

Was ist eigentlich Gentrifizierung?

Lowak, Lasse E. W. (2025): Was ist eigentlich Gentrifizierung? Tendenzen der Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert, Working Paper, ConneGentri.org, <https://connegentri.org/2025/02/01/was-ist-eigentlich-gentrifizierung-und-wie-ist-sie-entstanden/>.

Die Etablierung des Begriffs der Gentrifizierung als wissenschaftlich anerkannter Terminus geht auf die britisch-deutsche Soziologin und Geografin Ruth Glass zurück (Bernt 2020: 403; Friedrichs 1995: 120; Holm 2012: 661; Vollmer 2018: 10). Ruth Glass beschäftigte sich in den 1960er Jahren mit dem Stadtteil Islington in London und beobachtete im Zuge dessen einen Prozess, welcher die kulturelle und soziale Identität des Viertels grundlegend veränderte:

„One by one, many of the working-class quarters of London have been invaded by the middle-classes [...]. Once this process of ‚gentrification‘ starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed.“ (Glass 1964: 22)

Der englische Begriff ‚gentry‘ bezeichnet den britischen Landadel und den vermögenden Teil des britischen Bürgertums (Bernt 2020: 404; Holm 2012: 662; Vollmer 2018: 10). Den Einzug von Klientel dieser Art in das Arbeiterviertel Islington nennt Ruth Glass in Anlehnung an diese Begrifflichkeit ‚Gentrification‘ (ebd.: 10). Allgemeiner ausgedrückt, geht es hierbei um den Zuzug von höher qualifizierten und in der Regel vermögenden Gruppen in zuvor abgewertete Stadtviertel (Rink 2015: 89). Der Begriff verbreitete sich zunächst nur langsam, weil er einen spezifisch auf England zugeschnittenen Charakter aufwies (Haferland 2018: 32). Deshalb entwickelte der Gentrifizierungsbegriff erst in den 1980er Jahren eine international anerkannte Relevanz. Ein wesentliches Merkmal der Gentrifizierung besteht darin, dass die zuziehenden Bevölkerungsgruppen damit beginnen, Eigentum zu erwerben, Häuser zu sanieren und hochpreisige Möglichkeiten des Konsums zu installieren, was zu steigenden Lebenshaltungskosten und somit zur Verdrängung der ursprünglichen Bevölkerung führt (Vollmer 2018: 10). In dieser aus Prozessen der Inwertsetzung resultierenden Verdrängung besteht der Kern der Gentrifizierung:

„Gentrification ist jeder stadtteilbezogene Aufwertungsprozess, bei dem immobilienwirtschaftliche Strategien der Inwertsetzung und/oder politische Strategien der Aufwertung den Austausch der Bevölkerung für ihren Erfolg voraussetzen. Verdrängung ist das Wesen und kein ungewollter Nebeneffekt der Gentrification.“ (Holm 2020: 152)

Seit der von Ruth Glass durchgeführten Studie zum Thema ‚Gentrifizierung in London-Islington‘ hat sich der Begriff der Gentrifizierung zu einem Zweig stadtsoziologischer und human- sowie wirtschaftsgeographischer Forschung entwickelt (Holm 2012: 663). Forschungsarbeiten zum Thema Gentrifizierung gibt es des Weiteren aus den Bereichen der Kulturwissenschaft, der Ethnologie, der Politikwissenschaft und der Stadt- und Raumplanung (ebd.:

662). Hierbei wird sich vorwiegend mit den Ursachen, dem Ablauf und den Auswirkungen von Gentrifizierung beschäftigt und im Hinblick auf die genaue Auslegung des Begriffs debattiert (Bernt 2020: 403; Holm 2012: 662).

Gentrifizierung kann heute als globales Phänomen begriffen werden: Prozesse dieser Art sind auf der ganzen Welt in verschiedensten Ausprägungen zu beobachten (Bernt 2020: 403; Rink 2015: 89; Vollmer 2018: 10). Die Komplexität der Gentrifizierungs-Debatte erreichte bereits in den 1980er Jahren ein so großes Ausmaß, dass Robert Beauregard den Ausdruck ‚Chaos of Gentrification‘ prägte (Beauregard 2007: 35; Holm 2012: 662). Dieser Ausdruck referiert auf den interdisziplinären Charakter, den eine tiefgreifende Auseinandersetzung mit dem Thema Gentrifizierung erfordert, weil dieses aus unterschiedlichen Perspektiven betrachtet werden kann (ebd.: 662). Jüngste empirische Untersuchungen haben zudem ergeben, dass eine signifikante Zunahme wissenschaftlicher Beiträge feststellbar ist, die sich mit Gentrifizierung und Verdrängung in Deutschland beschäftigen (Glatter/Mießner 2022: 9). So sind im Zeitraum zwischen 2005 und 2022 mehr als 330 Publikationen veröffentlicht worden, die sich mit der Definition und der sozialen Problematik der Gentrifizierung auseinandersetzen (ebd.).

