



Hochschule  
Zittau/Görlitz  
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES



*Wem gehört die Stadt: "Gentrification"  
aus mietrechtlicher, ökonomischer  
und stadtsoziologischer  
Perspektive*



1. Einführung
2. Typisches Ablaufmuster von Gentrifizierungsprozessen
3. Erklärungsansätze für Gentrifizierungsprozesse
4. Rechtliche Hürden für die Gentrifizierung von Quartieren
5. Gentrification als Herausforderung für Forschung und Wohnungspolitik
6. Erstes Fazit

- Begriff der „Gentrification“ (deutsch: „Gentrifizierung“ oder „Gentrifikation“)
- „Gentry“: wörtlich Adel
- Ruth Glass 1964 Verdrängung der ansässigen, wirtschaftlich meistens schlechter gestellten Bevölkerungsschichten durch das Einströmen von besserverdienenden Menschen in Städte oder Quartiere
- „Nach und nach sind viele der Londoner Arbeiterviertel von der unteren und oberen Mittel-klasse erobert worden. Schäbige, 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.“

- Attraktiv für Invasions- / Verdrängungs- und Aufwertungsprozesse:
  - zentrumsnahe Stadtviertel
  - Nachbarschaften mit einem hohen Mieteranteil,
  - mit architektonischen oder städtebaulichen Besonderheiten,
  - mit einer vernachlässigten Bausubstanz und niedrigen Immobilienpreisen und Mietniveaus
- Transformation der Wirtschafts-, Sozial- und Gebäudestruktur des betroffenen Viertels:
  - Branchenmix,
  - sozioökonomische Schichtung,
  - durchschnittliches Haushaltseinkommen
  - Immobilienpreise und Mieten
  - umfangreiche Investitionen in die Gebäudesubstanz

