

Gentrifizierung

Jürgen Friedrichs und Robert Kecskes

Der Begriff *Gentrification*, der sich von dem englischen Wort *gentry*, vornehme Bürgerschaft, ableitet, wurde schon 1964 von der Geographin Ruth Glass zur Beschreibung von Prozessen der Aufwertung innenstadtnaher Wohnquartiere in London gewählt. Doch erst mit der Beobachtung des Prozesses in vielen nordamerikanischen Großstädten am Ende der 1970er Jahre fand der Begriff in der Stadtsoziologie seine Verbreitung. Obwohl er eine Reihe unterschiedlicher Prozesse umfasst, wird er in der Literatur relativ einheitlich als „Aufwertung eines Wohngebietes in sozialer und physischer Hinsicht“ (FRIEDRICHS 2000, S. 59) definiert. Davon zu unterscheiden ist der von CLAY (1979) als „incumbent upgrading“ bezeichnete Prozess der Aufwertung von innen

heraus, bei dem es zu keiner Veränderung der Bewohnerstruktur kommt.

Die Lage der Wohnviertel

Das Auftreten von Prozessen der Gentrifizierung ist nicht zufällig über Stadtgebiete verteilt, sondern betrifft innenstadtnahe Wohnviertel mit einer architektonisch reizvollen Gebäudestruktur, in der Regel mit hohen Anteilen an Altbauten, die u.U. zwar heruntergekommen, von der Substanz her aber noch intakt sind (DEUTSCHER STÄDTETAG 1986, S. 27; DANGSCHAT U. FRIEDRICHS 1988, S. 10). Die innenstadtnahe Lage der 1985-1995 aufgewerteten Wohnviertel in Köln **1** auf der Rheinseite des Dienstleistungs- und kulturellen Zentrums der Stadt verdeutlicht dies. Nimmt man den Ausländeranteil als ei-

nen Indikator für die Entwicklung des sozialen Status, zeigt sich, dass er – obwohl er sich in der Gesamtstadt im gleichen Zeitraum erhöhte – zwischen 1990 und 1998 in diesen Stadtteilen nicht mehr gestiegen, teilweise sogar gesunken ist. Parallel zur Gentrifizierung innenstadtnahe Wohnviertel ist eine Verlagerung der sozial schwachen Wohnviertel an die städtische Peripherie feststellbar – ein Trend, der sich auch in anderen westdeutschen Großstädten zeigt.

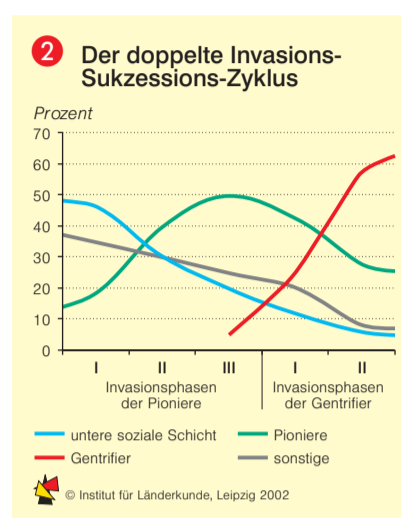
Phasen des Prozesses

Der Aufwertungsprozess selbst verläuft in mehreren Phasen. Zunächst zieht eine kleine Anzahl junger risikobereiter Personen in eine Nachbarschaft ein. Sie zeichnen sich durch ein relativ geringes Einkommen und eine hohe Schulbildung aus (Künstler, Studenten, Alternative). Nimmt die Anzahl dieser Gruppe zu, verändert sich auch die Infrastruktur. Es bildet sich eine auf die Bedürfnisse der neuen Bewohner bezogene Szene mit Läden, Kneipen und Restaurants, was zu Konflikten mit den alten Bewohnern führen kann (ZUKIN 1987, S. 133) **4**. Da diese als erste einziehende Bevölkerungsgruppe das Gebiet für eine zweite Gruppe attraktiv macht, also die Vorarbeit leistet, werden sie als Pioniere bezeichnet (HUDSON 1980, S. 404).