Deutungshoheit: Zur Problematik der Begriffsdefinition

Die bereits vorgestellte Definition des Gentrifizierungsbegriffs, die von Andrej Holm verwendet wird, begreift die Facette der Verdrängung als substanzielles Element. Der Leitgedanke, den Aspekt der Verdrängung im Hinblick auf die Definition des Begriffs in den Mittelpunkt zu stellen, stammt ursprünglich von Peter Marcuse (Marcuse 1985). Diese Auffassung hat sich insbesondere in Kreisen der kritischen Stadtforschung etabliert. So ist sie zum Beispiel in den Texten von Andrej Holm, Lisa Vollmer, Sebastian Schipper, Mark Davidson und Loretta Lees aufzufinden (Davidson/Lees 2005: 1187; Holm 2020: 152; Schipper 2018: 57; Vollmer 2018). Die Identifikation der Verdrängung als Wesen der Gentrifizierung bringt die logische Konsequenz mit sich, dass die Entstehung von hippen Bars und Cafés, die bauliche Sanierung, die Errichtung von Neubauten oder die Präsenz von Künstler*innen keine hinreichenden Kriterien für einen Gentrifizierungs-Befund darstellen (Schipper 2018: 60). Prozesse der baulichen, sozialen oder kulturellen Aufwertung können nur dann als Bestandteile der Gentrifizierung identifiziert werden, wenn diese mit Prozessen der Verdrängung einhergehen (ebd.). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine sozialverträgliche Aufwertung nicht zu Prozessen der Verdrängung und daraus resultierend auch nicht zu Gentrifizierung führt (ebd.). Des Weiteren verhält es sich so, dass Gentrifizierung nicht am Erscheinungsbild eines Stadtviertels abgelesen werden kann, sondern durch aufwändige Studien statistisch nach-

gewiesen werden muss, welche die Ausprägung der Verdrängung, zum Beispiel durch eine große Zahl von Befragungen, untersuchen (Holm/Schulz 2016: 293).

Ein Vorzug dieser Definition im Hinblick auf das im Zuge dieser Arbeit verfolgte Ziel besteht darin, dass sie gut dafür geeignet ist, den politischen Umgang der Mieter*innen-Bewegung mit den charakteristischen Problemen der Wohnraumversorgung zu untersuchen. Denn, weil diese Definition die Verdrängung als wesentliches Merkmal der Gentrifizierung bestimmt, nimmt sie die charakteristischen Probleme der Mieter*innen, die zu Verdrängungsprozessen führen (z. B. steigende Mieten oder Entmietung), zwangsläufig ernst. Allerdings wäre es ein Fehler, zu übersehen, dass sich im Laufe der Zeit unterschiedliche Auslegungen des Begriffs der Gentrifizierung herauskristallisiert haben, die jeweils eigene Schwerpunkte setzen und der Verdrängungs-Facette unterschiedliche Bedeutungen zuordnen. Die von Marcuse aufgestellte These, dass die Verdrängung das Wesen der Gentrifizierung und keinen ungewollten Nebeneffekt darstelle, ist nicht unumstritten:

„Unter Gentrifizierung versteht man einen stadtteilbezogenen Aufwertungsprozeß [sic!], der auf der Verdrängung unterer Einkommensgruppen durch den Zuzug wohlhabenderer Schichten basiert und zu Qualitätsverbesserungen im Gebäudebestand führt.“ (Krajewski 2006 zitiert nach: Haferland 2018: 36)

Diese Definition identifiziert die Verdrängung zwar als ‚Basis der Gentrifizierung‘, unterscheidet sich jedoch insofern von der vorherigen, als dass sie zum Ausdruck bringt, dass die Verdrängung der ursprünglichen Bevölkerung als Mittel zum Zweck betrachtet werden kann. Diese Interpretation des Begriffs impliziert, dass Verdrängung vernünftigerweise benötigt werde, um eine notwendige Sanierung bzw. Modernisierung umzusetzen. Dazu passt, dass manche Definitionsansätze zu einer physischen Auslegung des Begriffs tendieren. Smith rückt beispielsweise den Aspekt der baulichen Aufwertung in den Vordergrund seiner Definition:

„Gentrification ist der Prozeß, in dessen Verlauf zuvor verwahrloste und verfallene innerstädtische Arbeiterviertel für Wohn- und Freizeitnutzung der Mittelklasse systematisch saniert und renoviert werden.“ (Smith zitiert nach: Haferland 2018: 36)

