

Bibliographische Information der Deutschen Bibliothek  
Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation  
in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte  
bibliographische Daten sind im Internet über  
<http://dnb.ddb.de> abrufbar.

Andrej Holm  
Wir Bleiben Alle!  
Gentrifizierung - Städtische Konflikte um Aufwertung und  
Verdrängung

unrast transparent  
soziale krise  
Band 2

1. Auflage, 2010  
ISBN 987-3-89771-106-8

© UNRAST-Verlag, Münster  
Postfach 8020, 48043 Münster – Tel. (0251) 66 62 93  
[info@unrast-verlag.de](mailto:info@unrast-verlag.de)  
Mitglied in der assoziation Linker Verlage (aLiVe)  
Umschlag: bi, Münster  
Satz: bi, Münster  
Druck: Interpress

## Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>1. Was ist Gentrification?</b>	<b>7</b>
Die klassische Gentrification	9
Gentrification in Sanierungsgebieten	11
Neubau-Gentrification	14
Gentrification light	16
Gentrification als neuer städtischer Mainstream	18
<b>2. Ökonomien der Aufwertung</b>	<b>20</b>
Makroökonomische Investitionszyklen	22
Mikroökonomie der Ertragslücken	24
Neue Eigentümer_innen - andere Verwertungsweisen	26
<b>3. Kulturelle Logiken der Aufwertung</b>	<b>29</b>
Künstlerkonzeptionen in der Gentrificationforschung	30
Zyklen der Kommodifizierung kulturellen Kapitals	31
Inwertsetzung von Subkultur	33
Aktivismus und Hilflosigkeit: Orientierungsschwierig- keiten in Aufwertungsprozessen	36
<b>4. Politik der Aufwertung</b>	<b>40</b>
Unternehmerische Stadtpolitik	41
Stadterneuerung als Ordnungspolitik	45

<b>5. Gentrification: Vom umkämpften Raum zum umkämpften Begriff</b>	<b>51</b>
Ende der Kritik: Akademische Diskursverschiebungen in der Gentrificationforschung	51
Schöne neue Stadt: Mythos der sozialen Mischung	53
<b>6. Verdrängung in Gentrificationprozessen</b>	<b>59</b>
Definitionen von Verdrängung	60
Methodische Probleme der Verdrängungsanalysen	62
Verdrängung und Stadtpolitik	65
<b>7. Wir Bleiben Alle!</b>	
<b>Proteste gegen Aufwertung und Verdrängung</b>	<b>67</b>
Wir Bleiben Alle! Proteste gegen Verdrängung	67
Recht auf Stadt! Ansätze für neue stadtpolitische Bündnisse	72

## Vorwort

Was eint die Punk-Ikone Jello Biafra, biedere Tageszeitungen wie die Die Welt und den Unrast Verlag? Alle beschäftigen sich mit Gentrification. Auf seinem Konzert im ehrwürdigen SO36 in Berlin Kreuzberg im September 2009 ließ Jello Biafra die Konzertbesucher\_innen wissen: »Das erste Wort, das mir in den Sinn kommt, wenn ich an Berlin denke, ist Gentrification«. Im Dezember letzten Jahres legte Die Welt nach. In einem Artikel über die Veränderungen in Hamburg St. Pauli heißt es: »Der Prenzlauer Berg in Berlin, das Bremer »Viertel«, die schickeren Straßen von Köln-Ehrenfeld, das Münchner Glockenbachviertel, die Schanze in Hamburg, das Hechtviertel in Dresden: Praktisch jede deutsche Metropole hat heute ihre Gentrifizierungsdebatte.« (Die Welt, 19.12.2009). Dem will der Unrast Verlag nicht nachstehen. Das vorliegende Büchlein der Reihe *unrast transparent* vermittelt einen Einblick in die aktuellen stadtpolitischen Debatten und Protestmobilisierungen gegen die Verdrängung aus bisher preiswerten Wohngebieten.

