

Susanne Frank

Gentrifizierung

S. 779 bis 785

URN: urn:nbn:de: 0156-5599712



CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

In:

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

Hannover 2018

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

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

Susanne Frank

Gentrifizierung

Gliederung

- 1 Begriffsverständnis
- 2 Erklärungsansätze
- 3 Klassische Verlaufsmodelle und neue Formen von Gentrifizierung
- 4 Diskussion

Literatur

Gentrifizierung beschreibt den umfassenden Veränderungsprozess eines Wohngebiets, in dem die (immobilienwirtschaftlich, soziokulturell oder politisch induzierte) baulich-räumliche Aufwertung mit der Verdrängung der bisherigen durch statushöhere Bevölkerungsgruppen einhergeht bzw. diese voraussetzt.

1 Begriffsverständnis

Gentrifizierungsprozesse sind ein prägendes Element der sozialräumlichen Restrukturierung von Städten im Zeitalter der Globalisierung. In der schier unüberschaubar gewordenen internationalen Fachdiskussion hat sich keine einheitliche Auslegung des Begriffs durchsetzen können. Nichtsdestoweniger lässt sich so etwas wie ein klassisches Kernverständnis auffinden, an das eine große Bandbreite an Variationen und Weiterentwicklungen anknüpft (vgl. Shaw 2008: 1). Die verbreitete Vorstellung eines typischen Grundmusters der Gentrifizierung geht auf die Stadtsoziologin Ruth Glass (1964) zurück, die mit dem Begriff markante Veränderungsprozesse im Londoner Stadtteil Islington kennzeichnete:

„One by one, many of the working-class quarters of London have been invaded by the middle-classes – upper and lower. Shabby, modest mews and cottages [...] have been taken over, [...] and have become elegant, expensive residences. Larger Victorian houses [...] have been upgraded once again [...] Once this process of ‚gentrification‘ starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed.“ (Glass 1964: xviii)

Bauliche Aufwertung, die Verdrängung der bisherigen durch statushöhere Bevölkerungsgruppen und die damit einhergehende umfassende Veränderung des sozialen Charakters eines (meist innenstadtnahen) Quartiers – in einem engeren Begriffsverständnis sind dies wesentliche Elemente, die zusammen das Spezifische der Gentrifizierung ausmachen (z. B. Kennedy/Leonard 2001: 5; Holm 2013: 7). In einem weiten Verständnis wird der Terminus für solche städtischen Restrukturierungsstrategien verwendet, die vor allem die urban orientierten (gehobenen) Mittelschichten adressieren: als „Stadtentwicklung für Wohlhabende“ oder „Besserverdienende“, gelegentlich sogar als „Rückkehr der Mittelschichten“ in die inneren Städte (z. B. Hackworth 2002: 815; Clay 1979: 11; Savage/Warde/Ward 2003: 87). Hier ergeben sich allerdings deutliche Probleme der begrifflichen Prägnanz bzw. der Abgrenzung von anderen Fachtermini und Konzepten.

2 Erklärungsansätze

In der Debatte über die Ursachen von Gentrifizierung dominieren drei Theoriestränge. Angebotsorientierte Erklärungen unterstreichen die ökonomische Basis der Aufwertung. Gentrification ist demnach zurückzuführen auf veränderte Inwertsetzungs- bzw. Kapitalverwertungsprozesse innerhalb der städtischen Boden- und Wohnungsmärkte (▷ *Bodenmarkt/Bodenpolitik*; ▷ *Wohnungsmarkt*). Als wesentlich werden hier drei zusammenspielende Momente erachtet (Holm 2013: 20 ff.):

- a) Makroökonomische Investitionszyklen: Verstärkte Investitionen in den zweiten Kapitalkreislauf (Immobilien- und Wohnungsmärkte, Infrastrukturen) erfolgen besonders dann, wenn eine Verwertungskrise im ersten Kapitalkreislauf (Warenproduktion) besteht (vgl. Harvey 2006). Anlagesuchendes Kapital weicht dann vermehrt ins fest und sicher erscheinende „Betongold“ aus.