Hierbei wird betont, dass die Phase der baulichen Aufwertung auf eine Phase der ökonomischen Desinvestition folgt. Diese Phase der Desinvestition hat ursprünglich dazu geführt, dass sich zahlreiche Gebäude in einem schlechten Zustand befinden (ebd.: 36). Um dieses Investitionsdefizit auszugleichen, müsse ein Stadtviertel durch Investitionen so verändert werden, dass es mit den Ansprüchen der Mittelklasse kompatibel ist. Es steht gewissermaßen eine physische Dimension im Fokus, welche weitgehend von sozialen und politischen Problematiken abstrahiert (ebd.). Derartige Auffassungen vernachlässigen allerdings die sozialen, kulturellen und politischen Konsequenzen, mit welchen durch Gentrifizierung vorangetriebene Sanierungen zwangsläufig verknüpft sind, indem diese verharmlosend als

eigentlich ungewollte oder gar unvermeidbare Nebeneffekte dargestellt werden. Im weiteren Verlauf dieser Arbeit wird von Andrej Holms Definition ausgegangen, welche den Verdrängungs-Aspekt zum substanziellen Kriterium der Gentrifizierung erklärt. Diese explizite Festlegung ist deshalb unverzichtbar für den weiteren Verlauf der Arbeit, weil sie folgendes impliziert: Grundsätzlich besteht das problematische Moment der Gentrifizierung darin, dass die Art und Weise, auf die saniert und neugebaut wird, aus strukturellen Gründen nicht den Bedürfnissen eines Großteils der Bewohner*innen entsprechen kann. Denn würde die bauliche Aufwertung diesen Bedürfnissen entsprechen, wäre der Tatbestand der Gentrifizierung nicht erfüllt.

Vor diesem Hintergrund betrachtet, ist es von zentraler Bedeutung, festzuhalten, dass die Verhältnisbestimmung der positiven und negativen Konsequenzen von durch Gentrifizierung vorangetriebener Aufwertung sehr stark von der gesellschaftlichen Stellung abhängig ist, die ein Individuum oder eine Gruppe in der Gesellschaft einnimmt (Holm/Schulz 2016: 291). Für die Akteur*innen der Immobilien-Branche, für Mieter*innen, die aufgrund von zu stark gestiegenen Preisen umziehen müssen oder ökonomisch gut aufgestellte Haushalte kann Gentrifizierung sehr unterschiedliche Bedeutungen entfalten. Damit geht einher, dass auch die Definitionen und die Bewertungen von Gentrifizierung sehr unterschiedlich ausfallen können (ebd.: 291). Neil Smith bringt die Beschaffenheit des Spannungsfelds, das der Begriff Gentrifizierung repräsentiert, zum Ausdruck, indem er diesen als ‚dirty word‘ des zeitgenössischen Klassenkonflikts bezeichnet: „[...] the language of gentrification tells the truth about the class shift involved in ‚regeneration‘ of the city, it has become a dirty word to developers, politicians, and financiers [...]“ (Smith 2002: 445).

Des Weiteren hat sich der Gentrifizierungsbegriff in den letzten Jahren von einem wissenschaftlichen Fachterminus zu einem Grundbegriff stadtpolitischer Debatten entwickelt (Holm/Schulz 2016: 291). Die Frage, was genau unter Gentrifizierung verstanden wird, ist sowohl wissenschaftlich als auch gesellschaftlich relevant, weil ihre Beantwortung einen großen Einfluss auf den politischen Umgang mit Verdrängungsprozessen entfalten kann (Vollmer 2018: 11). Diesbezüglich entwickelten sich in Deutschland bereits zu Beginn der 90er Jahre verschiedene Konfliktlinien, die am Beispiel der Hauptstadt Berlin besonders gut zu verdeutlichen sind. Während einige junge Wissenschaftler*innen massive Gentrifizierungsprozesse in Berlin voraussagten und eine ausgeprägte Verdrängungswelle befürchteten, verwies das damalige wissenschaftliche Paradigma darauf, dass nur in einzelnen Häusern Verdrängungsprozesse zu beobachten seien, was angesichts des Leerstands und des Verfalls zahlreicher Altbauten aber keine strukturelle Problematik nahelege (ebd.). Diese Analyse wurde

vom Berliner Senat aufgegriffen, um weitere Prozesse der Aufwertung im Bereich der Innenstadt zu rechtfertigen und zu argumentieren, dass diese Vorgehensweise keine relevante Verdrängungsproblematik verursache. Der Berliner Senat vertrat bis nach 2010 die Auffassung, dass es keine Probleme im Hinblick auf die Wohnraumversorgung gebe (ebd.: 13).

