

## Gentrification– Definition

**Gentrification** (auch **Gentrifizierung**) bezeichnet **Aufwertungsprozesse** innerstädtischer Wohnviertel. Der Begriff wurde eingeführt von RUTH GRASS (1963). (Quelle: Heineberg 2017)

Nach C. KRAJEWSKI 2004 betrifft Gentrification v.a. Altbauquartiere, und zwar deren

- **Bauliche** Aufwertung (Gebäudesanierungen und Neubauten, Wohnumfeld- u. Infrastrukturverbesserungen),
- **Soziale** Aufwertung (Zuzug statushöherer Bevölkerung: u.A. Besserverdienende)
- **Funktionale** Aufwertung (Ansiedlung neuer Geschäfte u. Dienstleistungen, qualitative u. quantitative Angebotserweiterung)
- **Symbolische** Aufwertung ('positive' Kommunikation über die Gebiete, Medienpräsenz, hohe Akzeptanz)

Von Gentrification spricht man also, wenn bestimmte Bevölkerungsgruppen alte und abgewohnte Stadtteile oder Baulichkeiten als wertvoll einstufen und eine Investitionstätigkeit beginnt. Daraus folgt eine deutliche Standardanhebung der Bausubstanz und ein Austausch der Bevölkerung.

Gentrifizierung löst häufig stadtpolitische Protestaktionen (z.B. Hausbesetzungen oder Demonstrationen) aus.

### Wer ist beteiligt?

Nach Klaus Friedrich<sup>2</sup> werden die beteiligten Akteure unterschieden in:

- **“Pioniere”** – z.B. Studenten, alternative Szene, mit geringen Wohnflächenansprüchen
- **“Gentrifier”** – z.B. Yuppies, ledig und alleinlebend, leitende oder mittlere Angestellte mit höheren Flächenansprüchen
- **Andere** – Restkategorie der ursprünglichen Quartiersbewohner, meist statusniedere, altersmäßige oder ethnische Randgruppe

### Ursachen der Gentrifizierung

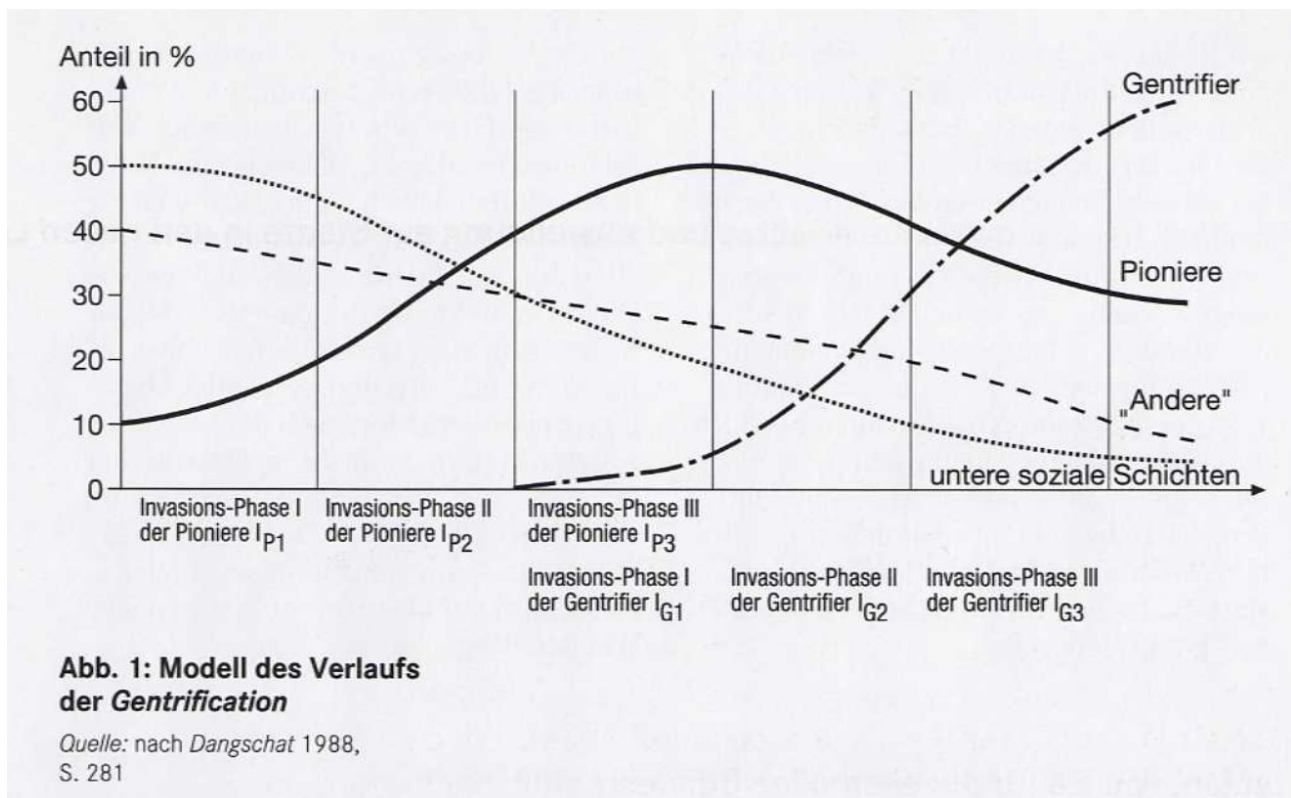
In Deutschland trug dazu die in den 1960er und 1970er Jahren verfolgte Politik der Suburbanisierung entscheidend bei, indem sie Eigenheimbau und die Errichtung von Großsiedlungen an den Stadträndern förderte. Das Wohnen in den Kernstädten verlor an Attraktivität. Suburbanisierung fiel mit einem tiefgreifenden ökonomischen Strukturwandel zusammen. Industrielle Arbeitsplätze gingen verloren, die Beschäftigung konzentrierte sich mehr und mehr in den Dienstleistungsbranchen. Damit veränderte sich zugleich die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung in den zentral gelegenen Arbeitervierteln. Arbeitsmigranten und ihre Familien zogen auf der Suche nach erschwinglichem Wohnraum in die Viertel, die „Einheimische“ verließen, die es sich leisten konnten. Und mit der Rückkehr der Arbeitslosigkeit, die vor allem Arbeiterinnen und Arbeiter betraf, nahm auch die Armut in den Vierteln zu.