Gentrification hat sich zu einem ständigen Begleiter städtischer Veränderungen entwickelt und steht für die neoliberale Version kapitalistischer Urbanisierung. Sanierte Häuser und neue Gewerbenutzungen stehen nicht nur für einen Wandel der Stadt, sondern vor allem für steigende Wohnkosten, die Verdrängung ökonomisch Benachteiligter und die Durchsetzung neuer Sozialstrukturen in den betroffenen Quartieren. Weltweit lösen diese immobilienwirtschaftlichen Aufwertungsstrategien Proteste und Widerstand der bisherigen Bewohner\_innen aus. »Wir Bleiben Alle!« Das Recht zu bleiben, ist dabei eine zentrale Forderung vieler Stadtteilinitiativen. Einige werden im Buch vorgestellt.

Im hier vorliegenden Text werden die Hintergründe und Wirkungsweisen städtischer Aufwertungs-dynamiken nachgezeichnet und Strategien von Stadtteilbewegungen und Anti-Gentrification-Mobilisierungen vorgestellt. Das Buch richtet sich an alle, die sich grundlegend mit Fragen der Aufwertung und Ver-

drängung im Kontext der Stadtentwicklung auseinandersetzen wollen, die verstehen wollen, warum ihre Miete schon wieder gestiegen ist oder nach Anregungen für die nächste Aktion der gerade gegründeten Stadtteilgruppe suchen. Komplexe Themen wie die Ökonomie der Aufwertung, die Hintergründe einer unternehmerischen Stadtpolitik oder der Einfluss von Kultur auf den Stadtentwicklungsprozess werden so erklärt, dass sie auch ohne größeres Vorwissen verständlich sein sollten.

Viele Abschnitte beschäftigen sich mit den wissenschaftlichen Theorien zur Gentrification - trotzdem ist es kein akademischer Text. Auf ausführliche Quellenangaben und förmliche Literaturhinweise habe ich verzichtet. Für alle, die es genauer wissen und sich in die Themen des Buches einlesen wollen, wird es eine ausführliche Literaturliste auf der Webseite des Unrast Verlages ([www.unrast-verlag.de](http://www.unrast-verlag.de)) geben.

Aktuelle Diskussionen zum Thema können auch auf dem *Gentrificationblog* (<http://gentrificationblog.wordpress.com>) verfolgt und diskutiert werden. Seit Sommer 2008 blogge ich dort Meldungen und Nachrichten rund um die Aufwertung von Stadtvierteln und den Mobilisierungen dagegen. Eine ausführliche Liste mit Weblinks gibt zudem einen ersten Überblick über die Vielfalt von Initiativen, Bündnissen und Kampagnen, die sich gegen einen Ausverkauf der Städte wehren und ein »Recht auf die Stadt« einfordern.

Andrej Holm (April 2010)

## 1. Was ist Gentrification?

Vor 20 Jahren, kurz nach dem Fall der Mauer, wurden in Kreuzberg Flugblätter verteilt, die vor steigenden Mieten, Verdrängung aus der Nachbarschaft und dem Zuzug von Yuppies warnten. Demonstrationen, eingeworfenen Schaufensterscheiben in neu eröffneten Edel-Restaurants und angezündete Autos brachten den Unmut gegen die drohenden Veränderungen in der Nachbarschaft zum Ausdruck. Der *Kampf gegen die Umstrukturierung* war damals das große Schlagwort der Kiezinitiativen. Wenig später, in meinen ersten Studienjahren, lernte ich den Begriff der *Gentrification* kennen. Dieses Konzept beschrieb die Befürchtungen der Kreuzberger Szene ziemlich genau: »Austausch von statusniederen durch statushöhere Bewohner\_innen, die bauliche Aufwertung und ökonomische Inwertsetzung des Stadtteils sowie die umfassende Veränderung des Nachbarschaftscharakters« (Kennedy/Leonard 2001: 5). Andere Autoren wie etwa Peter Marcuse, sprechen von Verdrängungsprozessen statt vom neutral klingenden »Austausch der Bewohnerschaft«: »Verdrängung ist das Wesen der *Gentrification*, ihr Ziel, nicht ein unerwünschter Nebeneffekt« (Marcuse 1992: 80).