Die zweite Bevölkerungsgruppe, die in das Wohngebiet einzieht, wird als *Gentrifier* bezeichnet. Sie sind etwas älter als die Pioniere, leben zunächst ohne Kinder in Ein- oder Zweipersonenhaushalten und haben ein relativ hohes Einkommen. Dieser hier in seiner idealtypischen Form skizzierte Bevölkerungsaustausch wird auch als doppelter Invasions-Sukzessions-Zyklus bezeichnet **2**. Ein empirischer Nachweis klar aufeinander folgender und voneinander abgrenzbarer Phasen steht allerdings bis heute aus.

In ostdeutschen Städten begann der Prozess erst nach der Wiedervereinigung. Er ist dort relativ weit fortgeschritten, wo genügend Pioniere und *Gentrifier* Wohnungen nachfragen, besonders Bevölkerungsgruppen aus den alten Ländern wie z.B. in einigen Vierteln Leipzigs (vgl. FRIEDRICH 2000, S. 36). In Städten mit nur sehr begrenzter Anzahl von Pionieren und *Gentifiern*, wie z.B. Magdeburg (vgl. HARTH, HERLYN und SCHELLER 1996), ist der Prozess durch eine bauliche Aufwertung von Wohnquartieren zwar vorbereitet, eine Veränderung der Bewohnerstruktur hat jedoch (bisher) nicht stattgefunden.

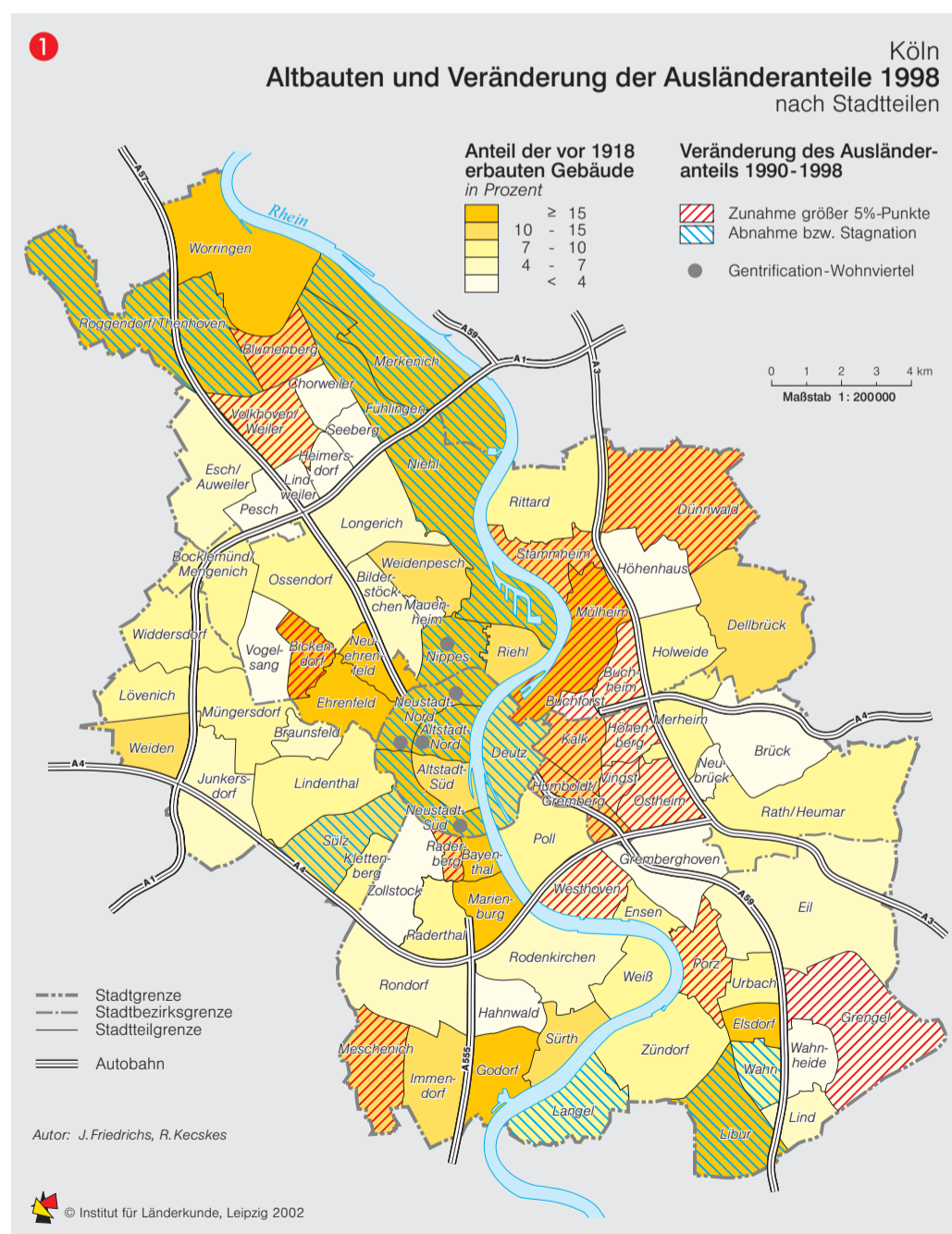
Hand in Hand mit dem Bevölkerungsaustausch geht die Veränderung der Miet- und Wohnungspreise. Durch den erhöhten Nachfragedruck einkommensstarker Bevölkerungsgruppen wird



