

### Was bedeutet Gentrifizierung und welche Rolle spielt die Aufwertung städtischer Wohnbedingungen?

Adam, Brigitte; Sturm, Gabriele

Veröffentlichungsversion / Published Version  
Zeitschriftenartikel / journal article

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Adam, B., & Sturm, G. (2014). Was bedeutet Gentrifizierung und welche Rolle spielt die Aufwertung städtischer Wohnbedingungen? *Informationen zur Raumentwicklung*, 4, 267-275. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-58299-1>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

#### Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>

## Was bedeutet Gentrifizierung und welche Rolle spielt die Aufwertung städtischer Wohnbedingungen?

Brigitte Adam  
Gabriele Sturm



links: Zum Wohn- und Arbeitshaus umgebautes Speicherhaus „Siebengebirge“ im Rheinauhafen Köln; rechts: Musterwohnung des „Erste-Klasse-Wohnens“ im Rheinauhafen Köln

Fotos: Brigitte Adam

### Aktuelle Relevanz des Begriffs Gentrifizierung

Eine Reihe deutscher Großstädte hat seit einigen Jahren wieder Bevölkerungsgewinne zu verzeichnen. Damit einher geht eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum und in der Folge steigende Mieten und Preise. Dabei zeigen sich Konzentrationen und eine verstärkte Nachfrage in ganz bestimmten Stadtquartieren (z. B. sehr eindrücklich bei Kühl et al. 2013). Bei den gewünschten Wohnorten handelt es sich vielfach um innenstadtnahe Altbauquartiere, die heute – nachdem sie vormals unsaniert weniger zahlungsfähigen Bewohnerinnen und Bewohnern zugänglich waren – einen hohen Sanierungsstand aufweisen und bei gut verdienenden Bevölkerungsgruppen sehr gefragt sind. Innerstädtische Konzentrationen der Bevölkerungsentwicklung auf Quartiersebene können selbst in schrumpfenden Städten beobachtet werden (BBSR i.E.). Die Aufwertung innenstädtischer Gebiete als Wohnstandorte ist stadtpolitisches Ziel (Deutscher Bundestag 2013) und dient vom Prinzip her der Stärkung der Innenentwicklung von Städten, der Schaffung kom-

pakter Strukturen, kurzer Wege und einer tragfähigen Daseinsvorsorge auf Quartiers-

ebene. Parallel zur Qualifizierung der Bestände wurde in deutschen Großstädten zusätzlicher Wohnraum durch Brachflächennutzung geschaffen, denn im Laufe des Strukturwandels wurden zentral gelegene Industrie-, Bahnhofs- oder Hafengebiete zur Disposition gestellt. Kommunen haben in den letzten Jahren eine Reihe spektakulärer Projekte auf diesen Flächen errichtet, die weit über das Ziel hinausgehen, Wohnraum bereitzustellen. In der Kombination mit Bürostandorten, Kultureinrichtungen oder Freizeitangeboten, halböffentlichen bis öffentlichen Wegebeziehungen und einer meist auffälligen Architektur des Areals werden Wohnimmobilien im gehobenen Preissegment angeboten (BMVBS 2011a; Frank/Greiwé 2012).

Urbanes Wohnen wird auf Brachflächen und durch Baulückenschließungen an zahlungsfähige Nachfrager adressiert – in wachsenden Städten vermehrt auch an zunächst weniger attraktiven Standorten (z. B.

Dr. Brigitte Adam  
Dr. Gabriele Sturm  
Bundesinstitut für Bau-,  
Stadt- und Raumforschung  
im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn  
E-Mail:  
brigitte.adam@bbr.bund.de  
gabriele.sturm@bbr.bund.de

Hauptverkehrsstraßen) oder durch die Ausnutzung vormals untergenutzter Grundstücke. Ob oder ab welcher Größenordnung derartige Projekte das Sozialgefüge verändern, ist noch nicht abzusehen.

Derartige Stadtentwicklungsprozesse werden von unterschiedlichen öffentlichen Diskursen begleitet. Dort, wo es die großen Medienunternehmen gibt, wie in Hamburg, Berlin, München oder Köln, wird das Thema häufig unter dem Begriff Gentrifizierung regelmäßig in Presse, Funk, Fernsehen und Internetforen behandelt. Fokussiert werden dabei insbesondere Nutzungsänderungen, Missbrauch von Wohnraum und steigende Mieten. Gentrifizierung ist dadurch aus der stadtsoziologischen und -planerischen Fachwelt heraus in den öffentlichen Wortschatz übergegangen.

Politik steuert gegen Fehlentwicklungen, die aus einer erhöhten Attraktivität vor allem zentraler, innenstädtischer Lagen resultieren. Politik zielt gleichzeitig auf eine positive Ausstrahlung, die mit einladend gestaltetem öffentlichem Raum, vielfältigen Konsum- und Kulturangeboten, sinnvoll restauriertem historischem Baubestand und ins Auge fallenden Neubauten verbunden wird. Während der letzten Jahre wurde dazu auf Programme der Städtebauförderung und auf die Förderung überregionaler Zusammenarbeit (z. B. Netzwerk Innenstadt NRW, Weißbuch Innenstadt) gesetzt.

Wo liegen die Schnittmengen, wo die Konfliktlinien zwischen Aufwertungsprozessen und einer sozial gerechten Stadtentwicklung? Entlang dieser Fragestellungen wird hier im Weiteren das Wohnen in der Stadt in seinen aktuellen Ausprägungen diskutiert.