- b) Mikroökonomie der Ertragslücken: Wenn in einem bislang vernachlässigten Gebiet die Differenz zwischen aktuell kapitalisierter und (nach Grundstückserwerb und Gebäudemoderisierung) höchstmöglicher potenzieller Bodenrente („Rent Gap“) besonders ausgeprägt ist, werden Investitionen attraktiv (Smith 1979). Dies gilt ebenso bei einem großen Abstand zwischen aktuell zu realisierenden Mieteinnahmen und potenziellen Verkaufserlösen. Mit „Value Gap“ wird hier der Unterschied zwischen der Kapitalrendite einer in Eigentumswohnungen umgewandelten Mietimmobilie im Vergleich zu den jährlich zu erzielenden Erträgen durch Mieteinnahmen bezeichnet (Friedrichs 1998: 64 ff.).
- c) Übergang von einer Renten- zur Renditeökonomie: Maßgebliche Akteure in den Aufwertungsgebieten sind nicht mehr insbesondere traditionelle Immobilienentwickler, Wohnungsbauunternehmen und rentenorientierte Hausbesitzer, sondern zunehmend renditeorientierte Investoren wie Banken, Versicherungen oder Fonds. Für sie sind Wohnungen oder Grundstücke reine Finanzanlagen, die Gewinne abwerfen sollen (Holm 2013: 26 ff.).

Nachfrageorientierte Erklärungen gehen von den komplexen sozioökonomischen Transformationsprozessen aus, die den Übergang zu postindustriellen Gesellschaften markieren. Im Zuge von \triangleright *Globalisierung* und Tertiärisierung, Akademisierung und Professionalisierung bilden sich in erster Linie in den Bereichen Wissenschaft und Forschung, Information und Kommunikation, Kultur, Beratung und Verwaltung aufstrebende, einflussreiche Mittelschichtgruppen (new middle classes) heraus, die sich bevorzugt in den inneren Städten metropolitaner Agglomerationen konzentrieren (\triangleright *Agglomeration, Agglomerationsraum*). Mit diesen Prozessen einher geht ein umfassender soziokultureller Wandel (Säkularisierung und Liberalisierung, Individualisierung und Pluralisierung der Lebensformen, Enttraditionalisierung der Geschlechterbeziehungen und Familienarrangements sowie Entgrenzung von Arbeit und Freizeit; \triangleright *Sozialer Wandel*). Vor diesem Hintergrund bilden sich neue soziale Großgruppen entlang von normativen Orientierungen, Milieuzugehörigkeiten und Lebensstilen heraus (\triangleright *Milieu*; \triangleright *Lebensstile*). Im Zusammenspiel dieser Entwicklungen erscheint Gentrifizierung einerseits als Ausdruck und Resultat der Handlungsorientierungen der Gentrifizierer (etabliertere, meist kinderlose Haushalte mit hohem ökonomischen Kapital), die charakteristische soziokulturelle Werthaltungen und Muster der Lebensgestaltung an den Tag legen, die vornehmlich auf die inneren Städte gerichtet sind (z. B. Yuppies – Young urban professionals, Dinks – Double income no kids u. a.). Andererseits und zugleich wird die fortschreitende Inbesitznahme der inneren Städte durch die neuen Mittelschichten als räumliche Dimension und damit wesentlicher Bestandteil jenes anhaltenden Prozesses betrachtet, in dem die in der (globalen) kultur- und wissensbasierten Dienstleistungsökonomie führende Klasse sich erst formiert (Davidson 2007; \triangleright *Wissensgesellschaft*).

Nachdem die Forschung angebots- und nachfrage- bzw. produktions- und konsumorientierte Theorieangebote eine Weile lang als konkurrierende betrachtet hat (pointiert: Hamnett 1991; kritisch: Slater 2013: 574 f.), besteht nun weitgehend Einigkeit darüber, dass sich ökonomisch und soziokulturell argumentierende Erklärungen für Gentrifizierungsprozesse wechselseitig benötigen und ergänzen.