Dieser verharmlosende oder gar negierende Diskurs arbeitet also mit der These, dass das von zahlreichen kritischen Stadtforscher*innen als Gentrifizierung bezeichnete Phänomen und die damit verbundenen Probleme gar nicht oder zumindest nicht in der postulierten Form existieren (ebd.). Nicht selten wird hierbei das Narrativ konstruiert, es handle sich nur um ‚gefühlte Gentrifizierung‘ (Holm/Schulz 2016: 291). Der ‚negierende Diskurs‘ kann auch in Kombination mit einer kriminalisierenden Komponente auftreten (Vollmer 2018: 15). So brachte der christdemokratische Politiker und Leipziger Stadtrat Ansbert Maciejewski im Jahre 2017 zum Ausdruck, dass Gentrifizierung „[...] doch bloß ein erfundener Begriff der Linksautonomen“ (Grüne Fraktion Leipzig 2017 zitiert nach: Vollmer 2018: S. 15) sei. Ein weiteres Beispiel für eben diesen kriminalisierenden Diskurs, das medial sehr viel Aufmerksamkeit erhalten hat, stellt die Verhaftung Andrej Holms im Jahre 2007 dar. Holm wurde vorgeworfen, der geistige Wegbereiter einer terroristischen Vereinigung, gemäß §129a, gewesen zu sein (Vollmer 2018: S. 15). Ein wesentlicher Bestandteil der Argumentation, die verwendet wurde, um die Monate lange Überwachung Holms und seine Verhaftung durch ein Sondereinsatzkommando zu legitimieren, bestand in der Tatsache, dass Holm in seinen Publikationen die Begriffe ‚Gentrification‘ und ‚Prekariat‘ verwendet hat (ebd.). Die Vorwürfe erwiesen sich als haltlos und das Verfahren wurde eingestellt. Zuvor gab es zahlreiche Solidaritätsbekundungen von Wissenschaftler*innen, welche im Verfahren gegen Andrej Holm einen Akt der Kriminalisierung des kritischen Anspruchs in der Stadtforschung sahen (ebd.). Die Berücksichtigung des kriminalisierenden und des negierenden Diskurses ist deshalb relevant, weil diese Diskurse besonders gut veranschaulichen, dass der Begriff ‚Gentrifizierung‘ ein Thema repräsentiert, über das in der Öffentlichkeit kontrovers diskutiert wird. Es treffen hierbei die Interessen der Immobilienwirtschaft und der Mieter*innen reibungsintensiv aufeinander. Einer der Hauptschauplätze dieser Auseinandersetzung stellt der Kampf um die Deutungshoheit im Hinblick auf den Gentrifizierungsbegriff dar. Denn die Frage, ob die Gentrifizierung ein Problem darstellt, ist direkt an die Frage gekoppelt, was darunter verstanden wird: „Gentrification is perhaps the most politically loaded word in urban geography or urban studies and indeed in the politics of cities“ (Davidson/Lees 2005: 1187).

Der klassische Ablauf der Gentrifizierung

Klassischerweise beginnt die Gentrifizierung mit einer kulturellen Aufwertung eines ökonomisch und sozial abgewerteten Gebiets, in welchem vorwiegend Arbeiter*innen oder migrantisierte Menschen leben (Vollmer 2018: 17).¹ Oftmals weist ein solches innenstadtnahes Viertel einen hohen Altbaubestand auf, der sich insbesondere durch ein ausgeprägtes Investitionsdefizit auszeichnet (Friedrichs 1995: 122). Die Häuser sind tendenziell in einem mittelmäßigen bis schlechten Zustand und bedürfen einer umfassenden Modernisierung (ebd.). Oftmals ist zudem ein hoher Anteil von Privatvermieter*innen im Viertel präsent, die selbst im Haus oder zumindest im Viertel wohnhaft sind. Die vor dem Hintergrund dieser Ausgangssituation einsetzende Entwicklung wird in der Fachliteratur als Pionierphase bezeichnet. Die namensgebenden Pionier*innen werden durch die vergleichsweise niedrigen Mieten angezogen und beginnen damit, eine soziokulturelle Infrastruktur aufzubauen (Vollmer 2018: 16). Dass diese Entwicklungsdynamik immer wieder zu beobachten ist, hängt damit zusammen, dass die ‚Pionier*innen‘ typischerweise über viel kulturelles Kapital und zeitliche Ressourcen verfügen, aber aus ökonomischen Gründen darauf angewiesen sind, ihre Projekte dort umzusetzen, wo die Mieten erschwinglich sind (ebd.: 17). Ein Beispiel, auf das oft zurückgegriffen wird, um die Akteursgruppe der Pionier*innen zu charakterisieren, stellen Künstler*innen dar, welche ein Atelier einrichten wollen, dessen Unterhalt sie sich im bereits inwertgesetzten Zentrum der Stadt nicht leisten könnten (Friedrichs 1995: 120; Vollmer 2018: 17). Aber auch Studierende, die Orte zur politischen und kulturellen Vernetzung, eine Suppenküche oder eine autonome Kneipe eröffnen möchten, können als ‚Pioniere‘ auftreten (ebd.: 17). Außerdem ist es möglich, dass subkulturelle Energien im Hinblick auf die ‚Pionierphase‘ eine wichtige Rolle spielen. Unkonventionelle Musikszene, wie zum Beispiel die Punk-, Ska-, Skinhead-, Rave- oder Metallszene, brauchen geeignete Räume, um Konzertveranstaltungen zu organisieren und sich überregional zu vernetzen. Andrej Holm weist des Weiteren darauf hin, dass sich die Aktivitäten der Pionier*innen nicht immer nur in Form von kulturellen Veränderungen äußern. Denn die Pioniere seien durchaus dazu in der Lage, signifikante Renovierungsarbeiten und kleinere bauliche Verbesserungen zu finanzieren und in Eigenleistung durchzuführen (Holm 2012: 672). Philip Clays Verlaufsmodell sieht zudem vor, dass es durch den Zuzug der Pionier*innen bereits zu ersten Verdrängungseffekten im Hinblick auf die ursprüngliche Bevölkerung kommt (Friedrichs 1995: 122).

