

Scholich, Dietmar

**Book Part**

## Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit: Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen - Eine Einführung

**Provided in Cooperation with:**

ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft

*Suggested Citation:* Scholich, Dietmar (2019) : Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit: Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen - Eine Einführung, In: Scholich, Dietmar (Ed.): Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit: Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen, ISBN 978-3-88838-423-3, Verlag der ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover, pp. 5-26,  
<https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-4233012>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/205052>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*



<https://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0/de/>

*Scholich, Dietmar:*

**Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen – Eine Einführung**

URN: urn:nbn:de:0156-4233012



CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

S. 5 bis 26

Aus:

*Scholich, Dietmar (Hrsg.):*

**Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen.**

Hannover 2019

Arbeitsberichte der ARL 27

Dietmar Scholich

## REURBANISIERUNG ZWISCHEN WUNSCH UND WIRKLICHKEIT. EIN BLICK AUF NORDWESTDEUTSCHE STÄDTE UND REGIONEN – EINE EINFÜHRUNG

### Gliederung

- 1 Einleitung
  - 2 Herausforderungen und Chancen
  - 3 Forschungslücken und Handlungsdefizite
  - 4 Herangehensweise
- Literatur

### Kurzfassung

Es gibt keinen generellen Trend, aber die Menschen zieht es (wieder) in die Städte. Vor allem große und attraktive Städte profitieren von Zuwanderung und wachsen, oft verbunden mit konfliktreichen ökologischen, ökonomischen und sozialräumlichen Prozessen. Bei großen Städten, in denen Flächenreserven weitgehend erschöpft und Kosten für das Wohnen stark gestiegen sind, erreicht der Wachstumsschub zunehmend gut ausgestattete und erreichbare Kommunen im Umland. Dabei galten lange Zeit die Immobilienmärkte als entspannt. Nun übersteigt die Nachfrage häufig das Angebot und die Gefahr von Verdrängung und sozialer Entmischung wächst. Zu- und Abwanderung finden nebeneinander statt. Gleichzeitig werden mehr Kinder geboren. Die Menschen brauchen Flächen zum Wohnen, Betreuen und Lernen, genauso wie zum Arbeiten, Erholen etc. Hauptmotor der dynamischen Entwicklung am Immobilienmarkt und bei der Flächeninanspruchnahme ist derzeit die Wohnungsbranche. Im Wohnungssektor besteht akuter Handlungsbedarf. Auf ihn wird im Rahmen der Untersuchungen der Arbeitsgruppe ein Hauptaugenmerk gerichtet.

### Schlüsselwörter

Bedeutungszunahme der Städte – Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen – Wohnungsmärkte – Stadt- und Regionalplanung – Zentrale-Orte-System – Partizipation und bürgerschaftliche Teilhabe

### Reurbanisation between desire and reality

### A look at towns and regions in North-West Germany – An introduction

### Abstract

There is no general trend, but people are (once again) drawn to cities. Especially large and attractive cities are profiting from migration and growing, a phenomenon often linked to conflictive ecological, economic and social-spatial processes. In the case of large cities where reserves of land are largely exhausted and the costs of living have

risen sharply, growth is increasingly spreading to well-appointed and accessible municipalities nearby. For a considerable time the property market here was relaxed, but now demand often exceeds supply and the risk of displacement and social segregation is increasing. In- and out-migration are occurring side by side. At the same time more children are being born. People need space to live, learn, work, relax etc. Currently, housing is the main driver of the dynamic development of the property market and land consumption. There is an acute need for action in the housing sector. The working group's investigations have thus focused intensely on this aspect of the situation.

### **Keywords**

Increasing importance of cities –population development and migration – housing markets – urban and regional planning – Central Place System – participation and civic involvement

## **1 Einleitung**

Betrachtet man aktuell diskutierte Herausforderungen wie Energiewende, Klimawandel, Ressourcenverbrauch, soziodemografischer Wandel, Digitalisierung, Finanzkrisen u. a., ist die der zunehmenden Urbanisierung die wahrscheinlich am sichersten vorherzusagende. Sie dauert schließlich seit Jahrhunderten an. Ein Ende ist nicht abzusehen (Hartmann/Polt 2012: 22). Abgesehen davon, dass die Stadt immer dazu diente, Raum und Zeit zu sparen, gab es stets Schwankungen hinsichtlich der Intensität und der Motivpalette als Ursachen des städtischen Wachstums in bestimmten Teilräumen. Ein Wachstum, das immer durch einen engen Zusammenhang von ökonomischer und soziodemografischer Entwicklung geprägt ist. Vorrangig attraktive und lebenswerte Städte wachsen. Die Attraktivität einer Stadt machen nicht nur Wohnungen und deren Umfeld aus. Dazu gehören ebenso umfangreiche Arbeits-, Ausbildungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten und ein vielfältiges Infrastrukturanangebot, z. B. im kulturellen Bereich. Eine Stadt ist umso attraktiver, je mehr individuelle Lebensstile verwirklicht werden können.

Dabei sah es lange Zeit gar nicht danach aus, dass manche Städte wieder stark im Kommen sind, Privathaushalte und Unternehmen verstärkt in diese Städte und besonders in innenstadtnahe Lagen drängen. Leere Stadtkassen, Schrumpfungstendenzen auch in anderen Bereichen, Gebäudeleerstand und -abriss bildeten nicht gerade eine Anreizkulisse, um zumindest einen Teil der ins Umland abgewanderten Stadtflüchter zurückzuholen und andere Menschen anzulocken. Jetzt aber stehen viele deutsche Städte vor neuen Herausforderungen. So wachsen seit einigen Jahren die Bevölkerungszahlen in bestimmten Städten gegen den Trend. Ganz besonders Groß- und Universitätsstädte sind Gewinner dieser Entwicklung, die landläufig als Reurbanisierung bezeichnet wird. Bei etlichen mittleren und kleineren Zentralen Orten sind ebenfalls Konzentrationsprozesse erkennbar.

Wo Gewinner sind, gibt es immer auch Städte auf der Schattenseite urbaner Entwicklungen, die nicht vergessen werden dürfen, sondern ebenfalls Chancen für die Zukunft bekommen müssen: Städte in strukturschwachen Regionen. Und diese Städte sind keineswegs nur in eher peripheren Teilräumen zu finden.

Städte und deren Akteure waren seit jeher gefordert, sich mit neuen urbanen Entwicklungen auseinanderzusetzen; sie sind es genauso angesichts der äußerst dynamischen sozialen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen im Zuge des Reurbanisierungstrends. Stets mussten dabei die bestehenden – gebauten und unbebauten – Strukturen als Grundlage herangezogen werden. Städte müssen infolge von Reurbanisierung nicht neu erfunden, sondern entsprechend qualifiziert werden.

## **2 Herausforderungen und Chancen**

Nicht alle, aber zahlreiche Städte sind – wie erwähnt – auch deshalb stark im Kommen, weil nach Jahren der Stagnation oder gar des Rückgangs nun die Bevölkerungszahlen wieder steigen, wobei in schrumpfenden Bevölkerungszahlen durchaus ebenfalls Chancen liegen können.

### **Steigende Geburtenraten, wieder mehr Kinder im Land**

Die Einwohnerzahl steigt seit einigen Jahren kontinuierlich. Das gilt auch für den Nordwesten. Bevölkerungsstatistiker sind jedoch der Ansicht, dass dieser Trend vermutlich nicht anhält, sondern sich wieder abschwächen wird (Thomsen 2016: 235). Begibt man sich auf die Ebenen der Regionen und Gemeinden, ergibt sich ein höchst differenziertes Bild der Bevölkerungsentwicklung in den nordwestdeutschen Ländern, was in den nachfolgenden Beiträgen deutlich gemacht wird.

Die Stadtbevölkerung wird zugleich ein Stück weit jünger. So werden wieder mehr Geburten gezählt. Hauptgrund sind die zahlreichen jungen Frauen, ein Großteil mit Migrationshintergrund, die wegen eines Arbeitsplatzes in die Städte ziehen. Daneben rechnen Experten den Geburtenanstieg der veränderten Familienpolitik (insb. Fortschritten bei der Kinderbetreuung und Elterngeld) zu. Allerdings haben es junge Familien besonders in den großen Städten nach wie vor schwer, einen Krippen- oder Kindergartenplatz zu finden. Das Angebot hinkt deutlich hinter der Nachfrage her. Nach einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft fehlen in Niedersachsen knapp 23.000, in Schleswig-Holstein rund 9.000, in Hamburg etwa 5.000 und in Bremen gut 2.600 Betreuungsplätze (IW 2016). Darüber hinaus wollen Familien mit Kindern vermehrt in der Stadt bleiben, insbesondere weil Frauen hier bessere Arbeitsmarktchancen vorfinden.

Steigende Einwohnerzahlen in den Städten sind jedoch ganz überwiegend das Ergebnis überdurchschnittlich hoher Wanderungsgewinne (s. die Beiträge von M. Pohl, Gnest und Eichhorn in diesem Band).

### **Zuwanderung als Motor der Reurbanisierung**

Wanderungsströme von Ost nach West oder vom Land in die Stadt sind kein neues Phänomen. Das nachweisbare Bevölkerungswachstum der Städte in den letzten Jahren speist sich aus dem jeweiligen Umland, überwiegend jedoch aus Zuwanderung aus anderen bundesdeutschen Teilräumen und ganz besonders aus dem Ausland (Milbert 2017: 8). Lag der Hauptgrund für den erhöhten Zuzug aus dem Ausland in der Arbeitsmigration aus Südost- und Osteuropa, kamen 2014 und 2015 starke Flüchtlingsbewe-

gungen, vor allem aus Syrien und dem Irak, hinzu. Aufgrund der Unsicherheiten in der Datenerfassung des Flüchtlingszuzugs ist das Thema Flüchtlinge von der Arbeitsgruppe nur am Rande mitbehandelt worden.