---

### Wohnen in der Innenstadt – aktuelle Entwicklungstrends

---

Das Statistische Bundesamt konstatiert seit 2011 für die Bundesrepublik wieder positive Wanderungssalden. Trotzdem ändert dies kaum etwas am langfristigen Trend einer zurückgehenden Bevölkerung in Deutschland. Umso auffällender ist, dass Großstädte seit gut einem Jahrzehnt im Unterschied zu allen anderen Siedlungsstrukturtypen steigende Bevölkerungszahlen verzeichnen. Damit wurden für viele westdeutsche Groß-

städte die Bevölkerungsverluste der 1980er Jahre und auch für einen Teil der ostdeutschen Großstädte die Bevölkerungsverluste der 1990er Jahre wieder ausgeglichen. Die vielzitierte Attraktivität großer Städte (BBSR 2012a; Herfert/Osterhage 2012) gründet also auf der Entwicklung der Großstädte – insbesondere von bekannten (Universitäts-)Städten. Deren Wiedererstarken verweist auf längerfristig wirkende demografische und gesellschaftliche Veränderungen (Deutscher Bundestag 2013), die unterstützt werden durch prognostizierte Konzentrationen der Bevölkerungsentwicklung in bestimmten Großstadtreionen (BBSR 2012b).

Neue Einwohnerinnen und Einwohner werden vor allem von Erfolg versprechenden Ausbildungs- und Arbeitsmärkten angezogen. Gerade die Bildungswanderungen junger Erwachsener tragen wesentlich dazu bei, dass vor allem Hochschulstandorte ihre Bevölkerungszahlen in der Altersklasse zwischen 18 und 24 Jahren steigern können. Ein demografischer Effekt verstärkt diese Entwicklung, da derzeit die Bildungswanderungen vor allem von den Kindern der sogenannten Babyboomer der 1960er Jahre getragen werden. In gewissem Umfang ist das derzeit verbreitet zu beobachtende Stadtwachstum also ein Bevölkerungsstruktureffekt. Unterstützt wird dieser durch einen weiterhin anhaltenden Trend zu höheren Bildungsabschlüssen, der zu wachsenden Studierendenzahlen pro Jahrgang führt und dadurch das Volumen der Bildungswanderungen erhöht.

Weiterhin scheint die Anziehungskraft der Städte als Wohn- und Arbeitsstandort Resultat sowohl gewandelter individueller Präferenzen als auch sich ändernder räumlicher Standortmuster in der Ökonomie zu sein. In vielen der wachsenden wissensintensiven Dienstleistungsbereichen sind mit Jobwechseln häufig auch Arbeitsortwechsel verbunden. So ziehen Großstädte inzwischen auch vermehrt Berufswanderer im Alter zwischen 25 und 29 Jahren an. Innenstädtische Quartiere bieten ihnen mit einem breiten Spektrum ökonomischer, sozialer und kultureller Angebote Räume für postindustrielle Lebensweisen und Arbeitsverhältnisse. Nach Jahrzehnten der Stadterneuerung im Bestand und neuen Stadtquartieren auf Brachflächen gibt es ansprechende Wohnungsqualitäten für un-

terschiedlichste Lebensentwürfe. Parallel dazu hat mit den Arbeitsmarktreformen infolge der 2002 veröffentlichten Vorschläge der Kommission „Moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt“ die Zahl der befristeten Arbeitsverhältnisse in Deutschland deutlich zugenommen. Die damit einhergehende Stellensuche bedeutet wiederum für viele einen Umzug in die mehr Angebote bereithaltende Großstadt, während Eigentumsbildung und Fixierung einer dauerhaften Wohnsituation im Umland der Städte offenbar schwieriger werden (z. B. Läßle 2005). So hat sich während des vergangenen Jahrzehnts der Wanderungssaldo der 25- bis 29-Jährigen in west- und ostdeutschen Städten auf einem in früheren Jahrzehnten unbekanntem positiven Niveau stabilisiert.

Die vermehrt in die größeren Städte eingewanderten jungen Erwachsenen ziehen also im Unterschied zu früher nicht mehr nach Ausbildung oder Studium aus den Großstädten zurück in eine weniger städtisch geprägte Heimat, sondern suchen ihren Wohnstandort auch weiterhin bevorzugt in städtischen Quartieren, die ihrem Lebensstil am meisten entsprechen. Das sind mehrheitlich innenstädtische bzw. innenstadtnahe Wohngebiete. Die Analysen kleinräumig vorliegender Städtestatistiken im Kooperationsprojekt „Innerstädtische Raubeobachtung – IRB“ weisen für Stadtteile der Inneren Stadt (laut IRB-Lagetypik: City, Cityrand und Innenstadtrand) eine typisch urbane Bewohnerstruktur nach: Überdurchschnittlich häufig leben in den zentralen Stadtgebieten junge Erwachsene, Einwohner mit Zweitwohnsitzen und Einpersonenhaushalte, aber auch Alleinerziehende, Migrantinnen und Migranten sowie SGB-II-abhängige Haushalte (Güleç/ Sturm 2014). Diese verschiedenen Haushaltsgruppen sind – aus zeitlichen oder ökonomischen Gründen – auf kurze Wege angewiesen oder bevorzugen sie zumindest. Die Fluktuation in diesen Gebieten ist hoch. Rein statistisch wechselt sich nach Daten der IRB die Innenstadtbevölkerung deutscher Großstädte alle fünf bis acht Jahre aus. Insofern stehen Innenstädte immer auch für „urbanen Wandel“, gehört zur Stadtentwicklung selbstverständlich auch ein Auf und Ab von Stadtteilen.

