

Kerstin Schürholt

Rheinische Friedrich- Wilhelms- Universität Bonn, Geographisches Institut

## **„Renaissance der Stadt?“- Eine Analyse der Reurbanisierungstendenzen und deren Folgen für den Kölner Wohnungsmarkt**

### 1. Problemstellung

Gegenstand dieser Bachelorarbeit ist die These einer „Renaissance der Stadt“. Bezeichnungen wie diese, und weitere Synonyme wie „neue Attraktivität“ oder „neue Stadtlust“ werden in der einschlägigen Literatur für die Reurbanisierung verwendet, um eine Rückbesinnung auf den urbanen Lebensstil zu implizieren. Dabei steht Reurbanisierung sowohl für eine Rückwanderung in die Stadt, als auch für das im Vergleich zum Umland stärkere Wachstum der Stadt (BERTRAM & ALTROCK 2009).

Städte scheinen einen Bedeutungswandel zu durchlaufen, der für ein positives Wachstum sorgt und sie im Vergleich zum ländlichen Raum zu „Gewinnern“ macht. Für viele deutsche Großstädte wurde eine solche Reurbanisierung bereits prognostiziert. Auch in Bezug auf Köln lassen sich seit den letzten Jahren Reurbanisierungstendenzen beobachten (BRAKE& HERFERT 2012).

Was jedoch genau damit gemeint ist, bleibt aufgrund der begrifflichen Vielfalt und Unschärfe nicht selten unklar.

Ob diese Beobachtungen gerechtfertigt sind, beziehungsweise nach welchen Begriffsauffassungen von einer Reurbanisierung in Köln gesprochen werden kann, soll im Rahmen der vorliegenden Arbeit untersucht werden.

## 2. Zielsetzung

Das übergeordnete Ziel dieser Arbeit ist es, herauszufinden, ob in Bezug auf Köln von einer Reurbanisierung gesprochen werden kann.

Ob, beziehungsweise welche Ausprägungen der Reurbanisierung in Köln vorliegt, soll anhand einer Analyse der verschiedenen Begriffskonzepte nach *Glatter und Siedhoff* (2008) ermittelt werden:

1. erneutes Bevölkerungswachstum und Anstieg der Arbeitsplätze
2. relatives oder absolutes Wachstum der Kernstadt im Vergleich zum suburbanen Raum
3. Rückwanderung in die Stadt
4. signifikantes Wachstum bestimmter Stadtteile und Gebiete im Vergleich zur gesamten Stadt
5. signifikantes Wachstum der Stadt im Gesamten
6. innerstädtische Neubauaktivitäten
7. Reurbanisierung als politische Strategie

Ergibt die Analyse, dass Tendenzen einer Reurbanisierung vorliegen, so ist weiter zu evaluieren, welche Folgen sich daraus für den Kölner Wohnungsmarkt ergeben können, beziehungsweise, welche bereits gegenwärtig zu erkennen sind.

Insgesamt wirft die Arbeit also zwei Fragestellungen auf:

Frage 1: Weist die Einwohner- und Stadtentwicklung Kölns in den letzten Jahren

Merkmale einer Reurbanisierung auf?

Nach welchen Begriffsauffassungen/Form kann von einer Reurbanisierung gesprochen werden?

Frage 2: Welche Auswirkungen könnte die Reurbanisierung auf Kölner den

Wohnungsmarkt haben, beziehungsweise welche Auswirkungen sind bereits zu erkennen?

Lassen sich Handlungsempfehlungen für die Stadt Köln daraus ableiten?

### 3. Forschungsbezug

Die Stadtentwicklung war in den letzten Jahrzehnten in erster Linie durch den Prozess der Suburbanisierung und die Stadtflucht gekennzeichnet. Diese starken Wanderungsbewegungen gen Umland führten in mehreren Wellen zu einem Bedeutungsverlust (und Imageverlust) der Innenstädte. Folge dieser auswärtsgerichteten Wanderung ist eine ineffiziente polyzentrische Siedlungsstruktur mit hohen Mobilitätskosten, die dem Leitbild der kompakten Stadt widerspricht. Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die Reurbanisierung einem wünschenswerten Ideal der nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht (BERTRAM & ALTROCK 2009). Bereits ab den 1980er Jahren deutete sich eine Kehrtwende an: die Wiederentdeckung des urbanen Lebensstils und die Aufwertung innenstadtnaher Altbauquartiere (Gentrification). Diese Entwicklungen stellten die Städte vor neue Herausforderungen zur Anpassung der Infrastruktur und der Wohnsituation an den neuen Bedarf. Mit dem Abflauen der Suburbanisierungsphasen der 1990er Jahre (nachholende Suburbanisierung in Ostdeutschland, Suburbanisierung der Kinder der Baby-Boomer in Westdeutschland) wird der Trend einer Reurbanisierung seit Mitte der 2000er Jahre immer deutlicher.

