

Wohnungsmarktdynamik und stadtpolitische Konflikte in Hamburg: ein Beitrag zur Gentrificationforschung

Pohl, Thomas; Wischmann, Katharina

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Pohl, T., & Wischmann, K. (2014). Wohnungsmarktdynamik und stadtpolitische Konflikte in Hamburg: ein Beitrag zur Gentrificationforschung. *Europa Regional*, 19.2011(2), 41-55. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-411349>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

Wohnungsmarktdynamik und stadtpolitische Konflikte in Hamburg. Ein Beitrag zur Gentrificationforschung

THOMAS POHL und KATHARINA WISCHMANN

Zusammenfassung

Seit einigen Jahren sind unter dem Einfluss steigender Mietpreise in vielen Metropolen gentrificationkritische soziale Bewegungen entstanden, die sich zum Ziel gesetzt haben, durch politische Aktionen dem Wandel in den betroffenen Wohnquartieren Einhalt zu gebieten. Im Zuge der Adaption des Gentrificationbegriffs durch diese sozialen Bewegungen scheint auch eine Bedeutungsverschiebung dessen einherzugehen, was unter dem Prozess der „Gentrification“ verstanden wird. Mit dem vorliegenden Beitrag wird am Beispiel Hamburgs gezeigt, dass die heute unter dem Terminus „Gentrification“ subsumierten Prozesse raumbezogene Konflikte ansprechen, die insbesondere als Folge fehlender Partizipationsmöglichkeiten in der Stadtteilentwicklung aufzufassen sind.

Auf Basis einer Analyse der Dynamik des Hamburger Mietwohnungsmarktes werden zunächst diejenigen Stadtgebiete benannt, in denen Aufwertungsprozesse besonders ausgeprägt sind. Dabei zeigt sich, dass in Hamburg in nahezu allen innenstadtnahen Stadtteilen deutliche Mietpreissteigerungen, ein hohes Mietpreisniveau und ein starker Bevölkerungsaustausch zu erkennen sind. Anschließend wird mit Hilfe einer Medienanalyse sowie durch die Betrachtung der Handlungsräume gentrificationkritischer Initiativen deutlich, dass diese Entwicklungen nur in einigen wenigen Stadtteilen explizit auch als Gentrification angesprochen werden. Zusammenfassend wird herausgearbeitet, dass die derzeitige Gentrificationkritik insbesondere gegen die Strategien der aktuellen Stadtentwicklungspolitik gerichtet ist und nicht alleine die Entwicklungen des Mietwohnungsmarktes kritisiert.

Wohnungsmarkt, Gentrification, Stadtentwicklung, Kreative Klasse, Soziale Bewegungen, Hamburg

Abstract

The Dynamism of the Housing Market and Urban Policy Conflicts in Hamburg.

A Contribution to Gentrification Research.

Social movements critical of gentrification have been originating for some years in many large cities under the influence of burgeoning rents. They have had the agenda of using political campaigns to put a stop to the changes in these living quarters. This seems to involve a shift in the meaning of “gentrification” in the course of these social movements adapting the concept of gentrification. This article will use the example of Hamburg to demonstrate that the processes subsumed under the term of “gentrification” today address space-related conflicts that should especially be conceived as a consequence of a lack of means to participate in the development of a neighborhood.

First of all, the urban areas will be named where upgrading processes are particularly extensive based on an analysis of the dynamism of Hamburg’s market for rental housing. Here, it becomes evident that there are substantial increases in rent, a high level of rents already and a significant turnover in population in almost all of Hamburg’s neighborhoods near the city centre. Then, an analysis of the media and observing the action spaces of initiatives critical of gentrification will show that these developments are only explicitly addressed as gentrification in a couple of neighborhoods. In sum, it will be brought out that the present criticism of gentrification is in particular aimed at the strategies of the current urban development policy and not just at the development of the rental housing market.

Housing market, gentrification, urban development, creative class, social movement, Hamburg

Der Austausch einer statusniedrigeren durch eine statushöhere Bevölkerungsgruppe in innenstadtnahen Wohnquartieren wird in der soziologischen sowie sozialgeographischen Stadtforschung mit dem Begriff der Gentrification bzw. Gentrifizierung belegt. War die Gentrificationforschung zwischen Mitte der 1980er bis ca. Mitte der 1990er Jahre vor allem auf die Analyse der Folgen des Wandels der Bewohnerstruktur gerichtet (BLASTUS 2008, S. 857-859), verlagerte sich der Schwerpunkt ab den 2000er Jahren auf die Betrachtung der Variationen von Gentrification, wozu new built-Gentrification, kommerzielle Gentrification sowie Super-Gentrification zu zählen sind (vgl. etwa DAVIDSON u. LEES 2005; BUTLER u. LEES 2006). Seit einigen Jahren sind nun unter dem Einfluss deutlich steigender Mietpreise in den größeren Städten Deutschlands mit wachsender Gesamtbevölkerung gentrificationkritische soziale Bewegungen entstanden, die sich zum Ziel gesetzt haben, durch politische Aktionen einer Aufwertung „ihrer“ lokalen Wohnquartiere Einhalt zu gebieten. Im Zuge dessen ist eine Renaissance dieses Themas in der soziologischen und sozialgeographischen Stadtforschung zu erkennen.

Auch in Hamburg hat sich vor einigen Jahren ein gentrificationkritisches Initiativen-Netzwerk gegründet. Die ersten empirischen Analysen zu Gentrificationprozessen in Hamburg erfolgten hingegen bereits in den 1980er Jahren (DANGSCHAT u. FRIEDRICH 1988; BUSSE 1990). Durch die Verlagerung des Fokus auf ostdeutsche Städte (z.B. BERNT u. HOLM 2002) entstand ein empirisches Forschungsdefizit für westdeutsche Städte (GLATTER 2007), welches zuletzt mit Studien zum Engagement sozialer Bewegungen in Hamburger Gentrification-Konflikten aufgearbeitet wurde (FRANZÉN 2005; NAEGLER 2012; NOVY u. COLOMB 2012).

Mit der Adaption des Gentrificationbegriffs durch soziale Bewegungen scheint jedoch auch eine Bedeutungsverschiebung dessen einherzugehen, was unter dem Prozess der „Gentrification“ verstanden wird. Unterscheiden die Modelle des Verlaufs der Gentrification, wie etwa der

„Doppelte Invasions-Sukzessions-Zyklus“ die Hauptakteursgruppen – namentlich die „Pioniere“ und die „Gentrifizier“ – insbesondere im Hinblick auf ihre ökonomische Kapitalverfügbarkeit, ist die Gentrificationkritik der lokalen Initiativen über die Problematisierung der Verdrängung einkommensschwächerer Gruppen durch einkommensstärkere hinaus vor allem auf die baulichen und teilweise damit verbundenen funktionalen Veränderungen in Wohnquartieren gerichtet. Da größeren baulichen Veränderungen stadtpolitische Entscheidungen vorausgehen, kann die derzeitige Gentrificationkritik neben einer Problematisierung der Invasion neuer sozialer Gruppen vor allem als Kritik an bestehenden politischen Entscheidungsstrukturen interpretiert werden.

Mit dem vorliegenden Beitrag wollen wir zeigen, dass die heute unter dem Terminus „Gentrification“ subsumierten Prozesse stadtpolitische Konflikte ansprechen, die insbesondere eine Folge fehlender Partizipationsmöglichkeiten in der Stadt(teil)entwicklung sind. Diese Konflikte werden durch eine einseitige Parteinahme der stadtpolitisch Verantwortlichen befördert. Ein maßgeblicher Teil der Gentrificationkritik basiert, wie wir herausarbeiten werden, nicht zentral auf der Konkurrenz zwischen Bewohnergruppen mit einer jeweils unterschiedlichen ökonomischen Kapitalverfügbarkeit oder auf einem Bevölkerungsaustausch unter den Bedingungen eines weitgehend unregulierten städtischen Wohnungsmarktes, wie frühere Forschungsansätze annehmen. Ein angespannter (Miet-)Wohnungsmarkt und Mietpreissteigerungen sind unserem Verständnis nach lediglich eine notwendige Voraussetzung für die raumbezogenen Konflikte, die eine Dynamik bewirken können, die als „Gentrification“ bezeichnet wird.

Um unseren Ansatz zu bekräftigen, werden wir in Abschnitt 1 auf theoretischer Ebene den Wandel der Bedeutung von Gentrification diskutieren. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf den Folgen des Wandels stadtpolitischer Handlungsmuster. Insbesondere sind hier die

Veränderungen der Stadtpolitik im Zuge der Rezeption der Schriften von Richard FLORIDA (2002, 2005) bedeutsam.

In Abschnitt 2 erfolgt am Beispiel Hamburgs¹ die Analyse des städtischen Mietwohnungsmarktes, mit dem Ziel, jene Stadtgebiete zu benennen, in denen aufgrund steigender Mieten und eines starken Bevölkerungsaustauschs die klassischer Weise als „Gentrification“ beschriebenen Prozesse besonders deutlich zu Tage treten. Hierbei zeigt sich, dass es in einer prosperierenden Stadt wie Hamburg eine Vielzahl von Quartieren gibt, in denen Mietpreissteigerungen und Bevölkerungsaustausch in einem besonders intensiven Maße zu beobachten sind.

In Abschnitt 3 wird herausgearbeitet, in welchen dieser Stadtgebiete derartige Veränderungen explizit als Gentrificationprozesse angesprochen werden und welche Kritikmuster dabei eine Rolle spielen. Dies erfolgt zum einen auf Basis einer Medienanalyse, zum anderen mit Hilfe einer Betrachtung der Handlungsräume gentrificationkritischer Initiativen. Im Rahmen dessen wird deutlich, dass ein Großteil der derzeit artikulierten Gentrificationkritik im Kern eine Kritik an „property-led development“ (HEEG 2008) darstellt. Der Beitrag schließt mit der Einordnung unserer empirischen Befunde in die Ansätze der Gentrificationforschung.

Perspektiven auf Gentrification im Wandel der Zeit

Die Beobachtung, dass gesellschaftliche Teilgruppen, die dem breiten Sammelbegriff der „Mittelklasse“ zugeordnet wurden, als Nachfragegruppe von innerurbanen und heruntergekommenen Wohnstandorten auftreten, wurde zuerst in den 1960er Jahren am Beispiel eines Bezirks im Norden Londons gemacht und veranlasste Ruth GLASS zu der Bezeichnung dieses Phänomens als „Gentrification“ (GLASS 1964). „Gentry“, ein ursprünglich eher unscharfer Terminus, der seit der Neuzeit für

¹ Hamburg eignet sich als Untersuchungsraum in besonderem Maße, da die Stadt seit 1998 stetig an Einwohnern gewinnt und der Mietwohnungsmarkt in der Stadt insgesamt als besonders angespannt gelten kann.

das aufstrebende Bürgertum gleichsam verwendet wurde wie für den niederen Adel, wandelte sich in den folgenden Jahren mit der Emergenz des von GLASS beschriebenen Phänomens zum Synonym für eine zuvor nicht in Erscheinung getretene Gruppe „neuer Urbaniten“, die die bestehenden gesellschaftlichen Stratifikationsmuster zu durchkreuzen schienen. BUTLER (2011) folgend bestand die Mittelklasse zur Mitte des 20. Jahrhunderts aus drei grob voneinander abgrenzbaren Klassensegmenten: erstens der mit einem Überschuss an ökonomischem Kapital ausgestatteten „Business Aristokratie“, zweitens einer mit einem Überschuss an kulturellem Kapital aufwartenden Intelligentsia sowie drittens einem kleinbürgerlichen, kulturfernen und ökonomisch wenig abgesicherten Segment der unteren Mittelklasse. Die neue Nachfragegruppe nach innerstädtischem Wohnraum scheint quer zu den bestehenden „feinen Unterschieden“ innerhalb der Mittelklasse zu stehen: *“This ‚new class‘ crossed the boundaries between private and public sector, high and low culture [...]. With the benefit of hindsight, we are able to see these people – journalists, broadcasters, advertising executives, together with media-savvy lawyers, bankers and academics – as the shock troops of, what is now termed, the ‘new economy’”* (ebd. S. 266).