Nach den Phasen des Bevölkerungsrückgangs oder der Bevölkerungsstagnation von den 1970er bis zu den 1990er Jahren wächst die Bevölkerung in einer Reihe deutscher Großstädte wieder. Dies gilt gerade für solche Städte, in denen die „Wissensökonomie“ (forschungsinensive Industrien, wissensbasierte Dienstleistungen einschließlich der Kulturwirtschaft) expandiert und die Forschungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen vorzuweisen haben. Sie sind attraktiv insbesondere für jüngere Bevölkerungsgruppen, die in den wissensintensiven

Beschäftigungsfeldern arbeiten, in Verbindung damit auf face-to-face Kontakte angewiesen sind (nicht zuletzt zur Bewältigung häufig instabiler Beschäftigungsverhältnisse) und urbane Diversität schätzen. Dazu kommt die neuerliche Anziehungskraft von Kernstädten für junge Familien, wenn beide Eltern erwerbstätig sind, wegen der Nähe von Wohnung, Arbeitsplatz und sozialen Dienstleistungen wie Kitas.

Damit verstärkt sich die Konkurrenz um attraktiven und bezahlbaren innerstädtischen Wohnraum. Der Rückzug des Bundes aus dem öffentlichen Wohnungsbau in den 1980er Jahren, die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände durch die Kommunen und die kommunale Förderung von Sanierungsprojekten trugen zu dessen Verknappung bei. Hinzu kommt die zunehmende Polarisierung der Einkommen und Vermögen, die in Deutschland seit der zweiten Hälfte der 1990er Jahre zu beobachten und in den Stadtregionen besonders ausgeprägt ist. Immobilien sind zur lukrativen Anlagemöglichkeit für die privaten Besitzer und institutionellen Verwalter des national wie international immer ungleicher verteilten gesellschaftlichen Reichtums geworden.

## Phasen der Gentrifizierung



### **Phase I**

Die erste Phase ist die „Invasionsphase I der Pioniere“. Diese Pioniere sind die Nutzer der vor Ort bestehenden Bausubstanzen in einem wenig attraktiven Quartier mit alteingesessener Wohnbevölkerung. Diese nehmen lediglich einfache Sanierungsarbeiten vor und haben somit einen geringen Einfluss auf die lokalen und niedrigen Mietpreise (Diller 2014, 21).