Beispielsweise merkt Simons 2015 an, dass ein „neues“ Wanderungsmuster in Deutschland zur Bildung sogenannter Schwarmstädte führe. Dabei steige insbesondere jüngere Bevölkerung wie Vögel aus den ländlichen Regionen auf und finde sich in lebendigen, vitalen und urbanen Städten als Schwarm zusammen. Als vorrangige Standortfaktoren würden dabei nicht Arbeitsplätze oder Universitäten gelten, sondern die Attraktivität des Wohnstandortes, definiert durch Gleichaltrige und kulturelle Angebote (Simons 2015). Belege hierfür stehen allerdings aus.

Richtig ist, dass Träger des Wanderungstrends vor allem 18- bis 30-Jährige sind – für Großstädte typische Bildungs- und Ausbildungswanderer sowie Menschen, die zuziehen, um zu arbeiten. Durch sie hat sich die Dynamik von Arbeitsmigration und Unternehmensansiedlungen verstärkt. Mit dem raschen Wandel hin zu einer Wissens- oder Informationsgesellschaft ist die Bedeutung von Wissensproduktion gewachsen. Und Wissensproduktion ist in besonders starkem Maße auf persönlichen Austausch angewiesen. Mit der Zunahme der Digitalisierung sind die Arbeitsplätze wieder näher an die Wohnungen herangerückt oder gar mit diesen verknüpft worden (Homeoffice). Die digitale Gesellschaft braucht wieder die Stadt. Die „Sehnsucht nach analogen Knoten“ ist Impuls für die Renaissance der Stadt (s. u. a. Läßle 2004 und Christ 2015), besonders der innenstadtnahen Teile. Daneben wird die Wanderungsbilanz auch vom Verhalten der unter 18-Jährigen und der 30- bis unter 50-Jährigen – also der Familien – bestimmt (Milbert 2017: 9, 11).

Sind manche Städter früher spätestens aufs Land gezogen, wenn Kinder kamen, bleibt heute eine nicht unerhebliche Zahl dieser Familien in Städten, weil sie sich dort wohlfühlen. Sie haben die Attraktivität des Urbanen und die Vorzüge des städtischen Wohnens mit kurzen Wegezeiten, verschiedenartigen Angeboten an Arbeitsplätzen, Bildungs-, Weiterbildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie komfortabler und mannigfaltiger Infrastruktur aufs Neue entdeckt. Zu den veränderten Lebensstilen der Menschen gehören neue Wohnideale, ein ruhiges, grünes und gepflegtes, zugleich urbanes, vielfältiges und lebendiges Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität und intakter Nachbarschaft. Für immer mehr Menschen ist angemessenes Grün für eine gute Atmosphäre, ein besseres Klima und ein höheres Wohlbefinden im privaten wie im öffentlichen Umfeld unverzichtbar. In attraktiven innerstädtischen Quartieren finden insbesondere Familien ein Gegenmodell zur vermeintlich kinderfreundlichen Einfamilienhaussiedlung im Umland, die weitere Landschaft in Anspruch nimmt und zusätzlichen Verkehr erzeugt. In „unterlassener Suburbanisierung“ ist also ein bedeutender Motor der Reurbanisierung zu sehen.

Durch Zuwanderung könnte der demografische Wandel für bestimmte Teilräume möglicherweise nicht so dramatisch ausfallen wie angenommen. Hier eröffnet Reurbanisierung Chancen, etwa mit Blick auf Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen. Andernorts tun sich aufgrund von Zuwanderung Infrastrukturdefizite auf. Die Zuwanderung hängt von zahlreichen Faktoren ab, sodass keine verlässlichen Aussagen möglich sind, wie stark die Zuwanderung in den kommenden Jahren ausfallen wird. Geht

der Zuzug von außen zurück, kann es zu infrastrukturellen Überkapazitäten kommen, etwa bei Kindergarten- und Schulplätzen. Diese Unsicherheiten erschweren der Stadtpolitik die Planung der Infrastruktur. Ohnehin könnte es den deutschen Arbeitsmarkt härter treffen, er benötigt dauerhaft eine hohe Zahl an Zuwanderern (Fuchs/Söhnlein/Weber 2017: 1 f.). Zurzeit jedenfalls könnten in manchen Städten die Wandlungsgewinne höher ausfallen, wären diese nicht von Engpässen und Überhitzungen auf den Wohnungsmärkten gekennzeichnet.

### **Verstärkter Druck auf den Wohnungsmärkten**

Wohnen gehört zu den fundamentalsten Bedürfnissen des Menschen und ist grundsätzlich nicht substituierbar. Wohnungsnachfrage und -bautätigkeit haben in Deutschland immer schon ein Stück weit unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung stattgefunden. Auch in Zeiten des Bevölkerungsrückgangs wurde gebaut, nur eben weniger. Veränderte Haushaltsstrukturen und der Trend zu kleineren Wohnungen beeinflussen die Nachfrage nach Wohnungen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist rapide gewachsen und der Flächenbedarf pro Person stetig gestiegen; er liegt zurzeit bei gut 40 qm. Ein „riesiges Thema“, doch Politik und Gesellschaft haben nach wie vor keinen Weg gefunden, „den Trend zu stoppen“ (Albert Speer in Backes/Bartsch/Clauß et al. 2017: 53). Nichtsdestotrotz ging man Ende der 1990er Jahre davon aus, dass ein gewisser Ausgleich von Angebot und Nachfrage auf den städtischen Wohnungsmärkten erreicht ist. Die Märkte galten als weitgehend entspannt. In strukturschwachen Regionen nahmen Wohnungsleerstände immer mehr zu. Die öffentliche Hand zog sich flächendeckend aus der Wohnungsbauförderung zurück.

Spätestens seit dem Jahr 2000 änderte sich die Situation. Es zeigten sich besonders in angesagten Großstädten Engpässe bei den Wohnungsmärkten, weil diese nicht nur durch Zuwanderung von außen unter Druck stehen, sondern auch durch innerstädtische Umzüge, wachsenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum wegen der Alterung der Bevölkerung, langjährige Versäumnisse beim Wohnungsneubau, Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände, internationale Immobilieninvestoren, mehrheitlich aufgebrauchte Leerstandsreserven und durch wenig oder keine geeigneten Flächenpotenziale.

Der Wohnungsbau hat in jüngerer Zeit – auch dank günstiger Immobilienkredite aufgrund von Niedrigzinsen – in vielen Städten wieder Fahrt aufgenommen. Der Zuwachs bei den Baugenehmigungen ist erkennbar, wenn auch nicht in allen Großstadtreionen und nicht konstant in den letzten Jahren. Trotzdem liegen die Zahlen vielerorts weit unterhalb des notwendigen Bedarfs: Bauen braucht Zeit, und hohe Nachfrage trifft auf weniger Angebote. In Großstädten entfernen sich Angebot und Nachfrage in enormem Tempo voneinander. Die Gründe dafür sind vielfältig. Steigende Grundstückspreise sind jedoch das größte Hindernis bei der Schaffung neuen und vor allem bezahlbaren Wohnraums. Hinzu kommt, dass in den letzten Jahren viel zu wenige Wohnungen in Geschossbauten entstanden (NBank 2017). Gebaut wurden vorrangig Eigentumswohnungen und teure Mietwohnungen. Erschwerend kommt hinzu, dass vor allem in attraktiven Großstädten eine nicht unerhebliche Anzahl an Wohnungen dem regulären Markt entzogen ist, weil die Wohnungen eher lukrativ für Stadttouristen angeboten werden.

Besonders prekär ist aufgrund des enormen Schwundes an bezahlbaren, belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen die Situation beim Sozialwohnungsbau, vor allem in den Ballungsräumen (NBank 2017). Als sozialer Wohnungsbau als Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern verstanden wurde, sind noch Ende der 1980er Jahre in Deutschland fast 4 Mio. Sozialwohnungen geschaffen worden, 2015 waren es nur noch 1,3 Mio. Laut Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen-Bremen gibt es in Niedersachsen insgesamt nur noch 90.000 Wohnungen mit Sozialbindung, von denen bis zum Jahr 2020 rund 60.000 aus der Bindung entfallen, weil Fristen ablaufen. Die Suche nach erschwinglichem Wohnraum wird für immer mehr einkommensschwache Familien und zunehmend auch für Bezieher mittlerer Einkommen in vielen Städten zum Lotteriespiel (Pott 2017). Die Wohnungswirtschaft macht hierfür die Politik verantwortlich: unzureichende Fördermittel im Rahmen von Wohnraumprogrammen, gestiegene Baustandards in den letzten Jahren, Auflagen für energetisches Bauen, zudem Baulandknappheit in Städten und steigende Bodenpreise. Hinzu kommt die hohe Fehlbelegungsquote. Schon heute leben in fast der Hälfte der Sozialwohnungen Menschen, die eigentlich dazu nicht berechtigt sind (Fabricius/Greive/Haimann 2015).

Gegenwärtig fehlen regelmäßig erhobene und aktualisierte Daten und somit detaillierte empirische Erkenntnisse über die Dimensionen. Die Zunahme der sozialen Polarisierung und der Verdrängung einkommensschwächerer Schichten durch Besserverdienende an die Stadtränder oder ins Stadtumland sind jedoch vielerorts zu beobachten und stellen ein großes Problem dar. Hinzu kommen immer mehr Menschen, die im Zuge der Durchsetzung von Mietsteigerungen ihre Wohnungen zwangsweise räumen müssen. Das renditeorientierte Bauen verschärft diese Ausgrenzungsgefahren. Wohnungsnot ist zur sozialen Wirklichkeit geworden. Den weniger kapitalstarken Haushalten wird durch den steigenden Verdrängungsdruck in dezentrale Lagen eine Teilnahme am gesellschaftlichen Leben erheblich erschwert. Die Politik sieht in der Schaffung bezahlbaren Wohnraums für alle die Kernfrage sozialer Stadtentwicklung und macht sich für eine Renaissance des sozialen Wohnungsbaus in den Städten für kapitalarme Haushalte, Haushalte mit Kindern und anderen Bevölkerungsgruppen stark. Gleichzeitig werden Grundstücke der öffentlichen Hand, nicht nur in den begehrten Innenstadtlagen, so teuer wie möglich an Investoren verkauft. Das ist angesichts von Grundstücksangel in zahlreichen großen Städten schlichtweg Realsatire auf Kosten der Geringverdiener.