Obgleich die Gruppe der Gentrifier hinsichtlich ihrer sozialstrukturellen Zusammensetzung auffällig war, wurden schwerpunktmäßig von Seiten der angelsächsischen Stadtforschung in den 1970er und 1980er Jahren Erklärungsansätze für das Phänomen der Gentrification vorgetragen, die die sozialstrukturelle Ausdifferenzierung der Nachfrageseite in Folge der Wertpluralisierung gänzlich außer Acht ließen. Hierzu sind sowohl der rent gap- als auch der value gap-Ansatz zu rechnen, die auf den Dynamiken des städtischen Bodenmarktes beruhen und die spezifischen Wohnpräferenzen der Träger der Gentrification nicht in ihr Erklärungsmodell einbeziehen. Im Rahmen dieser Perspektiven wird Gentrification – zugespitzt formuliert – als Prozess aufgefasst, der entwe-

der durch die Nachfrageseite (z.B. LEY 1986) oder aber durch die Angebotsseite (z.B. SMITH 1987) auf dem Wohnungsmarkt induziert wird.

Demgegenüber sind insbesondere in der deutschsprachigen Gentrificationforschung seit den frühen 1990er Jahren theoretische Ansätze diskutiert worden, die einen Anschluss an die Lebensstilforschung erkennen lassen (BLASIUS 1990, 1993; DANGSCHAT u. BLASIUS 1990). Vor allem der von CLAY (1979) entworfene „Doppelte Invasions-Sukzessions-Zyklus“ stellt mit seiner Unterscheidung zweier für den Aufwertungsprozess relevanter verschiedener Akteursgruppen einen solchen Erklärungsansatz dar: Pioniere, die über eine geringe ökonomische Kapitalausstattung verfügen und vorwiegend aus Studierenden, Künstlern und Anhängern alternativer Lebensstile bestehen, ziehen in ein Stadtgebiet, das aufgrund von Investitionsstau vergleichsweise günstige Mieten aufweist. Durch die Anwesenheit der Pioniere und die mit ihnen entstehende Alternativkultur wird das Stadtgebiet für die zweite relevante Gruppe der Gentrifier interessant, die über ein höheres ökonomisches Kapital verfügen, was Investitionen in das Gebiet nach sich zieht. Die Affinität der Gentrifier zu einer vielfältigen urbanen Kultur lässt das von den Pionieren erschlossene Gebiet für sie attraktiv werden, sodass es schließlich infolge steigender Mieten zu einer Verdrängung der Pioniere durch die Gentrifier kommt.

Einen zentralen Einwand gegen diesen Ansatz stellt der Umstand dar, dass ein Pionier allein durch steigendes Einkommen und Alter selbst zum Gentrifier werden kann, ohne dass es zu einer Verdrängung des einen durch den anderen gekommen wäre oder dass eine Änderung des Lebensstils mit dieser Entwicklung verbunden wäre. So konnten auch modellhaft beschriebene und deduktiv postulierte Lebensstilgruppen der Pioniere und Gentrifier nicht als soziale Gruppen mit einer inneren Kohärenz empirisch bestätigt werden, was den Anschluss der Gentrification-Forschung an die Lebensstilforschung nur zum Teil als gelungenes

Unterfangen markiert (BERNT et al. 2010).

Umgekehrt wiesen allerdings Ergebnisse aus der raumbezogenen Lebensstilforschung auf eine Kongruenz von Wohnpräferenzmustern und Lebensstilen hin. KLEE (2001, 2003) zeigte anhand einer empirischen Untersuchung in Nürnberg, dass „Zusammenhänge zwischen dem Lebensstil und der Lage der Wohnung zum Stadtzentrum, der Bebauungsstruktur sowie des Wohnwertes“ (KLEE 2003, S. 68) bestehen. Wohnpräferenzen für innenstadtnahe, gentrifizierte Stadtteile lassen sich insbesondere für die Lebensstilgruppe der sogenannten „postmaterialistischen Hedonisten“ erkennen, denen ein hohes Bedürfnis nach Selbstverwirklichung und Selbstinszenierung zu eigen ist: *„Zur Realisierung ihres Lebensstils legt diese Gruppe Wert auf die Nähe zu szenetypischen Geschäften und Kneipen sowie auf größere Altbauwohnungen in zentrumsnaher Lage. Ihre alltagskulturellen Orientierungen, Bedürfnisse und Wünsche lassen sich insbesondere in den Gründerzeitvierteln verwirklichen, wo beispielsweise Hinterhof-Theater, spezialisierte Buchläden mit Lesungen oder Künstlerwerkstätten anzutreffen sind“* (ebd. S. 70). Zu ähnlichen Ergebnissen kommt eine vergleichende Lebensstil-Untersuchung in Köln in einem gebietsweise deutlich gentrifizierten urbanen Quartier einerseits und einem suburbanen Wohnvorort andererseits (POHL 2003).

Empirisch konnte dieser idealtypische Verlauf von Gentrification gemäß dem „Doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus“ indes nur teilweise belegt werden. Insbesondere die zweite Phase (Verdrängung der Pioniere durch die Gentrifier) konnte in der durch den Ansatz postulierten Form in deutschen Städten nicht nachgewiesen werden (vgl. BLASIUS 2008). Ungeachtet dessen entfaltete der „Doppelte Invasions-Sukzessions-Zyklus“ eine Wirkmächtigkeit als Idealbild einer im späteren Verlauf auch planerisch intendierten Stadtentwicklung, die eine Revitalisierung innenstadtnaher Wohnlagen durch neue Lebensstilgruppen zum Ziel hatte. In Hamburg sind diese Strategien

in der vergangenen Dekade in Studentensiedlungsprogrammen in benachteiligten Stadtquartieren durch den städtischen Wohnungskonzern SAGA-GWG sowie in Konzepten zur kulturellen Zwischennutzung von Konversionsflächen durch Künstler zum Ausdruck gekommen.

Nachdem bis zum Ende der 1980er Jahre kaum von einer gezielten planerischen oder politischen Steuerung von Gentrification gesprochen werden konnte, ließ sich in den 1990er Jahren, auch unter dem Eindruck zunehmender Bevölkerungsverschiebungen nach der Wiedervereinigung, in vielen deutschen Städten eine Phase der Investoren-geleiteten Gentrification beobachten. Parallel zum Interesse der Immobilienökonomie weckten die Gentrifier auch das Interesse der Stadtpolitik. Seit den späten 1980er Jahren fand unter dem Motto der „unternehmerischen Stadt“ (HALL u. HUBBARD 1998) eine Umorientierung der Stadtpolitik mit zunehmendem Fokus auf internationalen Städtewettbewerb statt. Sah die Stadtpolitik zuvor ihre Aufgabe in der *Verwaltung* von Städten und Regionen, machte diese Sichtweise seit Ende der 1980er Jahre verstärkt der Vorstellung eines *Stadt- oder Regionalmanagements* als zentraler Funktion der Stadtpolitik Platz (vgl. HARVEY 1989; HEEG u. ROSOL 2007). Zunächst war dieses Management nahezu ausschließlich auf die Produktionsseite konzentriert, was etwa an der Förderpolitik für regionale Wirtschaftskluster deutlich wird und zu einer teils ruinösen Konkurrenz der Kommunen um die besten Subventionsbedingungen für Unternehmensansiedlungen führte. Seit etwa Mitte der 1990er Jahre lassen sich aber verstärkt stadtpolitische Strategien beobachten, die den *konsumtiven* Aspekt des Urbanen in den Vordergrund stellen und in der Regel in bauliche Revitalisierungskonzepte und die Inszenierung städtischer Orte münden (z.B. in Form einer zunehmenden Eventorientierung, vgl. HÄUSSERMANN et al. 2008, S. 248ff.).

Im Kontext dieser Form neuen stadtpolitischen Handelns ist auch zu verstehen, dass der Ansatz von Richard FLORIDA

(2002, 2005) eine überaus große Resonanz seitens der räumlichen Planung erfahren hat. So gelingt es mit FLORIDAS Konzept der „Kreativen Klasse“, produktions- und konsumtionsseitige Förderstrategien der Stadtpolitik gleichermaßen zu bedienen. FLORIDA zufolge ist die Ursache für regionale ökonomische Prosperität in den Wohnstandortentscheidungen von „kreativen“ Menschen begründet, da eine hohe Konzentration von „Kreativen“ regionales Wirtschaftswachstum induziere. Kreativität versteht FLORIDA dabei als die Fähigkeit, Wissen neu zu generieren und bereits vorhandenes Wissen erfolgreich anzuwenden. Seinem Ansatz folgend werden eben jene Städte besonders ökonomisch erfolgreich sein, denen es gelingt, attraktiv für die „Kreative Klasse“ zu sein, wobei nahezu alle wissensintensiven Dienstleistungen, beispielsweise der gesamte Hochtechnologiektor, Finanzdienstleistungen, Berufe im Unternehmensmanagement, Juristen oder auch Ärzte zur „Kreativen Klasse“ gerechnet werden (sogenannte „creative professionals“, vgl. FLORIDA 2002, S. 328). Folglich beruhen die Umzugsentscheidungen der Angehörigen der „Kreativen Klasse“ nicht darauf, wo sich die für sie besten Karriereoptionen bieten. Nicht die „Kreativen“ folgen den Jobangeboten, sondern die Unternehmen, die auf „kreative“ Mitarbeiter angewiesen sind, folgen den (Wohn-) Standortentscheidungen der „Kreativen Klasse“: „The Creative Centers are not thriving for such traditional economic reasons as access to natural resources or transportation routes. [...] They are succeeding largely because creative people want to live there. The companies follow the people – or, in many cases, are started by them. Creative Centers provide the integrated ecosystem or habitat where all forms of creativity – artistic and cultural, technological and economic, can take root and flourish“ (FLORIDA 2005, S. 35).

Bedeutsam für die Wohnstandortwahl der „Kreativen“ ist somit der Wunsch nach einem als „kreativ“ empfundenen Umfeld: „What they [the Creative Class] look for in communities are abundant

high-quality experiences, an openness to diversity of all kinds, and above all else the opportunity to validate their identities as creative people“ (ebd. S. 36). FLORIDAS Beschreibung der „Kreativen Klasse“ mit der ihr eigenen Suche nach neuen Erfahrungen bzw. Erlebnissen und ihre Vorliebe für kulturelle Vielfalt und alles Antikonventionelle weist deutliche Parallelen zu Beschreibungen des idealtypischen Gentrifiers auf, ohne dabei auf Lebensstilansätze oder die Gentrificationforschung unmittelbar Bezug zu nehmen.

