



Prof. Dr. Jens S. Dangschat

# Stadt(teil)entwicklung zwischen Gentrification und ‚Renaissance‘



Seit den 1970er Jahren wurde in den Großstädten Westdeutschlands innenstadtnahes Wohnen wieder stärker nachgefragt. Bis dahin war die Richtung eindeutig: Wer es sich leisten konnte, der zog ins Umland, ins Grüne, der Kinder wegen und um Eigentum zu erwerben. Diese Zielsetzung gibt es zwar heute noch, doch deutlich seltener und sie ist vor allem sozial hoch selektiv. Der Trend, zum Wohnen in die innenstadtnahen Quartiere zu ziehen, wurde zuerst in den Super-Metropolen von Ländern mit sehr liberaler Wohnungspolitik sichtbar, er ist jedoch mittlerweile weltweit nachweisbar (vgl. Lees et al. 2008) und dringt hierzulande auch in kleinere Groß- und Mittelstädte vor.

## Gentrification – vor gut 40 Jahren fing alles an

Der neue Trend zum innenstadtnahen Wohnen war ursprünglich von Gastarbeitern getragen, welche in oft stark abgeholzten Wohnungen und sicherlich nicht in den ruhigsten Gegenden ihre Unterkunft fanden. Diese Entwicklung verlief eher unspektakulär, da die Deutschen diesen Gebieten den Rücken kehrten. Erst als die ersten Quartiere einen Ausländeranteil von 30% erreichten, wurden diese Quartiere sehr negativ in die Aufmerksamkeit gerückt. Die zweite Nachfrager-Gruppe waren Jugendliche und junge Erwachsene – Studierende, Auszubildende, Aussteigende und solche, die (zumindest erst einmal) nicht dem bürgerlichen Familienmodell folgen wollten. Wohngemeinschaften und unverheiratet zusammenlebende Paare begannen als Nachfrager am Wohnungsmarkt aufzutreten.

Die Ausweitung der Hochschulbildung, die in Frage gestellten Geschlechtsrollenbilder und die Abkehr von der suburbanen Langweile der Jugendlichen schafften eine ausgeweitete Nachfrage, innenstadtnah zu wohnen. Die zunehmende Nachfrage von immer häufiger auftretenden „neuen“ Haushalten kam für diejenigen Investoren, die über kaum renovierten Altbaubestand verfügten, gerade im rechten Moment. Nun bestand die Hoffnung darauf, eine der zentralen Lage entsprechende Rendite zu erwirtschaften – durch die Vermietung von „Bruchbuden“, die Neuvermietung von modernisierten Wohnungen oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – Nachfrage gab es offensichtlich genug.

Die Umkehr von Nachfrage und Angebot bekam rasch einen neuen Namen: Gentrification. Diese Prozesse der ökonomischen Aufwertung und der kulturellen Umwertung widersprachen weitgehend den bestehenden Theorien und empirisch

basierten Erfahrungen der Stadtentwicklung und sie wurden rasch mit zwei Kampfbegriffen versehen: „Luxus-Sanierung“ und „Vertreibung aus der Innenstadt“. Die Stadtplanung reagierte bestenfalls ambivalent, denn man begrüßte durchaus die „Revitalisierung“ und hatte daher eher Instrumente des Anschubes der Aufwertung, als diese Prozesse wieder abzufedern. Erst als deutlich wurde, dass Sanierungsprogramme dazu beigetragen haben, dass bei der „Entmietung“ durchaus kriminelle Mittel angewandt, dass auch illegal Mieten angehoben und legal ‚windfall profits‘ für Spekulanten ermöglicht wurden, kamen auch in Stadtverwaltungen und unter den Kommunalpolitikern auf der linken Seite des Parteienspektrums umfangreichere Bedenken auf. Es wurde schließlich deutlich, dass preiswerter Wohnraum unwiederbringbar verloren gegangen ist, dass Verdrängungsprozesse sichtbar wurden und sich daraus eine städtische Protestbewegung entwickelte.