¹ Jin Haritaworn prägte im Hinblick auf diese Komponente des Konflikts die Begriffe ‚Queere Gentrifizierung‘ und ‚Queere Regenerierung‘. Haritaworn greift die Kritik von QTPoC's (Queer-Trans-People-Of-Colour) an der Raumaneignung weißer Queers in Berlin-Kreuzberg auf und problematisiert einen rassistisch aufgeladenen Diskurs im Hinblick auf raumtheoretische Fragen (Haritaworn 2016).

Die zweite Phase der Gentrifizierung setzt dann ein, wenn die Aktivitäten der Pionier*innen ein Ausmaß erreicht haben, das groß genug ist, um eine kulturelle Neubewertung des Viertels durch die Öffentlichkeit zu initiieren (Vollmer 2018: 17). Diese Umdeutung kann beispielsweise durch Erwähnungen in Reiseführern oder überregional relevanten Magazinen beschleunigt werden. Ein gutes Beispiel im Hinblick auf Leipzig stellt ein Artikel der amerikanischen Journalistin Gisela Williams dar, welcher 2010 in der New York Times erschien, insbesondere die ‚freie Musikszene‘ des Stadtviertels Connewitz thematisierte und einschlägige Orte im Stile des UT-Connewitz und des Soziokulturzentrums Conne Island namentlich erwähnte (Bischof 2015: 75). Im selben Jahr wurde Leipzig im Ranking der ‚31 Places to Go in 2010‘ von der New York Times auf Platz 10, also noch vor Los Angeles, eingeordnet (ebd.: 74). Diese Berichterstattung einer international relevanten Zeitung über die zuvor, zumindest in den USA, vollkommen unbekannte Messestadt regte eine ganze Welle von Artikeln in der deutschsprachigen Presse² an und trug maßgeblich zur Entwicklung des Ausdrucks ‚#Hypezig‘ und der Bezeichnung ‚Hipsterhochburg‘ bei (ebd.: 75, 77). Durch derartige gesteigerte Medienpräsenz, welche sich auf die Aktivitäten der Pionier*innen bezieht, kann sich der Ruf eines Stadtviertels oder gar einer ganzen Stadt substantiell verändern. Die damit verbundene kulturelle Neubewertung eines Viertels sorgt dafür, dass dieses für die Mittelschicht interessant wird. Denn die von den Pionier*innen geschaffene soziokulturelle Infrastruktur im Stile von Cafés, Kneipen, Ausstellungen, kleinen Kinos, Konzertlocations und anderen Ausgelmöglichkeiten entsprechen, zumindest partiell, den Attraktivitätskriterien der Mittelschicht im Hinblick auf die unmittelbare Wohnumgebung (Vollmer 2018: 17). Die Angehörigen der Mittelschicht, die infolgedessen in ein Stadtviertel ziehen, stellen die Akteursgruppe der ‚Gentrifier‘ dar und verfügen über deutlich mehr ökonomisches Kapital als die Pionier*innen (ebd.). Der attraktive Ruf des Viertels legt zudem nahe, dass beispielsweise der Erwerb eines Eigenheims oder einer Wohnung mit einem geringen Risiko verbunden sei (ebd.). An dieser Stelle wird die Gentrifizierung erstmalig deutlich sichtbar (Friedrichs 1995: 123). Denn es werden immer häufiger Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, um Wohnraum herzustellen, welcher den Anforderungen der Status-höheren Bevölkerungsgruppe gerecht wird. Diese Prozesse sorgen dafür, dass, aufgrund von einer erhöhten Nachfrage, sowohl die Grundstückspreise als auch die Mieten steigen (ebd.: 122). Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der gute Ruf eines Viertels, zumindest teilweise, medial konstruiert sein kann. Denn oftmals sind die noch immer tendenziell prekären Zustände, die in