Darüber hinaus rückt die große Bedeutung einer weiteren Einflussgröße, nämlich des (stadt) politisch-planerischen bzw. staatlichen Handelns, verstärkt ins Zentrum der Aufmerksamkeit. Eingriffe in den Immobilien- oder Wohnungsmarkt, Änderungen des Mietrechts, Sanierungs-, Modernisierungs- und andere Förderprogramme, Denkmalschutzbestimmungen u. a. können

Gentrifizierung

Aufwertungs-dynamiken fruchtbaren Boden bereiten und maßgeblich beeinflussen, welche Gebiete in welcher Art und Weise, mit welcher Geschwindigkeit und welchen sozialen Folgen von ihnen erfasst werden (Lees 1994; Helbrecht 1996: 7; Holm 2013: 40).

Der Beitrag politisch-planerischen Handelns zu Gentrifizierungsprozessen („state-led gentrification“) wird international vor allem in zwei zentralen Feldern der Stadtpolitik herausgearbeitet und (kontrovers) diskutiert: Zum einen wird Gentrifizierung als Kernbestandteil einer unternehmerischen Stadtpolitik gedeutet, deren vorrangiges Ziel es ist, die eigene \triangleright Stadt in der internationalen Standortkonkurrenz bestmöglich zu positionieren (\triangleright Standortpolitik). In diesem Zusammenhang wird unterstellt, dass die mit Maßnahmen zur Revitalisierung innerstädtischer Quartiere oftmals einhergehende Verdrängung der bisherigen Bewohner (billigend) in Kauf genommen wird, um gerade die städtischen Zentren „attraktiver für die im Städtewettbewerb umworbenen Haushalte, Unternehmen und Tourist(inn)en zu gestalten“ (Holm 2012: 671). Zum anderen wird Gentrifizierung vielerorts als probate Strategie zur Stabilisierung benachteiligter Quartiere betrachtet und eingesetzt (\triangleright Quartier/Quartiersentwicklung). Von einer ausgewogeneren sozialen Mischung durch den Zuzug artikulationsstarker, konsumfreudiger Mittelschichtangehöriger erhofft man sich beispielsweise eine bessere Vertretung der Quartiersinteressen oder die Stimulierung der lokalen Ökonomie. Insbesondere aber sollen die marginalisierten Bewohner durch alltäglichen Kontakt von den vielfältigen Ressourcen der Neuzuziehenden profitieren. Forschungen haben allerdings vielfach nachgewiesen, dass sich solche Erwartungen kaum erfüllen (z. B. Butler/Robson 2003; Lees 2008).

3 Klassische Verlaufsmodelle und neue Formen von Gentrifizierung

Seit Beginn der Gentrifizierungsforschung wird versucht, charakteristische Phasen und Dimensionen des Prozesses zu beschreiben. Besonders einflussreich sind an die sozialökologische Tradition anknüpfende Modelle (z. B. Clay 1979; Dangschat 1988; Friedrichs 1998), die – stark vereinfachend dargestellt – davon ausgehen, dass eine Gruppe von Pionieren mit hohem sozialen und kulturellen, aber geringem ökonomischen Kapital (z. B. Kulturschaffende, Studenten, Alternative) in ein Wohngebiet mit günstigen Mieten „eindringt“ und diesem ihren Stempel aufdrückt – etwa in Form von „szenigen“ Kneipen, Galerien, Fahrradwerkstätten. Die \triangleright Immobilienwirtschaft wird aufmerksam, es kommt zu ersten Modernisierungen und damit verbundenen Mieterhöhungen, die alteingesessene Bewohner vereinzelt zum Wegzug zwingen. Die eigentlichen Gentrifizierer beginnen zuzuziehen. Medien machen die einsetzenden Veränderungen bekannt. Die Immobilienwirtschaft beginnt systematisch in das Quartier zu investieren (z. B. hochwertige Modernisierung, Luxusanierung, Neubau, Wohnumfeldmaßnahmen), die Nachfrage höherer Statusgruppen nimmt weiter zu, gewerbliche, kulturelle und andere Angebote werden den Bedürfnissen der Gentrifizierer angepasst, der neue Ruf lockt nun auch Besucher von außerhalb ins Quartier. Mieten und Bodenpreise steigen deutlich an, preiswerter Wohnraum verschwindet. Viele alteingesessene Bewohner, aber auch Teile der Pioniere können sich das Viertel nicht mehr leisten oder fühlen sich kulturell entfremdet; direkte und indirekte Verdrängungsprozesse werden offensichtlich. Ein erster Gentrifizierungszyklus gilt als abgeschlossen, wenn nur noch Haushalte der oberen Mittelschichten zuziehen, die über ein höheres Einkommen verfügen als die Gentrifizierer früherer Stadien. Der

Austausch der Bevölkerung ist weitestgehend abgeschlossen. Der sozialstrukturelle Wandel und die bauliche und funktionale Aufwertung haben Charakter und Image des Quartiers grundlegend verändert; es gilt nun als gehobenes Wohngebiet.

