen in ausreichendem Maße Angebote macht und ein städtisches Wohnen für alle ermöglicht.

## Literatur

---

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2012): Die Attraktivität großer Städte. Ergebnisse eines Ressortforschungsprojekts des Bundes. Bonn.
- Birch, E. (2005): Who lives downtown? Washington. = Living Cities Sensus Series.
- Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.) (2012): Reurbanisierung: Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden.
- Brühl, H.; Echter, C.-P.; Frölich von Bodelschwingh, F.; Jekel, G. (2005): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Berlin. = Difu-Beiträge zur Stadtforschung 41.
- Bucher, H.-J.; Schlömer, C. (2003): Der demographische Wandel und seine Wohnungsmarktrelevanz. In: vhw Forum Wohneigentum (Juni-Juli), 121-126.
- Buzar, S.; Ogden, P.; Hall, R.; Haase, A.; Kabisch, S.; Steinführer, A. (2007): Splintering urban populations: Emergent landscapes of reurbanisation in four European cities. In: Urban Studies 44 (4), 651-677.
- Cheshire, P. (1995): A new phase of urban development in Western Europe? The evidence for the 1980s. In: Urban Studies 32 (7), 1045-1063.

## Reurbanisierung

- Dittrich-Wesbuer, A.; Knapp, W.; Osterhage, F. (Hrsg.) (2010): Postsuburbanisierung und die „Renaissance der (Innen-)Städte“: Neue Entwicklungen in der Stadtregion. Detmold. = Metropolis und Region 6.
- Farrell, C. R. (2016): Immigrant suburbanisation and the shifting geographic structure of metropolitan segregation in the United States. In: *Urban Studies* 53 (1), 57-76.
- Frank, S. (2013): Innere Suburbanisierung? Mittelschichteltern in den neuen innerstädtischen Familienklaven. In: Kronauer, M.; Siebel, W. (Hrsg.): *Polarisierte Städte. Soziale Ungleichheit als Herausforderung für die Stadtpolitik*. Frankfurt am Main / New York, 69-89.
- Frey, W. H. (1988): The re-emergence of core region growth: A return to the metropolis. In: *International Regional Science Review* 11 (3), 261-267.
- Gatzweiler, H.-P.; Kuhlmann, P.; Meyer, K.; Milbert, A.; Pütz, T.; Schlömer, C.; Schürt, A. (2006): Herausforderungen deutscher Städte und Stadtregionen. Ergebnisse aus der Laufenden Raum- und Stadtbeobachtung des BBR zur Entwicklung der Städte und Stadtregionen in Deutschland. = BBR-Online-Publikation, Nr. 8/2006. [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2002\\_2006/DL\\_ON082006.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2002_2006/DL_ON082006.pdf?__blob=publicationFile&v=3) (01.03.2016).
- Geppert, K.; Gornig, M. (2010): Mehr Jobs, mehr Menschen: Die Anziehungskraft der großen Städte wächst. In: *DIW Wochenbericht* 77 (19), 2-10.
- Gerhard, U. (2012): Reurbanisierung – städtische Aufwertungsprozesse in der Global City-Perspektive. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): *Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland*. Wiesbaden, 52-68.
- Glasze, G.; Graze, P. (2007): Raus aus Suburbia, rein in die Stadt? Studie zur zukünftigen Wohnmobilität von Suburbaniten der Generation 50+. In: *Raumforschung und Raumordnung* 65 (5), 467-473.
- Glatter, J.; Hackenberg, K.; Wolff, M. (2014): Zimmer frei? Die Wiederentdeckung der Relevanz des studentischen Wohnens für lokale Wohnungsmärkte. In: *Raumforschung und Raumordnung* 72 (5), 385-399.
- Glatter, J.; Siedhoff, M. (2008): Reurbanisation: Inflationary use of an insufficiently defined term? Comments on the definition of a key concept of urban geography, with selected findings for the city of Dresden. In: *Die Erde* 139 (4), 289-308.
- Growe, A.; Münter, A. (2010). Die Renaissance der großen Städte. In: *Geographische Rundschau* 11, 54-59.
- Haase, A.; Herfert, G.; Kabisch, S.; Steinführer, A. (2010): Reurbanisierung in ostdeutschen Großstädten. In: *disP – The Planning Review* 46 (180), 24-35.
- Häußermann, H. (2009): Der Suburbanisierung geht das Personal aus. Eine stadtsoziologische Zwischenbilanz. In: *Bauwelt* 12, 52-57.
- Helbrecht, I. (1996): Die Wiederkehr der Innenstädte. Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum in der Gentrification. In: *Zeitschrift für Geographie* 84 (1), 1-15.