Aus Sicht einer sozial gerechten Stadtentwicklung werden nach wie vor Bestrebun-

gen betont, auf soziale Mischung und offene Zugänglichkeiten in den Stadtquartieren hinzuwirken. Neuere Studien analysieren allerdings gegenteilige Effekte: Es werden Homogenisierungsprozesse beobachtet. Zahlungsfähige Haushalte der Mittelschicht und speziell auch wieder Familienhaushalte orientieren ihre Nachfrage auf ganz bestimmte innenstädtische Quartiere. In einem Projekt des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (Kühl et al. 2013) wurden in einer Untersuchung zu Wanderungen in Stadtregionen in den Großstädten klare Konzentrationsmuster gefunden: Es werden jeweils nur kleine Ausschnitte des Stadtgebiets nachgefragt, während große Bereiche der Stadt aus der Wohnungssuche von vornherein ausgeklammert bleiben. Schnell zieht dort die Häufung der gruppenspezifischen Nachfrage ergänzende Nutzungsangebote nach sich in Form von z. B. Cafés, Restaurants, Bioläden oder Einrichtungen für Kinder. Susanne Frank konstatiert in ihren Untersuchungen (2011a,b; 2014), dass sich die neuen „Urbaniten“ keineswegs zu Trägern und Motoren einer erwünschten offenen Stadtgesellschaft mauserten. Vielmehr trügen sie elementare Funktionen und Charakteristika suburbanen Lebens in die Städte hinein, bildeten immer mehr Mittelstandsinseln, die sich gegen die Umgebung abgrenzten und ihre Bewohnerschaft gegen statusniedrige oder gar bildungsfernere städtische Bevölkerungsgruppen abschirmten. Deshalb spricht Frank im Zusammenhang mit solchen Familien-Wohnquartieren auch von Gentrifizierung bzw. von innerer Suburbanisierung. Als These steht im Raum, dass die Wohnbevölkerung eine Art kontrollierte Urbanität sucht, die Konflikte einer ansonsten mit Urbanität einhergehenden gesellschaftlichen Mischung sowie Nutzungsmischung am liebsten ausspart.

Gerd Kuhn weist im Zusammenhang mit seiner Betrachtung der Reurbanisierungsdebatte auf die von Immobiliengesellschaften „bevorzugte städtebauliche Planfigur des Wohnhofs“ (2012: 335) hin. Damit entstanden während der vergangenen Jahre „eine Vielzahl abgeschirmter und sozial oftmals homogener Wohnprojekte mit einem hohen Maß individueller Freiheit“ (ebd.). Als Implantate in einer sowohl baulich als auch in der Zusammensetzung der Bewohnerschaft deutlich unterschiedenen Umge-

bung würden solche Brachenbebauungen und Lückenschlüsse selten als Beitrag zur Durchmischung im Wohngebiet wahrgenommen, sondern eher als Fremdkörper. Peter Marcuse hatte derartige Einsprengsel bereits als „urbane Zitadellen“ bezeichnet (2002, zit. nach Kuhn 2012: 336).

In der Diskussion um Reurbanisierung, Gentrifizierung und neue Stadtmilieus gibt es sehr unterschiedliche Einschätzungen: Während die einen die Position vertreten, dass solche Projekte mit ihrem Weg der Inwertsetzung städtischen Lebens überhaupt erst wieder zu einer Normalisierung der sozialräumlichen Mischungsverhältnisse beitragen, weisen die anderen darauf hin, dass – beispielsweise auf der empirischen Basis des Sozioökonomischen Panels (SOEP) – zumindest für westdeutsche Städte während der vergangenen zehn Jahre eine überdurchschnittliche Erhöhung des Haushaltsäquivalenzeinkommens bei gleichbleibender Armutsquote festzustellen ist (Goebel/Gornig 2014). Das heißt, dass der Anteil einkommensstarker Haushalte und damit die Einkommenspolarisierung in westdeutschen Großstädten während der letzten Jahre zugenommen haben. Inwiefern die empirisch noch kaum zu fassenden Reurbanisierungswanderungen dazu beigetragen haben bzw. beitragen, muss noch erforscht werden.

Essenzielles stadtpolitisches Ziel ist es, einer Suburbanisierung von Familienhaushalten ins Umland der großen Städte entgegenzuwirken. Dies ist bis heute auf allen Ebenen anerkannt. Stattdessen sollen Städte (wieder) attraktive Wohnstandorte sein. Durch Städtebauförderung wurde diese Zielsetzung auf den Bestand konzentriert und konzeptionell unterstützt; durch Forschungsprojekte sollte die Realisierung strategisch untermauert werden, indem nach Potenzialen und Lösungswegen gesucht wurde (vgl. dazu u. a. BMVBS/BBSR 2007). Die Suburbanisierung scheint ihren Höhepunkt hinter sich gelassen zu haben, was aus der Sicht einer nachhaltigen und aus der einer sozial gemischten Stadtentwicklung grundsätzlich zu begrüßen ist. Gleichwohl – darauf deuten die zitierten Analysen – gibt es Anzeichen, dass Reurbanisierung – ob gesteuert oder ungesteuert – nicht ohne Konfliktpotenziale verläuft, wenn man die Lupe auf die Entwicklung einzelner Quartiere oder Stadtteile richtet.