### **Suche Wohnung, mittendrin**

Durch immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte werden insbesondere kleine Wohnungen gesucht. Aber auch sonst sind Menschen bereit, in kleineren Wohnungen zu leben, wenn sie dafür kurze Wege haben („Zeit ist Geld“) und diese Wohnungen intelligent geschnitten und attraktiv sind. Die Gruppe der Interessenten ist breit gefächert. Nicht nur Studierende, Senioren und junge Berufsanfänger fragen nach solchen Wohnungen. Zwar ist die Miete in der Stadt oft deutlich höher. Dafür brauchen oder wollen manche kein Auto mehr, nutzen den in großen Städten in der Regel gut funktionierenden öffentlichen Personennahverkehr oder das Carsharing. Zu Wohnungssuchenden, die kleine, gern auch möblierte Apartments und Kleinstwohnungen in zentraler Lage favorisieren, gehören auch berufs- und ausbildungsbedingte Multilokale mit temporären Aufenthalten in Städten, z.B. Arbeitspendler zwischen Haupt- und Zweitwohnung (s.u.a. ARL 2016). Investoren reagieren auf diese Nachfrage und bie-

ten nicht nur entsprechende Wohnungen, sondern ganze Servicepakete an. In der Miete sind dann alle Neben- und Betriebskosten und darüber hinaus z.B. Wäsche- und Reinigungsservice oder Internetzugang enthalten.

Die Nachfrage konzentriert sich häufig auf bestimmte Stadtteile. Attraktive Lebenswelten glauben Wohnungssuchende in zentralen Stadtquartieren mit neu gestalteten, kommunikativen öffentlichen Räumen zu finden. Bebaubare Flächen sind dort allerdings Mangelware. Für viele Städte geht es bereits um die letzten Flächenreserven. Ohnehin sind Wohnungssuchende nur eine Akteursgruppe im Wettbewerb um knappe Flächen in der Stadtmitte. Auch Unternehmen bevorzugen Büros in Innenstadtlagen.

Andere zahlungskräftige Wohnungssuchende bevorzugen bauhistorisch interessante, klassische, zentrumsnahe Altbauquartiere. Schon in den 1980er Jahren gewannen besonders Gründerzeitviertel an Attraktivität. Mit Programmen der Stadterneuerung wurden diese Quartiere zunächst und vor allem für die Mittelschicht wieder hergerichtet. Diese Art einer inneren Stadterneuerung sprang anschließend auf andere Innenstadtkartiere über. Sogar einstige Krisengebiete mit schlechtem Image, aber mit Lagevorteilen haben sich so binnen kurzer Zeit vom sozialen Brennpunkt zum nachgefragten Szeneviertel entwickelt. Der Wohnungsmarkt in bestimmten Altbauquartieren ist inzwischen mehr oder weniger zum Erliegen gekommen.

### **Suche Wohnung, bezahlbar**

Die Wohnungsmieten sind in vielen Städten Deutschlands stetig, wenn auch unterschiedlich stark gestiegen. In begehrten Stadtteilen haben sich die Mietkosten in den vergangenen Jahren nahezu verdoppelt. Obwohl wieder mehr, aber nicht genügend Wohnungen gebaut werden, steigen die Mieten in vielen Städten kräftig weiter (Bundesbank 2017: 55 ff.). Denn Mietpreise werden ganz wesentlich durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Zum einen trifft der Anstieg der Zuzügler auf ein geringes Wohnungsangebot; zum anderen finden sich immer Menschen, die größere Wohnungen suchen sowie bereit und in der Lage sind, mehr Geld für attraktive Wohnlagen und höhere Lebensqualität zu bezahlen. Nach einer Studie des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) ist ein Ende des jahrelangen Mietanstiegs bei Neuverträgen absehbar, möglicherweise auch in Hamburg (ZIA 2017). Andere gehen davon aus, dass die Miet- und Immobilienpreise mittel- und langfristig zumindest langsamer als derzeit steigen.

Nicht anders sieht es auf dem Markt für Kaufimmobilien aus. Nach Beobachtungen der Bundesbank und anderer Betrachter des Marktgeschehens hat es bei Häusern und Wohnungen im Jahr 2016 in Deutschland die stärkste Preissteigerung seit mindestens einem Jahrzehnt gegeben (Deutsche Bundesbank 2017). Vor allem in gefragten Lagen bestimmter Großstädte sind die Preise regelrecht explodiert. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien hat sich nicht entspannt. In attraktiven Lagen mit knappem Angebot steigen weiter die Preise (vdp 2016). Investoren weichen verstärkt auf Lagen aus, die bislang nur wenig im Fokus standen. Insofern wird von einer weiteren Verschärfung der Wohnungssituation in den nachgefragten, vor allem großen Städten ausgegangen. Inzwischen haben sich die Immobilienpreise in einigen Großstadtlagen komplett von der Einkommensentwicklung und der Inflation abgekoppelt.

### **Stadtflucht war gestern?**

In der Hochzeit der Suburbanisierung wurden die Umzugskisten gepackt, weil Nachwuchs geplant oder erwartet wurde, die Suburbanisierer ggf. karriere- oder leistungsdruckmüde waren, Naturnähe, Ruhe, Beschaulichkeit und Gesundheit gegen Verlärmung und Luftverunreinigung tauschen wollten oder sich nach einem eigenen Haus und Garten sehnten. Wanderungen, insbesondere von Familien, aus der Stadt ins Umland finden nach wie vor statt. Immer häufiger zeigt sich speziell in den angesagten, vor allem großen Städten ein weiterer Auslöser. So packten zum Beispiel in Hamburg angesichts der zum Teil eklatanten Engpässe auf den bevorzugten Wohnungsmärkten im Jahr 2014 zum ersten Mal seit zwei Jahrzehnten mehr Menschen ihre Umzugskisten und zogen weg als neue Menschen in die Stadt kamen (Holtermann/Otto 2016).

Darüber hinaus hat sich durch die Entwicklung der letzten Jahre in zahlreichen Städten die Schere zwischen prosperierenden und anderen Vierteln weiter geöffnet. Die Dynamik der Wohnungsmärkte und mangelnde Alternativen werden mittellose Zugewanderte und solche mit geringen Einkommen vermutlich in Problemquartiere lenken, in denen die Verlierer des Strukturwandels leben. Das kann zu Konkurrenzsituationen, Verdrängungseffekten (z. B. Verlust oft langjähriger sozialer Beziehungen) und sozialer Stigmatisierung führen. Segregation ist aber auch möglich in anderen Marktsegmenten, in „einfachen Lagen“, wenn durch Zugewanderte mit besseren Einkommen Alteingesessene, die sich die hohen Mieten nicht leisten können (Siebel 2016: 15), in andere Quartiere oder ganz aus der Stadt verdrängt werden.

Welche Wanderungsmotive derzeit letztlich den Ausschlag gaben, kann nur durch Befragungen ermittelt werden, die allerdings oft aufgrund von Kapazitätsengpässen unterbleiben. Klar scheint jedenfalls zu sein, dass generell in vielen Großstädten Umzüge ins Umland und dort vor allem in infrastrukturell gut angebundene Kernstädte der Kommunen wieder zunehmen. Insofern ist der Konzentrationsprozess größerer Städte offensichtlich auch in Mittel- und Kleinstädten angekommen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass es in zahlreichen Stadtregionen bei einem Nebeneinander von Reurbanisierung und Suburbanisierung bleiben wird oder dass es dazu kommen wird. Es gibt also weder eine generelle Landflucht noch eine generelle Stadtflucht.

### **Reaktionen von Politik und Planung auf Reurbanisierung**

Auch in den 1970er Jahren wuchsen die Städte. Es wurde kräftig investiert in Wohnungsbau und Infrastruktur und dabei vorrangig auf Quantität gesetzt. Die Folgen zeigen sich heute. Wenn nun Städte erneut wachsen, müssen die damit verbundenen Herausforderungen angenommen und Chancen genutzt werden, um zum Beispiel für ein Mehr an Qualität und Vielfalt beim Wohnen, an Gerechtigkeit und gesellschaftlicher Solidarität sowie an bürgerschaftlicher Teilhabe Sorge zu tragen. Stadtpolitik und -planung haben auf den Reurbanisierungstrend reagiert und unter Nutzung vorhandener Instrumente, Verfahren und Konzepte versucht, einiges auf den Weg zu bringen. Auf ausgewählte Maßnahmen wird an dieser Stelle überblicksartig eingegangen. Weitere Ausführungen erfolgen in den nachfolgenden Beiträgen und im Gesamtfazit am Schluss des Bandes.

### **Ankurbelung des Wohnungsbaus**

Die Entwicklung einer qualitativ hochwertigen Urbanität, die Bereitstellung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum und vielfältigen Infrastrukturangeboten, die soziale Durchmischung und die kulturelle Integration sind wichtige Politikvariablen, auf die Städte Einfluss haben, und deshalb wesentliche Ziele der Stadtentwicklung (Hartmann/Polt 2012: 24). Politik, Verwaltung und private und öffentliche Akteure des Wohnungsmarktes sind vorrangig gefordert, Verantwortung zu übernehmen und die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum mithilfe städtebaulicher wie auch regionaler Strategien und Konzepte zu lenken. Kommunen müssen vor allem selbst neuen Wohnraum schaffen.

Die räumliche Planung verfügt über eine Vielzahl rechtlich normierter, aber auch informeller Instrumente und Verfahren, um den Rahmen zu setzen für künftige Entwicklungen gerade auf städtischer Ebene, um den lange Zeit vernachlässigten Wohnungsneubau anzukurbeln. Die Stadtplanung kann über die Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungsplanung) für die Sicherung von Flächen für den Wohnungsbau Sorge tragen und neue Baurechte schaffen. Daneben erfordern die Entwicklungen vor allem in prosperierenden Großstadregionen spezielle Strategien und Lösungen. Die Regionalplanung kann zwar in den Regionalen Raumordnungsprogrammen die konsequente Ausrichtung der Siedlungsentwicklung – und damit auch des Wohnens – auf Zentrale Orte festlegen und Schwerpunkte für Wohnen ausweisen. Soweit damit Restriktionen für andere Standorte verbunden sind, kann die Regionalplanung diese auch gegenüber der kommunalen Bauleitplanung durchsetzen. Allerdings fehlen der Regionalplanung formelle Instrumente, mit denen sie eine aktive Umsetzung ihrer Festlegungen auf den ausgewählten Standorten verwirklichen kann. Dafür braucht es informelle, kooperative Strategien auf stadtreionaler Ebene.