² Es berichteten zum Beispiel die Frankfurt Allgemeine Zeitung, die Süddeutsche Zeitung, das Lufthansa-Magazin, die BILD und die ZEIT (Bischof 2015: 76).

einer zuvor als Arbeiter*innen- oder als Problemviertel bekannten Gegend, noch immer vorherrschend sind, kein Teil der Berichterstattung oder des öffentlichen Diskurses. Stattdessen wird sich auf die positiv konnotierten Entwicklungen des Stadtviertels fokussiert. Der erwähnte Artikel von Gisela Williams, welcher in der New York Times erschien, entstand zum Beispiel zu einer Zeit, zu der es in Leipzig noch sehr hohe Leerstandquoten von über 10 Prozent (Rink 2021: 11) und in manchen Stadtvierteln auch hohe Arbeitslosigkeitszahlen (Bischof 2015: 81) gab.

Die dritte Phase der Gentrifizierung besteht im Wesentlichen darin, dass das gestiegene Interesse von Angehörigen der ökonomisch vitalen Mittelschicht dafür sorgt, dass Investor*innen auf das Stadtviertel aufmerksam werden (Vollmer 2018: 17). Die Aktivitäten professioneller Immobilienfirmen erhöhen die ohnehin bereits gestiegene Nachfrage und somit die Preise auf dem Immobilienmarkt signifikant, was dazu führt, dass sich Privatvermieter*innen dazu angehalten fühlen, diese Gelegenheit zu ergreifen und ihre Häuser zu verkaufen. Deshalb steigt der Anteil von Immobilien, die von großen Unternehmen verwaltet werden, welche beispielsweise die Strategie verfolgen, die erworbenen Wohnungen bzw. Häuser zu sanieren und im Anschluss daran in Eigentumswohnungen umzuwandeln (ebd.: 18). Erst an dieser Stelle des Prozesses beginnt die flächendeckende Inwertsetzung des Viertels (ebd.). Ein wesentliches Merkmal der Gentrifizierung tritt hierbei in voller Ausprägung auf: Es entstehen Neubauten, deren Erscheinungsbilder nicht selten so beschaffen sind, dass ihre Errichtung von der ursprünglichen Bevölkerung als ‚symbolische Aufwertungsmaßnahme‘ interpretiert wird (Schipper/Mösgen 2016: 139). Die entstehenden Wohnungen sind typischerweise im oberen Preissegment angesiedelt. Teilweise werden diese auch in Eigentumswohnungen umgewandelt (Vollmer 2018: 17f.). Die abgerufenen Preise sind für die ursprüngliche Bevölkerung nicht erschwinglich (ebd.). Auch die bauliche Aufwertung des vorhandenen Immobilienbestands nimmt in der dritten Phase stark zu (Holm 2012: 671). Denn durch Modernisierungen können, auch unabhängig von bereits bestehenden Mietverträgen, Mietsteigerungen durchgesetzt werden (Vollmer 2018: 18). Die beschriebenen Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt sorgen für steigende Lebenserhaltungskosten, was zur Verdrängung der ursprünglichen Bevölkerung und der Pionier*innen führt (ebd.). Dieser Prozess kann sehr schnell vonstattengehen oder viele Jahre in Anspruch nehmen (ebd.).

Das Verlaufsmodell des doppelten ‚Invasions-Sukzessions-Zyklus‘ teilt die Phasen des Gentrifizierungsprozesses zwar von der bisherigen Darstellung abweichend ein, verdeutlicht jedoch hervorragend, dass es zunächst zu einer Verdrängung der ursprünglichen Bevölkerung durch die Pionier*innen kommt. Letztere müssen in der dritten und vierten Phase jedoch den

Gentrifiern weichen. Es kommt zu einer doppelten Invasionsbewegung (Dangschat 1988. Zitiert nach Blasius 1991: 36). Die vierte Phase der Gentrifizierung ist davon geprägt, dass die Haushalte, die in das Viertel ziehen, nahezu ausschließlich der oberen Mittelschicht angehören (Holm 2012: 672). Das Investitionskapital, das in das Viertel fließt, nimmt stetig zu und die bereits ausgeprägte Verdrängung der ursprünglichen Bevölkerung setzt sich fort (ebd.). Des Weiteren verändert sich die Zusammensetzung der lokalen Gastronomie und des Einzelhandels. Schlichtweg, weil das ortsansässige Gewerbe damit beginnt, die Nachfrage nach hochpreisigen und qualitativ hochwertigen Waren und Dienstleistungen zu befriedigen. Preisgünstige Geschäfte, Restaurants und Kneipen verschwinden nach und nach, weil sie entweder selbst unter den gestiegenen Mietkosten leiden oder, weil der ursprüngliche Kundenstamm bereits verdrängt wurde.

