

## Rural gentrification an der Obermosel? Eine Fallstudie zu internationaler Wohnmigration und den Herausforderungen für die Dorfentwicklung

Reichert-Schick, Anja

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Reichert-Schick, A. (2017). Rural gentrification an der Obermosel? Eine Fallstudie zu internationaler Wohnmigration und den Herausforderungen für die Dorfentwicklung. *Europa Regional*, 24.2016(3-4), 77-94. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-57382-7>

### 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.

# **Rural Gentrification an der Obermosel? Eine Fallstudie zu internationaler Wohnmigration und den Herausforderungen für die Dorfentwicklung**

**ANJA REICHERT-SCHICK**

## **Zusammenfassung**

Das Phänomen der Gentrifizierung hat 1964 durch einen Beitrag der britischen Soziologin GLASS Eingang in die Forschung gefunden. Lange Zeit wurden die Prozesse ausschließlich im urbanen Kontext untersucht. Erst seit den 1990er Jahren kann auch in der ländlichen Raumforschung in Nordamerika und Großbritannien ein wachsendes Interesse festgestellt werden (PHILLIPS 2009). ERMANN (2011) verweist darauf, dass auch in den ländlichen Räumen Deutschlands bereits seit langer Zeit Phänomene der Gentrifizierung beobachtet werden können, die Forschung jedoch nach wie vor auf innenstadtnahe Wohnquartiere beschränkt bleibt. Mit der vorliegenden Untersuchung soll daher ein Beitrag zur *rural gentrification*-Forschung in Deutschland geleistet werden. Im Fokus stehen hierbei Wohnsitzmigranten mit Arbeitsplatz in Luxemburg, die zumeist aus finanziellen Erwägungen in ländlichen Siedlungen an der Obermosel ansässig werden. Durch die sich seit rund zwei Jahrzehnten intensivierende Zuwanderung haben sich diese Dörfer zu Wachstumskernen in einer insgesamt betrachtet schrumpfenden Region entwickelt; sie unterliegen Transformationsprozessen, die sich auf vielfältige Weise in der Konstitution der Dorfgemeinschaft und der materiellen Dorfstruktur niederschlagen. Ziel der Analyse ist es, die Konsequenzen dieser Migration zu analysieren und zu prüfen, ob sie als *rural gentrification* klassifiziert werden können. Grundlage für die Untersuchung sind Expertengespräche sowie eine standardisierte, komparativ angelegte Befragung alteingesessener Dorfbewohner und zugezogener Luxemburger Residenten. Die Forschungsbefunde zeigen, dass die Charakteristika der *rural gentrification* teils in sehr ausgeprägter Form beobachtet werden können. Es werden zwar nicht alle Kriterien idealtypisch erfüllt, aber dieser Umstand erscheint wiederum repräsentativ für den bisherigen Stand der Forschung, da die vorliegenden Studien für den ländlichen Raum eine weitaus größere Bandbreite an Erscheinungsformen der Gentrifizierung aufgedeckt haben als dies im urbanen Kontext der Fall ist (SMITH 2011; GUIMOND u. SIMARD 2010).

*Ländliche Räume; Rural Gentrification; Wohnmigration; Grenzraum; SaarLorLux; Obermosel*

## **Abstract**

### **Rural Gentrification on the Upper Moselle? A case study on international residential migration and challenges for village development**

The phenomenon of gentrification found his way into research in 1964 by a contribution of the British sociologist GLASS. For a long time gentrification processes were examined exclusively in the urban context. It is only since the 1990s that a growing interest can be observed in rural research in North America and the UK (PHILLIPS 2009). ERMANN (2011) points to the fact that phenomena of gentrification can also be perceived in the rural areas of Germany, but that research is still restricted to urban residential areas. Therefore, the purpose of this study is to contribute to rural gentrification research in Germany. The focus is on residential migrants with employment in Luxembourg, which move to rural settlements at the Upper Moselle, mainly for financial reasons. This type of immigration is intensifying for around two decades. Thus, the attracting villages develop to growth centres in an overall shrinking region. The villages are subject to transformation processes that are reflected in a variety of ways in the constitution of the village community as well as in the material village structure. The aim of the study is to analyze the consequences of the migration and to examine whether it can be classified as rural gentrification. The analysis is based on expert discussions and a standardized, comparative survey of long-established villagers and newly moved Luxembourg residents. The research findings show that the characteristics of rural gentrification can be observed in a very pronounced form. Although not all criteria are ideal-type, this fact appears again representative for the current state of research. Existing studies have revealed a much wider range of manifestations of gentrification in rural areas than in the urban context (SMITH 2011; GUIMOND u. SIMARD 2010).

*Rural areas; Rural Gentrification; Residential migration; Border area; SaarLorLux; Upper Moselle*

## Einleitung

Die unmittelbare Nähe zum wirtschaftlich prosperierenden Luxemburg, eine günstige verkehrliche Erschließung sowie eine attraktive durch Weinbau und Mosel geprägte Kulturlandschaft haben in den ländlichen Gemeinden an der Obermosel eine dynamische Entwicklung initiiert. Schnell wachsende Bevölkerungszahlen und der Ausbau der Infrastruktur sind nur zwei von vielen Effekten, die sich mit diesem Aufschwung verbinden. Dabei war die Obermosel als ländlicher Raum in Grenzlage zu Luxemburg lange Zeit in doppelter Weise benachteiligt: Als Peripherie liegt sie am Rande der Bundesländer Rheinland-Pfalz und Saarland und war zudem durch wirtschaftliche Strukturschwäche geprägt. Das Zusammenwachsen Europas, das Schengen-Abkommen und nicht zuletzt die Gemeinschaftswährung Euro haben jedoch eine neue Dynamik initiiert. Die Grenze hat sich von einem trennenden zu einem verbindenden Element gewandelt, was sich nicht zuletzt in der umfassenden Grenzgängermobilität widerspiegelt, die nicht nur den hier behandelten deutsch-luxemburgischen Grenzraum, sondern die gesamte Europaregion SaarLorLux kennzeichnet. Die sich damit verbindenden Effekte werden in diesem Beitrag anhand der ländlichen Siedlungen an der deutschen Obermosel erläutert. Die Region hat sich seit etwa zwei Jahrzehnten zum Zielgebiet einer sich intensivierenden Wohnsitzmobilität entwickelt (vgl. BOESEN u. SCHNUER 2015), so dass die Gemeinden als „new immigrant destinations“ im Sinne von WINDERS (2014) charakterisiert werden können. Dies hat komplexe Auswirkungen auf die Dorfentwicklung; denn die zuziehenden Personen setzen Impulse für einen umfassenden räumlichen und sozialen Wandel, der die traditionellen ländlichen Siedlungsstrukturen entscheidend verändert.

Dieser Beitrag geht der Frage nach, inwiefern die Prozesse in ihrer Gesamtheit dem in Großbritannien entwickelten Konzept der *rural gentrification* zugeordnet werden können. Untersuchungen zur Migration an der Obermosel haben

bislang in erster Linie vor dem theoretischen Hintergrund der *Border Studies* Grenzeffekte und die soziale Rekonstruktion von Grenzen analysiert (vgl. exempl. BOESEN et al. 2014; BOESEN u. SCHNUER 2015; CARPENTIER 2010a; WILLE 2012b). Der dezidierte und umfassende Fokus auf die Transformation der Dörfer wird bislang nur randlich betrachtet. Die beobachtbaren Phänomene scheinen jedoch auf einen Gentrifizierungsprozess hinzudeuten. Die Zugewanderten stammen mehrheitlich aus urbanen Räumen und sind der mobilen europäischen Elite zuzuordnen. Sie bringen neue Lebens- und Konsumstile mit, verändern das Dorfbild sowohl durch Restaurierungstätigkeit im Dorfkern als auch durch moderne Neubaugebiete, und sie schätzen den ruralen Charakter ihres neuen Wohnstandortes. Nicht zuletzt entstehen durch die Wohnsitzmobilität innerdörfliche Konflikte, da sich die Alteingesessenen benachteiligt sehen. Vor diesem Hintergrund analysiert der Beitrag in Form einer heuristischen Herangehensweise, ob die Erkenntnisse der bisherigen Gentrifizierungsforschung genutzt werden können, um das Verständnis über die Prozesse des hier zugrunde gelegten Fallbeispiels zu erweitern beziehungsweise zu vertiefen.

Der Beitrag wird zunächst eine Annäherung an das Konzept *rural gentrification* vornehmen und anhand einer synoptischen Betrachtung bestehender Forschungsergebnisse ihre charakteristischen Merkmale und Dimensionen herausarbeiten. In den folgenden Kapiteln steht die Überprüfung der die *rural gentrification* konstituierenden Aspekte anhand des Fallbeispiels im Vordergrund. Zunächst werden die Untersuchungsregion Obermosel und die Neubürger porträtiert, um zu hinterfragen, ob die räumlich beobachtbaren Voraussetzungen und Implikationen einerseits sowie die sozio-demographischen und sozio-ökonomischen Merkmale der Zugewanderten andererseits erfüllt sind. Anschließend wird eine Analyse entlang der vier Dimensionen sozial-kultureller, baulich-immobilienwirtschaftlicher, ökonomisch-infrastruktureller und symbolischer Wandel

vorgenommen, um zu ermitteln, ob die Phänomene und Prozesse als *rural gentrification* klassifiziert werden können. Der Beitrag schließt mit einer Diskussion der Forschungsbefunde und einem Fazit.

## Rural Gentrification – Annäherung an ein diffuses Phänomen

In den vergangenen Jahrzehnten haben eine gestiegene räumliche Mobilität, wirtschaftliche Wandlungsprozesse und der Wunsch nach einem Leben auf dem Lande zu einem sich intensivierenden Wettbewerb um die Nutzung und Inwertsetzung der Ressource Land geführt. Insbesondere ländliche Raumforscher aus Großbritannien haben sich in diesem Kontext mit den Möglichkeiten der Übertragung und Anwendung des ursprünglich der Stadtgeographie entstammenden Konzeptes der Gentrifizierung auf ländliche Räume auseinandergesetzt (PHILLIPS 2009). Der dezidierte Fokus auf urbane Kontexte wird von ihnen kritisiert und in Frage gestellt (vgl. LEES et al. 2010 und BROWN-SARACINO 2010), da „Gentrifizierung nicht nur in einer ganzen Reihe von räumlichen Skalen sichtbar ist, sondern sich auch an verschiedenen Standorten manifestiert – an suburbanen, ländlichen, innerstädtischen und Hotspots der Ruhesitzmigration wie Küstenferienorten“ (SMITH 2002, Übersetzung ARS). Dies hat SMITH und weitere britische Forscher dazu veranlasst „den räumlichen Fokus der Gentrifizierungsstudien zu erweitern“, um dieses Phänomen auch im Kontext ländlicher Räume zu analysieren und zu hinterfragen (vgl. SCOTT 2011, S. 593, Übersetzung ARS).

Betrachtet man die Forschungsbefunde zur ländlichen Gentrifizierung, so erscheint die Bandbreite ihrer Erscheinungsformen groß. Die fördernden Faktoren und Treiber fassen PICHLER 1998, PHILLIPS 2009, SCOTT 2011, SMITH 2011 und NELSON et al. 2010 folgendermaßen zusammen: Es besteht eine ungebundene Mittelklasse-Bevölkerung, die unzufrieden mit dem Leben im (sub)-urbanen Raum ist, Möglichkeiten zur Selbstverwirklichung und Entfaltung sucht und nach einer höheren Lebensqualität strebt,

die im ländlichen Raum erwartet wird. Somit können im weiteren Sinne Parallelen zur Lifestyle-Migration festgestellt werden (BENSON 2016). Unterstützt wird der Wunsch zur Stadt-Land-Wanderung durch steigende Kosten in den attraktiven Wohnlagen der Verdichtungsräume. Dem Quellraum der Akteure stehen als Zielgebiet der Migration ländliche Räume gegenüber, die sich in einer Stagnations- oder Schrumpfungsphase befinden und mit dem Niedergang der traditionellen wirtschaftlichen Basis konfrontiert sind. Dort befinden sich vergleichsweise günstige Liegenschaften in Form von leer stehenden Bestandsimmobilien oder Baugrundstücken in Erweiterungsgebieten der Dörfer (vgl. EIMERMANN 2015 für das ländliche Schweden). Das Zielgebiet ist zusätzlich durch ein intaktes landschaftliches Umfeld attraktiv und zeichnet sich durch ein gut ausgebautes Verkehrsnetz aus, das das Pendeln zum Arbeitsplatz in einem zumutbaren Zeitrahmen ermöglicht. Nicht zuletzt ist das Zielgebiet mit Basisinfrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs und wichtigen Dienstleistungen ausgestattet.