Ungeachtet der Tatsache, dass FLORIDA für die Konzeption seines Ansatzes, insbesondere aber für die planerische Inwertsetzung seiner Untersuchungen von verschiedener Seite (zum Teil scharf) kritisiert wurde (vgl. z.B. FAINSTEIN 2005; PECK 2005), entwickelte – beflügelt durch die Hoffnung, dass eine hohe Zahl an „kreativen Wissensarbeitern“ vor Ort ökonomische Prosperität bewirkt – auch eine Reihe deutscher Städte stadtentwicklungspolitische Leitvorstellungen, die darauf gerichtet waren, einen Nährboden für die Etablierung und Entfaltung der „Kreativen Klasse“ zu bieten.² So kann das vergangene Jahrzehnt als Phase der „Floridarisation der Stadtpolitik“ (STEETS 2011) interpretiert werden.

Mit dieser Entwicklung erhielt auch die Bewertung von Gentrification durch die Stadtpolitik eine neue Facette. War Gentrification zuvor insbesondere aus der Perspektive einer zunehmenden sozialen Segregation problematisiert worden, lässt sich Gentrification anlehnend an FLORIDA auch als Konzept zur regionalen Wirtschaftsförderung bzw. als Optimierungsstrategie der *Konsumtionsbedingungen* in einer Region verstehen: Die „Kreative Klasse“ fühlt sich dort am wohlsten, wo sie sich durch demonstrativ zur Schau gestellten Konsum auf den urbanen Bühnen ihrer selbst versichern kann.

² Die Rezeption des Ansatzes von FLORIDA durch die Stadtentwicklungspolitik ist gerade in Hamburg deutlich erkennbar. So war die „Kreative Stadt“ das planerische Leitbild der Grünen (GAL) in Hamburg bis 2009. Ein inhaltlich ähnliches, zumindest aber anschlussfähiges Programm für Hamburg mit dem Titel „Talentstadt Hamburg“ entwickelte seinerzeit die CDU.

Daraus folgt die explizite Empfehlung FLORIDAS an die politisch Verantwortlichen, ihre Steuerungsinstrumente an den konsumistischen Ansprüchen der für die Prosperität der Stadt bedeutsamen Bevölkerungsgruppe auszurichten.

Hiermit erhält die Wirtschaftsförderung, aber auch die Stadtpolitik insgesamt eine sozialraumgestaltende und interventionistische Ausrichtung. Die Gestalt der Stadt bzw. bestimmter Stadtquartiere an den vermuteten Präferenzmustern der „Kreativen Klasse“ zu orientieren, bedeutet aber insbesondere, dieser Gruppe ein Vorrecht auf bestimmte städtische Orte einzuräumen. Dieser Logik folgend erscheint Gentrification als Wandlungsprozess von Stadtquartieren, der die Herausbildung von quartierspezifischen Alleinstellungsmerkmalen befördert und so dazu beiträgt, dem Quartier zu einem „trendig-kreativen“ Image zu verhelfen, das über die Stadtgrenzen hinausweist und weitere „Kreative“ anzieht. Neben einem entsprechenden Stadt(teil)marketing sind hierfür insbesondere bauliche Umgestaltungen von Bedeutung, anhand derer der Wandel auch im Stadtbild sichtbar wird.

Da durch diese Zielgruppenorientierung die Bedürfnisse und Ansprüche von weniger durchsetzungsstarken Bevölkerungsgruppen (etwa ältere Menschen, Migranten, Familien mit Kindern etc.) strukturell vernachlässigt werden, ist mit der politischen Förderung der „Kreativen Klasse“ gleichsam eine Politik der sozialen Exklusion verbunden.

Anhand dieser Entwicklung kann angenommen werden, dass bei baulichen Umgestaltungen, die als Gentrification bezeichnet werden, neben Investoren und Immobilienentwicklern verschiedene Wohnungsnachfragegruppen mit unterschiedlicher Kapitalausstattung, in jüngerer Zeit aber vor allem auch lokale Akteure in politischen Aushandlungsprozessen eine Rolle spielen. Dies kommt auch in der Definition von HOLM (2011) zum Ausdruck, der unter Gentrification „alle wohnungswirtschaftlichen Inwertsetzungsstrategien und politisch gewollte[n] Aufwertungen in Nachbarschaften [versteht],

die für ihren Erfolg die direkte oder indirekte Verdrängung statusniederer Bevölkerungsgruppen voraussetzen und/oder eine Verringerung preiswerter Wohnungsbestände bewirken“ (ebd. S. 214).

Mit unserer Perspektive auf Gentrification gehen wir noch einen Schritt weiter. Wir verstehen Gentrification als raumbestimmten Konflikt zwischen stadtpolitischen Akteuren und Investoren einerseits und lokaler Wohnbevölkerung der durch bauliche Umgestaltung und ökonomische Inwertsetzung betroffenen Gebiete andererseits. Dabei ist von besonderer Bedeutung, dass das stadtpolitische Handeln einseitig auf das Bedienen einer „Kreativen Klasse“ ausgerichtet ist und Partizipationsmöglichkeiten in der Stadtteilentwicklung für die lokale Wohnbevölkerung kaum etabliert sind. Ein stark umkämpfter Mietwohnungsmarkt mit den entsprechenden Merkmalen (hohes Mietniveau, überdurchschnittliche Mietpreisentwicklung, schneller Bevölkerungsaustausch) ist dabei nur der Nährboden für den Konflikt, aber nicht alleine ausreichend, um als „Gentrification“ angesprochen zu werden. Gentrification ist unserem Ansatz nach primär Ausdruck einer politischen Auseinandersetzung verschiedener Akteursgruppen um die stadträumliche Hegemonie.

Um unseren – bis hier nur theoretisch ausgeführten – Ansatz zu bekräftigen, werden wir mit der folgenden empirischen Beobachtung der Entwicklung des Mietwohnungsmarktes in Hamburg herausarbeiten, in welchen Stadtteilen quantitative Kriterien für Gentrification vorliegen. Diese quantitativ ermittelten „Gentrificationserwartungsgebiete“ werden anschließend in Abschnitt 3 unter Zuhilfenahme medienanalytischer Verfahren mit den Gebieten kontrastiert, in denen im öffentlichen Diskurs von Gentrification die Rede ist.

Dynamik des Hamburger Wohnungsmarktes

In deutschen Großstädten wie München, Frankfurt am Main, Stuttgart, Köln oder Hamburg ist seit einigen Jahren eine Bevölkerungsentwicklung zu erkennen, die

entgegengesetzt zum Trend der demographischen Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland insgesamt verläuft. Verantwortlich für diesen oftmals unter dem Schlagwort der „Reurbanisierung“ subsumierten Prozess ist in erster Linie die räumlich hochmobile Altersgruppe der jungen Erwachsenen in der Ausbildungs- und Berufsfindungsphase, die ihren Wohnstandort in Regionen mit einem entsprechenden Arbeits- sowie (Aus-)Bildungsangebot verlagert und so eine kontinuierliche Verjüngung der Kernstädte bewirkt. Insbesondere in Städten mit einer hohen Konzentration von Arbeitsplätzen auf dem Sektor der wissensbasierten Dienstleistungen ist ein Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung zu erkennen (vgl. POHL 2012).

So weist auch die Einwohnerentwicklung Hamburgs seit 1998 ein kontinuierliches Wachstum auf und ist seitdem um ca. 100.000 Einwohner von 1,7 Mio. auf knapp 1,8 Mio. im Jahr 2012 gestiegen, was für die Nachfrage nach Wohnraum nicht ohne Folgen geblieben ist. Stärker noch als das Bevölkerungswachstum beeinflusst aber die Veränderung der Haushaltsstrukturen, namentlich die Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die Wohnungsnachfrage: Bei einer Bevölkerungszunahme von ca. 4 % zwischen 2000 und 2010 ist die Zahl der Haushalte um 8 % gewachsen und liegt im Jahr 2010 bei 983.000 Haushalten, von denen über die Hälfte Einpersonenhaushalte sind (vgl. STATISTIK NORD 2011). Als Ursachen dieser Entwicklung können zum einen die zunehmende Zahl alleinlebender älterer Menschen sowie zum anderen der im Kontext der Wertewandeldebatte diskutierte Trend bei jüngeren Erwachsenen alleine zu wohnen, angenommen werden.³

Der Wohnungsbau in Hamburg hat mit dieser Entwicklung indes nicht Schritt gehalten: Wurden zwischen 1994 und 2000 ca. 6.000 neue Wohneinheiten jähr-

³ Etwa ein Drittel der Einwohner Hamburgs lebt in einem Einpersonenhaushalt. Dabei ist der Anteil der Personen, die alleine leben, in den Altersgruppen der 25- bis 35-Jährigen sowie bei den über 70-Jährigen überdurchschnittlich ausgeprägt (Angaben von 2010; vgl. STATISTIK NORD 2011).

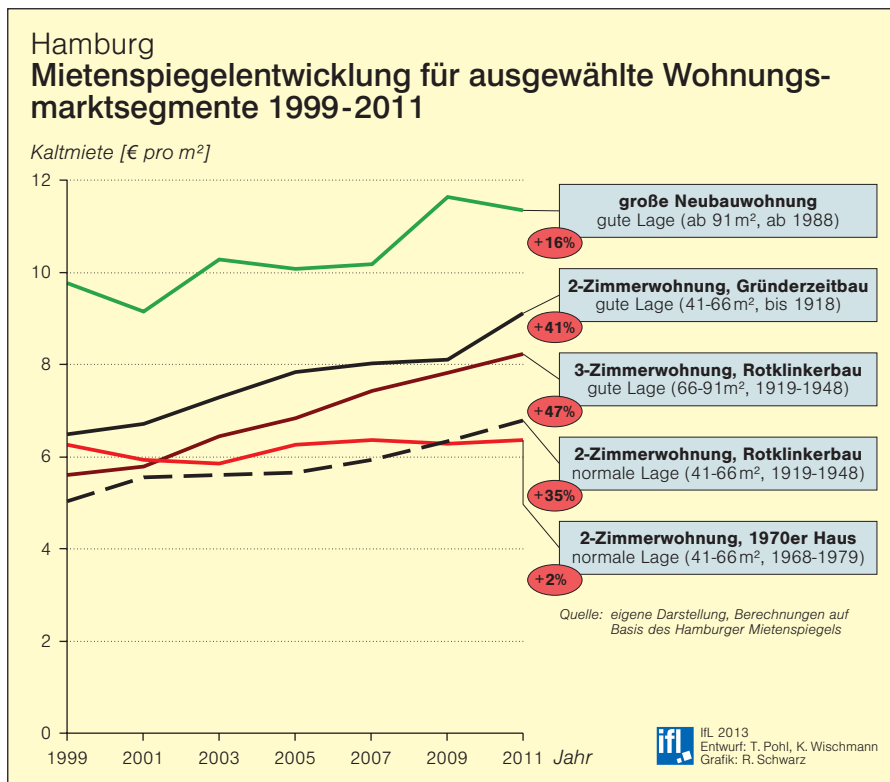


Abb. 1: Mietenspiegelentwicklung in Hamburg für ausgewählte Wohnungsmarktsegmente 1999-2011