## **Phase II**

Die zweite Phase ist die „Invasionsphase II der Pioniere“ und die „Invasionsphase I der Gentrifier“. In dieser Phase wird das Wohnviertel attraktiv für junge Erwerbstätige, Studenten und Künstler. Durch diesen Zuzug der Pioniere kommt es zu einer veränderten Bevölkerungsstruktur, welcher zu einer Ansiedlung einer entsprechenden Gewerbestruktur wie Szene-Clubs und Boutiquen führt. Dies hat zur Folge, dass die Mieten steigen und die ansässige Bevölkerung nicht mehr zahlungsfähig ist. Folglich kommt es zu einer zunehmenden Verdrängung der Ansässigen und zeitgleich zu einem Zuzug wohlhabenderen Bevölkerungsschichten. Somit findet der erste Imagewandel statt. Dieser kennzeichnet sich durch den Zuzug von Kreativen und Pionieren, die in diesem Modell als „Gentriffer“ bezeichnet werden. Die Investitionen erfolgen durch Akteure des Bau- und Finanzsektors (Friedrichs 1998, 59ff.).

## **Phase III**

Die dritte Phase ist die „Invasionsphase II der Gentrifier“. Das Auftreten von Baumfirmen, intensiven Sanierungstätigkeiten, Käufer und Mieter aus wohlhabenderen Schichten sind ein Indiz des stattfindenden Prozesses. Die sogenannten Gentrifier beziehen Luxusimmobilien und wirken indirekt bei der Mietpreissteigerung mit. Dies hat zur Folge, dass vormalige Pioniere verdrängt werden und diese Verdrängung erstmalig öffentlich wahrgenommen wird. Aus diesem Grund wird diese Phase als zentraler Prozess der Gentrifizierung gesehen (Friedrichs 1998, 59ff.).

## **Phase IV**

Die folgende vierte Phase ist die „Invasionsphase III der Gentrifier“. In dieser Phase findet eine erneute Sukzession statt, die eine Segregation zur Folge hat und die Entstehung eines Viertels mit relativ homogener Bevölkerungsstruktur (Einkommen, Alter) mit sich bringt. Darüber hinaus findet ein weiterer Imagewandel statt. Dieser zeichnet sich durch sogenannte Nobelviertel aus. In diesen Vierteln werden nicht nur luxuriöse Wohnungen vermietet, sondern der Besitz von Wohneigentum nimmt stetig zu (Krajewski 2006, 48).

## **Phase V**

Die fünfte und letzte Phase des Verlaufsmodells ist die „Invasionsphase I neuer Gentrifier, internationaler Investoren und Hyper-Gentrification“. Hier tritt eine Gruppe neuer Gentrifier auf, die sich aus internationalen Investoren und Käufern zusammensetzt. Dieses Auftreten wird als Hyper-Gentrification (oder auch Super-Gentrification) bezeichnet. Die durch den Imagewandel bekannten Nobelviertel sind nicht mehr nur bei heimischen wohlhabenderen Schichten gefragt, sondern werden nun auch international wahrgenommen. Somit steigt die Attraktivität für statushohe Gruppen und bringen auch hohe Renditen für Modernisierungsmaßnahmen mit sich. Diese Steigerung der Attraktivität zeichnet sich durch intensive Bautätigkeiten im Luxussegment aus (Holm 2010, 111).

## Positive/negative Folgen

Im Gegensatz zur Suburbanisierung zieht es die Bevölkerung der oberen sozialen Schichten im Rahmen der Gentrifizierung wieder in innerstädtische Gebiete. Diese gegenläufige Bewegung zur Stadtfucht ist eine positive Folge der Gentrifizierung. Die Zersiedlung wird aufgehalten. Eine weitere positive Folge ist die Aufwertung der innerstädtischen Wohnviertel, die damit verbundene Erhaltung der historischen Baustruktur und die steigenden Steuereinnahmen der Stadt. Eine negative Folge ist, dass preiswerter Wohnraum in der Innenstadt verloren geht. Um dieser negativen Folge entgegenzuwirken, wird in einigen Städten eine Mietobergrenze durch die Stadt festgelegt.

## Aufgaben zur Kontrolle

[https://www.osa.fu-berlin.de/geographie\\_bsc/beispielaufgaben/07\\_gentrifizierung/index.html](https://www.osa.fu-berlin.de/geographie_bsc/beispielaufgaben/07_gentrifizierung/index.html)