Unter Rückgriff auf Erkenntnisse zur Gentrifizierung aus der städtischen und ländlichen Raumforschung (DAVIDSON u. LEES 2005; KRAJEWSKI 2004; KRAJEWSKI 2006; SMITH 2011; WARDE 1991) können als Synthese folgende vier Dimensionen herausgearbeitet werden, die die durch *rural gentrification* initiierten Wandlungsprozesse charakterisieren.

**Sozial-kultureller Wandel:** Konstitutiv für *rural gentrification* ist ein Migrationsprozess, der in ländliche, bislang agrarisch geprägte Räume gerichtet ist (HJORT 2009, S. 25) und dort zu einem Anstieg der Bevölkerungszahl führt. Einige Studien zeigen, dass es sich bei den Zuwandernden zumeist um relativ junge Mitglieder der postindustriellen Mittelklasse handelt (HINES 2010; PHILLIPS 1993), die durch alternative Lebensstile, ihren Migrationshintergrund oder moderne Familienkonstellationen von traditionellen Wertemustern abweichen (ERMANN 2011). Die Neubürger verdrängen sukzessive die niedriger gestellte

ansässige Bevölkerungsgruppe (DAVIDSON u. LEES 2005). PHILLIPS (2009) führt hierfür zwei häufig zu beobachtende Verdrängungsmechanismen an: zum einen das Überbieten der Alteingesessenen auf dem Immobilienmarkt und zum anderen die Übernahme bedeutsamer Funktionen in der Kommunalpolitik sowie in sozialen Organisationen vor Ort. Die lokale Bevölkerung muss aufgrund der mit der *rural gentrification* verbundenen Aufwertungsprozesse allmählich weichen, wobei in den meisten Fällen hierfür steigende Miet- und Immobilienpreise als ursächlich zu beobachten sind (BRIDE 2003; SCHMIED 2002). DARLING spricht hierbei auch von der „Kolonisation“ des Landes durch eine wohlhabende exurbane oder suburbane Mittelklasse“ (zit. in SCOTT 2011, S. 594). Als charakteristisch werden zudem eine soziale Fragmentierung sowie Segregations- und Abschottungstendenzen der Zugewanderten erachtet (DAVIDSON u. LEES 2005). Durch die sozialen Unterschiede zwischen der ansässigen und zuwandernden Bevölkerung besteht ein erhöhtes Konfliktpotenzial (ERMANN 2011; McWatters 2009), wobei häufig die durch die Zugezogenen steigenden Immobilienpreise Anlass für Kontroversen bieten (DIRKSMEIER 2008). Da die Neubürger zumeist einen Arbeitsplatz in Pendeldistanz zum Agglomerationsraum besitzen, wird nicht nur der Individualverkehr intensiviert, sondern es besteht auch die Gefahr der Umwandlung der Dörfer in „Schlaforte“ (SOLANA-SOLANA 2010; PICHLER 1998). Dieses Phänomen ist jedoch ein Spezifikum einer durch angestellte Berufstätige getragenen Gentrifizierung, das bei permanentem Zuzug von Aussteigern, Rentnern oder Selbständigen nur in einem geringen Umfang beobachtet werden kann.

**Baulicher Wandel:** Die Zugezogenen generieren eine hohe Nachfrage nach Immobilien und Infrastruktur. Sie kaufen oder mieten zuvor leerstehende Gebäude und renovieren diese oder erwerben Grundstücke in Neubaugebieten und bringen urbane, moderne Baustile in die Dörfer, wie GLASS (1964) und PHILLIPS (2005) herausgearbeitet haben. Sie

tendieren dazu, die attraktivsten Lagen zu „kolonialisieren“ (NELSON et al. 2010; GHOSE 2004; PICHLER 1998). Damit einher geht zumeist eine hohe Investitionstätigkeit durch Renovierung, Umnutzung ehemaliger Wirtschaftsgebäude und Neubauten (NELSON et al. 2010; PHILLIPS 2004). Dadurch wird nicht nur das Dorfbild aufgewertet, sondern es werden auch Infrastruktureinrichtungen und Wirtschaftskreisläufe belebt und reaktiviert (ERMANN 2011). Mit der Renovierungs- und Bautätigkeit werden ein zum Teil erheblicher Landschaftswandel und eine Transformation der bebauten Umwelt initiiert (DAVIDSON u. LEES 2005). An die Kommunalplanung der Gemeinden werden in diesem Kontext erhöhte Anforderungen gestellt, um Zersiedelung, ökologische Gefährdungen, eine unangepasste Architektur und steigende Infrastrukturkosten zu vermeiden (NELSON et al. 2010).

**Ökonomisch-infrastruktureller Wandel:** Diese Dimension umfasst zum einen eine wirtschaftliche Transformation, die mit ökonomischen Wandlungs- und Aufwertungsprozessen einhergeht. Eine steigende regionale Kaufkraft und verstärkte lokale Umsätze im Einzelhandel, Baugewerbe und Dienstleistungssektor sind nach LIER (2012) häufig zu beobachtende Indikatoren. Der ökonomisch-infrastrukturelle Wandel ist in engem Kontext zum baulichen Wandel zu betrachten, da insbesondere die Immobilienwirtschaft mit allen vor- und nachgelagerten Bereichen profitiert. Die große Nachfrage nach Häusern und Grundstücken durch Zuwandernde mit hoher Kaufkraft führt dazu, dass die Preise in Dimensionen steigen, die für einen Großteil der lokalen Bevölkerung außerhalb der Finanzierungsmöglichkeiten liegen (DAVIDSON u. LEES 2005). Gleichzeitig werden durch die Renovierung und Ausweitung des Immobilienbestandes regionale Wertschöpfungsketten gestärkt, da unter anderem der lokale und regionale Bausektor sowie sämtliche Akteure, die in den Ausbau der Infrastruktur involviert sind, profitieren (DAVIDSON u. LEES 2005). Der ökonomisch-infrastrukturelle Wandel impliziert



zum anderen tendenziell neue, zum Teil lebensstilspezifische Infrastrukturen wie Kinderbetreuungseinrichtungen und spezielle Einzelhandelsgeschäfte oder bewirkt zumindest eine bessere Auslastung und damit Stabilisierung des vorhandenen Angebotes (LIER 2012, S. 43). Insbesondere für wohlhabende Lifestyle Migranten ist auch eine erhöhte Nachfrage nach hochwertigen Konsumgütern und bestimmten Dienstleistungen wie Handwerkerkern oder Gärtnern feststellbar (vgl. Beitrag von GRUBER et al. in diesem Heft).

**Symbolischer Wandel:** Verschiedene Studien zeigen, dass Wohnsitzmigranten ihre statusspezifischen Vorstellungen in einen bisher (vermeintlich) homogen erscheinenden Lebensraum mitbringen (LIER 2012), wodurch sich die Dorfgemeinschaft stark ausdifferenziert (DAVIDSON u. LEES 2005). Für die Wohnsitzmigranten besitzt die „Ländlichkeit“ eine besondere Anziehungskraft. DARLING konstatiert „eine steigende Nachfrage nach ländlichen Wohnstandorten“ und dass die zuwandernde Bevölkerung danach strebt, einen Lebensstil zu verwirklichen, in dessen Zentrum Natur und Ländlichkeit stehen (zit. in SCOTT 2011, S. 594). Insbesondere Untersuchungen aus Großbritannien verweisen in diesem Kontext auf das Konzept „Rural Idyll“ (vgl. NELSON et al. 2010; SHUCKSMITH 2016): „Rural space has come to embody tranquility, safety, family, nature, stability and a general nostalgia for some bygone era that migrants are searching for in their move to a rural destination“ (NELSON et al. 2010, S. 344). BENSON und O'REILLY (2009) arbeiten in diesem Kontext den spezifischen Typus des „rural idyll seekers“ heraus. Aus der Sicht von SMITH und PHILLIPS (2001) ist dieser Aspekt sogar so bedeutend, dass sie den Begriff der *rural gentrification* durch „*rural greentrification*“ ersetzt sehen wollen, um der Nachfrage der Zuwandernden nach dem „Leben im Grünen“ einen besonderen Stellenwert zu verleihen. Dieser Beweggrund für die Migration, dem die Idealisierung des dörflichen Lebens zugrunde liegt, stellt indes einen entscheidenden Unterschied zu Gentrifizierungsprozessen im städtischen

Umfeld dar. Durch diese symbolischen Wandlungsprozesse ändert sich letztlich auch das Image der ländlichen Siedlungen, wodurch Wettbewerbsvorteile und die weitere Öffnung und Entwicklung des Raumes befördert werden. Die urbane Gentrifizierungsforschung verweist in diesem Kontext insbesondere auf symbolische Aufwertungsprozesse als „Resultat raumbezogener Kommunikationsprozesse sozialer Subsysteme“ (KRAJEWSKI 2004), die durch eine ‚positive‘ Berichterstattung über die Gebiete und eine entsprechende Medienpräsenz eine hohe Akzeptanz bei Bewohnern und Besuchern erzielen (KRAJEWSKI 2006).

Im Folgenden wird anhand des Fallbeispiels Obermosel überprüft, ob und

inwiefern das Konzept *rural gentrification* auf den Untersuchungsraum zutrifft und Erklärungsansätze bietet. Dabei erfolgt die Analyse entlang der erläuterten vier Dimensionen.

### Die deutsche Obermosel: ein ländlicher Raum mit Entwicklungsdynamik

#### Lage und verkehrliche Erschließung:

Die Obermosel stellt einen rund 45 Kilometer langen Flussabschnitt dar, der von der saarländischen Gemeinde Perl am deutsch-französisch-luxemburgischen Dreiländereck bis zum rheinland-pfälzischen Konz unmittelbar im Süden von Trier reicht (Abb. 1).

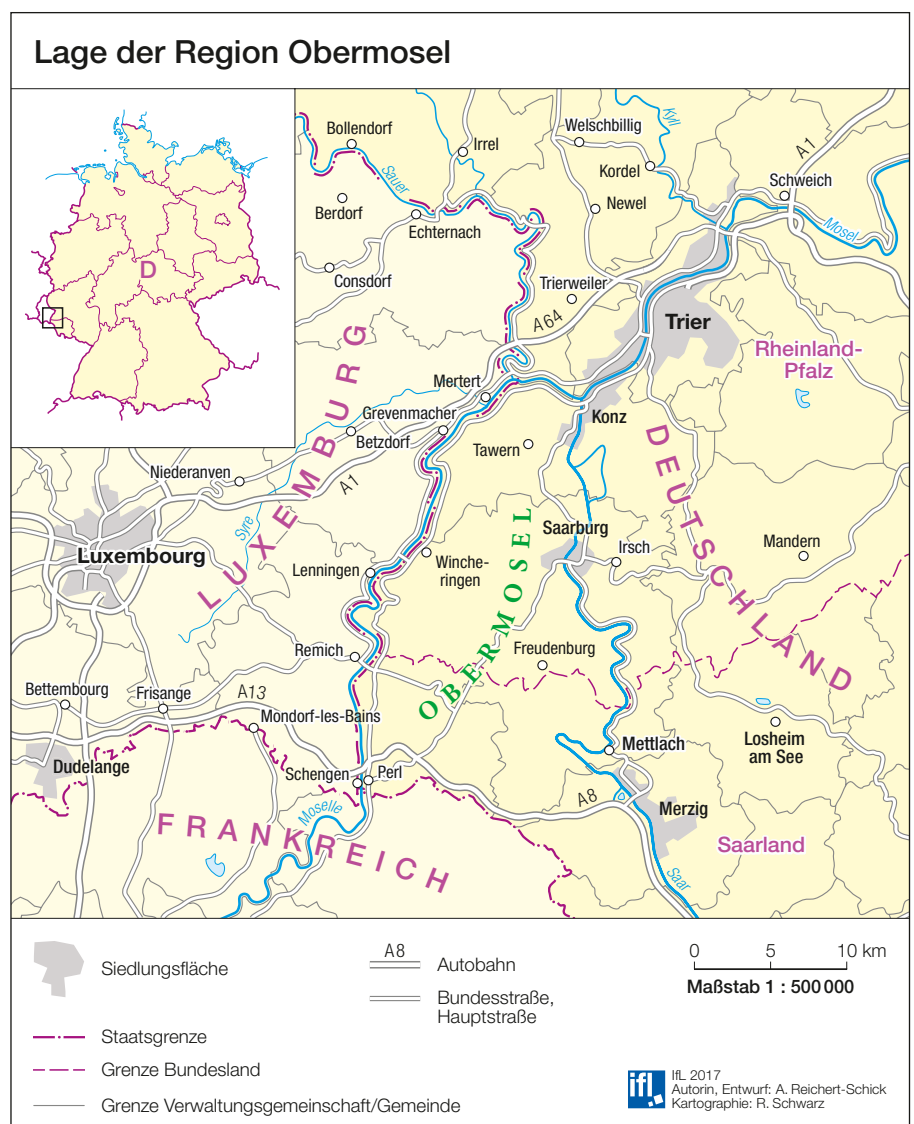


Abb. 1: Lage der Region Obermosel

Die Mosel bildet in diesem Raum zugleich die Grenze zwischen dem Großherzogtum Luxemburg und Deutschland. Es handelt sich um eine ländlich geprägte Region, die in Pendeldistanz zu den Agglomerationen Luxemburg und Trier liegt. Von der Gemeinde Palzem aus, die sich im südlichen Drittel der Obermosel befindet, ist die Stadt Luxemburg 27 Kilometer und Trier 37 Kilometer entfernt. Die Obermoseldörfer werden über die Bundesstraße B 419 miteinander verbunden. Die Moselbrücken in den Gemeinden Perl, Remich, Wincheringen und Wellen gestatten ein schnelles Erreichen der Europastraße 29 sowie der Autobahnen A 1 und A 13, die direkt nach Luxemburg führen.