Der Protest wurde anfangs von den sozialen Gruppen getragen, die selbst erst kürzlich in die innenstadtnahen Quartiere gezogen sind („Pioniere“) und dabei zwar das Preisniveau nicht angehoben hatten, aber der Charakter der Infrastruktur wurde auf ihre Bedürfnisse umgestellt. Die Pioniere standen unter Verdrängungsdruck aus ihren Wohnungen und „ihrem“ Kiez aufgrund der Mietpreissteigerungen und der Umwandlungen in Eigentumswohnungen. Dass zuvor schon wenig beliebte, nicht organisierte Ausländer fortziehen mussten, ist nur wenigen aufgefallen. Zielscheibe waren neben den „Miet-Haien“ und den „Spekulanten“ die „Gentrifier“ – eine Unterform der damaligen Yuppies, heute vor allem durch die BoBos (bourgeois bohemian) verkörpert. Sie leben überwiegend allein oder als kinderlose Doppelverdiener und hatten vor allem ausreichend Geld, um den Eigentümern die erhoffte gestiegene Rendite zu ermöglichen.



Diese Prozesse traten jedoch nicht flächendeckend auf und auch nicht in allen Städten. In Groß- und Universitätsstädten entstanden zuerst und am intensivsten die Arbeitsplätze der modernen Dienstleistungen; ein attraktiver Gebäudebestand, eine hohe Wohnqualität und ein bislang eher niedriges Preisniveau sind gute Voraussetzungen eines geeigneten Mikro-Standorts. Die Aufwertung breitete sich Haus für Haus entlang von Straßenabschnitten und/oder infolge des Auslaufens von Sanierungsbindungen aus. Das Phänomen ist aufgrund der Rahmenbedingungen der Wohnungsversorgung in der DDR in Ostdeutschland erst in den 1990er Jahren aufgetreten – dafür insbesondere im Ostteil des vereinten Berlins am intensivsten. Zudem verlaufen die Prozesse in Wellen – in Westdeutschland seit den 1970er Jahren, bei denen immer Wohlhabendere („Super-Gentrifier“; vgl. Alisch/Dangschat 1996) die zuletzt Gekommenen verdrängen.

## Von der Gentrification zur Renaissance der Innenstädte

Die gegenwärtige innerstädtische Situation hat sich demgegenüber jedoch erheblich verändert (vgl. Holm 2012a). Mittlerweile gehören auch die Gentrifier der 1980er Jahre zu den Verdrängten resp. zu den von Verdrängung Bedrohten. Stadtverwaltungen äußern sich häufiger kritisch zur Verdrängung und zu steigenden Mieten, doch kaum eines der Gebiete ist völlig „gekippt“, d.h. zu einem Eldorado ausschließlich der Einkommensstarken geworden. Gleichzeitig wird an anderen, den bislang wenig beachteten Quartieren der 1950er Jahre oder den schlechtesten aller Gründerzeitquartiere, eine neue Gentrifizierung in Gang gesetzt. Denn die vertriebenen Pioniere und andere Einkommensschwache sind dort wieder die kulturellen In-Wert-Setzenden, insbesondere dann, wenn sie, als Folge der weit verbreiteten Florida-Obsession<sup>1</sup>, auch zu den umsorgten ‚cultural industries‘ gehören (smart culture living labs).

Neu sind auch die ‚brownfield developments‘ auf alten Fabrik-, Hafen- und Bahnanlagen. Hier entstehen neue Stadtquartiere mit einem gänzlich neuen Städtebau (einzelne würfelförmige Gebäude stehen meist auf Grünflächen, entlang von Promenaden), funktional gemischt, aber sozial sehr konform, denn man grenzt sich dort nicht nur über das Einkommen, sondern auch den Lebensstil von „den Anderen“ ab. Das sind die Orte der neuen urbanen Zielgruppen, ihrer „Lofts“, Pent- und Townhouses und Dachterrassen, ihrer Büro- und Chill-out-Plätze und ihrer Einkaufszonen und -passagen (vgl. Holm 2010a). Diese Quartiere werden einem themenbezogenen Marketing unterworfen, weil auf diese Weise das Wertespektrum der dort Anwesenden auf ein Maß der erwarteten

Einfalt zusammenschrumpft: Schließlich kann man aus diesen homogenen Rückzugsorten heraus den Anforderungen des Berufslebens aus Vielfalt, Reflexivität und Beschleunigung besser nachkommen.

