

Gentrification

Zusammenfassung des Beitrags von Prof. Dr. Stefan Kofner, MCIH zu WM 7/2009, S.384-386

Der Begriff der „Gentrification“ (deutsch: „Gentrifizierung“ oder „Gentrifikation“) leitet sich von dem Wort „gentry“ ab, einer Bezeichnung für Menschen von vornehmer Geburt mit einer guten Ausbildung oder einer hohen gesellschaftlichen Stellung wie den Angehörigen des Landadels. Der Begriff wurde 1964 von der Soziologin Ruth Glass geprägt, um die mit dem Einströmen von besser verdienenden Menschen in Städte oder Quartiere regelmäßig verbundene Verdrängung der ansässigen, wirtschaftlich meistens schlechter gestellten Bevölkerungsschichten zu bezeichnen:

„Nach und nach sind viele der Londoner Arbeiterviertel von der unteren und oberen Mittelklasse erobert worden. Schöne, bescheidene Hinterhäuser und Cottages – zwei Räume oben und zwei unten – sind nach dem Ablauf der Mietverträge übernommen und in ebenso elegante wie kostspielige Residenzen verwandelt worden. ... Wenn dieser Prozeß der „Gentrification“ in einem Viertel erst einmal eingesetzt hat, vollzieht er sich sehr rasch, bis alle oder die meisten der ansässigen Arbeiterfamilien verdrängt worden sind und sich der soziale Charakter des Viertels grundlegend verändert hat.“¹

Besonders zentrumsnahe Stadtviertel oder Nachbarschaften mit einem hohen Mieteranteil, architektonischen oder städtebaulichen Besonderheiten, einer vernachlässigten Bausubstanz und niedrigen Immobilienpreisen und Mietniveaus sind attraktiv für derartige Invasions- / Verdrängungs- und Aufwertungsprozesse. Im Verlauf des Gentrifizierungsprozesses ändert sich die Wirtschafts- und Sozialstruktur des betroffenen Viertels in vielerlei Hinsicht. Der Branchenmix, die sozioökonomische Schichtung, das durchschnittliche Haushaltseinkommen sind ebenso betroffen wie Immobilienpreise und Mieten. Nicht zuletzt erfährt die Gebäudesubstanz umfangreiche Investitionen, um sie den Ansprüchen der In-Migranten anzupassen und potentielle Mieterhöhungsspielräume auszuschöpfen.

Typisches Ablaufmuster von Gentrifizierungsprozessen

Gentrifizierungsprozesse laufen nach einem typischen Muster ab. Von zentraler Bedeutung für die Möglichkeit der Umkehr eines abgewerteten Viertels ist dessen Umkodierung in der Wahrnehmung von potentiellen Zuzüglern und Investoren. Dabei spielt die Berichterstattung in den Medien eine zentrale Rolle. ...

Erklärungsansätze für Gentrifizierungsprozesse

Der Prozeß der Gentrifizierung eines Quartiers wird auf unterschiedliche Weise erklärt. Eine Gruppe von Erklärungsansätzen stellt Änderungen in den Lebensstilen und Konsummustern in den Vordergrund. ... Davon zu unterscheiden sind Erklärungsansätze, die die Rolle der Investitionsanreize an den städtischen Boden- und Immobilienmärkten betonen.

...

¹ Glass 1964, S. 18 (übersetzt vom Verfasser).

Rechtliche Hürden für die Gentrifizierung von Quartieren

Das deutsche Rechtssystem enthält an verschiedenen Stellen Instrumente, die zumindest geeignet sind, um das Tempo von Gentrifizierungsprozessen zu verlangsamen. Das am Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete orientierte Mietpreisrecht verlangsamt grundsätzlich die Diffusion der mit dem Zustrom zahlungskräftigerer Mieter verbundenen Mietpreissteigerungen. Von der 11-prozentigen Modernisierungsumlage gehen dagegen nicht unerhebliche Anreize für die aufwendige Modernisierung von Wohnräumen aus. ...

Demgegenüber ist die Rechtsposition des Mieters einer zur Umwandlung vorgesehenen Wohnung vergleichsweise gut ausgebaut. ...

Eine Handhabe gegen allzu aufwendige Modernisierungen im Zuge von Gentrifizierungsprozessen bietet außerdem das städtebauliche Satzungsrecht. So kann der Erlass einer Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dazu beitragen, die bestehende Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten und der Verdrängung alteingesessener Bevölkerungsteile aus ihren angestammten Quartieren vorzubeugen. ...