Solche idealtypischen deskriptiven Phasenmodelle sind vielfach als „unterkomplex“ kritisiert worden. Neben diesen klassischen Verläufen beobachtet und diskutiert die internationale Forschung auch weitere (Verlaufs-)Formen von Gentrifizierung, die jeweils spezifische sozialräumliche Dynamiken und (urbane) Landschaften produzieren und jeweils spezifische Akteure involvieren. Hier kann unterschieden werden zwischen Konzepten, die Räume außerhalb der Metropolen in den Blick nehmen (wie rural, suburban oder provincial gentrification) und solchen, die vor allem spezifische Trägergruppen fokussieren (wie student, tourist, black, gay, lesbian oder family gentrification). Wachsende Aufmerksamkeit finden auch Prozesse der „new build gentrification“, die durch Neubautätigkeit auf bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Flächen ausgelöst wird (Davidson/Lees 2005). Der Begriff der „super-gentrification“ beschreibt die erneute Aufwertung bereits voll gentrifizierter Quartiere insbesondere in Global Cities (Butler/Lees 2006; ▶ *Metropole/Global City*). Diese Entwicklungen zeigen, dass es kein finales Stadium der Gentrifizierung geben muss.

4 Diskussion

Ursachen, Modelle, Erscheinungsformen, Akteure, Phasen, Folgen und Deutungen von Gentrifizierungsprozessen werden in der internationalen Fachwelt seit ca. 50 Jahren lebhaft und kontrovers debattiert. Angesichts seiner mannigfaltigen Variationen und Modifikationen ist Gentrifizierung schon früh als theoretisch schwer zu fassendes „chaotisches“ Konzept bezeichnet worden (Rose 1984; Beauregard 1986). Dem kann entgegengehalten werden, dass zumindest ein zentraler Aspekt immer stabil und unhinterfragt geblieben ist, nämlich der Klassencharakter der Transformationsprozesse: Gentrifizierung wird durchgehend als markt- oder politikinduzierte „production of space for and consumption by a more affluent and very different incoming population“ interpretiert (Lees/Curran/Slater 2004: 1145). Smith (1996: 39) hat deshalb pointiert von Gentrifizierung als „class remake of the central urban landscape“ gesprochen.

Nicht zufällig wird dem Begriff deshalb auch in Deutschland häufig ein sozialkritischer Gehalt zugeschrieben. So verstehen und nutzen urbane soziale Bewegungen Gentrifizierung als „politischen Kampfbegriff“ zur Mobilisierung gegen innerstädtische Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse (Twickel 2010: 8). Für andere ist der Terminus dagegen positiv besetzt: Viele Stadtplaner und Immobilienentwickler begrüßen Gentrifizierung als sichtbares Zeichen des Erfolgs ihrer Anstrengungen, die inneren Städte oder bestimmte Quartiere für die Mittelschichten wieder attraktiv zu machen. In jedem Fall bemerkenswert ist die rasante Öffentlichkeitskarriere des soziologischen Fachterminus in den letzten Jahren. Wenn ein akademischer Begriff in den allgemeinen Wortschatz übergeht, lässt dies darauf schließen, dass er Sachverhalte und Entwicklungen erfasst, die einer Gesellschaft unter den Nägeln brennen. In diesem Sinne artikuliert Gentrifizierung das Unbehagen, das wachsende Teile der Gesellschaft angesichts der beschriebenen deutlichen Veränderungen des Gesichts und der sozialen Zusammensetzung der (inneren) Städte empfinden (Frank 2013).