Diese Orte werden vor allem über ihre Architektur und den Städtebau vermarktet, allerdings lässt der öffentliche Raum wenige Erinnerungen an Urbanität zu – es gibt zu wenige funktionierende Erdgeschossnutzungen und daher auf der Straße zu wenig Fußgänger-Frequenzen (außer bei Events und wenn die Flanier-Wochenenden die Zoo-Besucher anlockt). Vor allem ist nahezu alles das, was ein urbaner Ort an Interessantem, Überraschendem und auch Verunsicherndem bietet, ausgeschlossen. Die „wahre“ Urbanität wird in den traditionellen Gentrification-Orten gepflegt, insbesondere in denen, in denen der Aufwertungsprozess nahezu zum Stillstand gekommen ist. Dieses sind die Orte des Inner-Agglomerations-Wochenend-Tourismus, des Chilling- und des Dining-out sowie der witzigen, kleinen Läden. In den weit verbreiteten innerstädtischen Beach-Clubs gefällt man sich darin, sich beim Trinken der Modegetränke zuzuschauen.

In Kommunalverwaltungen, aber auch innerhalb der sozialwissenschaftlichen Stadtforschung ist daher zunehmend weniger von Gentrification (und seinen negativen Konnotationen) die Rede, sondern die „Renaissance der Innenstädte“ gilt mittlerweile als Heilsbringer im intrastädtischen Wettbewerb um Investitionen, hoch qualifizierte Haushalte und ‚creative industries‘ (vgl. Dangschat 2010).



Abb. 1: Homogene Rückzugsorte: Der Tisch ist gedeckt (Foto: Metscher)

## Wer sind die Pioniere und Gentrifier?

Die Nachfragenden der innenstadtnahen Wohngebiete werden bis heute eher sehr traditionell über Strukturmerkmale beschrieben: Alter, Einkommen, Haushaltstyp, Bildungsgrad. Selbst der Ansatz von Alisch und Dangschat (1996), die Typologie dynamisch über einen langen Horizont in Relation zu dem Auf- und Umwertungsprozess des Quartiers zu sehen, basiert auf den gleichen Merkmalen sozialer Ungleichheit. Auch der Ansatz, die Akteure als mit Kapitalarten nach Bourdieu (öko-

<sup>1</sup> Richard Florida hat vor ca. zehn Jahren die Thesen verbreitet, dass sich Städte nur dann im Wettbewerb der Aufmerksamkeit erfolgreich durchsetzen, wenn sie die 3-T-Ziele verfolgen: Talents, Tolerance, Technology. Im Zentrum stehe dabei die ‚creative class‘, zu der er auch die gut verdienenden Dienstleister rechnet.



nomisches, soziales und kulturelles Kapital) ausgestattet zu betrachten, führte allenfalls zu der Erkenntnis, dass „Geld nicht mehr alles“ sei, sondern dass dem „großen Geld“ das soziale und kulturelle Kapital der Selbstorganisation und des politischen Protests entgegengestellt wird (vgl. Dangschat 1990).

Den Projekten in den ‚brownfields‘ wird zudem eine gewisse „Verdörflichung“ nachgesagt. Die konservative Lebensweise berge zudem die Gefahr, alles das, was Stadt ausmache – Vielfalt, Toleranz, Störendes und Verunsicherndes – auszugrenzen und außerhalb der mehr oder weniger sichtbaren Mauern zu belassen und damit für sich auszublenden. Von „neuen Parallelgesellschaften“ ist die Rede und es sind nicht mehr die Ausländer gemeint, welche sich bislang nicht assimiliert haben, sondern die neuen gehobenen Mittelschichten, die in den neu errichteten Townhouses und Höfen logieren (vgl. Holm 2010a). Aus meiner Sicht sind solche „Rückzüge“ nachvollziehbar (ob man das für sinnvoll hält, ist davon unberührt), denn zunehmend überfordert die urbane Vielfalt einen großen und wachsenden Anteil an Stadtbewohnern. Zudem wird ein mentales Ausruhen vor dem Hintergrund zunehmender Stressfaktoren und mentaler Herausforderungen in modernen Dienstleistungsberufen offensichtlich immer notwendiger.