Bund, Länder und Kommunen wollen nach Jahren der Vernachlässigung den Wohnungsbau insgesamt und den sozialen Wohnungsbau im Besonderen in den betreffenden Städten und Regionen zielgerichtet durch Erhöhung der Fördersätze und zinsloser Förderdarlehen, bei gleichzeitigem Verzicht auf einen Teil der Tilgungssumme, und ergänzt durch neue, zeitlich begrenzte Steueranreize – etwa in Form von Sonderabschreibungen – ankurbeln (Berger/Meding 2018: 16).

In zahlreichen Städten und Regionen sind in den letzten Jahren kommunale Wohnungsbaubündnisse zwischen Öffentlicher Hand, Mieter- und Vermieterverbänden sowie Wohnungswirtschaft zur Forcierung eines bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsbaus ins Leben gerufen worden. Bündnisse für Wohnen sollten auch auf Landesebene eingegangen werden. In Niedersachsen ist Ende März 2018 ein solches Bündnis geschlossen worden. Einzelne Städte nutzen die sich bietenden Chancen und entdecken die „Plattenbauten“ wieder, um preiswert und schnell grundsolide Wohnungen nicht nur für Flüchtlinge, sondern auch für Geringverdiener, Senioren und Studierende zu errichten. Im Geiste der früheren Werkwohnungen schaffen städtische Unternehmen Wohnungen für ihre Arbeitnehmer. Andere Kommunen testen Prototypen für neues, gemeinsames, flexibles und zugleich flächenmäßig reduziertes Wohnen. In den Metropolen entstehen zurzeit zahlreiche Wohnhochhäuser. Hier wollen zudem Discounter in den kommenden Jahren Wohnungen bauen, und zwar auf den

Dächern neuer Märkte. Hintergrund sind neue Filialkonzepte, die deutlich mehr Verkaufsfläche vorsehen. Das würde in Innenstadtlagen nur genehmigt werden, wenn zugleich Wohnraum geschaffen wird. Sowohl durch den Bau von Wohnhochhäusern als auch durch das Engagement von Handelsketten werden die strukturellen und politischen Wohnungsprobleme nicht gelöst. In beiden Ansätzen findet sich kein sozial geförderter Wohnungsbau.

### **Innenentwicklung in zentralen Lagen stößt an Grenzen**

Beim Bemühen um eine nachhaltige Entwicklung der Lebensräume spielen die Städte eine zentrale Rolle. Im Schlepptau der Nachhaltigkeit avancierte Innenentwicklung zu einer Art städtebaulichem Generalziel. Zu Recht, denn die Erweiterung nach innen kann grundsätzlich ökologisch und infrastrukturell sinnvoll sein. Stadtbewohner verbrauchen in der Regel weniger Fläche als Landbewohner. Auch für Infrastruktur wie Straßen und Versorgungsleitungen werden in der Stadt anteilig weniger Material und Energie benötigt, im Vergleich zum privaten Pkw erlauben öffentliche Verkehrsmittel eine umweltfreundlichere Beförderung (Backes/Bartsch/Clauß et al. 2017: 52).

Allerdings kommen in Zeiten neuen Wachstums durch zunehmenden Wanderungsdruck viele Städte früher oder später an den Punkt, wo Innenentwicklung in vorwiegend zentralen Lagen nicht mehr reicht oder aufgrund des knappen Flächenangebots die Möglichkeiten des Baus dringend benötigter Wohnungen weitgehend erschöpft sind. Auch Innenentwicklung stößt an Grenzen. Dann ist Wohnungsbau am Stadtrand mindestens so wichtig wie in Innenstadtlagen, und kreatives Planungshandeln sowie die Kraft der Transformation sollten auf die Stadtränder gerichtet werden. Nach Ansicht verschiedener Experten wird die Wohnungsfrage, die über die letzten Jahre zunehmend an Brisanz gewonnen hat und für die Zukunft unabhängig von der Zahl der Flüchtlinge bestehen wird, in den Stadtperipherien entschieden, wo ohnehin die Mehrzahl der Stadtbewohner lebt und sich bessere Entwicklungschancen eröffnen. Dort sollten die Wohnungen nach heutigen Bedürfnissen verändert und umgestaltet, lebendige, bürgerfreundliche Stadträume „auf Augenhöhe“ geschaffen und ausgebildet sowie Nutzungen besser gemischt werden (Backes/Bartsch/Clauß et al. 2017: 52) – Maßnahmen, die soziale Mischung fördern und die Bildung von neuen Slums an der Stadtperipherie verhindern. Die Bevölkerungsdichte ist in den äußeren Stadträndern vielfach niedrig. Auch finden sich dort noch Brachflächen für Neubautätigkeit oder als nutzbare Nachverdichtungspotenziale, die in Innenstadtlagen längst bebaut wurden. Leer stehende Gebäude können revitalisiert, wieder- oder umgenutzt werden. Es muss also mindestens zwei Wege geben: Alltagsleben (a) räumlich konzentriert in Innenstadtlagen und (b) in den Stadtperipherien.

### **Die Region ist die Stadt**

Es ist keine neue Erkenntnis, dass räumliche Herausforderungen vermehrt eine übergeordnete, stadtregionale Betrachtung erforderlich machen (s. z. B. Scholich/Müller 2010, Valleé 2012, Priebis 2013, Danielzyk/Priebis 2017). Das heißt, unabhängig davon, ob Wohnbauentwicklung weder in Stadtzentren noch in Stadträndern aufgrund fehlender bebaubarer Flächen möglich ist, sollten auch regionale Lösungen gesucht werden, ganz im Sinne Fritz Schumachers vom Herbst 1945, dass „neben der notwendigen Konzentrierung zugleich eine weise Dezentralisierung vorzunehmen“ sei

(Schumacher, zitiert in „Der Wiederaufbau“ 1979: 18). Die Kernstädte werden das Problem der sozialen Wohnraumversorgung allein kaum in den Griff bekommen können. Notwendig sind spezielle stadregionale Strategien. Befördert wird dieser Weg, wenn der betreffende Teilraum – wie in der Region Hannover – über eine Regionalplanung mit langjährigen Erfahrungen in der Ankurbelung von interkommunalen Wohnrauminiciativen und in der Entwicklung von regionalen Wohnraumversorgungskonzepten verfügt. Wohnungsbau wird dann in Zentralen Orten ermöglicht, die mit der erforderlichen und attraktiven Infrastruktur ausgestattet und an den öffentlichen Nahverkehr, möglichst auf der Schiene, angebunden sind. Diese Städte weisen zurzeit bereits ein zum Teil starkes Bevölkerungswachstum auf.

Es darf allerdings nicht allein auf die größeren, wachsenden Städte geschaut werden. Genauso muss gewissermaßen die „Kehrseite“ der Reurbanisierung in den Blick genommen werden. Die regionale Vielfalt in Deutschland wird als Stärke gesehen. Aber eine flächendeckende Wohnraumförderung hätte in ländlichen Räumen keinen Erfolg, insbesondere dort, wo Landstriche bereits heute Probleme haben, weil weder ausreichende Infrastrukturen noch genügend Arbeitsmöglichkeiten vorhanden sind, um Menschen zum Bleiben oder sogar zum Zuzug zu bewegen. Chancen für Regionen tun sich dann auf, wenn eine Konzentration von Entwicklungsmaßnahmen auf konkurrenzfähige, vitale Zentrale Orte als Ankerpunkte und Impulsgeber für die jeweilige Region erfolgt. Erst recht, wenn sich die Bevölkerung selbst in Schrumpfungsregionen auf die Mittelstädte konzentriert und neu Hinzuziehende für den Erhalt der oft nicht ausgelasteten Infrastrukturen einen Beitrag leisten. Eine solche Tendenz ist mit Blick auf eine nachhaltige, ressourcenschonende Regionalentwicklung und die Stärkung Zentraler Orte für die Sicherstellung der Daseinsvorsorge wünschenswert (Milbert 2017: 17). Vitalität entsteht durch Nutzungsdichte, d. h. Konzentration der verschiedenen Nutzungen auf ein halbwegs urbanes Zentrum, auf das dann auch konsequent Fördermittel gelenkt werden sollten.

### **Von Quotenregelung über Mietpreisbremse bis Um- und Wiedernutzung**

In manchen der von den Folgen der Reurbanisierung besonders betroffenen Städte ist die Gefahr des Verlustes sozialer Vielfalt und des Auseinanderdriftens der Stadtgesellschaften in bestimmten Quartieren erkannt worden. In München haben sich Vertreter der Stadt mit wichtigen Baurägern auf eine Neufassung der „sozial gerechten Bodennutzung“ (Sobon) geeinigt – einer Vorgabe der Stadt, mit der durch neues Baurecht Investoren als Ausgleich für ihre Profite einen Beitrag für neue Straßen, Schulen, Kitas und Grünflächen leisten (Hutter 2017). Die Bauherren müssen zudem vertraglich zusichern, einen fixen Anteil preisgünstiger Wohnungen anzubieten, nämlich 10% der Neubauwohnungen. Die Sobon gilt für private Flächen, für die das Planungsreferat neues Baurecht erteilt. Wie bereits seit 1994 müssen außerdem 30% der Wohnungen für Geringverdiener reserviert werden: 20% für sozial Bedürftige und 10% nach dem „München-Modell“, das auf niedrige Einkommen oberhalb der Schwelle zur Sozialhilfe zugeschnitten ist. Bei Investitionen auf städtischen Flächen, dem sogenannten Konzeptionellen Mietwohnungsbau, sind inzwischen 50% des Neubauvolumens als geförderter Wohnraum für einkommensschwächere Gruppen zu errichten (Hutter 2017). Diese Strategie haben inzwischen zahlreiche andere Städte übernommen, die Quoten für sozialen Wohnungsbau eingeführt haben – so auch im Nordwesten.