lich errichtet, lag die Zahl der Baufertigstellungen in den Jahren 2002 bis 2010 lediglich zwischen 3.000 und 4.000 Wohneinheiten pro Jahr. Als Folge dieser Diskrepanz ist heute ein erheblicher Druck auf bestimmten Wohnungsmarktsegmenten zu erkennen, was im Folgenden anhand verschiedener Datenfelder illustriert werden soll: Einerseits kann durch die Analyse des alle zwei Jahre veröffentlichten Mietenspiegels der Stadt Hamburg eine Entwicklung der Mieten für vermietete Wohnungen auf einer vergleichsweise breiten Datenbasis nachvollzogen werden, wobei allerdings keine Differenzierung nach Stadtteilen möglich ist. Andererseits liegen stadtteilspezifische Daten der Angebotsmieten von verschiedenen Immobilienportalen vor, wobei zum ersten die Angebotsmieten eines courtagefreien Immobilienportals (www.wohnungsboerse.net) betrachtet und zum zweiten die in einer Langzeiterhebung fortgeschriebenen Daten von Immobilienanzeigen in Zeitungen sowie anderen Immobilienanbietern über die vergangene Dekade analysiert werden. Im Mietenspiegel (vgl. Abb. 1) werden die

sogenannten „ortsüblichen Vergleichsmieten“ in Abhängigkeit von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung erhoben, wobei Vermieter Mieterhöhungen mit Verweis auf die Mietenspiegelentwicklung durchsetzen können, bei Neuvermietungen von Wohnungen jedoch nicht an den Mietenspiegel gebunden sind. Obgleich der Mietenspiegel nur zwischen „guter Lage“ und „normaler Lage“ unterscheidet⁴ und folglich keine stadtteilspezifischen Aussagen erlaubt, lässt sich aufgrund der heterogenen Verteilung bestimmter Baualtersklassen über den Stadtraum erkennen, dass der Mietpreisanstieg in den innenstadtnahen Quartieren deutlicher ausgeprägt ist als am Stadtrand. So liegen die Gründerzeitbauten, die in der betrachteten

4 Als „gute Lage“ werden Wohnlagen in hochverdichteten Arealen der Stadt bezeichnet, wenn sie nicht mehr als fünf Vollgeschosse aufweisen und im Umfeld „straßenbildprägendes Grün“ sowie ein „gepflegtes Straßenbild“ vorhanden ist. In der äußeren Stadt wird mit „guter Wohnlage“ ein Wohngebiet bezeichnet, das „besondere Bauformen“ aufweist oder in „überwiegender 1- bis 3-geschossiger Einzel- oder Geschossbebauung“ errichtet wurde und dabei ein „starker Grünbezug“ sowie eine „ruhige Lage“ gegeben ist (vgl. Hamburger Mietenspiegel 2011; <http://www.ham-burg.de/contentblob/3137684/data/mietenspiegel-broschuere2011.pdf>).

Zeitspanne eine Mietpreisentwicklung von +41 % aufweisen, schwerpunktmäßig in den innenstadtnahen Altbauquartieren westlich der Alster, die verglichen mit den Gebieten im Süden und Osten der Stadt verhältnismäßig wenig von den Kriegszerstörungen des Zweiten Weltkriegs betroffen waren und in Folge dessen auch heute noch über einen höheren Bestand an gründerzeitlicher Bausubstanz verfügen. Die in der Zwischenkriegszeit errichteten, für Hamburg typischen sogenannten „Rotklinkerbauten“ liegen vor allem in einem baulichen Gürtel um diese gründerzeitlichen Viertel herum und sind durch eine geringere Bebauungsdichte als erstgenannte gekennzeichnet. Die durchschnittliche Mietpreissteigerung von 3-Zimmerwohnungen aus dem Bestand dieser Zeit liegt in sogenannter „guter Lage“ bei +47 % zwischen 1999 und 2011.

Kleinere Wohneinheiten (41-66 m²) in „normaler Lage“ aus derselben Entstehungszeit weisen mit +35 % eine etwas geringere Mietpreissteigerung auf als größere Wohnungen derselben Baualtersklasse in „guter Lage“, was darauf hindeutet, dass die Nachfrage nach größeren Wohnungen in einem ruhigen Wohnumfeld stärker ausgeprägt ist. Demgegenüber verlaufen die Mietpreisentwicklungen der übrigen Wohnungsmarktsegmente moderater. Am deutlichsten zum Ausdruck kommt dies beim Typus der 2-Zimmerwohnung in Häusern, die zwischen 1968 und 1979 errichtet wurden und die anhand des Mietenspiegels nahezu keine Preissteigerungen erkennen lassen. Da in dieser Zeit der Schwerpunkt der Bautätigkeit am Stadtrand – und dort insbesondere in den sogenannten „Großwohnsiedlungen“ – lag, kann mittelfristig eine Bevölkerungskonzentration von Gruppen, die sich innenstadtnähere Wohnstandorte nicht (oder nicht mehr) leisten können, in diesen Arealen vermutet werden.

Da der Mietenspiegel zwar einen Verlauf der Mietenwicklung in verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten, nicht aber eine genauere stadtteilspezifische Analyse des Mietwohnungsmarktes er-

möglichst, sollen im Folgenden zusätzlich die Angebotsmieten in den Stadtteilen Hamburgs betrachtet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Analyse von Angebotsmieten für die Bewertung der Mietentwicklung nur eine Behelfsgröße darstellen kann, da keineswegs gewährleistet ist, dass jedes Mietangebot tatsächlich auch in eine Vermietung zum geforderten Mietzins überführt wird. Zu erwarten ist, dass insbesondere die zum

entsprechenden Mietpreis am Markt schwerer zu vermittelnden Wohnungen mehrere Male (ggf. auch mit leicht angepassten Mietpreisen) angeboten werden, bevor tatsächlich eine Vermietung erfolgt. Es muss somit angenommen werden, dass gerade in den weniger attraktiven Wohnlagen der Stadt die Mietpreise systematisch überschätzt werden. Umgekehrt erfolgt eine Unterschätzung der Mieten in den besonders attraktiven La-

gen, da Vermieter bei einer hohen Nachfrage nach einer angebotenen Wohnung diese ggf. kurze Zeit später für einen höheren Preis neu inserieren. Da zumindest derzeit noch keine kleinräumig differenzierte Aufbereitung des Mietenspiegels erfolgt, erscheint die Analyse der Angebotsmieten als pragmatisches Vorgehen, wenngleich mit ihr methodische Unschärfen einhergehen. Allerdings kann angenommen werden, dass der ange-

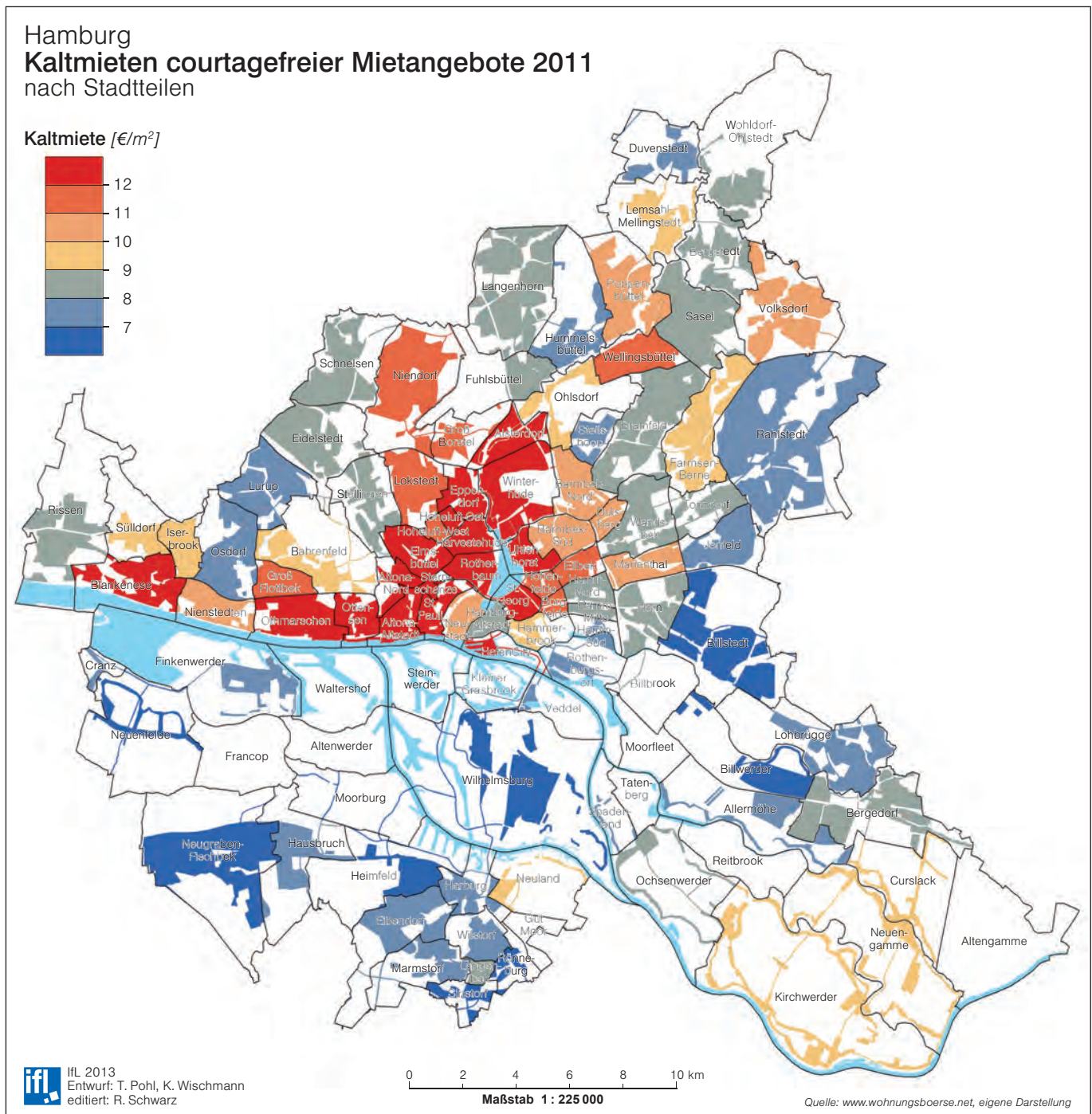


Abb. 2: Kaltmieten courtagefreier Mietangebote in Hamburg 2011 nach Stadtteilen

sprochene Fehler der systematischen Überschätzung von Mietpreisen in den weniger attraktiven Lagen über alle betrachteten Jahre gleichermaßen auftritt, sodass die lokalen Mietpreisdynamiken anhand der Angebotsmieten dessen ungeachtet untersucht werden können. Im Rahmen dessen wurden über den Zeitraum von 2000 bis 2011 insgesamt 3.767 Mietangebote in ganz Hamburg auf der Ebene der 104 Stadtteile erfasst.