## Die stadtsoziologische Betrachtung von Gentrifizierung

Aus stadtplanerischer Sicht trägt der Zugang in die Städte grundsätzlich dazu bei, die Stadtentwicklung planerischen Idealen von Kompaktheit, Mischung und kurzen Wegen näherzubringen. Endlich, nach Jahrzehnten der Suburbanisierung, scheint die lang ersehnte Phase der Reurbanisierung Realität zu werden. Schon seit einigen Jahren hatte die Stadtforschung immer wieder Indizien für ein Umschwenken gefunden. So konstatierten bereits 1987 Harmut Häußermann und Walter Siebel die Renaissance der Innenstädte und 1992 sprach Stefan Krämer von „Anzeichen ...“, daß auch die Phase einer dominierenden Suburbanisierung beendet ist, und durch eine neue Phase abgelöst wird, in der die selektive Zuwanderung aus dem Umland in die Städte (wieder) an Bedeutung gewinnt“ (1992: 129). Krämer wies gleichzeitig darauf hin, dass „ein spezifischer Teil dieser Zuwanderung ... unter dem ... Begriff Gentrifizierung diskutiert wird“ (ebd.). Ist Gentrifizierung der Wermutstropfen von Aufwertung und Reurbanisierung?

In der öffentlichen Diskussion wird der Begriff Gentrifizierung nun verbreitet als Kampfbegriff verwendet, während er in den Sozialwissenschaften seit rund 50 Jahren einer Klassifikation von unterschiedlichen sozialräumlichen Prozessen dient. Die Historie des Begriffs, nicht des Phänomens an sich, begann in Großbritannien mit der Beschreibung von Umwandlungs- und Verdrängungsprozessen in Londoner Stadtteilen. In der deutschen Stadtforschung wurde Gentrifizierung zu einem stadtsoziologischen Lehrbuchbegriff, der ähnliche Phänomene in deutschen Städten charakterisiert (Dangschat 1988, Blasius/Dangschat 1990, Friedrichs/Kecskes 1996). Es verbindet sich damit die Vorstellung von Vertreibung, Spekulation und sozialer Polarisierung. Die Forschungsarbeiten seit Mitte der 1980er Jahre tragen zur genaueren Beschreibung und Problematisierung der Gentrifizierung und ablaufender Gentrifizierungsprozesse bei. In einem Überblicksartikel für die APuZ formuliert Ingrid Breckner (2010: 27) als aktuelle Definition: „In der sozialwissenschaftlichen Fachwelt versteht man unter Gentrifizierung eine allmählich, durch Erneuerungsmaßnahmen und/oder Eigen-

tümerwechsel entstehende Dominanz einkommensstarker Haushalte in attraktiven urbanen Wohnlagen zu Lasten von weniger verdienenden Bevölkerungsgruppen.“

Das deskriptive Grundmodell für Gentrifizierungsprozesse stammt aus der Chicagoer Tradition der Humanökologie der 1920er Jahre. Deren Systematisierung von stadträumlichen Prozessen umfasste unter anderem das Bild des „Invasions-Sukzessions-Zyklus“: Dabei können sowohl statusniedrige, z. B. ethnische Minoritäten, als auch statushöhere Bevölkerungsgruppen in ein Wohngebiet einziehen und im Laufe einer überschaubaren Zeitspanne zur Mehrheit werden. Bei der zweiten Variante, die meist mit der Erneuerung („revitalization“) eines Wohngebietes einhergeht, wurde zwischen „incumbent upgrading“ (Erneuerung durch bereits ansässige Privateigentümer) und „gentrification“ (Eindringen einer statushöheren Bevölkerungsgruppe) unterschieden. Für Letztere formulierte unter anderem Jürgen Friedrichs ein häufig zitiertes 4-Phasen-Modell:

- Pioniere ziehen in freie (bzw. frei werdende) preisgünstige Wohnungen eines innenstädtischen bzw. innenstadtnahen Wohngebiets mit unsanierter Wohnbebauung aus den Jahrzehnten vor dem 1. Weltkrieg;
- verstärkter Zuzug von Pionieren und Gentrifiern führt zu Nachfragedruck;
- ursprünglich ansässige Haushalte wie erste Pioniere wandern verstärkt aufgrund der gestiegenen Mieten ab;
- es ziehen fast ausschließlich Gentrifier mit vergleichsweise höheren Einkommen zu und der größte Teil der einkommensschwächeren Haushalte wandert ab (dazu Dangschat 1988; Blasius/Dangschat 1990; Friedrichs 1998).

In dieser idealtypischen sequenziellen Form sind Gentrifizierungsprozesse in deutschen Städten nicht häufiger zu beobachten als z. B. die Aufeinanderfolge verschiedener Pioniergruppen, ohne dass signifikante Aufwertungsprozesse in Gang gesetzt würden, oder auch eine Gentrifizierung der Gentrifizierung, wenn in einem Quartier die seit 20 bis 30 Jahren ansässigen, im Prinzip gut situierten Mittelschicht Haushalte durch Spitzenverdienerhaushalte verdrängt werden. Der städtische Wandel vollzieht sich

somit nicht eindimensional, sondern auf der Grundlage verschiedener, parallel laufender Prozesse.