Es seien „vor allem die Milieus der ‚Postmateriellen‘, der ‚modernen Performer‘ und der ‚Hedonisten‘“<sup>2</sup>, die es in die neuen schicken Altbauviertel der Innenstädte ziehe, wird Bernd Hallenberg, Leiter des Bereichs „Forschung & Beratung“ im vhw, in der TAZ vom 27.01.2010 zitiert. Gegen diese „Eindeutigkeit“ würde ich jedoch einwenden, dass die Kombination der Bewohner sehr stark davon abhängt, in welchem Stadium der Entwicklung sich das jeweilige Viertel befindet, welche Möglichkeiten der Wohnungsmarkt gegeben hat, die Wohnung zu behalten, und letztlich auch die Situation des jeweiligen regionalen Wohnungsmarktes. Sicherlich wird man feststellen können, dass von den genannten Milieus überdurchschnittlich viele in den Gebieten der Gentrification anzutreffen sind – doch sind es immer dann auch wirklich die Gleichen? Hinter dieser Frage steht die Skepsis gegenüber der Methode, ein auf nationaler Ebene entwickeltes Milieumodell adressenscharf anzuwenden.

Tut man dieses, kommt man selbstverständlich zu gewissen Konzentrationen von Haushalten gleicher Milieus in unterschiedlichen Siedlungstypen. Würde man jedoch statt des Bundesmodells jeweils Modelle für Bundesländer oder gar für einzelne Agglomerationen bilden, käme man – bei identischer Erhebung – auf eine große Zahl unterschiedlicher Modelle, die sich nicht nur hinsichtlich ihrer Anteile der Milieus unterscheiden würden – man käme auch zu einer jeweils anderen Milieustruktur. Es stellt sich also die Frage nach spezifischen

<sup>2</sup> Nach aktueller Lesart des Sinus-Milieumodells wären das das liberal-intellektuelle Milieu und das sozialökologische Milieu (als Gentrifier) sowie die Performer und das hedonistische Milieu (als Pioniere oder bereits Etablierte im Übergang zum Gentrifier).

regionalen Kombinationen von Wertvorstellungen und deren Wirksamkeit – eine aus meiner Sicht offene Forschungsfrage, die jedoch von hoher Relevanz ist, will man die Frage nach der zivilgesellschaftlichen Aktivierbarkeit in solch unterschiedlichen Quartieren beantworten.

### Was bedeuten Gentrification und die Renaissance für die betroffenen Quartiere?

Die Auswirkungen auf die Quartiere lassen sich kaum mit einem Begriff fassen, denn sie umgreifen eine große Bandbreite, die zudem auf jeder Betrachtungsebene unterschiedlich ausfällt. Auf der *gesamstädtischen Ebene (Makro-Ebene)* scheinen die Vorteile zu überwiegen, denn gentrifizierte Viertel und die neuen Entwicklungen in den ‚brownfields‘ gehören mittlerweile zum „Angebots-Katalog“ einer Stadt, will man in der Städtekonkurrenz um die „neuen Wachstumskerne“ urbaner Ökonomien in die eigene Stadt lenken (vgl. Holm 2012b). Das setzt allerdings eine gewisse Gleichgültigkeit gegenüber bezahlbarem Wohnraum voraus, was immer dann leicht ist, wenn die Verantwortung anderen zugeschoben wird (der Wohnungswirtschaft, den Sozialämtern oder den Haushalten selbst).



Abb. 2: „Welcome to Schwabylon“-Aufkleber in Berlin-Mitte

Auf der *Mikro-Ebene* der Haushalte leiden vor allem die Verdrängten, von denen nur wenige eine Lobby haben (vgl. Alisch et al. 1991). Auch der Widerstand der Pioniere reicht nur bis zum Zeitpunkt ihrer Verdrängung (auch wenn meist eine latente kritische Haltung zur modernen Stadtentwicklungspolitik bestehen bleibt); dennoch: Die right to the city-Protestbewegung hat letztlich ihren Ursprung im Protest gegenüber der Gentrifizierung (vgl. Holm 2010b). Empirisch lässt sich dieses jedoch nur schwierig nachweisen (vgl. Blasius 1993), denn ein großer Teil der Weggezogenen versucht, sich die Verdrängung „schön zu reden“ (fachlich: Reduktion der kognitiven Dissonanz), weil man doch schon immer eine kleinere Wohnung haben, schon immer eigentlich wegziehen wollte und zudem die neue Wohnung doch auch ihre Vorteile habe.