Die soziale Problematik und die Typologie der Verdrängung

Es kann zwischen verschiedenen Typen der Verdrängung, die durch Gentrifizierung hervorgerufen werden, differenziert werden. Der naheliegendste Typus besteht in der ‚direkten Verdrängung‘, welche die Folge von zu stark gestiegenen Mietkosten, der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Abriss oder Entmietung ist (Schipper 2018: 60). Die betroffenen Haushalte sind nicht dazu in der Lage, ihre Wohnungen zu halten und finden keine bezahlbare Alternative. Sie können sich das Leben im entsprechenden Stadtviertel schlichtweg nicht mehr leisten (Vollmer 2018: 19). Es kann jedoch auch von ‚indirekter Verdrängung‘ gesprochen werden, wenn Haushalte zwar nicht unmittelbar dazu gezwungen sind, aus finanziellen Gründen ihre Wohnung aufzugeben, aber die soziale und kulturelle Veränderung des Viertels dazu führt, dass sich dennoch für einen Wegzug entschieden wird (ebd.). Die Gründe, die dazu führen, dass Haushalte eine solche Entscheidung treffen, können sehr unterschiedlich sein. Beispielsweise der Verlust bestimmter sozialer Beziehungen zu anderen Haushalten, die auf direkte Art und Weise verdrängt wurden oder der Wegfall des gastronomischen oder kulturellen Angebots, das zum einen attraktiv und zum anderen bezahlbar ist, können Gründe für eine solche Entscheidung darstellen (Schipper 2018: 61). Eine weitere Form der Verdrängung, die oftmals vernachlässigt wird, stellt die ‚Verdrängung aus dem Lebensstil‘ dar (Vollmer 2018: 21). Von dieser sind Haushalte betroffen, die große Probleme damit haben, ihren Wohnraum zu finanzieren, aber dennoch nicht wegziehen, weil sie keine günstigere Wohnung in einem anderen Teil der Stadt finden oder, weil sie bestimmte sozialräumliche Einbindungen nicht aufgeben wollen (ebd.). Daraus resultiert, dass Haushalte zwar nicht wegziehen, aber ihren Lebensstandard signifikant reduzieren müssen, um den

Wohnraum zu bezahlen, auf welchen sie angewiesen sind, obwohl eben dieser eigentlich zu teuer ist (ebd.). Wenn ein zu großer Anteil des vorhandenen Einkommens für die Miete aufgewendet werden muss, hat das drastische soziale Folgen (ebd.). Betroffene Haushalte sind oftmals gezwungen, beim Einkauf von Lebensmitteln, der Schulausstattung der Kinder oder Aktivitäten der kulturellen Partizipation zu sparen oder die Zahl der Räume bzw. Quadratmeter zu reduzieren, die pro Person bewohnt werden (ebd.). Ein klassisches Beispiel dafür, dass sich eine solche Situation zuspitzen kann, besteht darin, dass Nachkommen eines Haushalts eine Berufsausbildung oder ein Studium beginnen wollen, aber nicht ausziehen können, weil es schwierig ist, günstigen Wohnraum zu finden (ebd.). Die Konsequenz ist ein Zusammenrücken der Familie auf engem Raum.

Aus einer sozialen Perspektive betrachtet, sind mit dem Gentrifizierungsbegriff zwei Kernproblematiken verknüpft. Wenn es keine Aufwertungsprozesse gibt, verschlechtert sich die Lebensqualität in den entsprechenden Quartieren, weil die Bausubstanz nach und verfällt. Die Art und Weise, auf die Aufwertung tendenziell vorgenommen wird, sorgt wiederum für Verdrängung und somit für verschiedenste soziale Probleme. Dieses Dilemma wurde von Smith und Williams als ‚Catch-22-Dilemma‘ bezeichnet (Glatter 2007: 14).