es für Grund- und Wohnungsbesitzer rentabel zu investieren. Die Folge ist ein starker Anstieg der Mieten und Wohnungspreise bzw. eine verstärkte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Da weder die alteingesessene Bevölkerung noch die Pioniere die erhöhten Kosten tragen können, sind beide Gruppen ab diesem Zeitpunkt von einer Verdrängung bedroht (BEAUREGARD 1986, S. 45), die entweder direkt – durch einen erzwungenen Auszug als Folge von Mieterhöhungen oder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – oder indirekt – durch das Anheben des Preisniveaus bei Mieterwechsel – erfolgen kann.

Gründe der Gentrifizierung

Die ersten Erklärungsansätze der Gentrifizierung unterschieden sich darin, ob eine veränderte Nachfrage nach Wohnraum (LEY 1980; 1981; 1986) oder ein verändertes Angebot an Wohnraum (SMITH 1979; 1985; 1987; 1991) den Prozess ursächlich initiiert. Beide Ansätze sind jedoch nicht ausreichend, solange nicht die Dynamik des Zusammenspiels von Nachfrage und Angebot in den Mittelpunkt der Erklärung gestellt wird (HAMNETT 1991; KECSKES 1997). Beginnen könnte man mit der Erklärung einer veränderten Zusammensetzung der Wohnungsnachfrager. Mit dem Zugang größerer Bevölkerungsgruppen zu den höheren Bildungsinstitutionen und der Tertiärisierung des Arbeitsmarktes gewinnt seit Ende der 1970er Jahre auf dem Wohnungsmarkt eine Nachfragergruppe an Gewicht, die sich durch eine individualistische Konsum- und Karriereorientierung auszeichnet sowie – als Folge davon – ein steigendes Heiratsalter, eine abnehmende Geburtenrate und die spätere Geburt des ersten Kindes. Verstärkt wird der Druck auf die innenstadtnahen Wohngebiete noch durch die zunehmende Berufstätigkeit von Frauen und den damit



verbundenen Anstieg von Haushalten mit mindestens zwei Berufstätigen, die auf zentral gelegene Wohnquartiere angewiesen sind und sich relativ teuren Wohnraum leisten können.