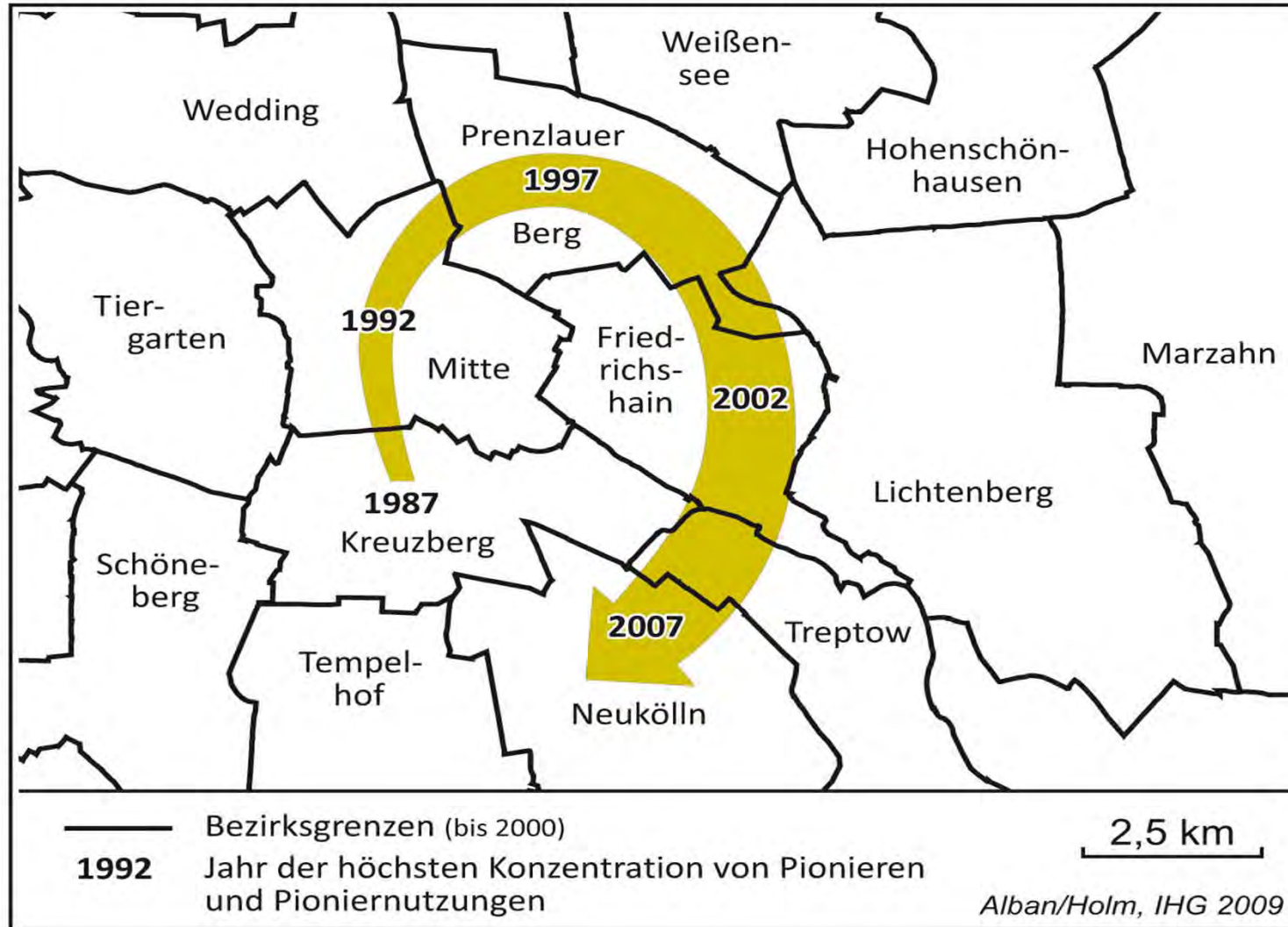


1. Einführung
2. Typisches Ablaufmuster von Gentrifizierungsprozessen
3. Erklärungsansätze für Gentrifizierungsprozesse
4. Rechtliche Hürden für die Gentrifizierung von Quartieren
5. Gentrification als Herausforderung für Forschung und Wohnungspolitik
6. Erstes Fazit

- Gentrifizierungsprozesse laufen nach einem typischen Muster ab.
- Umkodierung in der Wahrnehmung von potentiellen Zuzüglern und Investoren
- Berichterstattung in den Medien: Narrative
- „symbolische Gentrification“ von heruntergekommenen Industrievierteln wie bspw. Williamsburg (New York) und Castleberry Hill (Atlanta) zu Künstlervierteln
- Pionierphase: Zuziehende Pioniere entwickeln Subkulturen einer improvisierten Infrastruktur eine (Studenten, Künstler) → Narrativ Wertsteigerungserwartungen → Zuzüge von „Gentrifiern“
- schrittweise Modernisierung der Gebäudesubstanz und der Infrastruktur → weitere Zuzüge von Gentrifiern → Wegzug von Pionieren → sozialer Aufstieg anderer Pioniere im Viertel → steigende Mieten (größeren Nachfrage, Modernisierungsaktivitäten) → Abwanderungen von Alteingesessenen und Pionieren → Anpassung der sozialen Infrastruktur an die geänderte Zusammensetzung der Bewohnerschaft angepaßt (Szene-Restaurant statt Eckkneipe).



### Räumliche Verlagerung von Pionierphasen der Gentrification in Berlin (1987-2007)



1. Einführung
2. Typisches Ablaufmuster von Gentrifizierungsprozessen
3. Erklärungsansätze für Gentrifizierungsprozesse
4. Rechtliche Hürden für die Gentrifizierung von Quartieren
5. Gentrification als Herausforderung für Forschung und Wohnungspolitik
6. Erstes Fazit



- Änderungen in den Lebensstilen und Konsummustern
  - wachsende Zahl von Einpersonenhaushalten
  - Ablehnung vorstädtischer Lebensstile durch bestimmte Gruppen
- Investitionsanreize an den städtischen Boden- und Immobilienmärkten
  - Vernachlässigung eines Viertels im Ausgangszustand aufgrund von unterbliebenen Investitionen in die Gebäudesubstanz
  - negative externe Effekte von schlecht erhaltenen Gebäuden epidemischer Instandhaltungstau
  - Änderungen in der Mieter- und Bewohnerstruktur
  - am Ende größtenteils benachteiligte Schichten in heruntergekommenen Häusern
  - Umkehr wegen des Unterschiedes zwischen aktueller und potentieller Bodenrente („rent gap“)