**Ländliche Weinbaukulturlandschaft im wirtschaftlichen Wandel:** Die Dörfer der Obermosel sind traditionell auf den Weinbau ausgerichtet und landschaftlich als sehr attraktiv zu charakterisieren (Abb. 2). Dies schlägt sich in entsprechender touristischer Infrastruktur nieder; die Teilabschnitte des Premiumwanderweges „Moselsteig“ genauso umfasst wie die „Luxemburgische Weinstraße“ auf der Luxemburger Seite der Grenze und eine Vielzahl an Winzern, die mit ihren

Weinproben, Weinbergswanderungen und regionaltypischer Gastronomie ein umfassendes freizeitorientiertes Angebot vorhalten (vgl. SAAR-OBERMOSEL-TOURISTIK E.V. 2017).

Gleichwohl ist die Landwirtschaft in ihrer Bedeutung stark im Rückgang begriffen. Vergleicht man die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe der Jahre 1971 und 2010 (vgl. Zeitreihe STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2017), so zeigt sich, dass heute im Durchschnitt in den Untersuchungsdörfern nur noch 15,2 % aktiv sind. Auch die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist auf 69 % geschrumpft. In Gemeinden wie Irrel, Wellen oder Echternacherbrück wird heute gar keine Landwirtschaft mehr betrieben. Andere Orte wie Palzem oder Nittel besitzen mit 48 bzw. 54 Einheiten noch eine sehr bedeutende Anzahl an landwirtschaftlichen Betrieben, die insbesondere im Weinbau tätig sind und den Dörfern ein spezifisches Gepräge mit Relevanz für den Freizeit- und Tourismussektor verleihen.

**Teilgebiet des SaarLorLux-Raumes mit ausgeprägter Grenzgängermobilität:** Die Obermosel ist Bestandteil des

SaarLorLux-Raumes, der die französische Region Lothringen, die belgische Region Wallonie, das Großherzogtum Luxemburg sowie die deutschen Bundesländer Rheinland-Pfalz und Saarland umfasst (Abb. 3). Die grenzüberschreitende Arbeitnehmermobilität stellt ein zentrales Merkmal des Raumes dar, das ganz entscheidend die Bevölkerung und Verkehrsinfrastruktur prägt. Täglich passieren rund 220.000 Personen eine nationale Grenze, um an ihren Arbeitsplatz zu gelangen (vgl. INTERREGIONALE ARBEITSMARKTBEOBACHTUNGSSTELLE 2016c, S. 12). Die Pendelbewegungen sind weitgehend unidirektional und damit asymmetrisch auf Luxemburg gerichtet (vgl. INTERREGIONALE ARBEITSMARKTBEOBACHTUNGSSTELLE 2016c, S. 11 ff.), das das dynamische wirtschaftliche Zentrum der Region darstellt. Abbildung 3 zeigt, dass aus dem Saarland täglich 8.400 und aus Rheinland-Pfalz 30.700 Personen nach Luxemburg einpendeln, um vom florierenden Arbeitsmarkt sowie den hohen Löhnen und Gehältern zu profitieren (BOESEN 2015, S. 8). In der entgegengesetzten Richtung werden hingegen lediglich 240 Personen gezählt.



Abb. 2: Die Weinbaukulturlandschaft Obermosel in der Nähe von Wincheringen 2015 (A. Reichert-Schick)



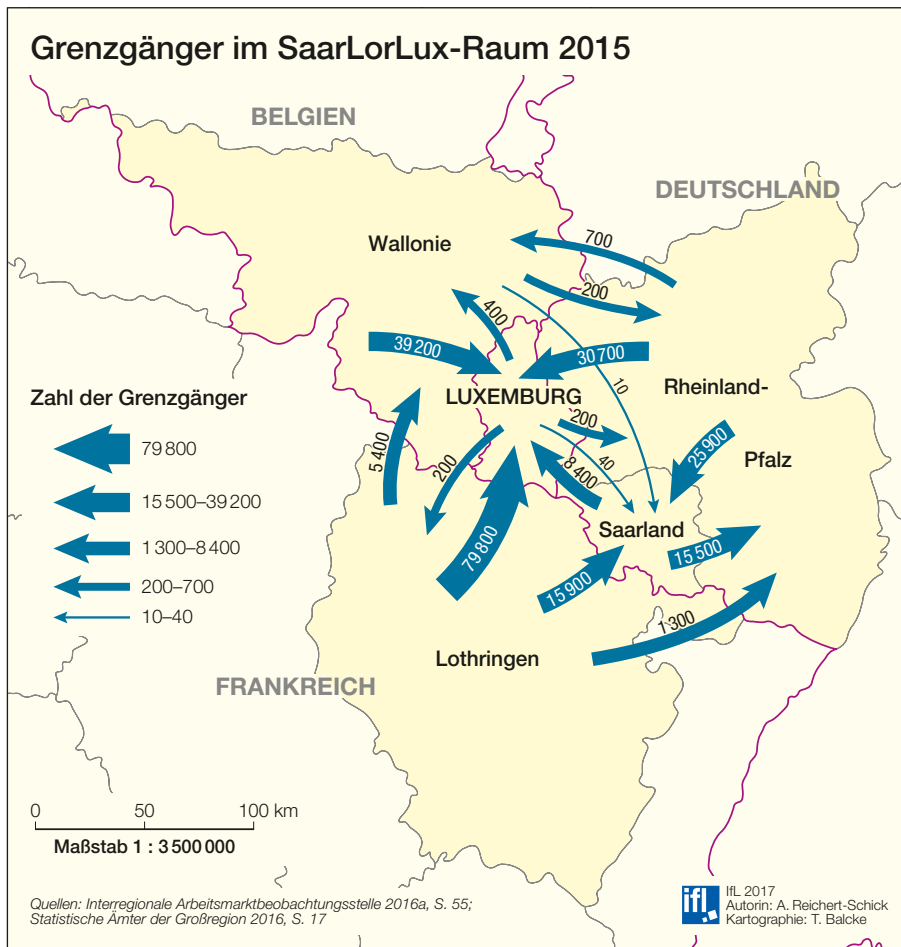


Abb. 3: Grenzgänger im SaarLorLux-Raum 2015

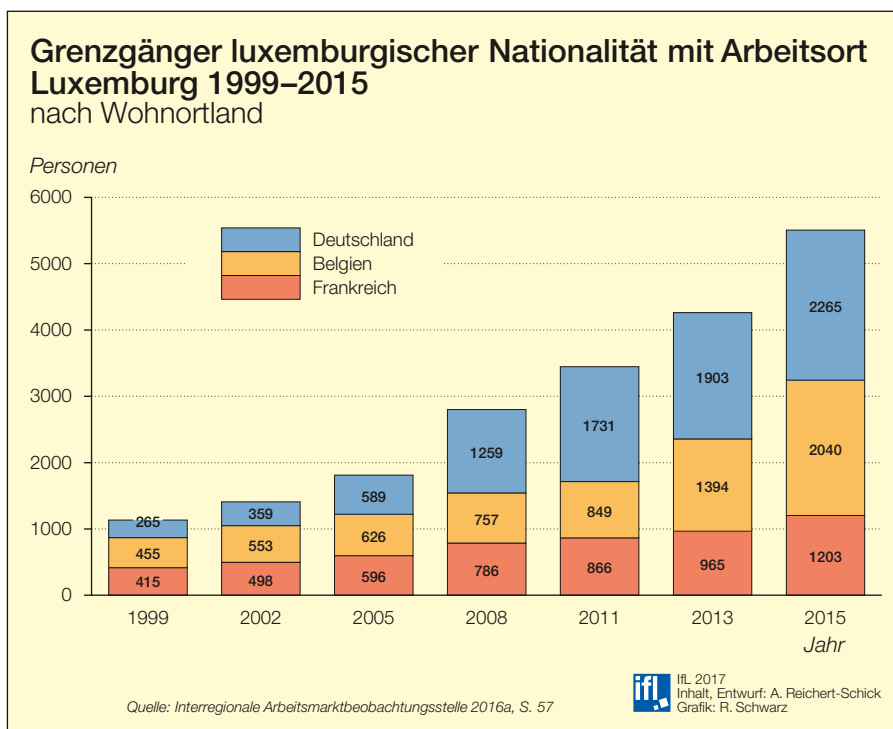


Abb. 4: Grenzgänger luxemburgischer Nationalität mit Arbeitsort Luxemburg 1999–2015 nach Wohnortland

**Zielgebiet internationaler, vor allem luxemburgischer Wohnsitzmigration:**

Diese wirtschaftliche und arbeitsweltliche Anziehungskraft des Großherzogtums wird seit etwa 20 Jahren von einer sich intensivierenden zentrifugalen Kraft begleitet: Personen aus Luxemburg verlassen das Land, um sich jenseits der Grenze im Nachbarland niederzulassen (vgl. hierzu auch ROOS et al. 2015; WILLE 2011; WILLE 2012a). Abbildung 4 zeigt, dass 2015 rund 5.500 Personen luxemburgischer Nationalität mit Wohnsitz im benachbarten Frankreich, Belgien und Deutschland sowie Arbeitsplatz im Großherzogtum registriert werden konnten.

Der „überhitzte“ luxemburgische Immobilienmarkt und die vergleichsweise günstigen Baulandpreise und Mieten jenseits der Grenze lassen die Zahl der aus Luxemburg auswandernden Wohnmigranten beständig wachsen (BOESEN 2015). Die meisten abgewanderten Luxemburger leben mittlerweile im deutschen Teil des SaarLorLux-Raumes. Ihre Zahl hat sich dort seit 1999 mehr als verdreifacht. Für sie genießen die ländlichen Siedlungen unmittelbar entlang der deutsch-luxemburgischen Grenze eine große Beliebtheit als Wohnstandort (vgl. REICHERT-SCHICK 2015/16, S. 27). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Zahl der im Ausland ansässigen Luxemburger weitaus höher anzunehmen ist, als die Statistiken wiedergegeben. Denn registriert werden nur die Grenzgänger, also jene Personen, die auch in Luxemburg eine Arbeitsstelle innehaben. Legt man eine Familiengröße von drei bis vier Personen mit jeweils einem registrierten Luxemburgpendler zugrunde, so kann von der 3,5-fachen Zahl und damit rund 8.000 Luxemburgern ausgegangen werden, die mittlerweile ihren Wohnsitz auf der deutschen Seite der Grenze gefunden haben.

Es sind jedoch nicht nur die Luxemburger, die in den Obermoseldörfern ihren neuen Wohnsitz beziehen. Luxemburg zieht eine Vielzahl anderer Nationalitäten an und fungiert als Zielgebiet der mobilen internationalen Elite, die dort im Dienstleistungs- und Finanzsektor sowie in den

EU-Institutionen tätig ist (BOESEN et al. 2015, S. 225). Viele der Arbeitnehmer nähern sich mit ihrem Wohnsitz jedoch nur an Luxemburg an und werden auf der deutschen Seite der Grenze ansässig. In der Gemeinde Nittel an der Obermosel etwa werden 44 unterschiedliche Nationalitäten gezählt (Bgm. Nittel mdl.), so dass die Quellgebiete auch deutlich über die EU-Staaten hinausreichen. Dadurch haben sich die Dörfer „von kleinen, bäuerlich geprägten Orten zu Heimstätten einer mehr oder weniger kosmopolitischen Bewohnerschaft“ gewandelt (BOESEN 2015, S. 9). Dieses Phänomen lässt sich in mehr oder weniger ausgeprägter Form in allen Gemeinden entlang der deutsch-luxemburgischen Grenze feststellen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Region Obermosel die spezifischen Voraussetzungen für *rural gentrification* erfüllt. Es handelte sich bis in die 1990er Jahre um einen ländlichen Raum mit Stagnations- und Schrumpfungstendenzen, der durch den aufstrebenden Wirtschaftspol Luxemburg in den Fokus einer urban geprägten Bevölkerung geraten ist. Die Obermosel bietet für sie die Möglichkeit, günstig zu wohnen und zugleich in einer attraktiven Weinbaulandschaft zu leben. Nicht zuletzt ist der Raum verkehrlich gut an die Zentren angebunden.