Heute, knapp 20 Jahre später gibt es wieder Demonstrationen gegen steigende Mieten in Kreuzberg, eingeworfene Scheiben in neueröffneten Restaurants und Luxuswohnprojekten und fast im Wochenrhythmus Brandstiftungen an teuren Autos. Statt *gegen die Umstrukturierung* richtet sich dies *gegen die Gentrification* in den Nachbarschaften – fast scheint es, als ob die Zeit in Kreuzberg stehen geblieben sei. Doch das Gegenteil trifft zu: die Dynamik der städtischen Aufwertung hat sich in den vergangenen 20 Jahren einmal im Uhrzeigersinn durch die Berliner Innenstadt bewegt. Über die Stationen Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain ist die Bugwelle der Gentrification nun wieder in Kreuzberg und sogar Teilen von Neukölln angelangt.

Auch aus anderen Städten wird von ähnlichen Entwicklungen berichtet. In Hamburg St. Pauli erwachen 20 Jahren nach der erfolgreichen Hafenstraßen-Besetzung genau die Geister der Spekulation und Aufwertung, die damals in ihre Schranken gewiesen wurden. In der Finanzmetropole Frankfurt am Main bedrohen neue Büroplanungen die bisherigen Wohnnutzungen in Bockenheim. Die sich bildenden Bürgerinitiativen tragen die selben Forderungen vor sich her wie die »Aktionsgemeinschaft Westend«, die sich in den 1970er Jahren, zumindest formal erfolgreich, gegen den sogenannten »Fünf-Fingerplan« der Hochhausentwicklung in der Main-Metropole durchsetzte. Doch auch in der Dresdner Neustadt, in Köln-Ehrenfeld oder in Leipzig-Connewitz und sogar in kleineren Städten wie Hanau oder Potsdam haben städtische Aufwertungs-dynamiken Proteste herausgefordert.

Was in den verschiedenen Städten als Gentrification beschrieben wird, kann sich dabei deutlich voneinander unterscheiden: nicht alle Aufwertungen enden wie der Kollwitzplatz in Berlin-Prenzlauer Berg, die Kölner Südstadt oder München-Schwabing die sich zu Enklaven des gehobenen Wohnens entwickelt haben. Auch der Verlauf folgt selten einem festgesetzten Modell mit klar vorgegebenen Entwicklungsphasen. In den wissenschaftlichen Gentrification-Theorien gibt es zwar verschiedene Annahmen über einen idealtypischen Verlauf von Pionierphasen, beginnenden Verdrängungsprozessen, den Zuzug der »echten Gentrifier« also Besserverdienenden bis hin zum weitgehenden Austausch der Bewohnerschaft. Doch die Praxis der Aufwertung hat sehr verschiedene Gesichter und erfolgt nicht immer als klassischer Gentrificationprozess. Einige Prototypen der Aufwertung lassen sich dennoch exemplarisch skizzieren und in ihren Voraussetzungen, Formen und sozialen Effekten beschreiben.

## Die klassische Gentrification: Symbolische Aufwertung, Inwertsetzung und Verdrängung

Lange Zeit galten innerstädtische Altbaugelände als klassische Aufwertungsareale. Baulich heruntergekommen und von ökonomisch benachteiligten Bewohner\_innen geprägt, wurden hier die größten Aufwertungspotentiale vermutet. Soziologische Studien in Westdeutschland fanden bis in die 1980er Jahre regelmäßig die sogenannten A-Gruppen - gemeint sind »Arme, Ausländer\_innen, Alleinerziehende, Alte« - in diesen Gebieten. Dies sollte nicht so bleiben. Veränderte Lebensstile und neue Berufswege der Mittelklasse wurden seit den 1970er/80er Jahren als Hauptgrund für eine neue Attraktivität der Innenstadt für Besserverdienende benannt. Insbesondere durch die Zunahme von Dienstleistungsarbeitsplätzen in der Innenstadt und eine Abkehr von den traditionellen Kleinfamilienmodellen in den Eigenheimen der Umlandgemeinden wollten nun auch die neuen A-Gruppen - Anwält\_innen, Architekt\_innen, Akademiker\_innen - innerstädtisch wohnen. Als »Renaissance der Innenstädte«, »Neue Urbanität« oder »Wiederentdeckung der alten Stadt« gefeiert, unterstützten viele Stadtregierungen diesen Trend durch Förderprogramme, Festlegung von Sanierungsgebieten und umfangreiche Denkmalschutzaktivitäten.