Es gibt aber auch im Zuge der Gentrification eine Form der „Verdrängung“, ohne dass die eigene Wohnung aufgegeben werden muss: Die einen fühlen sich bei der Umwandlung ihrer



Wohnung in eine Eigentumswohnung als „verkaufte Mieter“ und leiden unter einer großen Verunsicherung hinsichtlich ihrer künftigen Mietbedingungen (vgl. zum Felde/Alisch 1992). Für andere zerreißen die sozialen Netzwerke, weil die ehemaligen Nachbarn fortgezogen sind; in der Nachbarschaft ziehen zudem Haushalte ein, zu denen sie keinen Kontakt bekommen wollen oder können (das war auch schon bei Einzug der Pioniere so). Eine weitere Form der Entfremdung vom eigenen Lebensmittelpunkt entsteht dadurch, dass die wohnungsnah Infrastruktur (Einkauf, Gastronomie, Dienstleistungen) verändert wird – das Angebot wird zu teuer oder entspricht nicht mehr den eigenen Bedürfnissen.

Für die Gentrifier, insbesondere die der dritten Welle der Aufwertung („Super-Gentrifier“), ist die Wohnadresse zwar wichtig und sie nutzen auch die lokale Infrastruktur (insbesondere die Gastronomie und den spezialisierten Einzelhandel), sie sind aber kaum innerhalb des Quartiers engagiert. Ihre sozialen Netzwerke und Aktionsräume reichen weit über das eigene Quartier hinaus und damit sind auch ihre Interessen und ihre Identifikationsräume kaum an den Wohnort gebunden.

Eine interessante Gruppe stellen diejenigen Haushalte, die parallel zum Quartier ihre ökonomische Situation haben verbessern können. Dieser Gruppe fällt es auch nicht schwer, als Mitt-50er mit dem Lebensstil der Mitt-30er mitzuhalten. In einer Studie über Eppendorf in Hamburg zeigt diese Gruppe sogar die größte Sympathie für den Gentrification-Prozess (in ihrem Quartier), denn das Leben in diesen immer attraktiver werdenden Stadtquartieren ist zum wichtigen Bestandteil ihrer Lebensbiografie geworden (vgl. Dangschat/Alisch 1995). Ihr Engagement in der Nachbarschaft ist unterschiedlich und basiert auf teilweise langjährigen lokalen Netzwerken.

Verfolgt man die gegenwärtige Diskussion unter den Fachleuten der Stadtentwicklung, so wird vor allem der *Meso-Ebene* der Quartiere zugetraut, dass dort die wichtigen Institutionen, Netzwerke und Personen verortet sind, um den Zusammenhalt in einer sich zunehmend ökonomisch, demografisch und kulturell ausdifferenzierenden Stadtgesellschaft sicherzustellen. In diesem Zusammenhang wird in Quartieren hoher Armut und/oder mit hohem Ausländeranteil im Rahmen der „Soziale Stadt“-Programme auf ein intermediäres Quartiersmanagement gesetzt, während in den eher bürgerlichen Quartieren sozialer Zusammenhalt über Lokale Agenda 21-Prozesse angestrebt wird.

Über das soziale Engagement in Gentrification-Gebieten ist systematisch wenig bekannt. Bei aller Unterschiedlichkeit hinsichtlich des Status in diesem Übergangsprozess und durchaus lokal unterschiedlichen Bedingungen dürften breit getragene Initiativen jedoch selten sein. Es gibt allenfalls anfangs eine breitere Solidarisierung gegen steigende Mieten und Luxus-Sanierungen. Die Ursachen für die geringen Aktivitäten sind naheliegend: Die Fluktuationsrate ist hoch und damit sind die lokal gebundenen sozialen Netzwerke eher klein und schwach.