In Abbildung 2 ist die kleinräumige Differenzierung der Angebotsmieten in den Stadtteilen Hamburgs dargestellt. Hierbei fällt zunächst auf, dass die geforderten (und zumindest in den attraktiveren Gebieten mit hohem Nachfragedruck mutmaßlich auch realisierbaren) Mieten in innenstadtnahen Wohnlagen nördlich der Elbe sowie um die Außenalster herum deutlich über dem Mietniveau der weiter außerhalb gelegenen Stadtteile, insbesondere im Süden und Osten der Stadt, liegen. Weiterhin weisen die sogenannten „Elbvororte“, die am Nordufer der Elbe gelegenen Stadtteile Blankenese, Nienstedten und Othmarschen, ein hohes Mietpreisniveau auf.

Die Karte in Abbildung 2 zeigt die deutlich erkennbare räumliche Differenzierung der Angebotsmieten. Eine Regressionsanalyse ergab, dass mehr als ein Drittel der Varianz der geforderten Mietpreise durch die Luftliniendistanz eines Wohnstandortes zum Ausgeh- und Szeneviertel „Sternschanze“ erklärt werden kann.⁵

Neben der Lage innerhalb Hamburgs spielen für die Differenzen der Mietpreise zwischen den Stadtteilen Regulationen auf dem Mietwohnungsmarkt eine Rolle: Je höher der Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen in einem Stadtteil ist, desto geringer ist in der Tendenz auch das dortige Preisniveau der angebotenen Mietwohnungen.⁶


5 Korrigiertes Bestimmtheitsmaß bei Erklärung der Angebotsmieten durch die Variable „Entfernung zum Stadtteil Sternschanze“ im linearen Regressionsmodell: $r^2 = 0,35$

6 Bei zusätzlicher Einführung der Variable „Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen“ in das o.g. lineare Regressionsmodell steigt r^2 auf 0,45. Fast die Hälfte der Varianz des Mietpreises ist somit durch die Lage der Wohnung innerhalb Hamburgs sowie durch das

Ausgewählte Hamburger Stadtteile Dynamik der Angebotsmieten 2000-2011

Rang der Mietpreisentwicklung	Stadtteil	Einwohnerzahl 2011 ¹	Mobilitätskennziffer 2011 ¹	Mietpreisentwicklung 2000 - 2011 ² [%]	Durchschnittsangebotsmiete 2011 ²
1	Hohenfelde	8 904	155	+76	10,05
2	St. Georg	10 279	153	+72	13,00
3	Neustadt	11 856	137	+71	15,23
4	Hamburg-Altstadt	1 661	155	+64	14,96
5	Hoheluft (H.-West + H.-Ost)	21 930	133	+63	13,05
6	Altona (A.-Nord + A.-Altstadt)	47 916	127	+63	13,02
7	Eimsbüttel	54 823	122	+55	12,42
8	Winterhude	49 258	137	+52	14,03
9	St. Pauli	21 469	141	+51	11,84
10	Barmbek (B.-Nord + B.-Süd)	69 217	139	+50	10,69
11	Steilshoop	19 284	78	+47	7,72
12	Ottensen	33 052	108	+47	12,52
13	Rotherbaum	15 782	155	+43	14,75
14	Eilbek	20 309	122	+42	10,83
15	Othmarschen	12 335	103	+41	14,96
16	Eppendorf	23 219	130	+40	12,21
17	Bahrenfeld	26 446	121	+40	11,21
18	Uhlenhorst	15 641	127	+39	14,37
19	Wilhelmsburg	50 472	92	+38	7,84
	Hamburg		104	+38	11,21

Datenquellen: ¹Statistik Nord; ²Langzeitmonitoring der Angebotsmieten Gymnasium Ohmoor; n (2011): 3 767 Mietangebote in ganz Hamburg

 über dem Durchschnitt aller Hamburger Stadtteile

Tab. 1: Dynamik der Angebotsmieten in ausgewählten Hamburger Stadtteilen 2000-2011

Die Preisentwicklung der Angebotsmieten in Hamburg zwischen 2000 bis 2011 zeigt, dass diese in der gesamten Stadt um 38 % gestiegen sind. In Tabelle 1 sind die 19 Stadtteile aufgeführt, in denen die Angebotsmieten in diesem Zeitabschnitt überdurchschnittlich stark zugenommen haben.⁷ Zum überwiegenden Teil handelt es sich dabei um zentrumsnahe Stadtteile, in denen die durchschnittlich geforderten Quadratmeterpreise über dem gesamtstädtischen Mittelwert für Neuvermietungen von 11,21€ liegen. In einigen der aufgeführten Stadtteile mit vergleichsweise geringer funktionaler Vielfalt liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten knapp unter diesem Wert (Hohenfelde, Barmbek, Eilbek). Deutliche Ausnahmen bilden hingegen einerseits die Großwohn-

Regulationsniveau des örtlichen Mietwohnungsmarktes zu erklären.

7 Für die 2008 neu abgegrenzten Stadtteile Sternschanze und HafenCity liegen keine Vergleichswerte vor. Analysiert wurden insgesamt 86 Stadtteile Hamburgs.

siedlung Steilshoop, in der ein Großteil der seinerzeit mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen in der letzten Dekade aus der Sozialbindung gefallen ist, sowie andererseits der Stadtteil Wilhelmsburg, in dem derzeit verschiedene stadtpolitische Maßnahmen Strukturveränderungen herbeiführen sollen.⁸

Bis auf die beiden „Sonderfälle“ Steilshoop und Wilhelmsburg sowie den stärker durch Eigenheime geprägten Stadtteil Othmarschen weisen sämtliche der in Tabelle 1 aufgeführten Stadtteile einen über dem Durchschnitt liegenden Bewohnerwechsel auf, was in der Mobilitätskennziffer zum Ausdruck kommt. Die Mobilitätskennziffer berechnet sich aus der Summe der Fortzüge sowie der Zuzüge

8 Zu nennen sind hier vor allem die von 2007 bis 2013 in Wilhelmsburg stattfindende Internationale Bauausstellung, die Internationale Gartenschau 2013, das Stadtentwicklungskonzept „Sprung über die Elbe“ sowie das „Förderprogramm für studentisches Wohnen auf der Elbinsel“ der städtischen Wohnungsunternehmen SAGA-GWG.

pro 1.000 Einwohner. Höhere Mobilitätskennziffern stehen damit für viele Neuvermietungsfälle in einem Stadtteil.

In Tabelle 1 wurden zudem die Felder orangefarben markiert, in denen die durchschnittliche Angebotsmiete für Neuvermietungen pro Quadratmeter Wohnfläche mindestens 1,00 Euro über dem Mittelwert liegt, also bereits durch Aufwertungsprozesse ein überdurchschnittliches Preisniveau erreicht wurde. Anzunehmen ist, dass die Gentrification in den Gebieten, in denen mehrere dieser Indikatoren zusammenfallen, besonders deutlich ausgeprägt ist.

Als am stärksten von sozioökonomischen Aufwertungsprozessen betroffene Stadtteile Hamburgs können demzufolge St. Georg, Neustadt, Hoheluft und Altona gelten. In diesen Stadtteilen sind die Preise der Angebotsmieten seit dem Jahr 2000 um mehr als 60 % angestiegen, sodass heute Kaltmieten von 13,00 oder mehr Euro pro Quadratmeter den Durchschnittswert darstellen. Zudem ist in diesen Stadtteilen eine überdurchschnittliche Bewohnerfluktuation zu verzeichnen. Im Stadtteil Hohenfelde, in dem während des Beobachtungszeitraums zwar die höchste Mietpreissteigerung von allen Hamburger Stadtteilen zu erkennen ist, liegt die durchschnittliche Angebotsmiete (zumindest derzeit noch) deutlich unterhalb des gesamtstädtischen Mittelwertes.⁹

Gefolgt wird diese aus den Stadtteilen St. Georg, Neustadt, Hoheluft und Altona bestehende Gruppe von Gentrificationserwartungsgebieten von den Stadtteilen Eimsbüttel, Winterhude, St. Pauli und Barmbek, in denen im Beobachtungszeitraum Preissteigerungen zwischen 50 und 55 % bei den Angebotsmieten zu verzeichnen sind. In Barmbek und St. Pauli weichen die derzeitigen Angebotsmieten bei Neuvermietungen jedoch nur geringfügig vom gesamtstädtischen Mittelwert ab, im Falle Barmbeks liegen sie sogar leicht unterhalb des Wertes für Hamburg insgesamt. Eine überdurchschnittliche Wohnmobili-

tät, insbesondere aber eine überdurchschnittliche Mietpreisentwicklung ist damit für eine Vielzahl innenstadtnaher Stadtteile Hamburgs zu erkennen. Hinzu kommen Stadtteile wie Ottensen, Eppendorf, Rotherbaum und Uhlenhorst, in denen in der vergangenen Dekade nur leicht überdurchschnittliche Mietpreisentwicklungen von +39 bis +47 % zu beobachten waren, in denen aber der Mietpreis schon vor 10 Jahren überdurchschnittlich hoch war, sodass ein früherer Beginn entsprechender Aufwertungsprozesse in diesen Gebieten angenommen werden kann. Damit sind nahezu alle Stadtteile Hamburgs in innenstadtnaher Lage als Aufwertungsgebiete zu bezeichnen.

Auf diesen Befund aufbauend wollen wir im folgenden Abschnitt 3 überprüfen, ob bzw. wo sich die quantitativ messbaren Aufwertungsprozesse mit stadtpolitischen Thematisierungen der Gentrification decken. Auf Basis klassischer Ansätze der Gentrificationforschung ist zu erwarten, dass die Stadtteile, die die stärksten Mietpreissteigerungen bei zugleich hohem Mietpreisniveau und hohem Bevölkerungsaustausch erkennen lassen, auch zugleich die Stadtteile sind, in denen Gentrification am tiefgreifendsten stattfindet und folglich auch am stärksten öffentlich thematisiert wird.

Gentrification als stadtpolitischer Konflikt

Zur Analyse der Gebiete, die besonders im Fokus einer gentrificationfördernden Stadtpolitik stehen sowie der Stadtteile Hamburgs, in denen verstärkt Gentrification kritisiert wird, bedienen wir uns einerseits medienanalytischer Verfahren sowie andererseits einer Verortung gentrification kritischer Initiativen und ihrer Argumentationsmuster.

Die Stadtteile St. Georg, Neustadt, Hoheluft und Altona wurden in Abschnitt 2 als jene Stadtteile identifiziert, in denen quantifizierbare Kriterien für Gentrificationprozesse am deutlichsten zu Tage treten. Davon zu unterscheiden ist jedoch die öffentliche Diskussion um Gentrification in Hamburg. Um Rückschlüsse auf

Stadtteile in Hamburg zu gewinnen, in denen Gentrification verstärkt wahrgenommen und medial in besonderem Maße reflektiert wird, haben wir eine Häufigkeitsanalyse der Berichterstattung über Gentrification im „Hamburger Abendblatt“, einer großen Hamburger Tageszeitung der Jahre 2010 bis 2012 vorgenommen (vgl. Abb. 3).¹⁰ Dabei zeigt sich, dass in den Stadtteilen St. Georg, Neustadt, Hoheluft und Altona, welche die ausgeprägtesten quantitativen Indikatoren für aktuell stattfindende Aufwertungsprozesse erkennen lassen, nur vergleichsweise wenig über Gentrification berichtet wird. Zwar werden die Stadtteile St. Georg und Neustadt im Zusammenhang mit Gentrification benannt, jedoch weit seltener als die Analyse der Mietdynamiken hätte erwarten lassen. Der Stadtteil Hoheluft (administrativ in die Teilgebiete Hoheluft-West und -Ost gegliedert) wird im Gentrification-Korpus des Hamburger Abendblatts überhaupt nicht genannt. Lediglich über Altona (administrativ in die Teilgebiete Altona-Nord und -Altstadt gegliedert) wird im Kontext eines angespannten Wohnungsmarktes berichtet, sodass die dort festgestellten quantitativen Gentrificationindikatoren eine weitgehende Entsprechung im medialen Diskurs aufzuweisen scheinen.