Nicht alle Innenstadtquartiere waren dabei gleichermaßen von dieser Invasion der Besserverdienenden betroffen. Oft war es zunächst eine Mischung aus Künstler\_innen, Studierenden und Alternativszenen, die als erste in bestimmte Gebiete zogen, eigene oft selbstorganisierte Szenekneipen, Veranstaltungsräume und Buchläden eröffneten und eine subkulturell geprägte Galerien- und Kunstszene etablierten. Noch ohne wesentliche Investitionen und Modernisierungsarbeiten veränderte sich so der Ruf und das Image vieler Viertel.

Vor allem in den amerikanischen wissenschaftlichen Beschreibungen werden solche Entwicklungen als *Pionierphasen der Gentrification* beschrieben, in der kritischen Forschung wurde der Pionierbegriff dabei auch als Metapher für den kriegerischen und zerstörerischen Charakter der Gentrification

genutzt. Wie die Pioniere bei der Erschließung des Wilden Westen, seien es die neuen Kunst- und Alternativszenen, die eine »urbane Wildnis der städtischen Unterklassen« für die Kapitalverwertung urbar machen und erste Stellungen der künftigen Besiedlung markieren. Und tatsächlich bieten die Läden und Infrastrukturen der Alternativszenen im Unterschied zu den Einrichtungen der traditionellen Arbeitermilieus kulturelle und lebensstilbezogene Anknüpfungspunkte für die Mittelklasse.

Vom Arbeiterviertel zum Alternativquartier in einen »besonderen Ort« verwandelt, werden die Nachbarschaften nun auch für Investor\_innen und Besserverdienende interessant. Typisch für die Übergänge von einer symbolischen in eine auch bauliche Aufwertung sind Eigentümerwechsel in den Wohngebieten. Die hinsichtlich der Sanierungsmaßnahmen meist inaktiven und mit geringen ökonomischen Ressourcen ausgestatteten Einzeleigentümer\_innen des Gebietes verkaufen dabei, von steigenden Bodenpreisen gelockt, ihre Grundstücke an professionelle Immobiliengesellschaften. Solche Eigentümerwechsel können als Aufwertungsdruck für die betroffenen Wohngebiete bezeichnet werden, denn die Investor\_innen wollen den von ihnen bezahlten Kaufpreis über Mieten oder Wohnungverkäufe amortisiert wissen. Da dies angesichts der aktuellen Wohnverhältnisse in den baulich oft vernachlässigten und schlecht ausgestatteten Wohnungen nicht möglich ist, setzen die meisten Investor\_innen auf Modernisierungen und umfassende Umbauarbeiten. Damit steigen natürlich auch die Höhe der Gesamtinvestition und die künftigen Mieterwartungen.

Für große Teile der ursprünglichen Bewohnerschaft eines solchen Gebietes sind die Wohnkosten in den modernisierten Häusern nicht mehr finanzierbar. Je nach Tempo und Umfang solcher Aufwertungsprozesse werden viele von ihnen aus ihren bisherigen Nachbarschaften verdrängt. In den Ostberliner Aufwertungsgebieten in Mitte und Prenzlauer Berg beispielsweise wohnen heute - gut 15 Jahre nach Beginn der Modernisierungsarbeiten - nur noch knapp 20 Prozent der früheren Bewohner\_innen. Doch nicht nur die Bewohnerschaft selbst wurde ausgetauscht. Hohe Einkommen der Hinzuziehenden

und veränderte Haushaltsstrukturen stehen für eine völlig neue Sozialstruktur der Nachbarschaft: Prenzlauer Berg wandelte sich so von einem der ärmsten Quartiere Berlins in eines der wohlhabendsten. Lagen die durchschnittlichen Einkommen in den Sanierungsgebieten 1993 bei etwa 75 Prozent des Berliner Durchschnitts, liegt dieser Wert heute bei fast 140 Prozent.