Die Wohnungswirtschaft und die Architektenkammern monieren lange Antrags- und Genehmigungsprozesse und die Zunahme von Vorschriften, Auflagen, Normen und Verordnungen als Hindernisse für schnelles und preisgünstiges Bauen. Sie sprechen sich für ein Zurückfahren dieser Regelungen auf ein praktikables Maß, für mehr standardisiertes Bauen oder für Musterbaugenehmigungen aus, um die Kostenexplosion zu senken und damit den schleppenden Neubau anzukurbeln. Die Größe von Neubauwohnungen der demografischen Entwicklung anzupassen und wieder kleinere Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte zu bauen, könnte Kosten senken, insbesondere Mietkosten.

Diverse Vorschriften und Anordnungen weisen nicht auf größere Gesetzes- oder Normierungslücken hin. Es mangelt eher – und diese Erkenntnis ist so alt wie die Planung selbst – an konsequenter Anwendung des mit den Regelungen einhergehenden Handwerkszeugs. Als verhältnismäßig neues Instrument im Neubausegment wurde die Mietpreisbremse eingeführt, die jedoch leicht umgangen werden kann und kaum Wirkung entfaltet. Denn die Mieten im Neubau steigen unverhältnismäßig weiter. Davon abgesehen haben erst jüngst verschiedene Gerichte die Mietpreisbremse für nicht anwendbar und verfassungswidrig erklärt. Auch die Einführung einer Zweckentfremdungsverordnung hat mit Blick etwa auf die Rückführung touristisch genutzter Wohnungen in den regulären Wohnungsmarkt keine nennenswerten Erfolge gebracht, auch weil die amtliche Statistik den Großteil der Übernachtungen in diesen Wohnungen gar nicht erfasst.

Im Wohnungsbestand sind die Möglichkeiten, sozialpolitisch unerwünschten Tendenzen entgegenzuwirken oder diese zumindest abzubremsen, noch eingeschränkter. Zu den wenigen Instrumenten gehört die Erhaltungssatzung nach dem Städtebaurecht (§ 172 BauGB). Diese ermöglicht Kommunen in städtebaulich begründeten Fällen, Eingriffe in bestimmten Gebieten genehmigungspflichtig zu machen und dadurch zum Beispiel Luxusmodernisierungen zu verhindern. Von dieser Möglichkeit wird jedoch so gut wie kein Gebrauch gemacht. Auch andere politische Hebel wie Kündigungssperrfrist und Milieuschutzsatzung haben sich als nur eingeschränkt wirksam herausgestellt.

### **Wachsende Bedeutung von Teilhabe und Engagement**

Allerdings geht es nicht nur darum, möglichst schnell und möglichst viele neue Wohnungen zu bauen sowie erhaltenswerte Bausubstanz für die Entschärfung der Wohnungsversorgungssituation zu nutzen oder umzunutzen. Genauso wichtig ist es, Rahmenbedingungen für die Verbesserung des Zusammenlebens in den Städten und Wohnquartieren zu schaffen. Mancherorts hat sich die Stadtgesellschaft von der Politik abgekoppelt, nehmen Bürger die Dinge selbst in die Hand und wollen auch außerhalb der üblichen Vorgehensweisen in der Politik mitentscheiden, wenn es um ihre Stadt geht. Dazu kommen Volksbegehren, einige mit Erfolg oder Aussicht auf Erfolg, bzw. Unterschriften- und Solidaritätsaktionen (Backes/Bartsch/Clauß et al. 2017: 50). In noch viel zu wenigen Städten haben Politik und Verwaltung bislang erkannt, dass die Akteure der Zivilgesellschaft (Bürger, Vereine etc.) nicht nur den Wunsch haben mitzureden, sondern auch, die Entwicklung ihrer Stadt, ihres Quartiers und Wohnumfeldes aktiv mitzugestalten. Beispiele zeigen, dass bürgerschaftliches Engagement Stadt-

entwicklung positiv beeinflussen kann (ebd.: 53). Zudem fördert das frühzeitige und aktive Mitwirken und -gestalten der Bevölkerung die Akzeptanz und Umsetzung von Planungsvorhaben. Nach wie vor findet Bürgerbeteiligung regelmäßig erst statt, wenn planerisch die wesentlichen Weichen bereits intern gestellt worden sind.

In manchen Städten werden bereits nicht mehr genutzte Immobilien, etwa aus dem gewerblichen Bereich oder ehemalige Verwaltungsbauten im öffentlichen Besitz, nicht radikal abgerissen, sondern engagierten Bürgern oder Gruppen überlassen, die diese Objekte im Sinne von Nachhaltigkeit gemeinsam umbauen, um preiswerten Wohnraum zu schaffen, manchmal in Kombination mit Raum für ergänzende Nutzer (Künstler, Studenten u.a.). Die Ressourcen für kostengünstige Umnutzungen bestehender Gebäude werden allerdings nicht überall konsequent herangezogen. Gerade in Städten, wo es Wohnungsknappheit gibt oder die Nachfrage und die Mieten steigen, braucht es eine innovative und starke Politik und Verwaltung, die bürgerschaftliche Initiativen möglich macht.

### **3 Forschungslücken und Handlungsdefizite**

Die Auseinandersetzung mit den zahlreichen veröffentlichten Arbeiten zur Reurbanisierung (siehe Kap. 4) macht deutlich, dass es nach wie vor unterschiedliche Befunde zum Trend der Reurbanisierung gibt und Unsicherheiten hinsichtlich der Intensität, der Ausprägung, der Verallgemeinerbarkeit und Stabilität sowie der Hintergründe dieser Entwicklung bestehen. Ursächlich dafür sind nicht zuletzt Defizite der empirischen Grundlagenforschung. So fehlen empirische Belege für eine differenzierte Betrachtung der Träger von Reurbanisierung, etwa bezüglich der Rückkehr älterer Menschen in die Stadt, oder für die Dimensionen der sozialen Verdrängung. Inwieweit der Trend überall dort, wo er derzeit sichtbar ist, von einer zumindest mittelfristigen Dauer sein wird, ist ebenfalls schwer abschätzbar.

Auch bei der Bewertung der räumlichen und sonstigen Wirkungen von Reurbanisierung finden sich teils deutliche Unterschiede. Politik und Planung haben die mit dem Phänomen einhergehenden Herausforderungen wahrgenommen. Es fehlen jedoch angemessene Antworten zum Umgang mit dem Phänomen, zum Beispiel mit Blick auf Wohnbedürfnisse und -wünsche verschiedener sozialer Gruppen. Wie beispielhaft dargelegt wurde, sind zahlreiche der bisher eingesetzten stadt- und regionalentwicklungspolitischen Strategien und Instrumente, der propagierten Konzepte und eingeleiteten Maßnahmen stumpf oder gänzlich erfolglos dahingehend geblieben, bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen in der Stadt sicherzustellen, soziale Durchmischung zu fördern und unausgewogenen lokalen Aufwertungsprozessen vorzubeugen. Es hapert aber nicht nur an der Wirksamkeit und konsequenten Nutzung vorhandener Instrumente. Bislang fehlt es zudem an Handlungsroutrinen.

Aktuelle gesellschaftspolitische Entwicklungen wie die Reurbanisierungstendenzen stellen Herausforderungen für die Gestaltung von Planungsprozessen und den Stellenwert der Planungspartizipation dar. Der Beteiligung der Öffentlichkeit an Planungsverfahren kommt große Bedeutung dahingehend zu, Vororterfahrungen und -kennt-

nisse der Zivilgesellschaft zu nutzen, Akzeptanz für das jeweilige Planungsvorhaben zu fördern und gemeinsame Lösungen zu erarbeiten. Trotz des Bedeutungsgewinns der Planungspartizipation fehlen bislang weitestgehend Erfahrungen im komplexen Kontext von Reurbanisierung und deren Folgen. Von daher ist zu prüfen, ob das jetzige Handwerkszeug für konstruktive und wirksame Partizipation gegebenenfalls ergänzt werden muss. Auch andere Handlungsdefizite und vor allem auch Umsetzungsver-säumnisse sind zuvor bereits für den Untersuchungsschwerpunkt Wohnen angesprochen worden.

Nicht in jeder Stadt oder Stadtregion zeigt sich das Phänomen. Auch tritt es angesichts der Komplexität von Wirkungszusammenhängen nicht in gleicher Intensität auf. Vielmehr besteht – auch innerhalb der Gruppe der Groß- wie auch der Mittelstädte – im Hinblick auf die aktuellen Entwicklungstendenzen eine große Heterogenität. Zudem finden aktuell Reurbanisierungs- und Suburbanisierungsprozesse parallel statt (Milbert 2017: 3). Aufgrund dieser Unterschiede dominieren Untersuchungen in Form einzelner Fallstudien. Über die gegenwärtige Situation in nordwestdeutschen Städten und Regionen fehlt allerdings bislang ein Gesamtüberblick.

Alles in allem stellt das komplexe Ursachen-Wirkungs-Gefüge des Reurbanisierungsphänomens – zusätzlich erschwert aufgrund unsicherer Annahmen – große Herausforderungen für Forschung, Politik und Praxis in Städten und Regionen dar. Es liegen durchaus quantitative Messkonzepte mit Sets an Indikatoren und Maßzahlen sowie richtungs- und zukunftsweisende Ansätze für einen Umgang mit dem Phänomen vor. Sie werden in der vorliegenden Arbeit aufgegriffen. Dennoch tut sich hier ein nicht ausgeschöpftes Forschungsfeld auf, es besteht die Notwendigkeit des Vertiefens und Weiterentwickelns, auch vor dem Hintergrund aktueller empirischer Daten. Reurbanisierung ist auch in nordwestdeutschen Städten und Regionen erkennbar. Im Rahmen einer vergleichenden Fallstudienbetrachtung wird durch die Arbeitsgruppe (AG) im vorliegenden Band beispielhaft analysiert und bewertet, ob, wo, mit welcher Intensität und mit welchen Folgen sich Tendenzen zur Reurbanisierung oder Suburbanisierung zeigen und welche Schlüsse vor allem Politik und Planungsverwaltung daraus ziehen sollten bzw. müssten.