Gentrifizierung erscheint heute als komplexer und mehrdimensionaler, zeitweise konfliktvoll verlaufender Modernisierungsprozess. Er geht mit einem allgemeinen Segregationsprozess einher, bei dem sich unter anderem die ökonomische und soziale Ungleichheit einer Stadtgesellschaft auch räumlich abbildet. In der Folge verteilen sich Bevölkerungsgruppen mit einer besonderen Kennzeichnung (ökonomisches Potenzial, ethnische oder religiöse Zugehörigkeit, sozio-kulturelle Vorlieben) freiwillig oder unfreiwillig unterschiedlich auf die Wohnstandorte einer Stadt. Es scheint, als ob der Begriff heute weniger denn je ein ausschließlich städtisches Phänomen abbilde. Vielmehr kennzeichnet er gesamtgesellschaftliche Veränderungen. Die zu beobachtenden Charakteristika von Gentrifizierung verändern sich nicht nur in ihrem Erscheinungsbild, sondern verlangen auch nach einer Neubewertung. Deshalb stellt sich die Frage nach Konfliktlinien zwischen Aufwertungsprozessen und einer sozial gerechten Stadtentwicklung und damit die nach Steuerungsbedarf und planerischer Behandlung neu.

---

#### Aufwertung als städtebauliche Notwendigkeit

---

Erwünschte Aufwertungsprozesse wurden in vielen Fällen öffentlich gefördert, vor allem, wenn die Bedingungen zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts vorliegen. Losgelöst vom öffentlichen Interesse oder von der Behebung städtebaulicher Missstände können Aufwertungen auch selbst initiiert worden sein, z. B. wenn in Zeiten niedriger Kreditzinsen und der Erwartung einer hohen Nachfrage „luxussaniert“ wurde.

Die Aufwertung ist unabdingbares Element städtebaulicher Bestandspolitik. Schließlich wurden städtebauliche Missstände als mitverantwortlich für die selektive Stadtfucht betrachtet. Tatsächlich ist heute Wohnraum dort teuer und gefragt, wo vor 40 Jahren die drei „A-Gruppen“ dominierten: Alte, Arme, Ausländer. Dabei muss berücksichtigt werden, dass in der Hochpha-

se der Suburbanisierung die Belastung der Städte durch innerstädtische Industrie und fehlende Verkehrsberuhigung weitaus stärker war als heute. Außerdem war ein Großteil der Altbaubestände in der Raumaufteilung nicht mehr zeitgemäß, unsaniert und ohne moderne Sanitäreinrichtungen. Aufwertung stand somit nicht nur im Zeichen einer Attraktivierung oder Verbesserung städtischer Wohnmöglichkeiten. Häufig ging es schlicht um die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse.

In der Städtebauförderung war die Aufwertung des Bestandes als behutsame Stadterneuerung eine Lehre aus den Fehlern, die aus Flächensanierungen resultierten (Zöpel 2011). Behutsame Stadterneuerung enthielt eine starke soziale Komponente inklusive Beteiligung der Betroffenen. Aufwertung wurde somit auch zum Bestandteil des Stadtumbaus. Im Rahmen öffentlich geförderter Sanierungsmaßnahmen besteht dabei zumindest theoretisch die Möglichkeit, dass die Kommunen bestimmte Grenzen der Mietpreissteigerung an die Vergabe von Fördergeldern knüpfen. Die Funktionsfähigkeit der Städte erfordert heute Städtebauförderung mit unterschiedlichen Handlungsschwerpunkten, die die verschiedenen Programme der Städtebauförderung dokumentieren (BMVBS 2011b). Städtebauförderung – und damit Bestandsqualifizierung und Aufwertung – gelten als zentrale Säulen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik.

Kommunen setzen auf urbanen Wandel. Dabei führt jede notwendige Erneuerung des Bestands (energetisch, städtebaulich, nutzungsbedingt) zur Verbesserung der Wohnlage und zwangsläufig auch zu weiterreichenden Veränderungen. Sofern dies in Gebieten mit unterdurchschnittlichen Miet- bzw. Immobilienpreisen stattfindet, bieten diese nicht nur einen besonderen Anreiz für Investitionstätigkeiten, sondern ziehen vor allem Quartiersfremde an. Die erwünschte Aufwertung einzelner Stadtteile geht so mit sozioökonomischen wie kulturellen Umwertungen einher. All das führt nicht zwangsläufig zu Gentrifizierung, kann diese aber initiieren.

### Verdrängung und Segregation durch Aufwertung?

Unabhängig von öffentlicher Steuerung werden Aufwertungsprozesse immer dann beschleunigt und durch private Investitionen gestärkt, wenn es bei angespannten Wohnungsmärkten eine hohe und zahlungskräftige Nachfrage nach Wohnraum gibt. Negative Formen nehmen Aufwertungsprozesse an, wenn sie Spekulationen Vorschub leisten und über steigende Preise angestammte Bewohnerinnen und Bewohner vertreiben. Darüber hinausgehend kann die fortwährende Steigerung des Preisniveaus zu Wohnquartieren führen, in denen ergänzende Nutzungen wie zum Beispiel kleine Einzelhandelsgeschäfte oder Handwerksbetriebe in der Konkurrenz ökonomisch schwächer und dadurch verdrängt werden. Hinzu kommt das Paradoxon, dass die Neubewohnerinnen und -bewohner ursprünglich gemischte Quartiere als angesagten neuen Wohnstandort suchten und suchen, sich dann aber durch die Mischung gestört fühlen.