### **Rural Gentrification an der Obermosel – eine empirische Überprüfung**

Im Folgenden wird entlang der in Kapitel 2 erläuterten vier Dimensionen des Wandels eine Analyse der Phänomene und Prozesse in den Dörfern der Obermosel vorgenommen, um zu hinterfragen, ob diese als *rural gentrification* klassifiziert werden können.

#### **Methode**

Die Analyse basiert zum einen auf der Auswertung von Statistiken zu Raum- und Wirtschaftsstrukturdaten sowie der Bevölkerungsdynamik und zum anderen auf empirischen Erhebungen mit einer Methodentriangulation aus qualitativen Interviews mit Schlüsselpersonen und

einer standardisierten Bevölkerungsbefragung. Die Erhebungen erfolgten im Hinblick auf die Frage, welche Auswirkungen die Wohnsitzmobilität für die Zielorte an der Obermosel mit sich bringt. Dabei ging es einerseits um die Impulse, die durch die Neubürger für einen räumlichen, strukturellen und sozialen Wandel gesetzt werden. Andererseits stand das Zusammenleben der Alteingesessenen und Zugewanderten im Fokus. Da die Neubürger mit Luxemburger Nationalität die mit Abstand größte Gruppe der Zugezogenen darstellen und zudem dadurch interessant erscheinen, dass sie für diese Wohnmigration eine regionale aber zugleich internationale Wanderung vollziehen, standen sie im Mittelpunkt der empirischen Erhebung.

Ausgangspunkt der Untersuchung im Jahr 2013 waren alle Gemeinden entlang der deutsch-luxemburgischen Grenze in einer Distanz von bis zu 10 km. Diese wurden hinsichtlich ihrer Bevölkerungsentwicklung, Lage, Struktur und Verkehrsanbindung bewertet. Zudem wurde in explorativen Telefoninterviews mit den Bürgermeistern eruiert, ob sich die positive Entwicklung auf den Zuzug von Luxemburgern zurückführen lässt. Dies war in 22 Gemeinden der Fall, so dass diese als Untersuchungsgemeinden verblieben. Abbildung 5 zeigt den deutlichen räumlichen Schwerpunkt an der Obermosel.

Im Zuge der Datenerhebung wurden zunächst qualitative persönliche Interviews mit den Verbandsgemeinde- und Ortsbürgermeistern geführt. Zitate aus diesen Interviews werden auf Wunsch einiger Gesprächspartner ausschließlich anonymisiert wiedergegeben. Anschließend wurde eine standardisierte Face-to-face-Befragung der Bevölkerung vorgenommen. Die Befragung war komparativ angelegt, um das Antwortverhalten der Alteingesessenen (n=176) mit dem der zugezogenen Personen mit Luxemburger Staatsbürgerschaft (n=166) vergleichen zu können. Um als Alteingesessener befragt zu werden, war erforderlich, dass eine Person mindestens seit 15 Jahren den Erstwohnsitz im Befragungsort innehat.

#### **Charakterisierung der Zugezogenen: Herkunft und Soziodemographie**

Betrachtet man die Herkunft der befragten Luxemburger Residenten, so hatten rund vier Fünftel der Befragten (138 Personen) ihren Wohnsitz in Luxemburg inne, bevor sie auf die deutsche Seite der Grenze gezogen sind. Die übrigen sind aus anderen Gemeinden in Deutschland oder Frankreich in die Untersuchungsgemeinden zugezogen. Die Quellgebiete derjenigen, die unmittelbar aus Luxemburg zugewandert sind, sind zu zwei Dritteln die südlichen Kantone Esch, Luxemburg-Stadt und Grevenmacher. Hierbei handelt es sich um die verstädterten und (ehemals) industriell geprägten Teile des Großherzogtums, während der dünn besiedelte und agrarisch geprägte Norden als Quellgebiet kaum eine Rolle spielt. Die Mehrzahl der Zuwandernden vollzog demnach eine Migration von einem urban in ein ländlich geprägtes Umfeld.

Die befragten Luxemburger waren im Durchschnitt 41 Jahre alt und damit im Mittel 10 Jahre jünger als die befragten Alteingesessenen. Mehr als 40 % der Zugezogenen sind der Altersklasse 30 bis 39 Jahre zuzuordnen und befinden sich in der Lebensphase, in der Familiengründung, Eigenheimbau und berufliche Konsolidierung eine wichtige Rolle spielen. Zwei Drittel der Luxemburger gaben an, Kinder zu haben und in einem Haushalt mit drei und mehr Personen zu leben.

Hinsichtlich des höchsten Ausbildungsabschlusses zeigen sich bei den Zugezogenen eine bessere Bildung und höherwertige Abschlüsse. 70 % der Luxemburger verfügen über das Abitur bzw. einen (Fach)-Hochschulabschluss während 60 % der Alteingesessenen angaben, einen Hauptschul- oder Realschulabschluss erworben zu haben.

Dies schlägt sich nicht zuletzt in der Stellung im Beruf nieder. Die Mehrzahl der befragten Luxemburger (62 %) ist als mittlerer, höherer oder leitender Angestellter bzw. Beamter tätig, während sich 51 % der berufstätigen Alteingesessenen den Kategorien einfacher und mittlerer Angestellter bzw. Beamter zuordneten. Weitere 19 % der Luxemburger und 24 %





Abb. 5: Untersuchungsgemeinde der empirischen Erhebung

der Alteingesessenen sind selbständig bzw. freiberuflich tätig.

Hinsichtlich der Herkunft, sozialen Stellung und Qualifizierung sind somit auffällige Unterschiede zwischen den Luxemburgern und Alteingesessenen zu konstatieren. Es handelt sich um den Zuzug von Menschen mit (sub)-urbaner Herkunft, die sich durch einen höheren Bildungsstand und eine besser gestellte berufliche Tätigkeit von der ansässigen Bevölkerung abheben.

### Sozial-kultureller Wandel

Durch die Zuwanderung wird in den Dörfern ein komplexer sozial-kultureller Wandel eingeleitet, der eine Vielzahl an Facetten umfasst:

**Positive Bevölkerungsdynamik:** Die Wohnmigration initiiert zunächst den positiven Effekt, dass sie zum Bevölkerungswachstum und zugleich zu einer Verjüngung der Bevölkerung beiträgt. Im zwanzigjährigen Zeitraum zwischen 1996 und 2015 ist die Bevölkerungszahl in den

Untersuchungsgemeinden im Durchschnitt um 20 % gestiegen (vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2017). Vereinzelt werden sogar Zuwächse zwischen 30 und 50 % erreicht. In Anbetracht der Tatsache, dass die ländlichen Siedlungen sich bis zum Beginn der Wohnsitzmigration Mitte der 1990er Jahre in einer Stagnations- oder sogar Schrumpfungsphase befanden, erscheint dieser positive Trend beachtlich. Die Gemeinden an der Obermosel fallen zudem dadurch auf, dass sie sich als Wachstumskommunen im großräumig schrumpfenden Saarland und Rheinland-Pfalz etabliert haben (REICHERT-SCHICK 2015/16). Dadurch entwickeln sie sich gegen die großräumigen Trends und erreichen eine Bevölkerungsdynamik, wie sie innerhalb des Grenzraumes nur im Großherzogtum Luxemburg erzielt wird (INTERREGIONALE ARBEITSMARKTBEOBACHTUNGSSTELLE 2016b). Auch die Bürgermeister schätzen diesen Aufwärtstrend und äußern sich sehr positiv über die Entwicklung: „Wir haben uns zu einem florierenden Zentrum entwickelt, das es anders nicht geben würde. Ohne die Zuzüge wäre unsere Gemeinde tot“ (Bgm. anonym). Ein weiterer Bürgermeister ergänzt: „Hätten wir das [...] nicht gemacht, hätten wir weniger neue Häuser, weniger Jungbürger, die Altersstruktur wäre anders, die demographische Entwicklung wäre anders. Das war schon richtig unsere Entwicklung. Man muss einfach mit der Zeit gehen. Stillstand ist Rückstand“ (Bgm. anonym).

**Segregation:** Mit dem Wachstum verbinden sich aber auch problematische Effekte. Betrachtet man die Verteilung der Wohngebäude Luxemburger Neubürger, so lassen sich zumindest räumliche Vergesellschaftungen, oftmals aber auch eine strikte Segregation feststellen. BOESEN et al. (2015) stellen fest, dass in den Dörfern „eine alltägliche, selbst geschaffene oder zumindest in Kauf genommene Abgrenzung gegenüber anderen Bewohnern der Gemeinde“ stattfindet, die als Ausdruck eines „Unter-Luxemburgern-Bleiben-Wollens“ interpretiert werden kann. Deutlich wird diese Abschottung auch anhand der räumlichen getrennten Lage der Neubaugebiete. In einigen Dörfern werden sie

aufgrund der Topographie des Moseltals auf Verebnungsflächen erhöht über den Dorfkernen angelegt, wodurch sie eine „emporgehobene“ Position einnehmen. Das zeigt sich etwa in Wincheringen, einer Gemeinde mit rund 2.000 Einwohnern, wo seit 1993 insgesamt 479 Neubauparzellen ausgewiesen wurden, von denen 300 auf das seit 2007 erschlossene Areal „Auf Mont“ entfallen. Die Größe der Grundstücke bewegt sich zwischen 600 und 1400 m<sup>2</sup>, und die Preise betragen im Durchschnitt 240 Euro pro m<sup>2</sup>. Sie zählen damit zu den höchsten an der deutsch-luxemburgischen Grenze. „Auf Mont“ wurde durch einen isländischen Investor entwickelt, der bewusst die wohlhabende Klientel anspricht. Durch den Zielgruppenfokus und die Preisgestaltung hat er den sozialen Wandel entscheidend befördert. Auch SHUCKSMITH (2011) schreibt prinzipiell den Planern eine nicht unerhebliche Rolle als „Agents of Gentrification“ zu. Der Bürgermeister eines Nachbarrortes äußert sich kritisch zu „Auf Mont“: *„Paradebeispiel ist Wincheringen, die ein eigenständiges Dorf für die Luxemburger ausgewiesen haben. Unabhängig davon, ob das langfristig sinnvoll ist oder nicht. Ich halte es zwar bis jetzt für ein gelungenes Konzept. Die Frage ist nur, wie man die später integrieren will“* (Bgm. anonym.).

**Verdrängung:** Weitere Probleme ergeben sich dadurch, dass sich mehr als die Hälfte der befragten Alteingesessenen durch die Entwicklung des Immobilienmarktes benachteiligt fühlt. Die Hauptgründe, die von ihnen dafür angeführt wurden, sind zum einen, dass sie nach eigener Aussage weniger verdienen und die durch die wohlhabenden Luxemburger beeinflussten Preise nicht mehr zahlen können. Zum anderen hätten die eigenen Kinder aufgrund der Nachfrage- und Preisentwicklung keine Chance, im Dorf zu bauen. Somit werden die Luxemburger Residenten nicht nur von der alteingesessenen Bevölkerung als Verantwortliche für die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt identifiziert, sondern auch als Ursache für eine wachsende Benachteiligung, die langfristig in eine Verdrängung münden kann.

### **Konflikte durch soziale Differenzen:**

Die Segregation und die Abschottungstendenzen bedingen weitere Differenzen im Hinblick auf das Integrationsverhalten, denn etwas mehr als die Hälfte der Alteingesessenen ist der Ansicht, dass die Bereitschaft der Luxemburger, sich zu integrieren, relativ gering sei. Dieses Bild bestätigt sich, wenn man den Integrationswillen der Luxemburger Residenten anhand des Engagements in der Dorfgemeinschaft bemisst. Vergleicht man ihr Engagement in Vereinen mit jenem der Alteingesessenen, so ergeben sich große Diskrepanzen. Aus der Gruppe der Alteingesessenen ist immerhin die Hälfte Mitglied in einem dorfansässigen Verein. Von den Luxemburgern hingegen engagiert sich lediglich ein knappes Fünftel. Vereine stellen somit insbesondere für Alteingesessene einen entscheidenden Träger der Dorfgemeinschaft dar und werden von den Neubürgern nur in einem geringen Umfang frequentiert.

Einige der Bürgermeister äußerten sich sehr deutlich im Hinblick auf den vermeintlich fehlenden Integrationswillen der Luxemburger: *„Also die Luxemburger, die hier rüber kommen – das muss man in aller Deutlichkeit und Ehrlichkeit sagen – die kommen wegen des finanziellen Aspekts und nicht, weil sie sich hier besonders integrieren wollen oder uns hier so nett finden“* (Bgm. anonym.). Ein weiterer Bürgermeister ergänzt: *„Ich höre immer wieder von Bürgern: ‚Die kommen ja nur zum Schlafen her und integrieren sich nicht‘“* (Bgm. anonym.). Auch folgende Aussage kritisiert die Luxemburger Neubürger: *„Die Luxemburger denken doch: ‚Ok, komm lass uns auf der anderen Seite bauen. Wir schaffen hier [in Luxemburg], wir leben hier, wir gehen abends aus hier und fahren nur rüber zum Schlafen“* (Bgm. anonym.).