Demgegenüber wird in der Berichterstattung des Hamburger Abendblattes über Gentrification der Stadtteil St. Pauli am häufigsten genannt (347 Nennungen), der in unserer Analyse der Veränderung der Angebotsmieten zwar eine überdurchschnittliche Mietpreisentwicklung aufweist, aber sowohl von den Steigerungsraten als auch von den Quadratmeterpreisen bei Neuvermietungen nicht an die zuvor genannten Stadtteile heranreicht. Weitere Stadtteile, die der mediale Diskurs regelmäßig als Orte von Gentrification thematisiert, sind Wilhelmsburg und Sternschanze (179 bzw. 164 Nennungen). Im Falle des Stadtteils

⁹ Der Stadtteil Hamburg-Altstadt kann aufgrund der relativ geringen Wohnbevölkerung und der im Citybereich nicht besonders ausgeprägten Wohnfunktion vernachlässigt werden.

¹⁰ Im Rahmen der Häufigkeitsanalyse wurden alle Artikel (n = 176), in denen die Begriffe „Gentrifizierung“, „Gentrification“ oder „Gentrificationskritik“ vorkamen, auf die Nennungen von Stadtteilen in Hamburg hin untersucht.

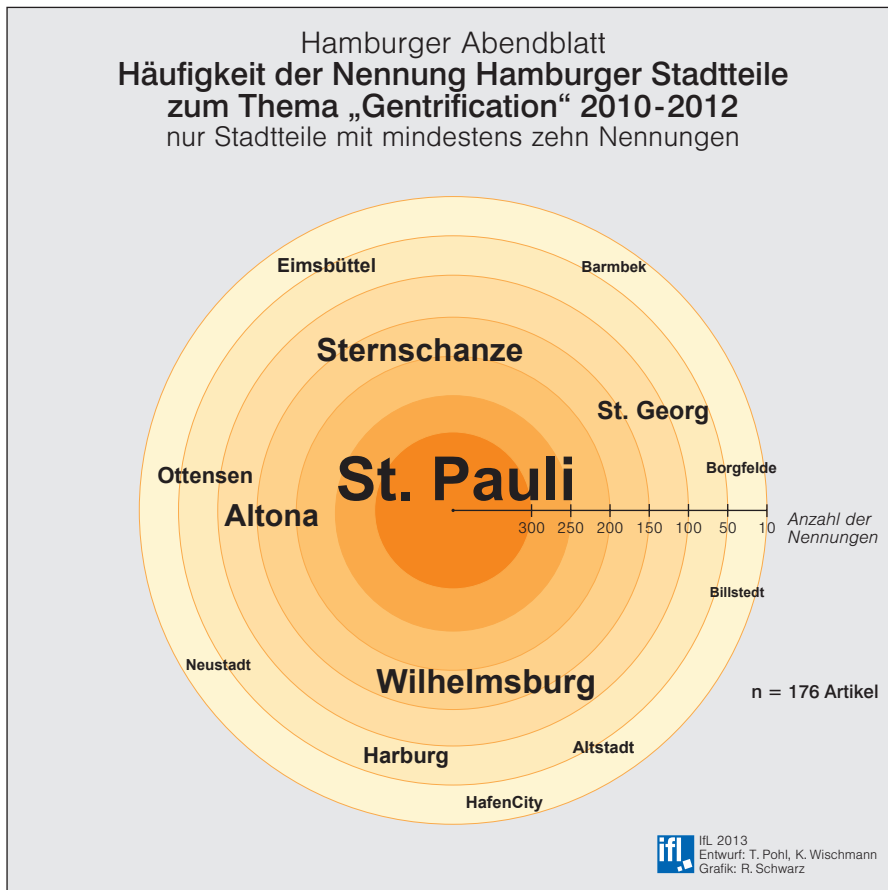


Abb. 3: Häufigkeit der Nennung Hamburger Stadtteile zum Thema „Gentrification“ im Hamburger Abendblatt 2010-2012 (nur Stadtteile mit mindestens zehn Nennungen)

Sternschanze ist ein Vergleich der wahrgenommenen Gentrification mit der Mietpreisentwicklung von 2000 bis 2011 aufgrund der Neuausweisung dieses Gebietes als administrativer Stadtteil in 2008 nicht möglich. Der Stadtteil Wilhelmsburg weist jedoch eine für die Hamburger Stadtteile durchschnittliche Mietpreissteigerung von +38 % zwischen 2000 und 2011 bei einem unterdurchschnittlichen Mietpreinsniveau von 7,84 € (Kaltmiete) auf, wobei allerdings an dieser Stelle auf die starke Heterogenität des Stadtteils hinsichtlich baulicher sowie sozialstruktureller Merkmale hingewiesen werden muss.

Dennoch ist auffällig, dass allen voran St. Pauli sowie Wilhelmsburg im Fokus der öffentlichen Debatte um Gentrification stehen, obgleich diese Stadtteile in der Mietpreisentwicklung doch nur Rang 9 bzw. Rang 19 belegen. Auch das häufige Thematisieren der Stadtteile Harburg, Borgfelde und Billstedt überrascht

angesichts der dortigen vergleichsweise moderaten Mietpreisentwicklung. Es besteht offensichtlich keine vollständige Kongruenz zwischen der öffentlich-medialen Wahrnehmung der Orte von Gentrification in Hamburg einerseits und der Entwicklungen des stadtteilspezifischen Mietwohnungsmarktes auf der anderen Seite.

Gentrificationkritik wird in Hamburg jedoch nicht nur in den Tageszeitungen gespiegelt, sondern vor allem von vielen Initiativen und sozialen Bewegungen artikuliert, die sich seit 2009 in einem Bündnis mit dem Namen „Recht auf Stadt“ zusammenfinden. Um zentrale Argumentationslinien der gentrificationkritischen Initiativen in Hamburg zu identifizieren, haben wir ihre Internetauftritte als Sekundärquellen herangezogen. Die Analyse der artikulierten Positionen bietet einen explorativen Zugang zu den oben beschriebenen Diskrepanzen. Laut seiner Selbstbeschreibung tritt „Recht auf

Stadt“ als Zusammenschluss vorwiegend lokaler Initiativen gegen städtische Umstrukturierungen und steigende Mieten an und setzt sich für (politische) Mitbestimmung und bezahlbaren Wohnraum ein¹¹. Das Engagement von „Recht auf Stadt“ operiert mit einem deutlichen kleinräumigen Fokus: Neben einigen wenigen hamburgweit agierenden Initiativen ist ein Großteil der sozialen Bewegungen auf das Erreichen spezifischer Ziele in den Stadtteilen Altona-Altstadt, St. Pauli und Sternschanze gerichtet, ferner auch Wilhelmsburg und Ottensen (vgl. Abb. 4). Jene Stadtteile, in denen seitens der lokalen Initiativen steigende Mieten und Verdrängung besonders deutlich kritisiert werden, decken sich somit nur teilweise mit den Stadtteilen, in denen starke Mietpreissteigerungen zu verzeichnen sind und besonders viele Mietparteien umziehen.

Die im „Recht auf Stadt“-Netzwerk zusammengeschlossenen Gruppen „kämpfen [...] gegen städtische Umstrukturierung und wehren sich gegen Großprojekte, wie die Tanzenden Türme¹² oder die Elbphilharmonie. Ob in St. Georg, Altona, St. Pauli, Wilhelmsburg, Bramfeld und anderen Stadtteilen: Immer mehr Leute können sich die steigenden Mieten nicht mehr leisten, sind durch Luxus-Bauprojekte bedroht und engagieren sich für bezahlbaren Wohnraum und eine soziale Stadt“¹³.

Steigende Mieten und daraus resultierende Verdrängungsprozesse werden hier, ganz dem Invasions-Sukzessions-Ansatz folgend, als ein zentraler Kritikpunkt benannt. Darüber hinaus werden in den Forderungen des „Recht auf Stadt“-Netzwerks aber auch größere (Um-) Bauprojekte kritisiert. Besonders deutlich wird dies am Beispiel der Initiative „Esso-Häuser“, die sich für Erhalt und Sanierung eines Wohnkomplexes am zentralen Spielbudenplatz in St. Pauli einsetzt: „Wir sind entschieden gegen den Abriss. Ein Abriss bedeutet Verdrängung und Zerstörung

¹¹ <http://www.rechtaufstadt.net/netzwerk> [27.11.2012]

¹² Hochhausneubau des Architekten Hadi Teherani mit Mischnutzung an der Reeperbahn Nr. 1

¹³ <http://www.rechtaufstadt.net/netzwerk> [12.01.2013]

Hamburg Initiativen im gentrifizierungskritischen Netzwerk „Recht auf Stadt“ 2011 und große städtebauliche Projekte 2011

- „Recht auf Stadt“ Initiative
- ▨ Flächen größerer Innenentwicklung
- Fläche geringer Bevölkerungsdichte

- A.-A. Altona-Altstadt
- H.-A. Hamburg-Altstadt
- H.-hude Harvestehude
- Ha.-M. Hamm-Mitte
- Ha.-N. Hamm-Nord
- Ha.-S. Hamm-Süd
- Ho.-O. Hoheluft-Ost
- Ho.-W. Hoheluft-West
- S. Sternschanze
- St.P. St. Pauli



St. Pauli

- Avanti - Projekt undogmatische Linke
- die leute: real
- Es regnet Kaviar
- Gartendeck
- Initiative ESSO Häuser
- Interessengemeinschaft no-bnq
- Keimzelle
- MieterInnen-genossenschaft Karo Viertel
- Park Fiction
- Pferdemarkt bleibt
- Reeperbahn 157
- Verein Vorwerk e.V.
- Wunschproduktion Unser! Areal

Altona

- Altonaer Museum bleibt
- Altopia
- AZ Altona
- Frappant
- GleisA
- Grünzug Altona
- Kein Ikea nach Altona
- Koordinierungsgremium Mitte Altona
- LUX & Konsorten
- Moorburgtrasse stoppen

Sternschanze

- AnwohnerIni Schanzenviertel
- BaSchu e.V. Spielplatzverein
- Centro Sociale
- Freies Netzwerk den für Erhalt des Schanzeparks
- GartenKunstNetz
- Rote Flora

Ottensen

- 10 hoch wir
- annaelbe
- Mieterinitiative Elbtreppe

Wilhelmsburg

- Arbeitskreis Umstrukturierung Wilhelmsburg
- Gruppe Zomia
- Infoladen Wilhelmsburg

Initiativen in sonstigen Stadtteilen

- Bahrenfeld: Apfelbaum braucht Wurzelraum
- Bahrenfeld: Nicos Farm
- Barmbek: Eden für Jeden - Hebebrand bleibt grünes Land
- Bramfeld: Brakula - Kultur im Bramfeld
- Bramfeld: Initiative Nüßlerkamp