Gentrifizierung ist immer nur für einige wenige Stadtquartiere einer Großstadt festzustellen (vgl. u. a. Falk 1994; Brake/Herfert 2012: 413). Je nachdem, wie weit der Begriff gefasst wird, gibt es solche Quartiere in wachsenden wie in schrumpfenden Städten. Der Prozess wird dadurch in Gang gesetzt, dass i.d.R. junge, gut ausgebildete „Kreative“ mit neuen Vorstellungen von Wohnstil und Wohnumgebung günstigen Wohnraum in einem Wohngebiet mit Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Wenn die daraus folgende Veränderung eines Quartiers eine Atmosphäre hergestellt hat, die auch über die Quartiersgrenzen hinaus für Andere wahrnehmbar wird und attraktiv erscheint, können vergleichsweise typische Quartiere für Studierende, für junge Mittelschichtsfamilien, für Medienleute etc. entstehen.

Innerhalb einer großen Großstadt wechselt mit den nachwachsenden Generationen häufig auch der jeweils begehrteste Ort (Beispiel Berlin in Holm 2011). Bereits gentrifizierte Stadtquartiere bleiben zwar in gewissem Sinne attraktiv, ziehen aber zunehmend seltener die auf Veränderung ausgerichteten jungen Milieus. Stattdessen kaufen z. B. in Berlin, das seit ein paar Jah-

ren zu den begehrtesten Metropolen Europas zählt, ausländische (bzw. auswärtige) Privatpersonen wie auch Großinvestoren Wohnungen genau in solch bekannt gewordenen Lagen. Das trägt zum einen dazu bei, dass im Fall von „Ferienwohnungen“ der Lebensalltag der dauerhaft im Quartier Wohnenden ausgedünnt, das Quartier weniger lebendig wird, oder im einem anderen Fall das Mietniveau steigt. Auf jeden Fall wird der Wohnungsmarkt aufgrund der erhöhten Nachfrage enger. Einkommensschwache Bevölkerungsgruppen wie Handwerksbetriebe im Hinterhof oder die alternative Kunstszene können sich das Quartier nicht mehr leisten und verbliebene Alteigentümer können häufig den Ansprüchen an das Gestaltungsniveau und Erscheinungsbild ihrer Immobilie nicht genügen, wofür sie Missbilligung bis hin zu Beschwerden der neuen Nachbarschaft ernten.

Gleichzeitig gibt es Hinweise darauf, dass ein Ausufer von Gentrifizierungs- und Segregationsprozessen hin zu sozial homogenen Quartieren unter der Bedingung äußerst angespannter Wohnungsmärkte in wachsenden Großstädten dadurch gebremst wird, dass auch einkommensstärkere Gruppen in ihrer Wahlfreiheit eingeschränkt sind. Deswegen müssten auch sie in eher gemischten Quartieren wohnen (Seidel-Schulze 2013). Speziell für das Beispiel München würde dieser Zusammenhang bedeuten, dass die Erfolge (niedrige residenzielle Segregation) des Wohnungsbauprogramms „München Modell“ (Süddeutsche Zeitung, 17.05.2010) durch den angespannten Wohnungsmarkt zumindest „unterstützt“ würden.

---

### Bewertungsansätze

---

Veränderungen in der Erwerbstätigkeitsstruktur wie in der Struktur der Privathaushalte erfordern für immer mehr Haushalte eine vielfältige und gute wohnortnahe Versorgungsinfrastruktur. Städtisches Wohnen kann nicht nur bequemer und abwechslungsreicher sein als das Leben im Umland. Für viele Bevölkerungsgruppen ist das Leben außerhalb von Dichte und Mischung gar nicht zu organisieren. Zudem haben sich die Preise in manchem städtischen Umland inzwischen denen in der Kernstadt angeglichen, so dass langfristige Kostener-

sparsnis keine Begründung für die Bevorzugung der Suburbia ist. Aus Sicht einer sozialen Stadtentwicklung muss städtisches Wohnen deshalb für all die zugänglich sein, die zentrale Wohnstandorte nachfragen.

Problematisch wird Gentrifizierung, wenn zu wenig akzeptable Ausweichquartiere für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung stehen und diese nicht nur ihren bekannten Sozialraum verlassen müssen, sondern auch räumlich an den Rand der Stadt(-gesellschaft) gedrängt werden – bis hin zum Risiko der Wohnungs- oder Obdachlosigkeit. Begehrte Wohnquartiere sind oft durch eine extreme Steigerung von Miet- und Immobilienpreisen gekennzeichnet. Problematisch ist auch die mit Gentrifizierung verknüpfte Segregation, wenn bestimmte Adressen mit einer deutlichen Verminderung von Chancen bzw. mit sehr unterschiedlich verteilten gesellschaftlichen Privilegien einhergehen (Branding von Adressen z. B. durch Geomarketing-Firmen). Dann bedeuten negativ bewertete Wohnquartiere zugleich Ausgrenzung und Diskriminierung.

Entsprechend wird Gentrifizierung derzeit in einigen wenigen deutschen Großstädten ausschließlich negativ konnotiert. Tatsächlich haben Finanzkrise und Immobilienboom Spekulationen und Verdrängung Vorschub geleistet. Medien greifen dies teils verallgemeinernd, teils auch differenzierend auf. Eine negative Aufladung des Begriffs Gentrifizierung kann allerdings mit einer strukturkonservativen Komponente verknüpft sein: Stadt darf und soll sich nicht verändern; alles soll so bleiben, wie es ist. Dabei übersehen diejenigen, die diese Position vertreten, dass Stadt nie bleibt wie sie ist, und dass sie selbst Stadt bereits verändert haben, häufig auch als Pioniere eines Gentrifizierungsprozesses.