Gekoppelt ist diese Entwicklung mit einer markanten Form von Sozialneid seitens der Alteingesessenen. Den Luxemburgern wird vorgeworfen, dass sie aufgrund der finanziellen Vorteile an die Obermosel ziehen, dann aber nur wenig Interesse für die Region und das Dorfleben zeigen. Sie werden um ihre Arbeits- und Verdienstmöglichkeiten beneidet

und auf ihr vergleichsweise hohes Luxemburger Gehalt reduziert. Diese Zuschreibungen spiegeln sich auch in der folgenden Aussage eines Bürgermeisters wider: *„Der Luxemburger an sich hat ja den Anflug, wie soll man es sagen, der ist sehr selbstbewusst. [...] Der meint er wäre bisschen was Besseres als die anderen. Das merken Sie am Fahrverhalten, am Parkverhalten, am Einkaufsverhalten [...] – ein gesundes Selbstbewusstsein: ‚Wir sind ja diejenigen hier, ne?! Wir haben ja Flocken‘. [...] Sie behaupten sich eben sehr stark. Sie leiden nicht unter Minderwertigkeitskomplexen“* (Bgm. anonym.).

Eine kleine Gruppe der Bürgermeister sprach sich daher ganz deutlich gegen einen weiteren Zuzug aus: *„Ein weiteres Neubaugebiet? Ja wir wollen noch ein weiteres ausweisen, das aber dann ausschließlich an Einheimische gehen soll. Wir wollen damit eben auch unsere Dorfidentität wahren und nicht – wie sagt man so schön – überfremden“* (Bgm. anonym.). Derart polarisierende Aussagen stellen die Ausnahme dar; sie machen jedoch deutlich, dass eine Abgrenzung gegenüber den Zugezogenen als Notwendigkeit empfunden wird, da die eigene Identität gefährdet erscheint. Die saarländische Gemeinde Perl hat sogar eine Vergaberichtlinie für den Verkauf von Baugrundstücken erlassen, durch die eine Bevorzugung der einheimischen Bevölkerung praktiziert wird. Für Ortsansässige gelten günstigere Preise, und es wird ein bestimmtes Kontingent für sie vorgehalten. Erst wenn der Eigenbedarf gedeckt ist, werden auswärtige Interessenten berücksichtigt. Durch diese Praxis soll „die Identität gewahrt werden“ (GEMEINDE PERL 2009).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der sozial-kulturelle Wandel in den Dörfern einerseits einen Bevölkerungszuwachs initiiert hat, der die Obermosel aus einer Stagnations- und Schrumpfungsphase in eine positive Entwicklung hinein geleitet hat. Andererseits geht die Zuwanderung mit Segregation, Interessenkonflikten, Problemen des gesellschaftlichen Zusammenlebens und langfristig möglicherweise einer Verdrängung der alteingesessenen Bevölkerung

aufgrund der Preissteigerung einher. BOESEN (2015, S. 9) pointiert diese Dichotomie folgendermaßen: „Für die betroffenen Regionen und Ortschaften bedeutet der Zuzug [...] demographische Stabilisierung und sogar Expansion, aber auch vielfältige Belastung und unliebsamen Wandel. Entsprechend zwiegespalten sind darum auch die Reaktionen auf ihn.“

### Baulicher Wandel

Dem Wandel im Segment der Immobilien kommt die markanteste Raumwirksamkeit zu. Sie äußert sich in der Renovierung von Bestandsimmobilien, der Ausweisung einer weit über den Eigenbedarf hinausgehenden Anzahl von Neubaugebieten und einer damit einhergehenden signifikanten Landschaftstransformation.

**Renovierung von Bestandsimmobilien:** Ein Teil der Zugezogenen bevorzugt das Leben mitten im Dorf und erwirbt dementsprechend Bestandsimmobilien, um diese zu renovieren (vgl. Abb. 6).

Ein Bürgermeister wertet dies folgendermaßen: „Wir hatten bis 1990 einen Straßenzug, der war zu 90 % leer. Das ist aber mittlerweile alles aufgekauft worden von einzelnen Leuten, die haben das

saniert. Das ist heute alles wieder top. Wenn heute ein altes Gebäude freigegeben wird, das ist direkt verkauft. [...] das ist für uns schon sehr positiv“ (Bgm. anonym). Ein weiterer Bürgermeister konstatiert: „Was sich allerdings sehr positiv gewandelt hat: Viele alte Häuser werden von Deutschen verkauft. [...] Meistens ist es dann so, dass der Käufer ein Luxemburger [ist]. Was da natürlich sehr positiv ist, ist dass die alten Häuser sehr schön restauriert werden. Das bedeutet also, dass die alten Häuser nicht aus dem Kern verschwinden“ (Bgm. anonym).

Von den 150 befragten Luxemburgern, die in den Untersuchungsdörfern ein Eigenheim bezogen haben, gaben 22 Personen an, eine Bestandsimmobiliе gekauft zu haben. Dies entspricht zwar nur knapp 15 % und damit der deutlichen Minderheit der Stichprobe. Allerdings schlägt sich dieses Kaufverhalten durch die Renovierungstätigkeit sichtbar im Dorfbild nieder, wie Abbildung 6 aus der Gemeinde Perl zeigt. Weitere quantitative Anhaltspunkte ergeben sich durch Kartierungen von BOESEN et al. (2014, S. 118 f.) in der Gemeinde Perl. Im gleichnamigen Ortsteil wohnen Luxemburger Neubürger zu 37 % in

Altbauten; im Ortsteil Besch sind es sogar 48 %. Je nach Ortslage und Verfügbarkeit können demnach der Kauf und die damit einhergehende Renovierung von Bestandsimmobilien hohe Anteile annehmen.

**Neubaugebiete, urbane Baustile und Möglichkeiten zur Entfaltung:** Von größerer Bedeutung als der Erwerb von Immobilien im Dorfkern sind die Neubaugebiete, die ein Spiegelbild der hohen Nachfrage nach Wohnraum darstellen.

Für die Luxemburger bieten die Neubaugebiete eine verlockende Gelegenheit, in Deutschland hochgesteckte Wohnwünsche zu realisieren (vgl. hierzu auch CARPENTIER 2010b und GERBER u. LICHERON 2010). Der Anteil der Wohneigentümer unter den Luxemburger Befragten stieg nach dem Umzug nach Deutschland von 45 % auf 90 % an, und der Anteil derjenigen, die ein frei stehendes Einfamilienhaus bewohnen, erhöhte sich von 20 % auf 78 %. Für den größten Teil der befragten Luxemburger hat die Wohnmigration somit den Wechsel von einer bescheidenen Mietwohnung in ein großzügiges Einfamilienhaus ermöglicht. Zwei Drittel der Befragten gaben zudem an, dass sich für



Abb. 6: Renovierte Bestandsimmobiliе in Perl 2013 (A. Reichert-Schick)



sie durch die Migration ein Wohnraum erfüllt habe.

Die Neubaugebiete befinden sich häufig in sehr attraktiven Lagen und ermöglichen bestenfalls weite Blicke über das Moseltal und seine Weinbaukulturlandschaft. Sie sind aufgrund der Bebauungsart durch einen urbanen Charakter gekennzeichnet, und häufig werden die Eigenheime in einem kubischen Baustil realisiert (Abb. 7), der mit der ländlichen Bautradition keine Gemeinsamkeiten aufweist. Die Zugezogenen verbinden auf diese Weise die Annehmlichkeiten der Lage im ländlichen Raum mit moderner Architektur, wodurch dem neuen Leben auf dem Lande spezifische Qualitätsmerkmale zugeschrieben werden.

**Transformation der bebauten Umwelt:** Durch den Zuzug wachsen die Gemeinden schnell, und ihre Siedlungsfläche hat sich in den letzten Jahren erheblich vergrößert. Ein Bürgermeister beschreibt den Prozess folgendermaßen: „Ja, wir haben das Ortsbild schon verändert. Durch die Neubaugebiete alleine. Da wo früher Wiese war und so stehen heute Häuser. [...] Das hat den Ort auch von seiner Ansicht und von der Größe her ganz

*anders gestaltet“* (Bgm. anonym). Die Zahl der Wohngebäude ist in den Untersuchungs-dörfern im zwanzigjährigen Zeitraum 1996/2005 durchschnittlich um knapp 50 % gestiegen. Extremwerte erreichen die Gemeinden Wincheringen und Fisch mit 85 % bzw. 88 %. Die Siedlungsfläche wurde zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzfläche um durchschnittlich 24 % ausgedehnt. An den Ortsrändern wird somit beständig neue Infrastruktur geschaffen, die über Jahrzehnte hinweg instandgehalten und finanziert werden muss. Dadurch vergrößern sich auch der anthropogene Material- und Energieverbrauch sowie die Verkehrsbelastung. Einige Bürgermeister betonten daher, dass die Entwicklung nicht in dieser massiven Form weitergeführt werden sollte, da viele Dörfer an einem Punkt angekommen seien, an dem eine weitere Akzeleration nachteilig sei. Dies wird in folgender Aussage deutlich: „Wir wollen eine moderate Entwicklung. Wir wollten in jedem Ortsteil ein Baugebiet. Das haben wir auch gemacht und geschafft. Unsere Dörfer sollen sich in Zukunft aber moderat entwickeln. Wir wollen einen dörflichen Charakter behalten,

*wollen nicht große Trabanten drum herum haben, so dass die Dörfer irgendwann nicht mehr in diesem Gebilde erkennbar sind“* (Bgm. anonym).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der baulich-immobilienwirtschaftliche Wandel eine markante Landschaftstransformation initiiert hat. Diese betrifft zum einen die Dorfkerne, deren Bausubstanz durch die Renovierungstätigkeit erhalten bleibt und gepflegt wird. Betroffen sind aber auch die Dorfränder aufgrund der beständigen Erweiterung der Siedlungsfläche. Um im Wettbewerb um die Neubürger zu bestehen und deren Wünsche erfüllen zu können, setzen die Kommunen auf attraktive Baulandangebote und tätigen umfangreiche Investitionen.

#### Ökonomisch-infrastruktureller Wandel

Weitere Wandlungsprozesse sind im ökonomisch-infrastrukturellen Bereich festzustellen, wobei insbesondere die Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt prägnant erscheinen. Um die Jahrtausendwende bewegten sich die Immobilienpreise in Luxemburg und Deutschland



Abb. 7: Neubau im Wohngebiet „Auf Mont“ in Wincheringen 2013 (A. Reichert-Schick)

noch annähernd auf dem gleichen Niveau. In den Folgejahren divergieren sie jedoch stark. In Deutschland stagniert die Preisentwicklung und zugleich steigt die Kurve in Luxemburg steil nach oben, um bis heute einen zweieinhalb- bis dreieinhalbfachen Wert zu erreichen. Im Jahr 2013 kostet ein Einfamilienhaus in Luxemburg rund 570.000 Euro, während in allen anderen Teilregionen des SaarLorLux-Raumes die Preise höchstens 40 % dieses Niveaus erreichen (LBS Research, mdl. Auskunft). Die hohe Nachfrage nach Wohnraum manifestiert sich zwar auch an der Obermosel in deutlich steigenden Preisen, weswegen die Bürgermeister der Untersuchungsgemeinden folgerichtig von einer „Preisexplosion“ sprechen. Dennoch zeigt die anhaltend hohe „Kauflust“, dass die verbleibende Ersparnis für Luxemburger nach wie vor lukrativ erscheint.

Ökonomisch problematisch stellt sich der Bereich der Kommunalfinanzen dar. Das Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und Luxemburg aus dem Jahre 2012 sieht vor, dass Personen, die in Deutschland wohnen und in Luxemburg arbeiten, die Einkommenssteuer im Großherzogtum abführen (vgl. BUNDESGESETZBLATT 2012). Dieser Umstand führt zu entsprechend negativen Einschätzungen durch die Bürgermeister: *„Es ist ja eher eine größere Belastung für die Gemeinde, weil wir von dem Anteil der Lohnsteuer eben nichts bekommen. Zugezogene, die in Luxemburg arbeiten, zahlen dort ihre Steuern, aber wir müssen dennoch alles zur Verfügung stellen. Das ist manchmal schon schwierig“* (Bgm. anonym). Ein weiterer Bürgermeister erläutert: *„Mit Sicherheit [haben wir] durch die Baulanderschließung [finanziell profitiert]. Die Gemeinde hat sicher einen kurzfristigen Vorteil. Ist nur die Frage, ob sich das langfristig ändert. Denn die Gemeinde muss für Infrastruktur sorgen, es kommen aber keine Steuereinnahmen rein“* (Bgm. anonym). Die Kommunalhaushalte profitieren somit nur über die Schlüsselzuweisung von zugezogenen Personen, die ihren Arbeitsplatz in Luxemburg innehaben. Dies kann durchaus mit finanziellen Problemen einhergehen,

die durch die Aufrechterhaltung, Wartung und Pflege der Infrastruktur in den kommenden Jahren anfallen werden. Insbesondere der Bereich der technischen Infrastruktur (Verkehrswesen, Ver- und Entsorgung der Siedlungsgebiete) kann entsprechende Folgekosten verursachen.