#### **4 Herangehensweise**

Das transdisziplinäre Wissenschaftsverständnis ist ein zentrales Merkmal der Arbeitsweise in den Forschungsgremien der ARL. Wissenschaft und Praxis wirken im Forschungsprozess unmittelbar zusammen. Wenn sich Menschen mit verschiedenen Hintergründen, Erfahrungen, Perspektiven und Vorgehensweisen zusammenfinden, entsteht Dynamik, die wesentlich zur Ergebnisqualität beiträgt. Entsprechend ist die AG nach einem „Call for Membership“ zusammengesetzt worden.

Im Rahmen der AG-Treffen wurden im Diskurs zunächst Eckpfeiler für ein Arbeitsprogramm diskutiert und gesetzt, Kernziele und Leitfragen identifiziert, Begriffsdefinition und Methodik erörtert und festgelegt. Grundlage dieses Diskurses war eine intensive inhaltliche Auseinandersetzung mit einschlägigen Arbeiten zum Thema und damit zugleich mit dem Stand der Forschung zur Reurbanisierung. Die Ergebnisse dieses

Prozesses können in diesem Einführungstext nachfolgend nur in einer kompakten Zusammenfassung aufgezeigt werden. Wesentliche aktuelle Beitragsquellen werden benannt. Damit bieten sich bei Bedarf thematische Vertiefungsmöglichkeiten. Anschließend wurden Arbeitsschwerpunkte bestimmt und angestrebte Produkte der Arbeit sowie ein Zeitfahrplan abgestimmt. Angesichts der Vielschichtigkeit der Reurbanisierungsthematik hat die AG von Beginn an den Blick auf Mach- und Leistbarkeit sowie auf das Setzen von Prioritäten (Schwerpunktthemen) gerichtet, etwa bezüglich der Frage nach den in den Beiträgen des angestrebten Arbeitsberichtes vorrangig zu betrachtenden Analyseschwerpunkten sowie den Maßstabsebenen. Als Schwerpunktthema ist aufgrund der besonderen Dynamik *Wohnen* ausgewählt worden. Aber auch *Arbeitsmarkt* und *Infrastrukturelle Versorgung* werden mit einbezogen.

Der AG-interne Diskurs wurde regelmäßig im Rahmen der Sitzungen der Landesarbeitsgemeinschaft Bremen/Hamburg/Niedersachsen/Schleswig-Holstein der ARL ausgeweitet.

### **Stand der Forschung**

Der Stadt gehört die Zukunft und in den Städten wird die Zukunft entschieden. Vor dem Hintergrund stellt die Vielfalt aus Klein-, Mittel- und Großstädten sowie Metropolen eine der Stärken der deutschen Stadt- und Siedlungsstruktur dar (Läpple 2013: 15), auch um Antworten auf Phänomene wie Reurbanisierung zu finden. Der Lockruf der Städte ist keine gänzlich neue Erscheinung. Der Trend in die Stadt hat in jüngerer Zeit allerdings an Brisanz und Dynamik gewonnen. Er ist nach jahrzehntelanger Suburbanisierung für die Städte „eine historische Chance, erneut Kraft zu schöpfen“ (Fricke 2015: 12 ff.).

Wertet man aktuelle wissenschaftliche Arbeiten aus (u.a. Brühl/Echter/Frölich von Bodelschwingh et al. 2005; Haase/Kabisch/Steinführer 2006; Brachat-Schwarz 2008; Glatter/Siedhoff 2008; Hesse 2008; Hirschle/Schürt 2008; Siedentop 2008; BBSR 2011; Brake/Urbanczyk 2012; Brake/Herfert 2012; Herfert/Osterhage 2012; Fricke/Siedentop/Zakrzewski 2015; Milbert 2017), die im Zuge der immer lebhafter geführten Debatte zum Reurbanisierungstrend in den letzten Jahren entstanden sind, lassen sich u.a. die folgenden Befunde zusammenfassen.

In der für die Auswertung herangezogenen Literatur wird weder der Begriff „Reurbanisierung“ synonym verwendet noch findet sich ein einheitliches Verständnis dieses Begriffs. Beispielsweise wird von „Zurück in die Stadt, Bleiben in der Stadt“, „Renaissance der Stadt“, „Anziehungskraft urbaner Atmosphäre“, „Neue Wertschätzung des Städtischen“, „Trend zur Urbanisierung“, „Bedeutungsgewinn der Stadt als Wohn- und Arbeitsort“, „Wiederentdeckung städtischen Wohnens“, „Renaissance der Innenstadt“, „Neo-Urbanisierung“, „Rezentralisierung der Stadtentwicklung“ oder gar von „Ende der Stadtfucht“ gesprochen (bspw. Brake/Urbanczyk 2012; Glatter/Siedhoff 2008). Der Begriff ist deshalb mehr als übergreifender Impetus im schrittweise breiter werdenden transdisziplinären Diskurs zu verstehen.

Es sind verschiedene Theorien und Modelle zur demografischen und ökonomischen Entwicklung der Städte im Sinne von städtischem Wachstum in den letzten Jahrzehnten gebildet und weiterentwickelt worden (bspw. van den Berg/Drewett/Klaassen et

al. 1982; Siedentop 2008), wobei sich die meisten Autoren auf das als „klassisch“ zu bezeichnende Phasenmodell von van den Berg et al. beziehen (Milbert 2017: 3). Danach ist Stadtentwicklung ein Prozess von aufeinander folgenden Phasen (Urbanisierung – Suburbanisierung – Desurbanisierung – Reurbanisierung); die erste und die letzte Phase sind durch Konzentration der Bevölkerung und die beiden mittleren Phasen durch Dekonzentration gekennzeichnet. Zentraler Indikator für dieses Verständnis von Sub- und Reurbanisierung als Phasen ist also die Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt sowie dem von der Kernstadt administrativ abgegrenzten suburbanen Umland (s. ausführlicher T. Pohl in diesem Band).

Das Reurbanisierungsphänomen basiert teils auf quantitativen, teils auf qualitativen Kriterien, ist zum Teil analytischen, zum Teil normativen Charakters (s. u.a. Siedentop 2008) und wird mit verschiedenen Nutzungen und Funktionen in Zusammenhang gebracht; zudem finden sich unterschiedliche räumliche Betrachtungsebenen (s. Beitrag Pohl in diesem Band sowie Glatter/Siedhoff 2008; Brake/Urbanczyk 2012; Herfert/Osterhage 2012; Milbert 2017 u.a.). Reurbanisierung kann soziokulturelle Ursachen haben und als Folge veränderter gesellschaftlicher Werte eingestuft werden. Vor allem in den Städten greift immer mehr Individualisierung um sich, lösen sich klassische Familienbilder auf. Neue Haushalts- und Familienformen prägen die Städte. Erreichbarkeit und Integration bei der Wahl von Wohnstandorten sind für immer mehr Haushalte wichtig, weil sich geschlechterspezifische Rollenverständnisse wandeln. So ist die Zahl der Haushalte mit Doppelverdienern und der Einpersonenhaushalte in den vergangenen Jahrzehnten deutlich angestiegen. Damit verknüpft ist ein Wandel der Wohn-, Arbeits- und Mobilitätsformen. Für viele Menschen haben das Eigenheim im Grünen und das eigene Auto weniger Bedeutung. Hingegen werden gut erschlossene Standorte mit neuen Formen der Eigentumsbildung und multifunktionale Wohngrundrisse zunehmend wichtiger (s. Fricke/Siedentop/Zakrzewski 2015: 5). Ebenso kann Reurbanisierung ökonomische Ursachen haben, z.B. wegen des Bedeutungsgewinns großer Städte im Zuge der Herausbildung einer globalisierten „Wissensökonomie“. Zudem kann Reurbanisierung Folge politischer und bodenökonomischer Strategien sein, etwa mit Blick auf stadtplanerische Inwertsetzungs- und Revitalisierungsprozesse (Siedentop 2008).

Eine gewisse Trendverschiebung in Richtung Reurbanisierung ist allgemein anerkannt. Auch besteht Konsens, dass das Wanderungsgeschehen als zentrale Komponente des Reurbanisierungstrends angesehen werden muss. Dabei herrschen unterschiedliche Wanderungsmotive (Ausbildungswanderer, Berufseinstiegswanderer, Familienwanderer, Ruhestandswanderer) und damit auch unterschiedliche Ziele der Wanderungen vor. Die quantitativen Studien stellen ganz überwiegend auf die inter- und intraregionalen Verschiebungen zwischen Kernstadt und Umland ab. Das Bevölkerungswachstum der Zentren speist sich darüber hinaus aus Zuwanderung aus entfernteren bundesdeutschen Regionen und aus dem Ausland. Mancherorts ist der Wachstumsvorsprung der Städte gegenüber dem Umland allerdings weniger ausgeprägt, weil zeitgleich weiterhin Suburbanisierungsprozesse stattfinden, teilweise in den gleichen Großstadtreionen mit Bedeutungszuwachs des Zentrums (bspw. Siedentop 2008; Osterhage 2011; Brake/Herfert 2012; Herfert/Osterhage 2012; Schmitz-Veltin 2015; Milbert 2017). Wie andere weiter vorn genannte Untersuchungen, aber auch Analysen

im Rahmen dieser Arbeitsgruppe gezeigt haben, können von diesem Phänomen nicht nur Großstädte profitieren. Konzentrationsprozesse zeigen sich genauso in Mittelstädten, auch innerhalb ländlicher Räume. Zugleich werden in den wissenschaftlichen Arbeiten unisono große räumliche Unterschiede bezüglich des Grades und der Ausprägung der Reurbanisierungsprozesse herausgestellt (s. u.a. Brake/Herfert 2012).