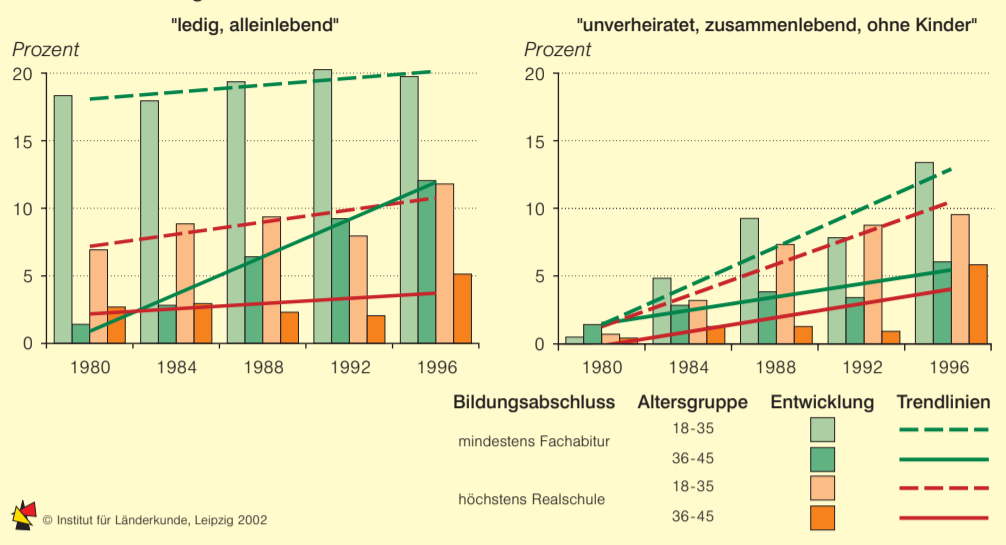
Die Daten der Allgemeinen Bevölkerungsumfragen der Sozialwissenschaften von 1980 bis 1996 (ALLBUS 1980-1996) belegen diesen Wandel. Betrachtet man die Altersgruppen der 18-35-Jährigen und der 36-45-Jährigen, wird die Zunahme der Haushaltstypen „ledig, alleinlebend“ und „unverheiratet, ohne Kinder“ innerhalb dieser Gruppen sehr deutlich **3**. Der durch diese Entwicklung erklärbare zunehmende Nachfragedruck auf innenstadtnahe Wohnquartiere gibt den Anbietern von Wohnungen die Möglichkeit, durch teurere Vermietungen oder Verkäufe der Wohnungen ihre Rendite zu erhöhen, wodurch sich wiederum die Nachfragerstruktur verändert.

Eine besondere Rolle im Prozess der Gentrifizierung spielen schließlich der Gesetzgeber und die öffentlichen Wohnungsinstitutionen von Bund, Ländern und Gemeinden. Der hohe Anteil öf-

fentlich geförderter Wohnungen mit Mietpreisbindungen und die Mieterschutzgesetze haben beispielsweise bewirkt, dass sich Aufwertungsprozesse auf relativ kleine Raumeinheiten begrenzen. Die Ausweitung der Eigentumsförderung auf Gebrauchtimmobiliien und damit die steuerliche Begünstigung des Erwerbs bestehender Wohnbauten im Jahr 1977 wird als entscheidendes Datum einer Forcierung an Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen genannt. Die Einstellung der Subventionen für den sozialen Wohnungsbau durch den Bund in den Jahren 1986 bis 1989 beschleunigte den Verlust preisgünstigen Wohnraums (vgl. hierzu KECSKES 1997). Mit dem verstärkten Auslaufen der Sozialbindungen seit Beginn der 1990er Jahre forcierte sich der Aufwertungsdruck dann nochmals, wie Untersuchungen in Köln (KREIBICH 1990; KECSKES 1997), München (KRONAWITTER 1994) und Nürnberg (GÜTTER/KILLISCH 1992; KILLISCH/GÜTTER/RUF 1990) zeigen konnten.