Der Ausbau der Infrastruktur birgt somit langfristig betrachtet eine problematische Seite. Mit Blick auf die gegenwärtigen Verhältnisse ist die Entwicklung jedoch positiv zu bewerten. Vor allem die größeren Dörfer mit mehr als 1.000 Einwohnern profitieren vom Bevölkerungswachstum und der damit verbundenen Nachfragersteigerung: *„Insgesamt würde ich sagen, war der Bevölkerungsanstieg positiv, weil sich eben viele Einrichtungen erst durch die größere Nachfrage entwickelt haben“* (Bgm. anonym). Insbesondere das Segment der Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur konnte durch den umfangreichen Zuzug profitieren. *„Die Grundschule ist jetzt auch als Ganztagschule seit zwei Jahren in Betrieb und auch bilingual mit Französischunterricht, also auch im Prinzip bezogen auf die Grenznahe und all diese Dinge. Und die Grundschule ist jetzt auch saniert und erweitert worden“* (Bgm. anonym). Eine Errungenschaft mit Vorzeigecharakter stellt das Schengen-Lyzeum im saarländischen Perl dar. Es handelt sich hierbei um eine weiterführende Ganztagschule, die 2007 eröffnet wurde. Sie führt zum Erwerb von deutschen und luxemburgischen Schulabschlüssen und trägt damit der Grenzraumlage und den Bedürfnissen der Zugezogenen in besonderem Maße Rechnung.

Der ökonomisch-infrastrukturelle Wandel erscheint zusammenfassend betrachtet ambivalent. Einerseits wird die Obermosel durch die Immobilienpreise aufgewertet und darf sich mittlerweile zu den beliebtesten Wohnregionen des Grenzraumes zählen. Andererseits entsteht aufgrund der spezifischen Besteuerungssituation der Grenzgänger ein Ungleichgewicht zwischen der Einnahme- und Ausgabe-seite der Kommunalhaushalte. Das Ergebnis dieses Wandlungsprozesses ist daher kurz- und mittelfristig betrachtet eine Revitalisierung der ländlichen Ökonomie

und Infrastruktur, von der die gesamte Bevölkerung profitiert. Langfristig kann sich aber der Ausbau der Infrastruktur als Last für die Gemeinden herausstellen.

### Symbolischer Wandel

Durch die Wohnmigranten wird zuletzt auch ein symbolischer Wandel vollzogen. Dies äußert sich zum einen in Statussymbolen wie den modernen, zum Teil luxuriösen Häusern, den PKWs der gehobenen Klasse mit dem gelben Luxemburger Kennzeichen (zumeist Dienstwagen), einer zum Teil abschottenden Bauweise und überdies Alarmanlagen an nahezu allen Luxemburger Häusern, die einen entsprechenden Wohlstand vermuten lassen.

Der symbolische Wandel betrifft aber auch die Dörfer in ihrer Totalität und wird durch eine Neubewertung des Ländlichen vorgenommen. Dabei eröffnen sich bei diesem Fallbeispiel erst auf den zweiten Blick Zusammenhänge zwischen der Wohnsitzmigration und einer Affinität zum Leben im ländlichen Raum. Betrachtet man die Motive für die Wohnmigration, so kann differenziert werden zwischen dem Grund nach Deutschland zu ziehen und dem Anlass zur Auswahl der Wohngemeinde.

Als Hauptmotiv für die Wohnmigration nach Deutschland gaben 90 % der Befragten den Preisunterschied der Immobilien zwischen Luxemburg und Deutschland an. Mehr als die Hälfte (52 %) betonte den Wunsch, Hauseigentümer zu werden, und schließlich stellten die niedrigeren Lebenshaltungskosten in Deutschland ein weiteres wichtiges Migrationsmotiv dar (49 %). Somit dominieren materielle Motive bei weitem die Entscheidung für einen Wohnsitzwechsel nach Deutschland.

Bei den Gründen, die zur Auswahl der jeweiligen Gemeinde geführt haben, eröffnen sich jedoch weitere Aspekte, die im Hinblick auf *rural gentrification* konstitutiv sind. An erster Stelle stehen zwar wiederum mit 123 Nennungen die günstigen Preise der Grundstücke und Immobilien, was weitere 40 Befragte mit dem Hinweis auf die „Attraktivität der Neubaugebiete“ ergänzen. Ein entscheidender Faktor ist darüber hinaus die gute

Erreichbarkeit von Luxemburg, was sich in den Antworten „Nähe zu Luxemburg“, „gute Straßenanbindung“, „zentrale Lage“ sowie „gute ÖPNV-Anbindung an Luxemburg“ niederschlägt. Zusammengekommen umfassen diese Aspekte 43 % aller Antworten. 94 Befragte verweisen aber auch auf die „hohe landschaftliche Attraktivität“ sowie das „Dorfbild“ und die „Dorfgemeinschaft“ (Abb. 8). Damit sind die ländlichen Attribute des neuen Wohnsitzes zwar präsent, aber im Gegensatz zu den finanziellen Vorteilen und der guten Lage weit abgeschlagen. Von einer „rural greentrification“ (SMITH u. PHILLIPS 2001), wie sie in anderen Fallbeispielen festgestellt worden ist, kann an der Obermosel somit nicht gesprochen werden. Ruhe, Beschaulichkeit, Natur und Schönheit der Landschaft spielen für die Standortwahl eine Rolle, können aber nicht als entscheidende Kriterien erachtet werden.

Dennoch scheinen die ländlichen Charakteristika der neuen Wohnregion als Qualität wertgeschätzt zu werden. Dies zeigt sich zum einen an der Bewertung der vorherigen (urban geprägten) und aktuellen (ländlich geprägten) Wohngemeinde (Abb. 9). Die Dörfer an der Obermosel werden als „Orte der Ruhe“, „offen und lebendig“ und „idyllisch“ attribuiert und damit mit Merkmalen belegt, die der vorherigen Wohngemeinde in einem weitaus geringeren Maße zugesprochen wurden. Zudem erscheint die Zufriedenheit der Residenten mit ihrer neuen Lebens- und Wohnsituation durchaus aussagekräftig: 80 % fühlen sich in der Gemeinde „so richtig zu Hause“.

Die Beliebtheit der Obermosel als Wohngebiet hat nicht zuletzt das Image der Gemeinden sukzessive gewandelt. Insbesondere die Gemeinde Wincheringen nutzt eine Kombination aus kosmopolitischen, ländlichen und lagebezogenen Merkmalen, um weitere Neubürger anzuziehen: „Nicht nur Jungfamilien finden AUF MONT ein neues Zuhause. Das Besondere an unserem Neubaugebiet ist die Vielfalt an Nationalitäten und Lebensphasen unserer Nachbarn. Neben jungen Paaren, die erst eine Familie gründen wollen, wohnen

bereits Personen, die ihren Lebensabend in einer traumhaften Nachbarschaft genießen wollen. [...] Die Lage in den Weinbergen bietet Ihnen auch zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten. Umgeben von schönster Natur bietet AUF MONT eine neue Art des Zusammenwohnens“ (FAMILY PARK GMBH 2017). Der Investor des Neubaugebietes konstruiert damit einen „Wohlfühlraum“, von dem sich insbesondere die urban geprägte, mobile Elite angesprochen fühlen soll, die ihren Beruf in Luxemburg ausübt und ihren Wohnsitz im ländlichen aber zugleich weltoffenen Wincheringen genießt. Somit findet auch eine symbolische Aufwertung durch Kommunikation im Sinne von KRAJEWSKI (2006) statt, wenngleich sie nur punktuell feststellbar ist.

### Diskussion der Forschungsbefunde und Fazit

Die vorgestellten Untersuchungsergebnisse sollen im Folgenden zusammengefasst

und im Hinblick auf die Fragestellung reflektiert werden: Inwiefern bieten die Erkenntnisse der Gentrifizierungsforschung Erklärungsansätze für die Prozesse des hier zugrunde gelegten Fallbeispiels? Können die erläuterten Prozesse dem Konzept der rural gentrification zugeordnet werden?

Betrachtet man die raumspezifischen begünstigenden Faktoren, so sind diese nahezu idealtypisch an der Obermosel erfüllt. Die Region befand sich bis zum Beginn der Wohnmigration in einer Stagnations- bzw. Schrumpfungsphase, und es bot sich daher für Neubürger die Gelegenheit, zu günstigen Preisen Bestandsimmobilien oder Baugrundstücke zu erwerben. Zudem erscheint die Wein- kulturlandschaft attraktiv, ist verkehrlich nicht nur gut erreichbar, sondern auch an den Wirtschaftspol Luxemburg angeschlossen, wo sich mit intensivieren- der Prosperität die Immobilienpreise in



Abb. 8: Gründe der Befragten für die Wohnsitzwahl in der gewählten Gemeinde



kostspielige Dimensionen hinein bewegen. Diese Faktoren veranlassen im Laufe der Zeit eine beständig größer werdende Gruppe von gut situierten Personen aus der Mittelklasse mit Arbeitsplatz in Luxemburg, einen Wohnsitz an der ländlichen Obermosel zu beziehen, der ihnen Raum zur Entfaltung und Realisierung ihrer „Wohnträume“ bietet. Dabei handelt es sich mehrheitlich um Familien mit Kindern, die sich durch ihren hohen Bildungsstand sowie die Stellung im Beruf und ihr vergleichsweise junges Alter von der alteingesessenen Bevölkerung an der Obermosel abheben. Somit können die sozio-demographischen Voraussetzungen der Zuwanderer für den Gentrifizierungsprozess als erfüllt erachtet werden.

Auch im sozial-kulturellen Bereich werden die für Gentrifizierung charakteristischen Kriterien eines signifikanten Bevölkerungszuwachses durch Zuwanderung

sowie der sozialen Ausdifferenzierung der Dorfgemeinschaft bedient. Der Zugang der Neubürger hat umfassende Wandlungsprozesse initiiert, die in vielen Gemeinden mit Fragmentierungs- und Segregationsprozessen sowie sozialen Differenzen einhergehen. Die Reaktionen auf die Neubürger fallen einerseits positiv aus, da durch sie die Dörfer in vielerlei Hinsicht belebt werden. Andererseits werden sie aufgrund ihrer tendenziell abgeschotteten Lebensweise, die von den Alteingesessenen als mangelnder Integrationswille interpretiert wird, kritisch betrachtet.

Fraglich erscheint jedoch, ob tatsächlich eine Verdrängung der alteingesessenen Bevölkerung stattfindet. Dieser Aspekt hängt eng mit der Inanspruchnahme des Raumes durch die Zugezogenen zusammen. Die Analyse des baulich-immobilienwirtschaftlichen Wandels hat gezeigt,

dass sie bevorzugt in den Neubaugebieten leben. Bestandsimmobilien werden zwar ebenfalls aufgekauft, aber der Schwerpunkt liegt im Kauf von Baugrundstücken in den Erweiterungsgebieten. SMITH (2011) greift die Diskussion über die Frage der möglichen Verdrängung ansässiger Bevölkerung durch Neubauten auf. Er argumentiert, dass dadurch zwar keine unmittelbare Verdrängung stattfindet, aber dass eine indirekte und langfristig angelegte Verdrängung über Preissteigerungen, den sozialen Wandel und die Änderung des Images der Siedlung initiiert wird. Auch LAMBERT konstatiert: „There may however be second order effects. Neighbouring areas of existing housing may become more attractive as the image, cultural value and desirability of the general location rises. Rising rents and prices may therefore trigger secondary processes of displacement“ (zitiert in: DAVIDSON u. LEES 2005, S. 1170). Folgt man der Sichtweise von SMITH und LAMBERT, so wird erst in einigen Jahren feststellbar sein, ob die Zuwanderung auch einen (partiellen) Austausch der Bevölkerung initiiert hat. Der baulich-immobilienwirtschaftliche Wandel impliziert somit positive und negative Effekte, die von einer möglichen indirekten Verdrängung über regionsuntypische und urbane Baustile sowie die hohe Flächeninanspruchnahme bis hin zu einer Aufwertung des Siedlungsbildes reichen.