Mit den Modernisierungsarbeiten verbunden ist meist auch das Ende der improvisierten Kneipen und Galerien. Steigende Gewerbemieten verstärken den Kommerzialisierungsprozess der Kulturprojekte und bilden die immobilienwirtschaftliche Basis für die Etablierung eines kommerziellen Gastronomie- und Unterhaltungsangebotes für ein internationales touristisches Publikum. Statt der Kreativität eines Aufbruchs beherrschen nun Stadtführungen etablierter Reiseunternehmen und organisierte Trinktouren durch Bars und Kneipen des Gebietes die Stimmung. Die Gentrification-Pionier\_innen selbst und auch ihre Einrichtungen geraten dabei mit unter die Räder der Aufwertung. Rund um die aufwendig sanierten Hackeschen Höfe in Berlin Mitte z.B. haben inzwischen Flagship-Stores (firmeneigene Verkaufsausstellungen, meist in zentraler Lage) vieler angesagten Kleidungs- und Schuhmarken eröffnet und subkulturelle Clubs, Kneipen und selbst die Designerläden der Pionierphase verdrängt. Statt handbedruckter T-Shirts und selbst genähter Kleider bestimmen nun Adidas, Nike und Carhartt das Straßenbild.

### Gentrification in Sanierungsgebieten: Öffentlich geförderte Verdrängungsdynamik

Auch wenn Gentrification im Kern als eine immobilienwirtschaftliche Inwertsetzung angesehen werden muss, vollziehen sich die meisten Stadtteilaufwertungen nicht als ausschließlich marktgesteuerter Prozess. Typisch ist vielmehr die Einbindung in städtebauliche Erneuerungsprogramme der Städte. Seit Anfang der 1970er Jahre wurden im Baugesetz Möglichkeiten geschaffen, Fördermittel nicht nur für Neubauten, sondern auch für die Bestandsmodernisierung zu nutzen. Seither wur-

den bundesweit hunderte von Sanierungsgebieten ausgewiesen, um innerstädtischen Altbauquartiere zu erneuern. Viele dieser staatlich initiierten Sanierungen lösten Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse aus. Ergänzend zur symbolischen Aufwertung von Quartieren durch die Pioniere der Gentrification wirken auch förmlich festgelegte Sanierungsgebiete als Anreiz für private Investitionen in Altbaugebieten. Das staatliche Versprechen der Erneuerung städtischer Infrastrukturen, die Möglichkeiten besonderer Steuerabschreibungen sowie die Aussicht auf öffentliche Fördermittel reduzieren das Risiko privater Investitionen für die Modernisierung. Kritische Studien haben in diesem Zusammenhang schon in den 1980er Jahren von »öffentlichen Anschubfinanzierungen für Gentrification« gesprochen. Heute attraktive Wohngebiete wie Frankfurt-Bockenheim, Berlin-Prenzlauer Berg, die Kölner Südstadt, das Hamburger Schanzenviertel oder die Dresdner Neustadt sind Beispiele für solche staatlich initiierten oder begleiteten Stadtteilaufwertungen.