Quellenverzeichnis

- Beauregard, Robert (2007): The chaos and complexity of gentrification. In: Smith, Neil/Williams, Peter (Hrsg.): *Gentrification of the City*. Oxfordshire/New York: Routledge, S. 35–55.
- Bernt, Matthias (2020): Gentrifizierung zwischen Universalismus und Partikularismus. In: Breckner, Ingrid/Göschel, Albrecht/Matthiesen, Ulf (Hrsg.): *Stadtsoziologie und Stadtentwicklung. Handbuch für Wissenschaft und Praxis*. Baden-Baden: Nomos Verlag, S. 403–413.
- Bischof, Andreas (2015): #Hypezig - Die Verkleinbürgerlichung des Alternativen. In: Eckardt, Frank/Seyfarth, René/Werner, Franziska (Hrsg.): *Leipzig. Die neue urbane Ordnung der unsichtbaren Stadt*. Münster: Unrast Verlag, S. 72–87.
- Blasius, Jörg (1991): *Gentrification und Lebensstile: eine empirische Untersuchung*. Wiesbaden: Deutscher Universitätsverlag.
- Davidson, Mark/Lees, Loretta (2005): New-build „gentrification“ and London’s riverside renaissance. In: *Environment and Planning A* 37(7), S. 1165–1190. doi:10.1068/a3739.
- Friedrichs, Jürgen (1995): *Stadtsoziologie*. Opladen: Leske + Budrich Verlag.
- Glass, Ruth (1964): London: aspects of change. In: *Centre for Urban Studies*. London: MacGibbon & Kee.
- Glatter, Jan (2007): *Gentrification in Ostdeutschland - untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt*. Dresden: Institut für Geographie der Technischen Universität Dresden.
- Glatter, Jan/Mießner, Michael (2022): Aktuelle Debatten in der deutschsprachigen Gentrifizierungsforschung. In: Glatter, Jan/Mießner, Michael (Hrsg.): *Gentrifizierung und Verdrängung: Aktuelle theoretische, methodische und politische Herausforderungen*. Bielefeld: Transcript Verlag, S. 9–32.
- Haferland, Eric (2018): *Gentrifizierung - eine Frage des Lebensstils? Eine Untersuchung am Beispiel der Berliner Stadtteile Wedding und Moabit*. Reihe: Sozialwissenschaften; Bd. 84. Baden-Baden: Tectum Verlag.
- Haritaworn, Jin (2016): Queere Liebe und rassifizierter Hass. Transnormativität und queere Regenerierung. In: Vivar, Maria Theresa/Rostock, Petra/Schirmer, Uta/Wagels, Karen (Hrsg.): *Über Heteronormativität. Auseinandersetzungen um gesellschaftliche Verhältnisse und konzeptuelle Zugänge*, Schriftenreihe der Sektion Frauen- und Geschlechterforschung in der Deutsche Gesellschaft für Soziologie, Band 45. Münster: Westfälisches Dampfboot, S. 156–173.
- Holm, Andrej (2012): Gentrification. In: Eckardt, Frank (Hrsg.): *Handbuch Stadtsoziologie*. Wiesbaden: Springer Verlag, S. 661–688.
- Holm, Andrej (2020): Gentrification. In: Belina, Bernd/Naumann, Matthias/Strüver, Anke (Hrsg.): *Handbuch Kritische Stadtgeographie*. Münster: Verlag Westfälisches Dampfboot.

- Holm, Andrej/Schulz, Guido (2016): GentiMap: Ein Messmodell für Gentrification und Verdrängung. In: Helbrecht, Ilse (Hrsg.): Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien. Bielefeld: Transcript Verlag, S. S. 287-318.
- Marcuse, Peter (1985): Gentrification, Abandonment, and Displacement. Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. In: Journal of Urban and Contemporary Law 195(28), S. 195–240.
- Rink, Dieter (2015): Zwischen Leerstand und Bauboom: Gentrifizierung in Leipzig. In: Eckardt, Frank/Seyfarth, René/Werner, Franziska (Hrsg.): Leipzig: Die neue urbane Ordnung der unsichtbaren Stadt. Münster: Unrast, S. 88–107.
- Rink, Dieter (2021): Stadtentwicklung, Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Leipzig. In: UFZ Discussion Papers 06/2021.
- Schipper, Sebastian (2018): Zur politischen Ökonomie der Gentrifizierung. Warum kommt es zu Verdrängungsprozessen und wie lassen sich diese verhindern? In: Emunds, Bernhard/Czingen, Claudia/Wolff, Michael (Hrsg.): Stadtluft macht reich/arm. Stadtentwicklung, soziale Ungleichheit und Raumgerechtigkeit. Marburg: Metropolis-Verlag für Ökonomie, Gesellschaft und Politik, S. 57–81.
- Schipper, Sebastian/Mösgen, Andrea (2016): Gentrifizierungsprozesse im Frankfurter Ostend. Stadtpolitische Aufwertungsstrategien und Zuzug der Europäischen Zentralbank. In: Raumforschung und Raumordnung 75(2), S. 125–141. doi:10.1007/s13147-016-0437-0.
- Smith, Neil (2002): New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. In: Antipode 34, S. 427–450.
- Vollmer, Lisa (2018): Strategien gegen Gentrifizierung. theorie.org. Stuttgart: Schmetterling Verlag.