Der an der Obermosel ablaufende ökonomisch-infrastrukturelle Wandel umfasst ebenfalls die Charakteristika von Gentrifizierungsprozessen. Die Nachfrage und die Preise steigen, wovon lokale und regionale Betriebe profitieren, und die Infrastruktur wird entsprechend der Bedürfnisse der Neubürger ausgebaut. Der letzte Aspekt beschränkt sich derzeit jedoch in erster Linie auf die technische Infrastruktur sowie den sozialen Bereich in Form von Kinderbetreuungs- und Bildungsinfrastruktur und umfasst noch nicht die gesamte Bandbreite der Daseinsvorsorge. Im Unterschied zur Gentrifizierung in städtischen Räumen fehlen insbesondere lebensstilspezifische Infrastrukturen wie In-Lokale oder

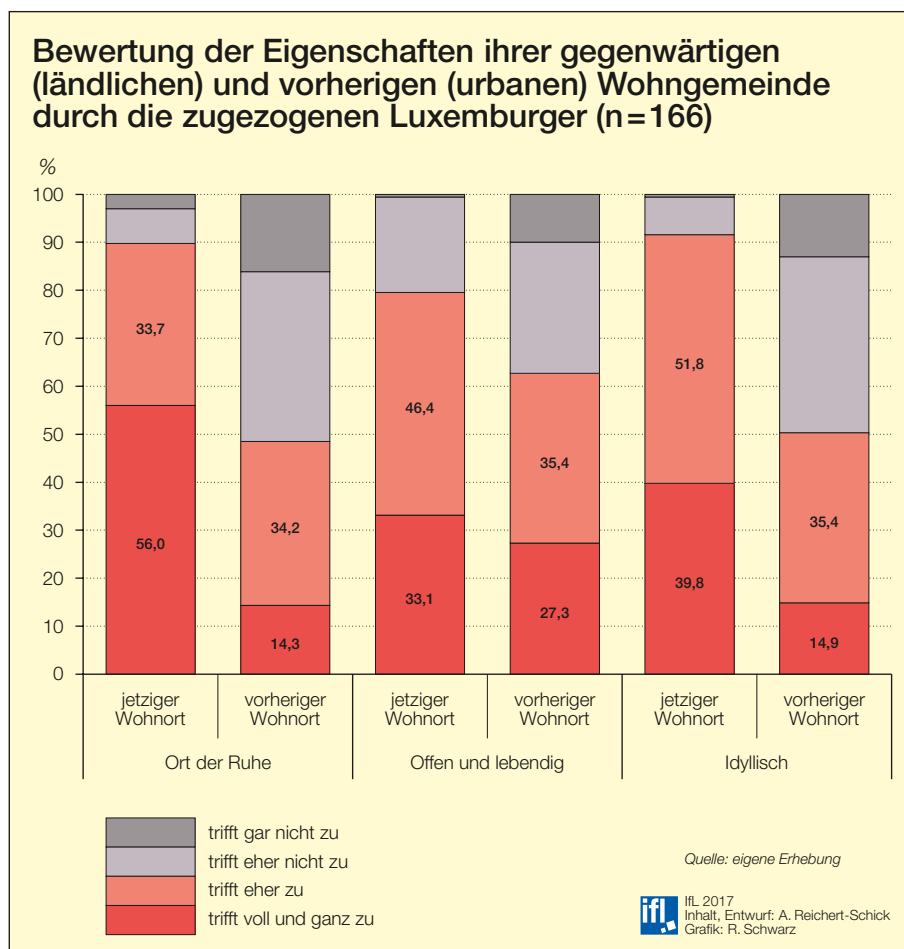


Abb. 9: Bewertung der Eigenschaften ihrer gegenwärtigen (ländlichen) und vorherigen (urbanen) Wohngemeinde durch die zugezogenen Luxemburger

entsprechende Dienstleister, die eine umfassende Strukturänderung im Einzelhandelsangebot initiieren.

Für einen *rural gentrification* Prozess sprechen nicht zuletzt die symbolischen Wandlungsprozesse. Der Raum ist angefüllt mit statustypischen Symbolen der Neubürger und vollzieht einen Imagewandel hin zu einer stark nachgefragten, attraktiven und prestigeträchtigen Wohnregion. Diskussionswürdig erscheinen allerdings die Motive der Zugewandernden, da bei diesem Fallbeispiel im Gegensatz zu anderen Untersuchungen nicht der Wunsch nach dem Leben auf dem Lande und somit das „*Rural Idyll*“ als Treiber im Vordergrund stehen sondern die eklatanten Preisunterschiede zwischen dem deutschen und luxemburgischen Immobilienmarkt. Betrachtet man die bevorzugte Wohnform, insbesondere in den Neubaugebieten, so kann auch eher von dem Wunsch nach einer Verknüpfung von urbanem und ruralem Leben ausgegangen werden. BOESEN et al. haben dieses Phänomen als „New Rural Idyll“ bezeichnet (2015, S. 238). Die Kombination städtischer Elemente wie die Internationalität und das Wohnen im modernen Neubau mit den ländlichen Charakteristika einer malerischen Landschaft, Ruhe und Idylle machen für sie den besonderen Reiz aus. Durch die Zugezogenen, ihre statustypischen Werte und Gegenstände sowie die bauliche Entwicklung wird eine „ländliche Urbanität“ (BOESEN et al. 2015) begründet. Die Neubürger scheinen somit durch ihre Praktiken die Dichotomie rural-urban zu überwinden und Merkmale aus beiden Lebenswelten zu kombinieren, um für sich eine neue Heimat mit hoher Lebensqualität zu generieren. Ein Phänomen im Kontext des symbolischen Wandels ist jedoch im Vergleich zu urbanen Gentrifizierungsprozessen unterrepräsentiert. Dabei handelt es sich um die Aufwertung durch Kommunikation und Medien. Diese ist zwar durchaus feststellbar, bewegt sich jedoch (noch) auf einem Niveau, das wenig auffällig erscheint.

Abschließend kann festgehalten werden, dass an der Obermosel sowohl die

räumlichen als auch die sozio-demographischen und sozio-ökonomischen Voraussetzungen von Gentrifizierungsprozessen erfüllt werden. Auch die vier Dimensionen des durch *rural gentrification* initiierten Wandels können in teils ausgeprägter Form beobachtet werden. Nicht alle Kriterien werden idealtypisch erfüllt, aber gerade dieser Umstand wiederum erscheint charakteristisch, da die bestehenden Studien bislang für den ländlichen Raum eine weitaus größere Bandbreite an Erscheinungsformen der Gentrifizierung aufgedeckt haben als dies im urbanen Kontext der Fall ist (SMITH 2011; GUIMOND u. SIMARD 2010). Im Gegensatz zu den Phänomenen städtischer Gentrifizierung fallen vor allem drei Aspekte auf: zum einen die nicht unmittelbar stattfindende Verdrängung der alteingesessenen Bevölkerung sowie der zum anderen nur niedrigschwellig ausgeprägte symbolische Wandel im Kontext der Medien und Kommunikation. Dieser Aspekt kann jedoch auch auf die in Städten deutlich ausgeprägtere Kommunikations- und Medienlandschaft zurückgeführt werden, die in diesem Maße im ländlichen Raum nicht zur Verfügung steht. Die dritte Abweichung von gängigen Kriterien der Gentrifizierung kann für den Bereich der Infrastruktur festgestellt werden. Diese wurde zwar an der Obermosel stabilisiert und zum Teil ausgebaut. Es fehlen jedoch die für städtische Prozesse typischen lebens- und konsumstilspezifischen Einrichtungen, die eine *Trendification* (SMITH 1996, S. 33) im umfassenden Sinne einleiten könnten. Aber auch dieser Umstand ist im Kontext der eingeschränkten Dynamisierungsmöglichkeiten ländlicher Räume zu betrachten, in denen aufgrund des geringeren Bevölkerungspotenzials Infrastruktureinrichtungen prinzipiell mit Fragen der Tragfähigkeit konfrontiert sind.

Die Analyse hat nicht zuletzt gezeigt, dass die Wandlungsprozesse hohe Ansprüche an die Raumplanung der Gemeinden und Region stellen, denn die Wohnmigration bedeutet für die Dörfer Chance und Herausforderung zugleich. Durch die Zuwanderung ist es für die Region möglich geworden, in die mittlerweile sehr dünn

besetzte Kategorie der prosperierenden ländlichen Räume aufzusteigen. Für die Zukunft gilt es, von den positiven Effekten zu profitieren und unter Einbeziehung aller Akteure die Herausforderungen der *rural gentrification* anzunehmen, um die erforderlichen Aushandlungsprozesse vor allem im Hinblick auf eine gelungene Integration der Neubürger, aber auch hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung der traditionellen Weinbaudörfer zu gestalten.

## Literatur

- BENSON, M., K. O'REILLY, (2009): Migration and the search for a better way of life: A critical exploration of lifestyle migration. In: *The Sociological Review*. 57, 4, S. 608–625.
- BENSON, M., K. O'REILLY, (2016): From lifestyle migration to lifestyle in migration: Categories, concepts and ways of thinking. In: *Migration Studies*. 4, 1, S. 20–37.
- BOESEN, E. (2015): Wohnen jenseits der Mosel. Zur „Wohnmigration“ zwischen Luxemburg und dem deutschen Grenzraum. In: *forum 356*, S. 8–11.
- BOESEN, E., B. NIENABER, U. ROOS et al. (2014): Phantomgrenzen im Kontext grenzüberschreitender Wohnmigration. Das Beispiel des deutsch-luxemburgischen Grenzraums. In: *Europa Regional*. 22, 3–4, S. 114–128.
- BOESEN, E. u. G. SCHNUER (2015): Wohnen jenseits der Grenze. Regionale Integration und ihre lokalen Verwirklichungen. In: Wille, C. (Hrsg.): *Lebenswirklichkeiten und politische Konstruktionen in Grenzregionen. Das Beispiel der Großregion SaarLorLux: Wirtschaft – Politik – Alltag – Kultur*. S. 179–202.
- BOESEN, E., G. SCHNUER u. C. WILLE (2015): Urbanität im ländlichen Raum. Wohnmigration in der deutsch-luxemburgischen Grenzregion. In: Garstenauer, R. u. A. Unterwurzacher (Hrsg.): *Mobilität und Migration im ländlichen Raum seit 1945. Jahrbuch für Geschichte des ländlichen Raumes 2014*. S. 225–244.
- BRIDE, G. (2003): Time-Space Trajectories in Provincial Gentrification. In: *Urban Studies*. 40, 12, S. 2545–2556.