Die großflächige Festlegung von Sanierungsgebieten mit dem Ziel der umfassenden baulichen Erneuerung der Wohngebiete haben die Verdrängungsdynamiken verstärkt, weil sie nicht nur eine umfangreiche Modernisierung der Wohnungen sicherstellten, sondern zugleich die nähräumlichen Ausweichmöglichkeiten für ökonomisch benachteiligte Haushalte in preiswerte Wohnungsbestände reduzierten. Trotz öffentlicher Fördermittel, zeitweilig festgelegten Mietobergrenzen und umfangreichen Beratungsangeboten für die Mieter\_innen ist es nur selten gelungen, einen Austausch der Sozialstruktur zu verhindern. Selbst Mietpreisbegrenzungen in den Anfangsphasen der Sanierungsaktivitäten konnten längerfristig in den meisten Aufwertungsgebieten enorme Mietsteigerungen und hohe Neuvermietungen nicht verhindern.

Ein fast schon absurdes Ergebnis, galt doch in der Regel die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse für die Bewohner\_innen als zentrale Legitimation für Ausweisung der Sanierungsgebiete. Mit aufwendigen Sozialstudien wurden zu Beginn von Sanierungsmaßnahmen die baulichen und quartier-

lichen Defizite erfasst und die Wünsche der Bewohner\_innen erhoben und deren Akzeptanz gegenüber den geplanten Modernisierungen erfragt. Bei Abschluss der Sanierung galt das bauliche Erneuerungsziel meist als erreicht - nur die Zielgruppe der mit den Bewohnerinteressen begründeten Maßnahmen war meist nicht mehr da. Die Ostberliner Sanierungsgebiete z.B. haben sich im Zuge der Sanierung regelrecht zu Hartz-IV-freien Zonen entwickelt: selbst die festgelegten Mietpreise in den öffentlich geförderten Wohnungen liegen größtenteils über den Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft, die von den Jobcentern übernommen werden.

Auch Formen der sogenannten »behutsamen Stadterneuerung« konnten den Verbleib der früheren Bewohnerschaft nur eingeschränkt sichern. Protest von Bürgerinitiativen gegen die rabiatischen Methoden der früheren Kahlschlagsanierung (Abriss und Neubau) führte, z.T. beschleunigt durch Hausbesetzungsbewegungen, in den 1980er Jahren zur Erprobung »behutsamer«, »sanfter« und »sozialer« Sanierungsmodelle. Die alte Bausubstanz sollte schonend saniert, die Sozialstrukturen erhalten und die Bewohner\_innen beteiligt werden, so in etwa die damals fortschrittlichen Ziele der neuen Stadterneuerungsprogramme. Doch guter Wille allein verhinderte noch keine Gentrification: die soziale Verträglichkeit der Stadterneuerung entschied sich weniger am Modell seiner Durchführung, als vielmehr am Umfang der Fördermittel. Verdrängungen konnten vor allem dort vermindert werden, wo Mieten über Förderprogramme langfristig gering gehalten wurden. Ohne nachhaltige Eingriffe in die Mietentwicklung blieben die wohlklingenden Zielstellungen der »behutsamen Stadterneuerung« ein uneingelöstes Versprechen. Insbesondere die umfangreichen Beratungs- und Teilnehmungsangebote sind retrospektiv vor allem als Legitimationsinstrumente anzusehen, die einen weitgehend störungsfreien Ablauf der Modernisierungsmaßnahmen sicherten. In den Ostberliner Sanierungsgebieten wurden die individualisierten Angebote für Umsatzwohnungen und Modernisierungsvereinbarungen vor allem von Betroffenen mit höheren Bildungsabschlüssen und sozialen Ressourcen genutzt.

Vor allem ältere und ärmere Haushalte konnten die sich ihnen bietenden Chancen, eigene Interessen durchzusetzen, nicht nutzen. Mieterorganisationen kritisieren darüber hinaus, dass die Sonderregelungen in Sanierungsgebieten teilweise das geltende Mietrecht außer Kraft setzen. Die konsensorientierten Beratungsaktivitäten in Sanierungsgebieten erschwerten eine mögliche Verweigerung zur Zustimmung von Modernisierungsankündigungen, denn viele Mieter\_innen fühlten sich unter Druck gesetzt zu kooperieren. Trotz aller Beteiligungsinstrumente und Beratungsstellen: Das behördliche Ziel der Sanierungsgebiete blieb die Modernisierung der Quartiere und wenn diese privaten Investor\_innen überlassen wurde, war auch mit den schönsten Partizipationsverfahren keine soziale Stadterneuerung zu verwirklichen.