Zudem setzen sich im Zuge der Auf- und Umwertungen eher Menschen durch, welche sich in ihrer Freizeit kaum für ihr Wohnquartier engagieren wollen. Wenn es jedoch Planungsmaßnahmen gibt, denen sie nicht zustimmen wollen, erhält die lokale NIMBY-Fraktion von ihnen durchaus Verstärkung.

Der oben angedeutete Versuch, die Bewohner der aufgewerteten innenstadtnahen Quartiere nach dem Milieumodell zu beschreiben, legt zudem den Versuch nahe, die Ergebnisse zur Aktivierbarkeit für bürgerschaftliches Engagement nach Milieus auf diese Gebiete zu übertragen. Danach sind gerade die Milieus, die in den Gentrification-Gebieten überrepräsentiert sind, zwar häufig bereit, sich zu engagieren – aber die Felder, in denen dieses möglicherweise passieren könnte, sind sehr vielfältig. Da zudem diese Gruppen aufgrund ihrer ökonomischen Situation von der Gentrification unterschiedlich betroffen sind, ist ein Engagement gegeneinander weitaus wahrscheinlicher als eines miteinander. Um dieses jedoch genauer abschätzen zu können, wären detaillierte Studien notwendig.

Prof. Dr. Jens S. Dangschat

Fachbereich Soziologie (ISRA), Fakultät für Architektur und Raumplanung, Technische Universität Wien

## Quellen:

Alisch, Monika/Dangschat, Jens S. (1996): Die Akteure der Gentrifizierung und ihre „Karrieren“. In: J. Friedrichs/R. Kecskes (Hrsg.): Gentrification. Theorien und Forschungsergebnisse. Opladen: Leske + Budrich, S. 95-129.

Alisch, Monika/Dangschat, Jens S./zum Felde, Wolfgang (1991): Der Zusammenhang zwischen sozialer Ungleichheit, Lebensstil und sozial-räumlicher Ungleichheit. Unveröff. Forschungsbericht, gefördert von der Deutschen Forschungsgemeinschaft. Hamburg. mimeo.

Blasius, Jörg (1993): Gentrification und Lebensstile. Eine empirische Untersuchung. Wiesbaden: Deutscher Universitätsverlag.

Dangschat, Jens S. (1990): Geld ist nicht (mehr) alles – Gentrification als räumliche Segregierung nach horizontalen Ungleichheiten. In: J. Blasius/J. S. Dangschat (Hrsg.): Gentrification – Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt am Main: Campus, S. 69-91.

Dangschat, Jens S. (2010): Reurbanisierung – eine Renaissance der (Innen-)Städte? In: S. Frech/R. Reschl (Hrsg.): Urbanität neu planen. Stadtplanung, Stadtbau, Stadtentwicklung. Bad Schwalbach: Wochenschau-Verlag, S. 190-210.

Dangschat, Jens S./Alisch, M. (1995): Gentrification in Hamburg. Die ökonomische Aufwertung und die kulturelle Umwertung dreier innenstadtnaher Wohngebiete. Unveröff. Forschungsbericht, gefördert von der Deutschen Forschungsgemeinschaft. Hamburg. mimeo.

Holm, Andrej (2010a): Townhouses, Urban Village, Car Loft. Berliner Luxuswohnanlagen als „dritte Welle“ der Gentrification. In: Geographische Zeitschrift 98 (2), S. 100-115.

Holm, Andrej (2010b): Wir Bleiben Alle. Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung. Münster: Unrast-Verlag.

Holm, Andrej (2012a): Gentrification. In: F. Eckardt (Hg.): Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden: Springer, S. 661-687.

Holm, Andrej (2012b): Paradoxien und Begleiterscheinungen der Reurbanisierung. In: K. Brake/G. Herfert (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden: Springer, S. 239-256.

Lees, Loretta/Slater, Tom/Wyly, Evelyn (2008) (eds.): Gentrification. New York & Oxon: Routledge.

zum Felde, Wolfgang/Alisch, Monika (1992): Die Bedeutung des Raumes für die Lebensbedingungen und Lebensstile von Bewohnern innenstadtnaher Nachbarschaften. In: Hradil, S. (Hrsg.): Zwischen Bewusstsein und Sein. Opladen: Leske + Budrich, S. 173-196.