- BROWN-SARACINO, J. (Hrsg.) (2010): *The Gentrification Debates: A Reader* New York, Abingdon.
- BUNDESGESETZBLATT (2012): Gesetz zu dem Abkommen vom 23. April 2012 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg zur Vermeidung der Doppelbesteuerung und Verhinderung der Steuerhinterziehung auf dem Gebiet der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen, Bundesgesetzblatt, Teil II, N°38. Bonn.
- CARPENTIER, S. (2010a): Die grenzüberschreitende Wohnmobilität zwischen Luxemburg und seinen Nachbarregionen. Schriftenreihe „Forum Europa“ 6. Luxemburg, Saint-Paul.
- CARPENTIER, S. (2010b): Gründe für den Umzug auf die andere Seite der Grenze. In: CARPENTIER, S. (Hrsg.): *Die grenzüberschreitende Wohnmobilität zwischen Luxemburg und seinen Nachbarregionen*. Luxemburg, S. 37–62.
- DAVIDSON, M. u. L. LEES (2005): New-build “gentrification” and London’s riverside renaissance. In: *Environment and Planning A* 37, S. 1165–1190.
- DIRKSMEIER, P. (2008): Strife in the rural idyll? The relationship between autochthons and in-migrants in scenic regions of South Bavaria. In: *Erdkunde* 62, 2, S. 159–171.
- EIMERMANN, M. (2015): Lifestyle Migration to the North: Dutch Families and the Decision to Move to Rural Sweden. In: *Population, Space and Place* 21, 1, S. 68–85.
- ERMANN, U. (2011): Kunst und Kreativität als Faktor ländlicher Ökonomien. Vernachlässigbar oder unterschätzt? In: *Geographische Rundschau* 2, S. 20–28.
- FAMILY PARK GMBH (2017): Was ist auf Mont? In: <http://www.aufmont.com/de/8/was-ist-auf-mont/> [Zugriff am: 08.02.2017].
- GEMEINDE PERL (2009): Vergaberichtlinien für die Überlassung von Wohnbaustellen in der Gemeinde Perl vom 12. März 2009 In: [http://www.perl-mosel.de/fileadmin/user\\_upload/PDFs/Wirtschaft\\_Bauen/Version\\_2\\_5\\_Beschluss\\_GR.pdf](http://www.perl-mosel.de/fileadmin/user_upload/PDFs/Wirtschaft_Bauen/Version_2_5_Beschluss_GR.pdf) [Zugriff am: 08.02.2017].
- GERBER, P. u. J. LICHERON (2010): Wohnraum: Größer und preiswerter. In: CARPENTIER, S. (Hrsg.): *Die grenzüberschreitende Wohnmobilität zwischen Luxemburg und seinen Nachbarregionen*. Luxemburg S. 63–86.
- GHOSE, R. (2004): Big sky or big sprawl? Rural gentrification and the changing cultural landscape of Missoula, Montana. In: *Urban Geography* 26, 6, S. 528–549.
- GLASS, R. (1964): *London: Aspects of Change*. London.
- GUIMOND, L. u. M. SIMARD (2010): Gentrification and neo-rural populations in the Québec countryside: Representations of various actors. In: *Journal of Rural Studies* 26, S. 449–464.
- HINES, J. D. (2010): Rural gentrification as permanent tourism: the creation of the ‘new’ west archipelago as postindustrial cultural space. In: *Environment and Planning D* 28, S. 509–525.
- HJORT, S. (2009): Socio-economic differentiation and selective migration in rural and urban Sweden. In: *Gerum Kulturgeografi* 1, S.
- INTERREGIONALE ARBEITSMARKTBEOBSACHTUNGSSTELLE (2016a): 6. Bericht zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Großregion 2015/2016 für den Wirtschafts- und Sozialausschuss der Großregion (WSAGR). Schriftenreihe der Großregion 21. Esch/Alzette.
- INTERREGIONALE ARBEITSMARKTBEOBSACHTUNGSSTELLE (2016b): Die Arbeitsmarktsituation in der Großregion – Demografische Entwicklung. 10. Bericht der Interregionalen Arbeitsmarktbeobachtungsstelle an den 15. Gipfel der Exekutive der Großregion. Saarbrücken.
- INTERREGIONALE ARBEITSMARKTBEOBSACHTUNGSSTELLE (2016c): Die Arbeitsmarktsituation in der Großregion – Grenzgängermobilität. 10. Bericht der Interregionalen Arbeitsmarktbeobachtungsstelle an den 15. Gipfel der Exekutive der Großregion. Saarbrücken.
- KRAJEWSKI, C. (2004): Gentrification in zentrumsnahen Stadtquartieren am Beispiel der Spandauer und Rosenthaler Vorstadt in Berlin-Mitte. In: Endlicher, W. (Hrsg.): *Tagungsband 29. Deutscher Schulgeographentag. Zwischen Kiez und Metropole – Zukunftsfähiges Berlin im neuen Europa*. Berliner Geographische Arbeiten 97. Berlin, S. 103–107.
- KRAJEWSKI, C. (2006): Urbane Transformationsprozesse in zentrumsnahen Stadtquartieren – Gentrifizierung und innere Differenzierung am Beispiel der Spandauer Vorstadt und der Rosenthaler Vorstadt in Berlin. *Münstersche Geographische Arbeiten* 48. Münster.
- LEES, L., T. SLATER u. E. WYLY (Hrsg.) (2010): *The Gentrification Reader*. Abingdon, New York.
- LIER, B. (2012): Eine Studie über die Relevanz ländlicher Gentrification in Deutschland – oder die Suche nach der Nadel im Heuhaufen. Unveröffentlichte Diplomarbeit. Dresden.
- NELSON, P., A. OBERG u. L. NELSON (2010): Rural gentrification and linked migration in the United States. In: *Journal of Rural Studies* 26, S. 343–352.
- PHILLIPS, M. (1993): Rural gentrification and the Processes of Class Colonisation. In: *Journal of Rural Studies* 9, 2, S. 123–140.
- PHILLIPS, M. (2004): Other geographies of gentrification. In: *Progress in Human Geography* 28, 1, S. 5–30.
- PHILLIPS, M. (2009): Rural Gentrification. In: *Kitchin, R. u. N. Thrift (Hrsg.): International Encyclopaedia of Human Geography*, Vol. 4. London, S. 368–375.
- PICHLER, H. (1998): Die Renaissance des Wohnstandortes Dorf. Zum Phänomen der Gentrification im ländlichen Raum am Beispiel der burgenländischen Gemeinde Breitenbrunn. In: *Geographie heute* 19, 164, S. 20–23.
- REICHERT-SCHICK, A. (2015/16): “Boom-Dörfer“ durch Luxemburger Neubürger? Motive und Auswirkungen der Ansiedlung Luxemburger Residenten im ländlichen Raum an der Obermosel. In: *Mitteilungen der Fränkischen Geographischen Gesellschaft* 61/62, S. 23–36.
- ROOS, U., C. HERMES u. B. NIENABER (2015): Wohnsituation der atypischen Grenzgängerinnen und Grenzgänger an der luxemburgisch-deutschen Grenze In: *Nienaber, B. u. U. Roos (Hrsg.): Internationalisierung der Gesellschaft*



- und die Auswirkung auf die Raumentwicklung. Beispiele aus Hessen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland. Arbeitsberichte der ARL 13. Hannover, S. 83–99.
- SAAR-OBERMOSEL-TOURISTIK E.V. (2017): Die Urlaubsregion Saar-Obermosel In: <http://www.saar-obermosel.de/> [Zugriff am: 06.02.2017].
- SCHMIED, D. (2002): What price peace and quiet? Rural Gentrification and Affordable Housing. The Example of Cotswold District, Southwest England. Bayreuther Geowissenschaftliche Arbeiten 22. Bayreuth.
- SCOTT, M. (2011): Exclusive Countryside? Rural Gentrification, Consumer Preferences and Planning. In: *Planning Theory & Practice*. 12, 4, S. 593–596.
- SHUCKSMITH, M. (2011): Exclusive Rurality: Planners as Agents of Gentrification. In: *Planning Theory & Practice*. 12, 4, S. 605–611.
- SHUCKSMITH, M. (2016): Re-imagining the rural: From rural idyll to Good Countryside. In: *Journal of Rural Studies*. 45, S. 1–10.
- SMITH, D. P. (2002): Extending the temporal and spatial limits of gentrification. A research agenda for population geographers. In: *International Journal of Population Geography*. 8, 6, S. 385–394.
- SMITH, D. P. (2011): What is Rural Gentrification? Exclusionary Migration, Population Change, and Revalorised Housing Markets. In: *Planning Theory & Practice*. 12, 4, S. 596–605.
- SMITH, D. P. u. D. A. PHILLIPS (2001): Socio-cultural representations of greentried Pennine rurality. In: *Journal of Rural Studies*. 17, S. 457–469.
- SMITH, N. (1996): *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London, New York.
- SOLANA-SOLANA, M. (2010): Rural gentrification in Catalonia, Spain: A case study of migration, social change and conflicts in the Empordanet area. In: *Geoforum*. 41, S. 508–517.
- STATISTISCHE ÄMTER DER GROSSREGION (2016): *Statistiques en bref – Statistische Kurzinformationen*. Saarbrücken, Srasbourg, Luxembourg, Bad Ems, Namur.
- STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (2017): *Regionaldaten: Meine Heimat*. In: <http://www.statistik.rlp.de/regionaldaten/meine-heimat/> [Zugriff am: 04.02.2017].
- WARDE, A. (1991): Gentrification as consumption. Issues of class and gender. In: *Environment and Planning D*. 9, S. 223–232.
- WILLE, C. (2011): Atypische Grenzgänger nach Luxemburg (Interaktiver Atlas der Großregion). In: <http://www.gr-atlas.uni.lu/index.php/de/articles/ar65/at659/volltext-mainmenu-660> [Zugriff am: 04.09.2015].
- WILLE, C. (2012a): Die Grenzgänger. Eine kulturwissenschaftliche Betrachtung. In: *forum*. 315, S. 16–18.
- WILLE, C. (2012b): Grenzgänger und Räume der Grenze. Raumkonstruktionen in der Großregion SaarLorLux. *Luxemburg-Studien / Études luxembourgeoises* 1. Frankfurt a. M.
- WINDERS, J. (2014): New Immigrant Destinations in Global Context. In: *International Migration Review*. 48, S. 149–179.

PD Dr. Anja Reichert-Schick  
Universität Trier  
Wirtschafts- und Sozialgeographie  
Behringstr. 1  
54286 Trier  
Anja.Reichert@uni-trier.de

## Резюме

Аня Райхерт-Шик

### **Джентрификация сельских районов в Обермозеле? Тематическое исследование международной жилищной миграции и проблемы развития сельской местности**

Феномен джентрификации (комплексного изменения среды в результате переселения состоятельных граждан в более бедные районы) стал применяться в исследованиях в 1964 году, после статьи британского социолога ГЛАСС. Долгое время эти процессы исследовались исключительно в урбанистическом контексте. И только с 1990-х годов наблюдается растущий интерес к изучению сельских регионов в Северной Америке и Великобритании (Филлипс, 2009 г.). ЭРМАНН (2011 г.) отмечал, что и в сельских районах Германии на протяжении уже довольно длительного времени можно наблюдать феномен джентрификации, однако исследования по-прежнему ограничены жилыми кварталами, близкими к центру крупных городов. В этой связи целью данного исследования является продвижение исследований *сельской джентрификации (rural gentrification)* в Германии. При этом основное внимание уделяется приобретающим недвижимость мигрантам с рабочими местами в Люксембурге, которые переезжают в сельские поселения Обермозеля преимущественно из финансовых соображений. В результате этой миграции, усилившейся на протяжении примерно двух десятилетий, эти села превратились в центры роста в регионе, который в целом считается сокращающимся; они подвержены процессам трансформации, которые самыми разными способами воздействуют на устройство сельской общины и ее материальной структуры. Целью данного анализа является изучение последствий такой миграции и исследование вопроса о том, можно ли классифицировать ее в качестве *сельской джентрификации (rural gentrification)*. Исследование основано на беседах с экспертами и стандартизованном сравнительном опросе местных сельских жителей и приезжих жителей Люксембурга. Результаты исследования показывают, что некоторые характеристики *сельской джентрификации* здесь можно наблюдать в ярко выраженной форме. Несмотря на то, что не все критерии идеально выполняются, это обстоятельство представляется репрезентативным для текущего состояния исследования, поскольку существующие исследования в рамках сельской местности обнаружили гораздо более обширный диапазон форм проявления джентрификации по сравнению с городским контекстом (Смит 2011 г.; Жюмон и Симар 2010 г.).

*Сельские регионы; сельская джентрификация; миграция с приобретением недвижимости; пограничная область; Саар-Лор-Люкс; Обермозель*

## Résumé

ANJA REICHERT-SCHICK

### **Gentrification rurale en Moselle supérieure? Une étude de cas sur la migration résidentielle internationale et les défis à relever pour le développement des villages**

Grâce à un article de la sociologue britannique GLASS, la recherche a commencé à s'intéresser au phénomène de la gentrification en 1964. Longtemps, les processus ont été exclusivement étudiés dans le contexte urbain. Ce n'est qu'à partir des années 1990 qu'on a pu constater un intérêt grandissant pour la recherche sur l'espace rural en Amérique du Nord et au Royaume-Uni (PHILLIPS 2009). ERMANN (2011) fait remarquer que des phénomènes de gentrification sont également observés depuis longtemps dans les zones rurales de l'Allemagne et que la recherche persiste à se limiter aux quartiers proches des centres-villes. La présente étude a donc pour vocation de contribuer à la recherche sur la *rural gentrification* (gentrification rurale) en Allemagne. Les migrants résidentiels, dont le lieu de travail se trouve au Luxembourg et qui viennent s'installer dans des communes rurales de la région de la Moselle supérieure pour des raisons qui sont pour la plupart du temps financières, font l'objet de cette étude. De par cette immigration, qui s'intensifie depuis une vingtaine d'années environ, les villages se sont développés de manière à devenir des centres de croissance dans une région considérée comme se dépeuplant; ils sont soumis à des procédés de transformation qui se répercutent de multiples façons sur la constitution de la communauté villageoise et sur sa structure physique. L'objectif de cette analyse est d'examiner les conséquences de cette migration et de vérifier si elle peut être classée dans la catégorie de *gentrification rurale*. Les fondements de cette étude sont les entretiens avec des experts, ainsi qu'une enquête menée de façon standardisée et comparative auprès des habitants établis depuis longtemps dans les villages et auprès des résidents luxembourgeois immigrés. Les résultats de cette recherche montrent que les caractéristiques de la *gentrification rurale* peuvent en partie être observées de façon très prononcée. Tous les critères ne sont pas forcément remplis de manière absolument idéale, mais cet état de fait paraît, en revanche, représentatif de l'état actuel de la recherche. En effet, les études actuelles sur l'espace rural ont révélé une étendue beaucoup plus importante des manifestations de la gentrification, que ce n'est le cas dans le contexte urbain (SMITH 2011; GUIMOND u. SIMARD 2010).

*Espaces ruraux; gentrification rurale; migration résidentielle; espace frontalier; SaarLorLux; Moselle supérieure*