- Herfert, G; Osterhage, F. (2012): Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung: Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 86-112.
- Hirschle, M.; Schürt, A. (2008): Suburbanisierung ... und kein Ende in Sicht? Intraregionale Wanderungen und Wohnungsmärkte. In: IzR – Informationen zur Raumentwicklung 3/4.2008, 201-227.
- Hirschle, M.; Sigismund, M. (2008): Zurück in die Stadt ist kein Selbstläufer. Unterschiede der Stadt-Umland-Wanderungen in schrumpfenden und wachsenden Wohnungsmarktregionen. In: Maretzke, S. (Hrsg.): Städte im demographischen Wandel: Wesentliche Strukturen und Trends des demografischen Wandels in den Städten Deutschlands. Wiesbaden, 41-50. = Materialien zur Bevölkerungswissenschaft 125.
- Holl, C.; Jessen, J. (2007): Aufwertung und Neubewertung innerstädtischen Wohnens seit den 1970er Jahren. In: Harlander, T.; Bodenschatz, H.; Fehl, G.; Jessen, J.; Kuhn, G. (Hrsg.): Stadt-wohnen: Geschichte, Städtebau, Perspektiven. Ludwigsburg/München, 276-309.
- Holm, A. (2012): Paradoxien und Begleiterscheinungen der Reurbanisierung. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung: Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 239-256.
- Kabisch, S.; Steinführer, A.; Haase, A. (2012): Reurbanisierung aus soziodemographischer Perspektive: Haushalte und Quartierswandel in der inneren Stadt. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung: Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 113-129.
- Krätke, S. (2014): Cities in contemporary capitalism. In: International Journal of Urban and Regional Research 38 (5), 1660-1677.
- Läpple, D. (2006): Eine Renaissance der Stadt und die Segmentierung der Stadtgesellschaft. In: Wohnbund-Informationen (1/2), 6-7.
- Ogden, P. E.; Hall, R. (2000): Households, reurbanisation and the rise of living alone in the principal French cities, 1975-90. In: Urban Studies 37 (2), 367-390.
- Siebel, W. (2008): Wohnen in der Innenstadt. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften 47 (1), 37-46.
- Siedentop, S. (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. In: IzR – Informationen zur Raumentwicklung 3/4.2008, 193-210.
- Sturm, G.; Meyer, K. (2008): „Hin und her“ oder „hin“ und „weg“ – zur Ausdifferenzierung großstädtischer Wohnsuburbanisierung. In: IzR – Informationen zur Raumentwicklung 3/4.2008, 229-243.
- van den Berg, L.; Drewett, R.; Klaasen, L. H.; Rossi, A.; Vijverberg, C. H. T. (1982): Urban Europe: A study of growth and decline. Oxford/New York/Toronto/Sydney/Paris/Frankfurt am Main. = Urban Europe 1.

Reurbanisierung

## Weiterführende Literatur

---

Fishman, R. (2005): Longer view: The fifth migration. In: Journal of the American Planning Association 71 (4), 357-366.

Häußermann, H.; Siebel, W. (1987): Neue Urbanität. Frankfurt am Main. = Edition Suhrkamp 432.

Bearbeitungsstand: 04/2017