Die Forschergruppe um van den Berg beginnt in den 1980er Jahren als erste damit, den Prozess der Reurbanisierung intensiver zu erforschen, nachdem erste Anzeichen von Einwohnergewinnen in den Großstädten zu verzeichnen sind. Eine wesentliche Bedeutung hat die Reurbanisierung als Forschungsgegenstand jedoch erst ab dem Jahr 2000 erfahren. Es kam zu einem regelrechten Boom, der auch mit der Begriffsunschärfe einhergeht. Auf diese verweisen *Glatter und Siedhoff* (2008) in ihrem Paper *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*, indem sie die verschiedenen Begriffskonzepte herausarbeiten.

Zu den wichtigsten Quellen der aktuellen Reurbanisierungsforschung zählen zudem *Brake & Herfert* (2012) und *Bertram & Altröck* (2009).

#### 4. Vorgehensweise

Zunächst einmal soll der Begriff Reurbanisierung in seinen unterschiedlichen Dimensionen und Auffassungen beschrieben werden, um das Grundverständnis zu legen und festzuhalten, auf welche Skala des Reurbanisierungsbegriffes sich im Verlaufe der Arbeit bezogen wird.

Methodisch handelt es sich bei dieser empirischen Arbeit um eine Auswertung und Interpretation vorhandener Datensätze und Literatur.

Anhand sekundärer Quellen sollen die genannten Begriffskonzepte auf ihre Gültigkeit am Fallbeispiel Köln überprüft werden, um zu der Schlussfolgerung zu kommen, ob – nach dem jeweiligen Begriffskonzept eine Reurbanisierung vorliegt oder nicht.

Im nächsten Schritt werden unter der Annahme, dass die Entwicklung in Köln als Reurbanisierung beschrieben werden kann, deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt untersucht. Dies wird mithilfe von Immobilienmarktberichten geschehen, die Preise, Nachfrage und Transaktionen der letzten Jahre vergleichen.

Schlussendlich wird im Fazit erörtert, ob eine Form der Reurbanisierung existiert, und ob es Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt gibt. Der Fokus liegt allerdings auf der Analyse der Begriffskonzepte nach *Glatter und Siedhoff*.

#### 5. Zeitplan

Schritt 1: Literatursuche und Datenbeschaffung (4 Wochen)

Schritt 2: Sekundär-statistische Analyse (3 Wochen)

Schritt 3: Niederschrift (4 Wochen)

Schritt 4: Korrekturlesen, Formatieren, Drucken & Binden (1 Woche)

## 6. Gliederungsentwurf

1. Einleitung
2. Reurbanisierung
  - 2.1 Begriffserklärung
  - 2.2 qualitative und quantitative Betrachtung
  - 2.3 Begriffskonzepte nach Glatter und Siedhoff
3. Exkurs: Reurbanisierung als neuer Trend?
  - 3.1 Gegentrend zur Suburbanisierung?
  - 3.2 Trends auf dem Wohnungsmarkt
4. Methodik
  - 3.1 Datenquellen zur Analyse der Wanderungsbewegungen
  - 3.3 Datenquellen zur Analyse des Wohnungsmarktes
5. Reurbanisierung in Köln
  - 5.1 Daten der Wirtschafts- und Bevölkerungsstruktur
  - 5.2 Analyse der Begriffskonzepte
    - 5.1.1 Begriffskonzept 1
    - 5.1.2 Begriffskonzept 2
    - 5.1.3 Begriffskonzept 3
    - 5.1.4 Begriffskonzept 4
    - 5.1.5 Begriffskonzept 5
    - 5.1.6 Begriffskonzept 6
    - 5.1.7 Begriffskonzept 7
  - 5.3 Auswirkungen der Reurbanisierung auf den Wohnungsmarkt
6. Fazit

## 7. Literatur

BECKORD, Claas (2009): Hintergrund Reurbanisierung (Regionalverband Ruhr) Essen

BERTRAM, G. & U. ALTROCK (2009): Renaissance der Stadt (Friedrich-Ebert-Stiftung) Bonn

BRAKE, K. & G. HERFERT (2012): Reurbanisierung - Materialität und Diskurs in Deutschland (Springer) Wiesbaden.

BRÜHL, H. (2006): Wohnen in der Innenstadt – eine Wiederentdeckung? In: Wohnbund-Informationen

DANGSCHAT, Jens (2010): Reurbanisierung - eine Renaissance der (Innen-)Städte? Krise oder Renaissance der Städte. In: Frech, Siegfried; Reschl, Richard (Hg.): Urbanität neu planen. Stadtplanung, Stadtumbau, Stadtentwicklung. (Wochenschau-Verl.) Schwalbach, S. 190–209.

GLATTER, J. & M. SIEDHOFF (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, H. 4

HÄUßERMANN, H. & W. SIEBEL (1988): Neue Urbanität (Suhrkamp) Frankfurt a. M.

HÄUSSERMANN, H. (2009): Der Suburbanisierung geht das Personal aus. Eine stadtsoziologische Zwischenbilanz. In: Stadtbauwelt, H. 12, S. 52-56.

LÄPPLE, D., MÜCKENBERGER, U. & J. OBENBRÜGGE (2010): Zeiten und Räume der Stadt (Barbara Budrich Verlag) Opladen.

SIEDENTOP, S. (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 3, S. 193–207.