Jenseits dieser Problematisierung bestimmter Ausprägungen von Gentrifizierung darf nicht ignoriert werden, welcher Fortschritt mit der Aufwertung städtischer Strukturen im Laufe von mehr als 40 Jahren Städtebauförderung erzielt wurde. Städte sind vielerorts zu qualitativ vollen Wohn- und Lebensstandorten entwickelt worden. Das heute viel bemühte Leitbild der „Europäischen Stadt“ ist dadurch überhaupt erst denkbar geworden. Städtebauliche Miss-



stände sind heute nicht mehr ausschlaggebend für ein Verlassen der Stadt. Umgekehrt darf heute nicht der Tatbestand hoher Attraktivität und hoher Preise eine neue Form segregierter und segregierender Randwanderung erzwingen.

Politik und Verwaltung sind dem Wohlergehen der gesamten Stadtbevölkerung verpflichtet. Insofern können zwar nicht alle Stadtbewohnerinnen und -bewohner am gewünschten Idealwohnstandort leben, sollten aber weiterhin Wahlmöglichkeiten haben und nicht gezwungen sein, „schlechte Adressen“ als ihre Adresse zu akzeptieren oder die Stadt zu verlassen. Kommunaler Handlungsspielraum ist diesbezüglich gegeben, wenn es eine genügend große Anzahl von Wohnungen im Eigentum der öffentlichen Hand bzw. mit Belegungsrechten gibt. Über Sozialwohnungsbau hinaus sind spezifische Flächenpolitiken oder Beteiligungsverfahren kreativ einzusetzen, führen allerdings nicht immer zum gewünschten Erfolg. Weitere Instrumente liegen in der Mietpreisbremse, Milieuschutzsatzungen oder bei der Bauleitplanung, wenn es um die Wiedernutzung städtischer Brachen geht. Hierzu gibt es Beispiele wie das der Stadt Karlsruhe, wenn Neubaugebiete expli-

zit darauf ausgerichtet werden, verschiedene Gebäudetypen und Wohnungsangebote bereitzustellen (Adam/Sturm 2012: 99). Eine besondere Herausforderung stellt sich für die Kommunen bei der Organisation der Partizipationsmöglichkeiten. Während sich die einen „ihrer Anforderungen an die Leistungen ihrer Stadt ziemlich bewusst“ sind und diese auch artikulieren können (Brake/Herfert 2012: 414), müssen andere emanzipiert und zur Beteiligung befähigt werden.

Konfliktpotenziale im Spannungsfeld zwischen Aufwertung und Gentrifizierung erhalten aktuell weiteren Zündstoff: Die sozialräumlichen Spreizungen in den Städten dürften sich auf noch ungewohnte Weise mit infrastrukturell notwendigem Erneuerungsbedarf verknüpfen. Insbesondere die energetische Nachrüstung von Gebäuden und Wohnquartieren im Bestand wird deutlichen finanziellen Mehraufwand erfordern, der sich auch im Mietpreisgefüge niederschlagen wird. Je nachdem, in welcher räumlichen Struktur (wer saniert wo in welchem Ausmaß) und über welche Zeitspanne dieser zukünftige Stadtbau stattfinden wird, sind sozialräumliche Auswirkungen ausdrücklich mitzudenken.

#### Literatur

- Adam, Brigitte; Sturm, Gabriele, 2012: „Neue“ Attraktivität und Attraktivitätspolitik der Städte. Fazit aus den Ergebnissen eines Forschungsprojektes. In: BBSR (Hrsg.): Die Attraktivität großer Städte. Bonn, S. 97–105.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.)/Adam, Brigitte; Sturm, Gabriele (Bearbeitung), 2012a: Die Attraktivität großer Städte – ökonomisch, demografisch, kulturell. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.)/Schlömer, Claus (Bearbeitung), 2012b: Raumordnungsprognose 2030: Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen (= Analysen Bau.Stadt.Raum Bd. 9). Stuttgart.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.)/Adam, Brigitte; Goeddecke-Stellmann, Jürgen; Sturm, Gabriele (Bearbeitung), erscheint 2014: Wachstum und Schrumpfung in Großstadregionen. Bonn.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), 2011a: Stadtentwicklung und Image. Städtebauliche Großprojekte in Metropolräumen (= Forschungen, Heft 150). Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), 2011b: 40 Jahre Städtebauförderung. Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.)/Beckmann, Klaus J. et al. (Bearbeitung), 2007: Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung. (= BBR-Online-Publikation, Nr. 21/2007) Zugriff: <http://d-nb.info/986322989/34/>.
- Blasius, Jörg, 2008: 20 Jahre Gentrification-Forschung in Deutschland. IZR – Informationen zur Raumentwicklung, 11/12.2008, S. 857–860.
- Blasius, Jörg; Dangschat, Jens S., 1990: Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt, New York.