- Eidelstedt: Grünes Zentrum Eidelstedt
 - Eppendorf: Hayn-Hegestraße bleibt!
 - Hamm: Rettet Elisa!
 - Harburg: Ja zur Nö
 - Hoheluft-West: Isebek-Initiative
 - Iserbrook: Buchenhofwald-Initiative
 - Langenhorn: Langenhorn 73
 - Neustadt: Komm in die Gänge
 - Rothenburgsort: Brandshof bleibt
 - Rotherbaum: Schröderstift-Initiative
 - St. Georg: Einwohnerverein St. Georg von 1987 eV
- Überlokale Initiativen (Hamburgweit)**
- bürgernetz.org
 - Initiative Recht auf Wohnraum
 - Leerstand zu Wohnraum
 - Leerstandmelder
 - LOMU ist ein Aktionsbetrieb zur Wärmebehandlung
 - Not In Our Name, Marke Hamburg!
 - Noya Hamburg

ifl 2013
Entwurf: T. Pohl, K. Wischmann
edittiert: R. Schwarz

0 2 4 6 8 10 km
Maßstab 1 : 225 000

Abb. 4: Initiativen im gentrifizierungskritischen Netzwerk „Recht auf Stadt“ 2011 und große städtebauliche Projekte in Hamburg 2011

des einzigartigen Charmes von St. Pauli.“¹⁴

Neben dem Prozess der Verdrängung, der für die Gentrificationskritik als klassisches Leitmotiv gelten kann, wird insbesondere die bauliche Umstrukturierung angesprochen, die den physiognomischen Charakter („Charme“) des Stadtteils verändere. Die Konservierung der Bausubstanz in ihrer derzeitigen Erscheinung stellt ein Zielsystem der vorgebrachten Gentrificationskritik dar, das über den Erhalt der derzeitigen Sozialstruktur („Verdrängung“) hinausweist. Ähnliche Argumentationsmuster finden sich bei der ebenfalls in St. Pauli agierenden Initiative „NoBNQ“, die sich im Jahr 2009 gegen den Bau von Eigentumswohnungen engagiert hat. So kritisierten sie die Investoren dafür, „[...] 78 Eigentums-/freifinanzierte Mietwohnungen [zu planen], die langfristig die soziale Struktur und das Gesicht der Straße und des Viertels einseitig verändern würden“.¹⁵

Die (klassische) Gentrificationskritik an der Entwicklung der Mieten wird hier durch die Ablehnung einschneidender baulich-materieller Veränderungen erweitert. In dieser Logik artikulieren Gentrificationskritiker eine Ortsbezogenheit, deren Bezugsraum vor einer visuellen und materiellen Überformung zu schützen ist. Ein strukturkonservatives, ideologisch aufgeladenes Festhalten am Vertrauten spricht auch aus diesem Slogan einer Posterkampagne der NoBNQ-Initiative: „Das ist nicht mehr mein Sankt Pauli! Unwiederbringbar!“¹⁶

Die Kritik an der baulichen Umgestaltung lässt sich somit vor allem als Zurückweisung der Erschließung von Stadtteilen für andere gesellschaftliche Gruppen deuten, die zuvor nicht dort wohnten bzw. den Stadtteil in der Vergangenheit nicht in stärkerem Maße prägten. Mit dem Zuzug neuer Bewohnergruppen mit

einem von der bisherigen Bewohnerschaft abweichenden Habitus geht eine umfassende baulich-strukturelle Veränderung des Habitats einher, die seitens der Gentrificationskritiker abgelehnt wird.

Über diesen Lebensstilkonflikt hinaus ist die Kritik an der Inwertsetzung von „Szenequartieren“ für Großveranstaltungen bzw. an der Inszenierung und Eventisierung von Orten bedeutsam. Folglich stehen auch Stadtteile, in denen besonders tiefgreifende bauliche Veränderungen stattfinden (St. Pauli, Altona, Wilhelmsburg) im Zentrum der Gentrificationskritik.¹⁷ Die Intensität der Thematisierung eines Stadtteils als Ort von Gentrification wird durch das Vorhandensein von linken, kreativen, artikulationsstarken Gruppen verstärkt. Die Entwicklung der Mieten wird zwar thematisiert, lässt sich jedoch mehr als Hintergrundfolie der Kritik an urbanen Transformationsprozessen beschreiben.

Gentrificationskritik als Folge städtebaulicher Erneuerung ohne angemessene Bewohnerbeteiligung

Wie wir mit unserer Untersuchung des Mietwohnungsmarktes in Hamburg belegt haben, sind in zahlreichen zentrumsnahen Stadtteilen Hamburgs in den vergangenen Jahren überdurchschnittliche Mietpreisentwicklungen zu beobachten. Hiermit gehen oftmals hohe Umzugsraten einher, die durch die Mobilitätskennziffern erfasst werden. Die untersuchten Indikatoren lassen vermuten, dass sich nahezu die gesamte innere Stadt in einem Aufwertungsprozess befindet, auf den die Kriterien zutreffen, die in den klassischen Ansätzen als Indikatoren für Gentrification benannt werden.

Mittels unserer Medienanalyse der Berichterstattung im Hamburger Abendblatt sowie der Betrachtung der räumli-

chen Verteilung und der Argumente der gentrificationskritischen Initiativen in Hamburg konnten wir zeigen, dass Kritik an diesem Aufwertungsprozess nur in einigen wenigen der zuvor quantitativ ermittelten Gentrificationserwartungsgebiete artikuliert wird. In Hamburg sind dies allen voran die Stadtteile St. Pauli, St. Georg, Altona sowie der neuere Stadtteil Sternschanze. Angesichts dessen, dass unsere Analyse des Mietwohnungsmarktes auf Verdrängungs- und Aufwertungs-tendenzen in nahezu der gesamten inneren Stadt hindeutet, verwundert diese Konzentration auf nur wenige Stadtteile. Besonders erstaunt, dass in der medialen Berichterstattung oftmals auch der Stadtteil Wilhelmsburg im Kontext von Gentrification genannt wird, obgleich dort sowohl die Mietpreisentwicklung als auch die Durchschnittsmieten 2011 – verglichen mit vielen anderen Stadtteilen Hamburgs – eher moderat sind.

Die Selbstdarstellungen der im „Recht auf Stadt“-Netzwerk zusammengeschlossenen Initiativen zeigen, dass als zentrales Argument gegen Gentrification auch die durch Mietpreissteigerungen ausgelösten Verdrängungsprozesse benannt werden. Ebenso bedeutsam tritt aber ein Kritikmuster zu Tage, das die baulichen Veränderungen im Stadtteil aufnimmt. Dabei werden zum einen die baulichen Veränderungen als solche kritisiert, zum anderen aber auch fehlende Partizipation der lokalen Wohnbevölkerung bei der Umsetzung der betreffenden Großprojekte bemängelt. Augenfällig ist in jedem Fall aber die Konzentration von Initiativen des „Recht auf Stadt“-Netzwerks auf die Gebiete, in denen derzeit größere bauliche Vorhaben in der Umsetzung sind.

Unsere Befunde lassen vermuten, dass die Dynamik des Mietwohnungsmarktes als eine notwendige, nicht aber als eine hinreichende Bedingung für die Veränderungen aufgefasst wird, die diskursiv unter dem Begriff der „Gentrification“ subsumiert werden, über die in den Medien berichtet wird und gegen die lokale Initiativen Politik machen. Dabei wird die Gentrificationskritik besonders deutlich in den Stadtteilen artikuliert, in denen

14 <http://www.initiative-esso-haeuser.de/archive/irrtue-mer.html> [12.01.2013]

15 <http://www.no-bnq.org/infos-und-material/pressema-terial-und-bilder/>[12.01.2013]

16 NoBNQ (April 2011): Posterkampagne, 40 Poster gegen das BNQ und für das Konzept zur Freundlichen Übernahme, online unter <http://www.ipernity.com/doc/193760/album/232419/show> [12.01.2013]

17 In St. Pauli finden derzeit neben der Konversion einer ehemals durch eine Brauerei genutzten größeren Fläche zahlreiche, zum Teil prestigeträchtige bauliche Einzelmaßnahmen statt. In Altona wird mit der „Neuen Mitte Altona“ ein größeres, ehemals als Bahngelände genutztes Areal konvertiert. In Wilhelmsburg finden, initiiert durch die dort stattfindende Internationale Bauausstellung, umfangreiche bauliche Umstrukturierungen und Flächensanierungen statt.

erstens im Zuge der „Floridarisierung“ der Stadtpolitik die Aufwertung innenstadtnaher Wohnquartiere durch die stadtpolitisch Verantwortlichen als lukrative Investition bewertet und in Folge dessen politisch sowie stadtplanerisch befördert wird und in denen zweitens eine artikulationsstarke und politisch engagierte Bewohnerschaft lebt, die nicht im ausreichenden Maße an den baulichen Entwicklungen in ihrem Wohnumfeld beteiligt wird. Mit Verweis auf die hohen Mobilitätskennziffern in den betreffenden Stadtteilen ist zudem zu vermuten, dass es nicht unbedingt eine „alteingesessene Bewohnerschaft“ sein muss, die sich im Kontext der unter dem Label der „Gentrificationskritik“ subsumierten stadtpolitischen Konflikte in besonderem Maße für ihren Stadtteil einsetzt. Folglich greift auch eine Gentrificationskritik, die auf die „Zerstörung alter gewachsener Sozialstrukturen“ durch Verdrängung der alteingesessenen Bevölkerung rekurriert, zu kurz. Für die Herausbildung einer gentrifizierungskritischen Szene ist eine lange Wohndauer im Stadtteil nicht entscheidend. Bedeutsamer ist hingegen der Wille zur politischen Mitgestaltung sowie ein entsprechendes kulturelles Kapital, das den nicht oder nur pro forma an Planungsprozessen beteiligten Bewohnern ermöglicht, ihrer Kritik an der einseitig auf das Anwerben einer imaginären „Kreativen Klasse“ ausgerichteten Stadtpolitik Gehör zu verschaffen. Aus dieser Perspektive betrachtet erscheint Gentrificationskritik vor allem als Kritik an der „Floridarisierung“ der Stadtpolitik, wobei eine symbolische Ebene (Kritik an der Inszenierung und Vermarktung von Orten als konsumierbare Waren), von einer materiellen Ebene (Kritik an der baulichen Umgestaltung) zu unterscheiden ist.

Abschließend ist zu bemerken, dass unsere Ausführungen darauf hindeuten, dass Gentrificationskritik nicht adäquat mit einer Regulation des Mietwohnungsmarktes begegnet werden kann, so wie dies im Rahmen der Reform des Mietrechts derzeit auf Bundesebene versucht wird. Diese Regulation ist zwar ein erster Schritt, um den enormen Steigerungsra-

ten der Wohnkosten in innenstadtnahen Quartieren entgegenzuwirken und so die zunehmende soziale Segregation in vielen Großstädten zumindest abzumildern. Sie ist aber ungeeignet, wenn es darum geht, der stärker werdenden Gentrificationskritik angemessen zu begegnen. Hierfür wäre die Etablierung einer echten Partizipation der lokalen Wohnbevölkerung an der Stadtentwicklungsplanung von Nöten, die über bloße pro forma Beteiligungsprozesse hinausweist. Voraussetzung dafür ist aber ein Umdenken seitens der stadtpolitisch Verantwortlichen und damit verbunden eine Bereitschaft zur Abkehr von einer Stadtpolitik, die zuallererst an Verwertungslogiken ausgerichtet ist. Unter dem Eindruck der öffentlich artikulierten Kritik an städtebaulichen Großprojekten ist eine derartige Umorientierung in Ansätzen bereits zu erkennen, etwa wenn Grundstücke nicht mehr wie noch vor einigen Jahren ausschließlich nach dem Höchstbieterverfahren an Investoren vergeben werden. Dennoch erreichen Bürgerbeteiligungsverfahren noch immer nicht die Akzeptanz, die für eine wirklich partizipative Planung nötig wäre.