Vor diesem Hintergrund hat sich die AG darauf verständigt, keinen weiteren Definitionsprozess anzustreben, sondern einen pragmatischen Weg zu gehen und sich der weitverbreiteten Sichtweise anzuschließen (bspw. Brachat-Schwarz 2008; Siedentop 2008; Brake/Herfert 2012; Herfert/Osterhage 2012). Danach liegt für die AG, auf einen zusammenfassenden Nenner gebracht, Reurbanisierung vor, wenn Städte aufgrund von Zuwanderungen – intraregional, interregional, international – (wieder) Einwohner hinzugewinnen.

Die zugrunde gelegten Beiträge lassen weitgehend offen, ob es sich bei Reurbanisierung als vielerorts zurzeit stabiles Raumentwicklungsmuster um einen mittel- oder gar langfristig stabilen Trend handelt. Reurbanisierung ist weder ein Selbstläufer noch ein gleichgerichteter Prozess. Die weitere Entwicklung wird maßgeblich bestimmt von verschiedenen örtlichen Voraussetzungen – vor allem auch einem attraktiven Arbeits- (wirtschaftliche Dynamik) und Wohnungsmarkt (Miet- und Immobilienpreise) – und von der Fähigkeit, dem Willen und den finanziellen Ressourcen, diesem Trend zu begegnen. Als Schlüsselthemen der Reurbanisierung werden unter anderem Flächensparstrategien und Kostenbewusstsein in der Innenentwicklung, Fortsetzung der jahrzehntelangen Bemühungen um Stadterneuerung und Attraktivierung der Quartiere, stadtverträglicher Verkehr und gesellschaftliche Akzeptanz genannt (Fricke 2015: 172 ff.). Darüber hinaus sind die Schwierigkeiten einer befriedigenden Erklärung der Wechselwirkungen verschiedener Einflussfaktoren auf Reurbanisierungsphänomene nach wie vor groß. So erweist sich städtisches Wohnen weder als statische noch als kontinuierliche, sondern als eine dynamische Erscheinung mit unterschiedlichen sozialen und räumlichen Bezügen. Mitentscheidend wird mit Blick nach vorn sein, wie sich die Lebensstile und sozialen Lagen in Zukunft ändern. Schon heute konnten in Stadtregionen die anhaltende Verdichtung des unmittelbaren Umlandes und eine Regionalisierung urbanen Lebensgefühls nachgewiesen werden (Schmitz-Veltin 2015), was dafür spricht, den politischen und planerischen Blick immer auch auf den stadtregionalen Horizont zu richten.

### **Methodik**

Für ihre Untersuchungen hat sich die AG im Wesentlichen auf ein analytisch-quantitatives Verständnis von Reurbanisierung verständigt. Im Kern geht es um steigende Bevölkerungszahlen vorrangig durch Wanderungsgewinne und die Konzentration von Wohnbevölkerung in den jeweiligen Teilräumen. Reurbanisierung ist als mehrdimensionales Phänomen zu verstehen, das über die bloße Diagnose quantitativer demografischer Veränderungen hinausweist. Eine rein quantifizierende Perspektive auf Reurbanisierung ist auch in theoretisch-konzeptioneller Hinsicht unbefriedigend. Deshalb zieht die AG zur Ergänzung der quantitativen Fakten um qualitative Aussagen – soweit sie vorliegen oder mit den gegebenen Kapazitäten initiiert werden konnten – Ergebnisse von Wanderungsmotivbefragungen für Städte und Regionen hinzu. Reurbanisie-

rung geht vielfach mit Aufwertung bzw. Inwertsetzung städtischer Gebiete einher. In diesen Fällen beziehen sich qualitative Aussagen auch auf Maßnahmen u.a. der Revitalisierung, der Nutzungsmischung, des Nutzungswandels oder der Wiedernutzung von bzw. der Zwischennutzung auf Brachflächen. Gerade bei solchen Maßnahmen ist in den letzten Jahren der Stellenwert bürgerschaftlicher Teilhabe stetig gewachsen.

Wie gesagt: Eine gewisse Trendverschiebung in Richtung Reurbanisierung ist nicht nur in Großstädten, sondern genauso in Mittelstädten, auch innerhalb ländlicher Räume, erkennbar. Das wurde bei der Auswahl der Fallbeispiele berücksichtigt. Die detaillierten Blicke auf die Teilräume richten sich bewusst auf die Vielfalt räumlicher Maßstabsebenen. Der Bogen reicht von der Metropolregion bis zum Landkreis und zu deren urbanen Kernen und Zentren. Entsprechend sind Begriffe wie „peripher“ und „urban“ bzw. „Peripherie“ und „Urbanität“ je nach Maßstabsebene unterschiedlich zu interpretieren. Die Zentrumsferne von Stadtperipherien unterscheidet sich in der Regel von Peripherien größerer Raumeinheiten wie Landkreisen oder Regionen. Die Urbanität einer Metropole oder Großstadt hat normalerweise eine andere Qualität als die einer Mittel- oder Kleinstadt im ländlichen Raum. Die Beschreibung, Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Situation und der Perspektiven in den Fallbeispielen hat individuellen Charakter. Das schließt allerdings bei einer vergleichenden Betrachtung, wie sie der AG zugrunde liegt, die Prüfung von Typisierungsmöglichkeiten nicht aus.

### **Kernziele und Leitfragen**

Die AG will einen Überblick über Reurbanisierungstendenzen in nordwestdeutschen Städten und Regionen gewinnen. Es wird ein detaillierter Blick auf ausgewählte Teilräume geworfen, die gegenwärtige Situation und ihre Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit werden beschrieben, analysiert und bewertet. Es sollen räumliche Unterschiede im Nordwesten aufgezeigt, Reurbanisierungspotenziale ausgelotet und damit einhergehende Chancen und Risiken für die städtebauliche und stadtregionale Entwicklung diskutiert sowie Empfehlungen und Diskussionsanstöße in Richtung Politik, Planungspraxis, Wissenschaft und interessierte Öffentlichkeit gegeben werden.

Zur Umsetzung dieser Kernziele gilt es, vorrangige Fragen (Leitfragen) mit Blick auf Städte und Regionen in Nordwestdeutschland zu beantworten, z.B.:

- > Vor welchen demografischen und sozioökonomischen Entwicklungsprozessen stehen Städte und Regionen?
- > Welche Bevölkerungsgruppen und Wandlungstypen bestimmen den Reurbanisierungstrend, welche räumlichen Unterschiede zeigen sich hier?
- > Erlauben die statistischen Daten Aussagen über die – zumindest mittelfristige – Stabilität der Reurbanisierungstendenzen? Werden Städte stark nachgefragte Standorte für Mieter und Käufer bleiben und sind somit weiterhin Preissteigerungen bei Mieten und im Kaufsegment absehbar?
- > Reurbanisierung ist kein generelles Phänomen – warum profitieren nicht alle Städte und Regionen von diesem Trend? Welche Wirkungen hat der Trend für die übrigen Teilräume?

- > Für welche mittel- und langfristigen räumlichen, sozialen, ökologischen oder ökonomischen Folgen müssen Lösungen gefunden werden?
- > Wer gestaltet die Städte der Zukunft? Erfordert Reurbanisierung eine Überprüfung bisheriger partizipativer Prozesse in der Stadt- und Regionalentwicklung?
- > Welche Steuerungserfordernisse und -möglichkeiten ergeben sich? Welche planerischen Instrumente, Strategien, Prozesse, Konzepte und Maßnahmen werden bereits verfolgt bzw. welche werden benötigt oder könnten sinnvoll sein?

### **Schwerpunkte des Bandes**

Die Einführung in die Gesamthematik skizziert Herausforderungen und Chancen von Reurbanisierung sowie Reaktionen von Politik und Planung auf Reurbanisierung, benennt Forschungslücken und Handlungsdefizite und stellt die Herangehensweise der Arbeitsgruppe, die verwendete Methodik und die Adressaten der Untersuchungsergebnisse vor.

Im Weiteren wird ein Überblick zur Bevölkerungsentwicklung in den Ober- und Mittelzentren Nordwestdeutschlands gegeben, indem die aktuelle Statistik analysiert und bewertet wird. Einbezogen werden Daten zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung, über Bevölkerungsveränderungen sowie insbesondere über Wanderungsgewinne und -verluste (Zu- und Fortzüge) ab dem Jahr 2000, da zu diesem Zeitpunkt spürbare Veränderungen in den jahrzehntelang bestehenden Wanderungsstrukturen verzeichnet wurden. Die Auswertung der Daten ermöglicht eine erste Typisierung der Gesamtheit der untersuchten Städte und Gemeinden. Eine solche Typisierung kann Arbeitshypothesen zu Ursachen der Reurbanisierung stützen oder bei Auffälligkeiten weitergehende Recherchen einleiten.

Anschließend werden im Rahmen von empirischen Fallstudien zu ausgewählten Städten und Regionen Nordwestdeutschlands die vorhandenen statistischen Daten vertiefend analysiert und bewertet. Zentrale Teilaspekte wie Träger der Reurbanisierung, Wanderungsmotive, Herausforderungen und Folgen von Reurbanisierungstendenzen sowie Strategien, Instrumente, Konzepte und Maßnahmen im Umgang mit diesem Phänomen werden untersucht. Darüber hinaus werden weitere Gesichtspunkte in den Fallstudien hinterfragt, wie die sozialräumlichen und ökologischen Folgen vor allem der zunehmenden Wertschätzung für das Wohnen und Arbeiten in der Stadt (Wettbewerb um die Stadtmitte, Segregation, Flächeninanspruchnahme etc.), die Nachhaltigkeit des Reurbanisierungstrends und die Gleichzeitigkeit von Reurbanisierung und Suburbanisierung in bestimmten Regionen. Die Fallbeispiele betrachten verschiedene Analyseschwerpunkte und Maßstabsebenen und bilden damit einen Querschnitt der Zentrenstruktur in Nordwestdeutschland ab. Sie beleuchten zunächst die Situation und zeigen die Entwicklung in der Metropolregion Hamburg, anschließend in den Großstadtreionen Bremen, Hannover, Kiel, Lübeck und Osnabrück sowie in ausgewählten Mittelstädten, u.a. Celle, Nordhorn und Rendsburg.