- Brake, Klaus; Herfert, Günter, 2012: Reurbanisierung – Diskurs, Materialität und offene Fragen. In: Brake, Klaus; Herfert, Günter (Hrsg.): Reurbanisierung. Wiesbaden, S. 408–419.
- Breckner, Ingrid, 2010: Gentrifizierung im 21. Jahrhundert. APuZ – Aus Politik und Zeitgeschichte, 17/2010, S. 27–31.
- Dangschat, Jens S., 1988: Gentrification: Der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel. In: Friedrichs, Jürgen (Hrsg.): Soziologische Stadtforschung (= Sonderheft 29 der KZfSS – Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie). Opladen, S. 272–292.
- Deutscher Bundestag, 2013: Stadtentwicklungsbericht 2012 (= Bundestagsdrucksache 17/14450 vom 22.07.2013). Berlin.
- Falk, Wilhelm, 1994: Städtische Quartiere und Aufwertung: Wo ist Gentrification möglich? Basel/Boston/Berlin.
- Frank, Susanne, 2011a: Je näher man hinschaut, desto fremder schaut es zurück. Aktuelle Diskussionen um Suburbanisierung und Gentrifizierung. In: Herrmann, Heike; Keller, Carsten; Ruhne, Renate; Neef, Rainer (Hrsg.): Die Besonderheit des Städtischen. Wiesbaden, S. 285–300.
- Frank, Susanne, 2011b: „Suburbia, ich hör dir tratspen!“ Zur Diskussion um Reurbanisierung und als Gentrifizierung. In: Reißmüller, Ronny; Schucknecht, Katja (Hrsg.): Stadtgesellschaften im Wandel. Chemnitz, S. 15–30.
- Frank, Susanne, 2014: Innere Suburbanisierung als Coping-Strategie: Die „neuen Mittelschichten“ in der Stadt. In: Berger, Peter A. et al. (Hrsg.): Urbane Ungleichheiten. Wiesbaden, S. 157–172.
- Frank, Susanne; Greiwe, Ulla, 2012: Phoenix aus der Asche. Das „neue Dortmund“ baut sich seine „erste Adresse“. IZR – Informationen zur Raumentwicklung, 11.2012, S. 575–587.
- Friedrichs, Jürgen, 1998: Gentrification. In: Häußermann, Hartmut (Hrsg.): Großstadt. Soziologische Stichworte. Opladen, S. 57–66.
- Friedrichs, Jürgen; Kecskes, Robert (Hrsg.), 1996: Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen.
- Goebel, Jan; Gornig, Martin, 2014: Einkommensverteilung und Siedlungsstruktur. In: Berger, Peter A. et al. (Hrsg.): Urbane Ungleichheiten. Wiesbaden, S. 25–44.
- Güleş, Antje; Sturm, Gabriele, 2014: Die kleinräumige Struktur sozialräumlicher Individualisierung in deutschen Großstädten. In: Berger, Peter A.; Keller, Carsten; Klärner, Andreas; Neef, Rainer (Hrsg.): Urbane Ungleichheiten. Neue Entwicklungen zwischen Zentrum und Peripherie. Wiesbaden, S. 65–87.
- Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter, 1987: Neue Urbanität. Frankfurt am Main.
- Herfert, Günter; Osterhage, Frank, 2012: Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz. In: Brake, Klaus; Herfert, Günter (Hrsg.): Reurbanisierung – zwischen Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden: S. 86–112.
- Holm, Andrej, 2011: Gentrification in Berlin: Neue Investitionsstrategien und lokale Konflikte. In: Herrmann, Heike; Keller, Carsten; Ruhne, Renate; Neef, Rainer (Hrsg.): Die Besonderheit des Städtischen. Wiesbaden, S. 213–232.
- Krämer, Stefan, 1992: Die Großstadt als Wohnstandort. Regensburg.
- Kühl, Jana; Oostendorp, Rebekka; Osterhage, Frank, 2013: Wohnstandortsuche und -entscheidung in polyzentrischen Stadtregionen. Die Rolle des Quartiers in einem Raum hoher Erreichbarkeiten. In: Institut für Raumplanung – IRPUD (Hrsg.): Mobilitäten und Immobilitäten: Menschen, Ideen, Dinge, Kulturen, Kapital. Dortmund, S. 249–262.
- Kuhn, Gerd, 2012: Reurbanisierung der Städte – zwischen Aufwertung und Verdrängung (Gentrifizierung). In: Harlander, Tilman, für die Wüstenrot-Stiftung (Hrsg.): Soziale Mischung in der Stadt. Case Studies, Wohnungspolitik in Europa, historische Analyse. Stuttgart: 324–339.
- Läpple, Dieter, 2005: Phoenix aus der Asche: Die Neuerfindung der Stadt. In: Berking, Helmut; Löw, Martina (Hrsg.): Die Wirklichkeit der Städte. Baden-Baden, S. 397–413.
- Seidel-Schulze, Antje, 2013: Segregation und Polarisierung. RaumPlanung, Heft 168, S. 21–26.
- Süddeutsche Zeitung, München 17.05. 2010: Förderprogramm „München Modell“: Keine Warteschlangen. Zugriff: [www.sueddeutsche.de/geld/foerderprogramm-muenchen-modell-keine-warteschlangen-1.532259](http://www.sueddeutsche.de/geld/foerderprogramm-muenchen-modell-keine-warteschlangen-1.532259) [abgerufen am 15.07.2014].
- Zöpel, Christoph, 2011: 40 Jahre Städtebauförderungsgesetz – ein Grund zum Feiern? In: MWEB-WV.NRW – Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Bericht zur Stadtentwicklung 2011: 40 Jahre Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen. Erfahrungen und Perspektiven. Düsseldorf, S. 15–16.