Literatur

- Beauregard, R. (1986): The chaos and complexity of gentrification. In: Smith, N.; Williams, P. (eds.): Gentrification of the city. Boston, MA, 35-55.
- Butler, T.; Lees, L. (2006): Super-gentrification in Barnsbury, London: Globalisation and gentrifying global elites at the neighbourhood level. In: Transactions of the Institute of British Geographers 31 (4), 467-487.
- Butler, T.; Robson, G. (2003): London calling: The middle classes and the remaking of inner London. Oxford.
- Clay, P. (1979): Neighborhood renewal: Middle class resettlement and incumbent upgrading in American neighborhoods. Lexington, MA.
- Dangschat, J. (1988): Gentrification: Der Wandel innenstadtnaher Nachbarschaften. In: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie 40 (Sonderheft 29), 272-292.
- Davidson, M. (2007): Gentrification as global habitat: A process of class formation or corporate creation? In: Transactions of the Institute of British Geographers 32 (4), 490-506.
- Davidson, M.; Lees, L. (2005): New build gentrification and London's riverside renaissance. In: Environment and Planning A 37 (7), 1165-1190.
- Frank, S. (2013): Unbehagen der Mitte: Die aktuelle Wohnungskrise und die urbanen Mittelschichten. In: RaumPlanung 169 (4), 38-43.
- Friedrichs, J. (1998): Gentrification. In: Häußermann, H. (Hrsg.): Großstadt: Soziologische Stichworte. Opladen, 57-66.
- Glass, R. (1964): Introduction: Aspects of change. In: Centre for Urban Studies (ed.): Aspects of change. London, xviii-xix.
- Hackworth, J. (2002): Post recession gentrification in New York City. In: Urban Affairs Review 37 (6), 815-843.
- Hamnett, C. (1991): The blind men and the elephant: The explanation of gentrification. In: Transactions of the Institute of British Geographers 16 (2), 173-189.
- Harvey, D. (2006): The limits to capital. London / New York.
- Helbrecht, I. (1996): Die Wiederkehr der Innenstädte: Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum in der Gentrification. In: Geographische Zeitschrift 84 (1), 1-15.
- Holm, A. (2012): Gentrification. In: Eckardt, F. (Hrsg.): Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden, 661-687.
- Holm, A. (2013): Wir Bleiben Alle! Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung. Münster.
- Kennedy, M.; Leonard, P. (2001): Dealing with neighbourhood change: A primer on gentrification and policy choices. <http://www.brookings.edu/~media/research/files/reports/2001/4/metropolitanpolicy/gentrification.pdf> (03.11.2015).

- Lees, L. (1994): Gentrification in London and New York: An Atlantic gap? In: *Housing Studies* 9 (2), 199-217.
- Lees, L. (2008): Gentrification and social mixing: Towards an inclusive urban renaissance? In: *Urban Studies* 45 (12), 2449-2470.
- Lees, L.; Curran, W.; Slater, T. (2004): Guest editorial: Gentrification research: new directions and critical scholarship. In: *Environment and Planning A* 36 (7), 1141-1150.
- Rose, D. (1984): Rethinking gentrification: Beyond the uneven development of marxist urban theory. In: *Environment and Planning D* (2) 1, 47-74.
- Savage, M.; Warde, A.; Ward, K. (2003): *Urban sociology, capitalism and modernity*. Basingstoke.
- Shaw, K. (2008): Teaching and learning guide to gentrification: What it is, why it is, and what can be done about it. In: *Geography Compass* 4 (4), 383-387.
- Slater, T. (2013): Gentrification of the city. In: Bridge, G.; Watson, S. (eds.): *The New Blackwell Companion to the City*. Chichester, 571-585.
- Smith, N. (1979): Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. In: *Journal of the American Planning Association* 45 (4), 538-448.
- Smith, N. (1996): *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. London.
- Twickel, C. (2010): *Gentrifidingsbums. Oder: Eine Stadt für alle*. München.

Weiterführende Literatur

- Brown-Saracino, J. (ed.) (2010): *The gentrification debates: A reader*. London / New York.
- Lees, L.; Slater, T.; Wyly, E. (eds.) (2010): *The gentrification reader*. London / New York.
- Schlichtman, J. J.; Patch, J. (2014): Gentrifier? Who, me? Interrogating the gentrifier in the mirror. In: *International Journal of Urban and Regional Research* 38 (4), 1491-1508.

Bearbeitungsstand: 11/2017