### Potentiale für Miet- und Wertsteigerungen

Video „Gentrification als Geschäftsmodell“



1. Einführung
2. Typisches Ablaufmuster von Gentrifizierungsprozessen
3. Erklärungsansätze für Gentrifizierungsprozesse
4. **Rechtliche Hürden für die Gentrifizierung von Quartieren**
5. Gentrification als Herausforderung für Forschung und Wohnungspolitik
6. Erstes Fazit

- Asymmetrischer Kündigungsschutz
- Vergleichsmietensystem verlangsamt grundsätzlich die Diffusion der mit dem Zustrom zahlungskräftigerer Mieter verbundenen Mietpreissteigerungen
- 11-prozentige Modernisierungsumlage: wesentlicher Anreize für die aufwendige Modernisierung von Wohnräumen (aber: Härtefälle, auch unzumutbare Mietbelastung)
- Umwandlung
  - Wird nach der Überlassung der Wohnung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und soll die Eigentumswohnung an einen Dritten veräußert werden, so kommt dem Mieter nach § 577 BGB ein Vorkaufsrecht zu.
  - Im Falle des Verkaufs an einen Dritten nach der Umwandlung: „Kauf bricht nicht Miete“
  - gesetzliche Kündigungssperre von drei Jahren beachten (§ 577a Abs. 1 BGB). Gebietsweise Verlängerung durch VO der Landesregierungen auf bis zu zehn Jahre (Abs. 2).  
Siehe KSpVONRW

- städtebauliches Satzungsrecht:
  - Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB bestehende Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten Verdrängung alteingesessener Bevölkerungsteile aus ihren angestammten Quartieren vorbeugen
  - Genehmigungspflicht für Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Auch die Begründung von Wohnungseigentum kann unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden.  
z.B. zweites Bad in Berlin

- 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.

1. Einführung
2. Typisches Ablaufmuster von Gentrifizierungsprozessen
3. Erklärungsansätze für Gentrifizierungsprozesse
4. Rechtliche Hürden für die Gentrifizierung von Quartieren
5. Gentrification als Herausforderung für Forschung und Wohnungspolitik
6. Erstes Fazit

- Gentrification ist ein dynamisches Phänomen, das sich im Spannungsfeld von geänderten Lebensstilen, Wanderungsbewegungen, Verwertungsinteressen und staatlichen Eingriffen vollzieht.
- Jeder Gentrifizierungsprozeß läuft anders ab.
- Befürworter einer unbeeinflussten Gentrification: Revitalisierung, wirtschaftliche Belebung, höhere Steuereinnahmen
- Kritiker die Verdrängung der alteingesessenen Bewohner und die Zerschlagung ihrer sozialen Netzwerke

- interdisziplinäre Gentrifizierungsforschung: politökonomische, angebotsorientierte, soziologische und wirtschaftsgeographische Ansätze
- intensivere Beschäftigung mit den Rollen der verschiedenen Akteure im Gentrifizierungsprozeß
  - Identifikation der Gentrifier sollte offen sein und nicht starren Mustern folgen (z.B. Bildungsgrad, Kinder als Ausschlußkriterium)
  - Investoren, Stadtplaner, Journalisten und andere am Prozeß beteiligte Gruppen
- Schicksal der verdrängten Bevölkerungsgruppen



- Forderungen an die zukünftige Gentrifizierungsforschung (Bernt / Holm / Rink):
  - eine breitere, offenerere Definition von Gentrification
  - ein besseres Verständnis der ökonomischen Seite der Gentrification
  - eine nähere Beschäftigung mit den einzelnen Dimensionen von Gentrification (Mi-lieus, Investitionsprozesse, etc.)

## Keine polaren Lösungen

- Die Gentrifizierung: Phase im dynamischen Wandel von Quartiersfunktionen und Quartiersimages
- Wieviel Wandel will eine Gesellschaft auf diesem Gebiet zulassen?
- Abwägung der Interessen der verschiedenen beteiligten bzw. betroffenen Gruppen
- in dem Bewußtsein, daß der Funktions- und Imagewandel von Quartieren in einer dynamischen Gesellschaft etwas durchaus Normales ist.
- Ungeregelte Gentrifizierungsprozesse zugunsten bestimmter Gruppen (Investoren, Gentrifier) und zu Lasten anderer (unfreiwilliger Verlust der Wohnung, Zerschlagung sozialer Netzwerke)

Video „ZDF Frontal21 - Gentrifizierung, Verdrängte Mieter“

- 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.