Daraus ergibt sich ein differenziertes Bild. Ob die Gentrifizierung eines bestimmten Gebietes mit rechtlichen Mitteln bekämpft wird, hängt davon ab, ob die Landesregierungen und die betroffenen Gemeinden von ihren Eingriffsrechten auch Gebrauch machen, also entsprechende Verordnungen bzw. Satzungen erlassen und diese in einem restringierenden Sinne anwenden. Auf der anderen Seite wirkt der rechtliche Rahmen natürlich auch auf die Möglichkeit des Entstehens von gentrifizierungsreifen Quartieren ein. Der Abstieg eines Viertels kann mit den Gestaltungsmöglichkeiten der Städtebauförderung und des städtebaulichen Satzungsrechts gezielt bekämpft werden.

Gentrification als Herausforderung für Forschung und Wohnungspolitik

Gentrification ist ein dynamisches Phänomen, das sich im Spannungsfeld von geänderten Lebensstilen, Wanderungsbewegungen, Verwertungsinteressen und staatlichen Eingriffen vollzieht. Jeder Gentrifizierungsprozeß läuft anders ab. Es ist zugleich ein kontroverses Phänomen, bei dem je nach ideologischem Blickwinkel die Revitalisierung oder die Verdrängung in den Vordergrund gestellt werden können. Während Befürworter einer unbeeinflussten Gentrification die wirtschaftliche Belebung und die günstigen Auswirkungen auf die Steuereinnahmen hervorheben, beklagen die Kritiker die Verdrängung der alteingesessenen Bewohner und die damit verbundene Zerschlagung ihrer sozialen Netzwerke.

Die ihrer Natur nach interdisziplinäre Gentrifizierungsforschung sollte sich nicht auf eine Seite schlagen und politökonomische und angebotsorientierte Ansätze ebenso berücksichtigen wie soziologische und wirtschaftsgeographische. Davon abgesehen verspricht die intensivere Beschäftigung mit den Rollen der verschiedenen Akteure im Gentrifizierungsprozeß Erkenntnispotential. Die Identifikation der Gentrifier sollte offen sein und nicht starren Mustern folgen (z.B. Bildungsgrad, Kinder als Ausschlußkriterium). Neben den Pionieren und den Gentrifiern sollten Investoren, Stadtplaner, Journalisten und andere am Prozeß beteiligte Gruppen näher betrachtet werden. Viel zu wenig Aufmerksamkeit ist bislang dem Schicksal der verdrängten Bevölkerungsgruppen gewidmet worden.

Daraus ergeben sich drei Forderungen an die zukünftige Gentrifizierungsforschung (Bernt / Holm / Rink):

- eine breitere, offenere Definition von Gentrification
- ein besseres Verständnis der ökonomischen Seite der Gentrification
- eine nähere Beschäftigung mit den einzelnen Dimensionen von Gentrification (Milieus, Investitionsprozesse, etc.)

Die Gentrifizierung ist letzten Endes nicht mehr als eine Phase im dynamischen Wandel von Quartiersfunktionen und Quartiersimages. Die entscheidende Frage ist, wieviel Wandel eine Gesellschaft auf diesem Gebiet zulassen will. Dabei sind die Interessen der verschiedenen beteiligten bzw. betroffenen Gruppen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung muß in dem Bewußtsein vorgenommen werden, daß der Funktions- und Imagewandel von Quartieren in einer dynamischen Gesellschaft etwas durchaus Normales ist. Ungeregelte Gentrifizierungsprozesse neigen freilich dazu, die Interessen bestimmter Gruppen (Investoren, Gentrifier) stärker zu gewichten, während auf der anderen Seite das aus dem unfreiwilligen Verlust der Wohnung und der Zerschlagung sozialer Netzwerke entstehende Leid zu wenig berücksichtigt wird.

Literatur

Bernt, M. / Holm, A. / Rink, D. (2009): „More news from the blind man...“ - Reflexionen über die Forschung zu Gentrificationprozessen in ostdeutschen Städten, Vortrag auf der Jahrestagung des Arbeitskreises Wohnungsmarktforschung in der Deutschen Gesellschaft für Geographie, 19.-20. Juni 2009 in Dresden.

Erbacher, E. (2009): Quartierimages im soziokulturellen Wandel – Gentrification in den USA, Vortrag auf der Jahrestagung des Arbeitskreises Wohnungsmarktforschung in der Deutschen Gesellschaft für Geographie, 19.-20. Juni 2009 in Dresden.

Friedrichs, J. / Keckes, R. (1996): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse, Leske und Budrich.

Glass, R. (1964): Aspects of Change, London: Centre for Urban Studies & MacGibbon & Key.

Häußermann, H. (2007): Stadtpolitik, Suhrkamp.

Holm, A. (2006): Die Restrukturierung des Raumes: Stadterneuerung der 90er Jahre in Ostberlin: Interessen und Machtverhältnisse, Transcript.

Smith, N. (1998): Stichwort „Gentrification“, in: Vliet, W. van (Hrsg.): The Encyclopedia of Housing, S. 198 f.