Ein Gesamtfazit rundet den Band ab. Es werden

- > zentrale Thesen (Kernbotschaften) zur Reurbanisierung in Nordwestdeutschland,
- > Handlungsbedarfe und -empfehlungen an die raumbezogene Politik und Planung sowie
- > weiterer Forschungsbedarf als Anregungen für die raumwissenschaftliche Diskussion

formuliert bzw. aufgezeigt.

### Adressaten/Zielgruppen

Ausgehend von den aktuellen Diskussionen in Wissenschaft und Planungspraxis will die AG die Bedeutung von „Reurbanisierung“ ins Zentrum der planungspraktischen und -wissenschaftlichen Debatte stellen und vor allem Politik und Verwaltung in Nordwestdeutschland für dieses Phänomen und seine Auswirkungen sensibilisieren. Auch deshalb hat sich die AG für ein Kompendium von kurzen Beiträgen zu ausgewählten Aspekten entschieden. Die Beschreibung und Erklärung mit Reurbanisierung zusammenhängender aktueller Entwicklungsprozesse in Nordwestdeutschland soll aber genauso Anstöße und einen Mehrwert für den weiteren wissenschaftlichen Diskurs liefern.

---

### Literatur

- ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) (Hrsg.) (2016): Multilokale Lebensführung und räumliche Entwicklungen. Hannover. = Positionspapier aus der ARL 104. <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-01043>.
- Backes, L.; Bartsch, M.; Clauß, A.; Deggerich, M.; Friedmann, J.; Hornig, F.; Schmid, B.; Winter, S. (2017): Enger, dichter, besser. In: Der Spiegel 38/2017, 46-53.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2011): Zurück in die Stadt oder: Gibt es eine neue Attraktivität der Städte? Bonn. = BBSR-Berichte kompakt 2/2011.
- Berger, M. B.; von Meding, C. (2018): Niedersachsen gehen die bezahlbaren Wohnungen aus. Hannoversche Allgemeine Zeitung vom 03.01.2018, 16.
- Brachat-Schwarz, W. (2008): Reurbanisierung – Gibt es eine „Renaissance der Städte“ in Baden-Württemberg? In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 2008 (11), 5-13.
- Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.) (2012): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden.
- Brake, K.; Urbanczyk, R. (2012): Reurbanisierung – Strukturierung einer begrifflichen Vielfalt. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 34-51.
- Brühl, H.; Echter, C.-P.; Frölich von Bodelschwingh, F.; Jekel, G. (2006): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Berlin. = Difu-Beiträge zur Stadtforschung 41.
- Christ, W. (2015): Stadt hinter Glas. Im Zentrum Wohnen: ALLEIN! Thesen zur Zukunft von Haus, Straße und Stadt. In: Deutsches Architektenblatt 02/2015, 2-12.
- Danielzyk, R.; Priebes, A. (2017): Zukunft der Regionalplanung. In: Weith, T.; Strauß, C. (Hrsg.): „Im Plan oder ohne Plan?“ Raumplanung in (Ost)Deutschland seit 1989/90. Münster/New York, 165-178.
- Der Wiederaufbau, Verlag zur Förderung der Mitarbeit des Bürgers am Städtebau (Hrsg.) (1979): Fritz Schumacher. Rede im Hamburger Rathaus am 10. Oktober 1945. In: Ein Vorbild für die Methodik stadtplanerischer Arbeit – Stadt- und Landesplanung Bremen 1926–1930. Bremen, 8-21.
- Deutsche Bundesbank (2017): Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2016. In: Monatsbericht Februar 2017, 69. Jahrgang, Nr. 2, 55-59.

- Fabricius, M.; Greive, M.; Haimann, R. (2015): Gutverdiener nehmen Bedürftigen Sozialwohnungen weg. <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article147256158/Gutverdiener-nehmen-Beduerftigen-Sozialwohnungen-weg.html> (31.08.2018).
- Fricke, A. (2015): Reurbanisierung als stadtpolitische Herausforderung. Positionspapier zum Umgang mit dem Trend in der Stadt. In: Fricke, A.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover. = Arbeitsberichte der ARL 14, 171-186.
- Fricke, A.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (Hrsg.) (2015): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover. = Arbeitsberichte der ARL 14.
- Fuchs, J.; Söhnlein, D.; Weber, B. (2017): Arbeitskräfteangebot sinkt auch bei hoher Zuwanderung. In: IAB-Kurzbericht 6/2017, 1-8.
- Glatzer, 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.
- Haase, A.; Kabisch, S.; Steinführer, A. (2006): Aufschwung der inneren Stadt in Europa? Reurbanisierung unter den Bedingungen des demographischen Wandels im internationalen Vergleich. In: Europa Regional 14 (4), 167-180.
- Hartmann, C.; Polt, W. (2012): Urbanisierung als Problem und Lösung: Die Stadt als Arena der Nachhaltigkeit. In: RAUM Heft 85/2012, 22-26.
- 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.
- Hesse, M. (2008): Reurbanisierung? Urbane Diskurse, Deutungskonkurrenzen, konzeptuelle Konfusion. In: Raumforschung und Raumordnung (RuR) 66 (5), 415-428.
- Hirschle, M.; Schürt, A. (2008): Suburbanisierung ... und kein Ende in Sicht? Intraregionale Wanderungen und Wohnungsmärkte. In: Informationen zur Raumentwicklung 2008 (3/4), 201-227.
- Holtermann, L.; Otto, A. H. (2016): Studie 2015: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg. Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) (Hrsg.), HWWI Policy Report Nr. 21.
- Hutter, D. (2017): Bauherren müssen mehr günstigen Wohnraum anbieten. Süddeutsche Zeitung vom 13.07.2017.
- Institut der deutschen Wirtschaft (IW) (2016): Bund muss Kita-Lücken schließen. Köln. <https://www.iwd.de/artikel/bund-muss-kita-luecken-schliessen-319262/> (31.08.2018).
- Jessen, J.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (2012): Rezentralisierung der Stadtentwicklung? Kleinräumige Analyse des Wanderungsgeschehens in deutschen Großstädten. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 198-215.
- Läpple, D. (2004): Thesen zur Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft. In: Gestring, N.; Glasauer, H.; Hannemann, C.; Petrowsky, W.; Pohlan, J. (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2003, Opladen, 61-77.
- Läpple, D. (2013): Zurück in die Stadt. In: Nachrichten der ARL 3/2013, 14-16.
- Milbert, A. (2017): Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land? Bonn. = BBSR-Analysen KOM-PAKT 07.
- NBank (2017) (Hrsg.): Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017. Bezahlbares Wohnen für alle – Perspektiven für Niedersachsen 2015–2035. Heft 23, Hannover.
- Osterhage, F. (2011): Von der Stadtfucht zur Renaissance der Städte? Empirische Ergebnisse und methodische Anmerkungen zur Untersuchung der Reurbanisierungshypothese. In: Helbich, M.; Deierling, H.; Zipf, A. (Hrsg.): Theorie und quantitative Methoden in der Geographie. Kolloquiumsbeiträge, 23-31. = Heidelberger Geographische Bausteine 19, Heidelberg.
- Pott, H. (2017): Sozialwohnungen werden zu einer Restgröße. Pressemeldung des vdw 10.01.2017 – Wohnungsbau reicht nicht aus – Nachholbedarf immer drängender. <https://www.vdw-online.de/presse/pressemeldungen/2017-01-10-vdw-Chef-Pott%3A-%E2%80%9ESozialwohnungen-werden-zu-einer-Restgr%C3%B6%C3%9Fe%22%EF%BB> (31.08.2018).
- Priebs, A. (2013): Von der Stadt zur Stadtregion. In: Schröder, C.; Düselder, H.; Schmiechen-Ackermann, D.; Schwark, T.; Stöber, M.: Geschichte, um zu verstehen. Traditionen, Wahrnehmungsmuster, Gestaltungsperspektiven. Hannover, 453-464.
- Schmitz-Veltin, A. (2015): Reurbanisierung im Kontext einer neuen Unübersichtlichkeit regionaler Entwicklungsmuster – Das Beispiel der Stadtregion Stuttgart. In: Fricke, A.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover. = Arbeitsberichte der ARL 14, 77-95.

- Scholich, D.; Müller, P. (Hrsg.) (2010): Planungen für den Raum zwischen Integration und Fragmentierung. Stadt und Region als Handlungsfeld 9, Frankfurt am Main.
- Siebel, W. (2016): Alle wollen in die Großstädte – ist das ein Problem? In: *chrismon* 06.2016, 15-18.
- Siedentop, S. (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 2008 (3/4), 193-210.
- Simons, H.; Weiden, L. (2015): Schwarmstädte – eine Untersuchung zu Umfang, Ursache, Nachhaltigkeit und Folgen der neuen Wanderungsmuster in Deutschland. GdW Studie. Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hrsg.). Berlin.
- Thomsen, M. (2016): Ergebnisse einer Modellrechnung zur künftigen Entwicklung der Einwohnerzahlen in Niedersachsen unter Berücksichtigung verstärkter Zuzüge aus dem Ausland. In: *Statistische Monatshefte Niedersachsen* 5/2016, 229-235.
- Valleé, D. (Hrsg.) (2012): Strategische Regionalplanung. Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL 237. Hannover.
- Van den Berg, L.; Drewett, R.; Klaassen, L. H.; Rossi, A.; Vijverberg, C. H. T. (1982): *Urban Europe. A Study of Growth and Decline*. Oxford.
- vdp – Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.) (2016): *Deutsche Immobilien waren 2016 Trumpf*. Immobilienpreisindex, Berlin, Q4/2016.
- ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss (Hrsg.) (2017): *Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2017 des Rates der Immobilienweisen*. Berlin.

---

## Autor

*Prof. Dr.-Ing. Dietmar Scholich (\*1947); Studium des Bauingenieurwesens (Dipl.-Ing.) sowie der Raum- und Umweltplanung (Dipl.-Ing.), Promotion (Dr.-Ing.); Tätigkeiten in kommunalen Planungsverwaltungen; verschiedene Lehraufträge, Honorarprofessur an der TU Bratislava; Generalsekretär der Akademie für Raumforschung und Landesplanung – Leibniz-Forum für Raumwissenschaften (ARL) i. R.; Mitglied der ARL; Vorstand des Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover (bbs) e. V.*