Diese veränderten Rahmenbedingungen beziehen sich ausschließlich auf die

3 Entwicklung der Haushaltstypen 1980-1996 nach Bildungsabschluss und Alter



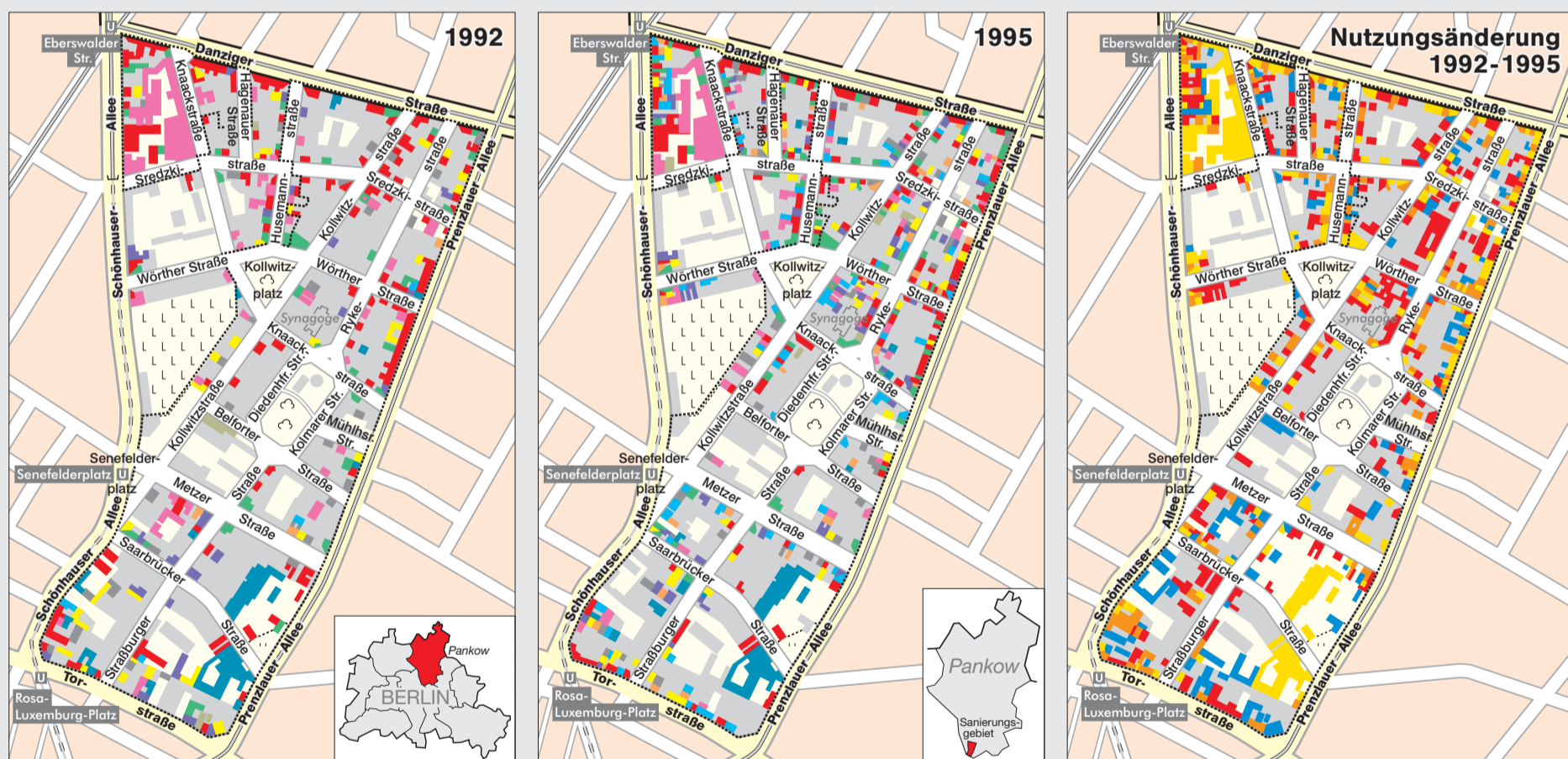
Städte der alten Länder. In den neuen Ländern führen vor allem die Modernisierungen und Sanierungen von zentrumsnahen Wohnquartieren zu einer Aufwertungs- und Sanierungsdynamik. So werde in Leip-

zig „die Aufwertung nahezu ausschließlich durch die Anbieterseite bestimmt“. Ähnliche Entwicklungen sind im Hall- eschen Paulusviertel zu beobachten (FRIEDRICH 2000, S. 36-37). ♦

4

Gebäudenutzung im Sanierungsgebiet Kollwitzplatz 1992 und 1995

Berlin-Ost



Legende für 1992 und 1995

- Industrie- und Großhandel
- Bau-, Rekonstruktions- und Installationsgeschäft
- Einzelhandel
- Gaststätte
- Kommunikation, Medien, EDV, Marketing
- Bank, Versicherung, Immobilien
- Selbständige, Freiberufliche
- sonstige Dienstleistung
- Kultur, Sport, 'Non-Profit'
- Branchenorganisation, Sozialversicherung, Interessenvertretung

Legende für alle Karten

- sonstige Nutzung (Wohnungen)
- Freifläche
- thematisch nicht dargestelltes Viertel
- Grenze des Sanierungsgebietes gem. §142 BauGB

Legende für die Nutzungsänderung 1992-1995

- 1992 → 1995
- Wohnungen → geschäftliche Nutzung
- geschäftliche Nutzung → Wohnungen/ Leerstand
- veränderte geschäftliche Nutzung
- gleiche geschäftliche Nutzung

© Institut für Länderkunde, Leipzig 2002

Autor: M. Bontje

topographischer Karteninhalt: **Legende 1**

0 100 200 300 400m
Maßstab 1:13500