Deutlich wird jedoch, dass eine Stadtpolitik, die ökonomischen Interessen ein Primat einräumt, von einer politisch engagierten Bewohnerschaft im Regelfall nicht mehr akzeptiert wird. Da heute noch immer die Inszenierung bestimmter Teile der Stadt als „kreative Szenequartiere“ mittels eines gezielten Stadt(teil)marketings erfolgt und eine bauliche Umgestaltung im Hinblick auf die vermuteten Präferenzmuster ansierter Zielgruppen mit dieser Vermarktung einhergeht, befördert die derzeitige Stadtpolitik die raumbezogenen Konflikte, die mit dem Begriff der Gentrification belegt werden.

Literatur

BERNT, M. u. A. HOLM (2002): Gentrification in Ostdeutschland. Der Fall Prenzlauer Berg. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften 41, H. 2, S. 125-150.
 BERNT, M., A. HOLM u. D. RINK (2010):

Gentrificationforschung in Ostdeutschland: konzeptionelle Probleme und Forschungslücken. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 84, H. 2, S. 185-203.

BLASIVUS, J. (1990): Gentrification und Lebensstile. In: Blasivus, J. u. J. S. Dangschat (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt am Main, S. 354-375.

BLASIVUS, J. (1993): Gentrification und Lebensstile. Eine empirische Untersuchung. Wiesbaden.

BLASIVUS, J. (2008): 20 Jahre Gentrification-Forschung in Deutschland. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 11-12, S. 857-860.

BUSSE, C.-H. (1990): Gentrification: Stadtteile im Konflikt. Beispiele aus Hamburg. In: Blasivus, J. u. J. Dangschat (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt/Main, New York. S. 196-212.

BUTLER, T. (2011): Gentrification in London – Modes of middle-class establishment in a Global City. In: Herrmann, H., C. Keller, R. Neef u. R. Ruhne (Hrsg.): Die Besonderheit des Städtischen. Wiesbaden, S. 265-284.

BUTLER, T. u. L. LEES (2006): Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level, In: Transactions of the Institute of British Geographers, 31, S. 467-487.

CLAY, P. L. (1979): Neighborhood renewal. Middle-class resettlement and incumbent upgrading in Amer. neighborhoods. Lexington.

DAVIDSON, M. u. L. LEES (2005): New-build “gentrification” and London’s riverside renaissance. In: Environment and Planning A 37, H. 7, S. 1165-1190.

DANGSCHAT, J. S. u. J. BLASIVUS (Hrsg.) (1990): Gentrification: die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt/Main, New York.

DANGSCHAT, J. S. u. J. FRIEDRICHS (1988): Gentrification in der inneren Stadt von Hamburg. Eine empirische Untersuchung des Wandels von drei Wohnvierteln. Hamburg.

DZUDZEK, I., G. GLASZE, A. MATTISSEK u. H.

- SCHIRMEL (2009): Verfahren der lexikometrischen Analyse von Textkorpora. In: Glasze, G. u. A. Mattisek (Hg.): Handbuch Diskurs und Raum. Theorien und Methoden für die Humangeographie sowie die sozial- und kulturwissenschaftliche Raumforschung. Bielefeld. S. 233-260.
- FAINSTEIN, S. (2005): Cities and Diversity. Should we want it? Can we plan for it? In: Urban Affairs Review 41, H. 1, S. 3-19.
- FLORIDA, R. (2002): The rise of the creative class. New York.
- FLORIDA, R. (2005): Cities and the Creative Class. New York.
- FRANZÉN, M. (2005): New social movements and gentrification in Hamburg and Stockholm. A comparative study. In: Journal of Housing and the Built Environment 20, S. 51-77.
- GLASS, R. (1964): London: aspects of change. London.
- GLATTER, J. (2007): Gentrification in Ostdeutschland. Untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. Dresden.
- HÄUSSERMANN, H., D. LÄPPLE u. W. SIEBEL (2008): Stadtpolitik. Frankfurt/Main.
- HALL, T. u. P. HUBBARD (Hrsg.) (1998): The entrepreneurial city. Geographies of politics, regime, and representation. Chichester.
- HARVEY, D. (1989): From Managerism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. In: Geografiska Annaler B, H. 71, S. 3-17.
- HEEG, S. u. M. ROSOL (2007): Neoliberale Stadtpolitik im globalen Kontext. Ein Überblick. In: Prokla 37, H. 4, S. 491-509.
- HEEG, S. (2008): Property-led development als neuer Ansatz in der Stadtentwicklung? Das Beispiel der South Boston Waterfront in Boston. In: Erdkunde 62, H. 1, S. 41-57.
- HOLM, A. (2011): Gentrification in Berlin: Neue Investitionsstrategien und lokale Konflikte. In: Herrmann, H., C. Keller, R. Neef u. R. Ruhne (Hrsg.): Die Besonderheit des Städtischen. Wiesbaden, S. 213-232.
- KLEE, A. (2001): Der Raumbezug von Lebensstilen in der Stadt: Ein Diskurs über eine schwierige Beziehung mit empirischen Befunden aus der Stadt Nürnberg. Passau.
- KLEE, A. (2003): Lebensstile, Kultur und Raum. Anmerkungen zum Raumbezug sozio-kultureller Gesellschaftsinformationen. In: Geographische Zeitschrift 91, H. 2, S. 63-74.
- LEY, D. (1986): Alternative explanations for inner-city gentrification: a Canadian assessment. In: Annals of the Association of American Geographers 76, S. 521-535.
- NAEGLER, L. (2012): Gentrification and Resistance. Cultural criminology, control, and the commodification of urban protest in Hamburg. Berlin.
- NOVY, J. u. C. COLOMB (2012): Struggling for the Right to the (Creative) City in Berlin and Hamburg. New Urban Social Movements, New 'Spaces of Hope'? In: International Journal of Urban and Regional Research 37, H. 5, S. 1816-1838.
- PECK, J. (2005): Struggling with the Creative Class. In: International Journal of Urban and Regional Research 29, S. 740-770.
- POHL, T. (2003): Lebensstile. Eine sozial-geographische Analyse in Rösrath und Köln-Nippes. Rösrath.
- POHL, T. (2012): Alterssegregation in der Metropolregion Hamburg. In: Alisch, M. u. M. May (Hrsg.): Formen sozialräumlicher Segregation. Opladen, S. 51-72.
- SMITH, N. (1987): Gentrification and the rent-gap. In: Annals of the Association of American Geographers 77, H. 3, S. 462-465.
- STATISTIK NORD (2011): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit in Hamburg und Schleswig-Holstein 2010. http://www.statistik-nord.de/uploads/tx_standocuments/MIKRO_j10_01.pdf
- STEETS, S. (2011): Die Stadt als Wohnzimmer und die Floridarisation der Stadtpolitik. In: Herrmann, H., C. Keller, R. Neef u. R. Ruhne (Hrsg.): Die Besonderheit des Städtischen. Wiesbaden, S. 87-103.

Dr. Thomas Pohl
 Katharina Wischmann
 Universität Hamburg
 Institut für Geographie
 Bundesstraße 55
 20146 Hamburg
 thomas.pohl@uni-hamburg.de
 Wischmann@geowiss.uni-hamburg.de

Résumé

THOMAS POHL et KATHARINA WISCHMANN

Dynamique du marché du logement et conflits urbains d'orientation politique à Hambourg. Un apport à la recherche sur la gentrification.

Sous l'influence de l'augmentation des loyers, divers mouvements sociaux sont apparus dans de nombreuses métropoles qui cherchent à s'opposer à la gentrification et qui s'assignent pour but de stopper par l'action politique les mutations des quartiers résidentiels concernés. Ces mouvements sociaux ont repris à leur compte le glissement de sens de la gentrification en l'adaptant, ce qui conduit à s'interroger sur le nouveau sens de ce que l'on entend par là. Dans le présent article, les auteurs concluent de l'exemple de Hambourg que les conflits à propos de l'espace habité regroupés sous le terme de «gentrification» sont en fait le résultat d'une absence de participation au développement des quartiers urbains.

Sur la base d'une analyse de la dynamique du marché du logement à Hambourg, les auteurs sélectionnent d'abord les quartiers de la ville dans lesquels une valorisation résidentielle est particulièrement marquée. Ils établissent en particulier que pratiquement tous les quartiers du centre de Hambourg connaissent une forte augmentation des loyers, un niveau des loyers très élevé et une intensification des échanges de population. Sur la base d'une analyse des médias et de la prise en considération des possibilités d'action des mouvements hostiles à la gentrification, ils montrent que l'évolution n'est dénoncée comme processus de gentrification que dans quelques quartiers seulement. Pour conclure, ils soulignent que la critique qui est faite actuellement de la gentrification est surtout dirigée contre les choix stratégiques de la politique actuelle de développement urbain et qu'elle ne se concentre pas exclusivement sur la dénonciation des évolutions actuelles du marché du logement.

Marché du logement, gentrification, développement urbain, classe créative, mouvements sociaux, Hambourg

Резюме

Томас Поль, Катарина Вишман

Динамика рынка жилья и социально-пространственные конфликты интересов в Гамбурге. К вопросу об исследованиях процессов субурбанизации

На протяжении ряда лет во многих крупных городах в условиях возрастания арендной платы возникли общественные движения, направленные против джентрификации, имевшие целью с помощью политических действий остановить соответствующие изменения в затронутых джентрификацией жилых кварталах. В ходе адаптации / осмысления процесса джентрификации со стороны этих общественных движений следует, по-видимому, исходить из изменения значения того, что понимается под процессом «джентрификации». В настоящей статье на примере Гамбурга показано, что сегодня процессы, относящиеся к термину «джентрификация», связаны с пространственными конфликтами интересов, которые в особой степени являются следствием отсутствия возможностей участия соответствующих групп населения в развитии жилых районов города. На основе анализа динамики гамбургского рынка съёмного жилья вначале идентифицируются те районы города, в которых наиболее выражены позитивные процессы. При этом получается, что в Гамбурге почти во всех центральных городских районах отмечается отчётливый значительный рост арендной платы, её высокий уровень и интенсивное движение населения. Затем, с помощью анализа публикаций в СМИ, а также рассмотрения сферы деятельности общественных инициатив, критически настроенных по отношению к джентрификации, становится очевидным, что это развитие и может иметь прямое отношение к джентрификации лишь в нескольких немногих городских районах. В итоге авторы приходят к заключению, что современная критика джентрификации не ограничивается развитием рынка съёмного жилья, но направлена в особенности на актуальную политику городского развития.

Рынок жилья, джентрификация, городское развитие, креативный класс, общественные движения, Гамбург