#### Neubau-Gentrification: Verdrängung durch Büronutzungen und Luxuswohnprojekte

Während klassische Gentrification-Prozesse vor allem als Modernisierung von Altbauten beschrieben werden, gibt es inzwischen auch international viele Beispiele für städtische Aufwertungen, die durch Neubauprojekte gekennzeichnet sind. Insbesondere Entwicklungsprojekte in ehemaligen Hafen- oder Industriebauanlagen, aber auch die räumliche Ausdehnung von innerstädtischen Büronutzungen sind typisch für diese Entwicklungen. Oftmals wird argumentiert, dass ein Neubau von Wohnungen in vormals unbewohnten Gebieten keine Verdrängung verursache. Doch die Umwandlung ehemaliger Industriebauten in luxuriöse Lofts oder auch die Errichtung sogenannter Townhouses auf städtischen Brachen haben einen nur scheinbar verdrängungsneutralen Charakter. Zum einen werten spektakuläre Neubauten auch die umliegenden Wohnviertel auf, insbesondere, weil die in unmittelbarer Nachbarschaft realisierten Bodenwertrenditen die Begehrlichkeiten anderer Eigentümer\_innen wecken. Zum anderen verschärfen sie die Schließung innerstädtischer Wohnungsmärkte für ärmere Haushalte, da sich der Anteil preiswerter Wohngelegenheiten

in den betroffenen Gebieten reduziert. Die Ausweitung von Gebieten mit zentralen Geschäftsfunktionen – wie beispielsweise das Frankfurter Bankenviertel - durch Bürobauten wird darüber hinaus durch die Umwandlung oder abrißbedingte Vernichtung von Wohnfunktionen begleitet.

Neubauten im Luxuswohnbereich werden nur selten in städtischen Problemgebieten realisiert, sondern konzentrieren sich oft in ›besseren Lagen‹. In der internationalen Forschung wurde für die (erneute) Aufwertung bereits aufgewerteter Viertel der Begriff der *Super-Gentrification* geprägt. Die aktuelle Welle von Luxuswohnprojekten in den Aufwertungsgebieten der Ostberliner Innenstadt, aber auch die Pläne für das ›Bernhard-Nocht-Quartier‹ in Hamburg-St. Pauli, stehen exemplarisch für diesen Trend. In Berlin-Mitte und Teilen von Prenzlauer Berg übersteigen die Neubauanträge mittlerweile die Anzahl der Modernisierungsaktivitäten in Bestandswohnungen. Die Pläne für eine Hochhausbebauung auf dem Gelände des bisherigen Universitätscampus Bockenheimer in Frankfurt am Main zeigen, dass selbst bereits gentrifizierte Wohnviertel nicht als Schutzzonen für erweiterte Aufwertungs dynamiken anzusehen sind.

Selbst in kleineren Städten sind ähnliche Phänomene zu beobachten, wenn etwa größere Innenstadtareale von den Stadtregierungen an private Investor\_innen verkauft werden, um diesen die künftige Entwicklung der Gebiete zu überlassen. In Hanau hat die Stadt ein mehrere Hektar großen Bereich festgelegt, der in einem speziellen Bieterverfahren an eine/n Investor/in vergeben werden soll. Neben einigen Vorgaben zu von der Stadt gewünschten Nutzungen wie einer Bibliothek und einem Kindermuseum wird dem/der Erwerber/in eine weitgehende Gestaltungsfreiheit überlassen. Die bisherigen Wohnnutzungen in einer kleinen Wohnanlage werden diesen Planungen geopfert. Ungeklärt ist derzeit noch, ob die Häuser komplett abgerissen oder ›nur‹ aufwendig modernisiert werden sollen - ein Erhalt der bisher preiswerten Wohnungen jedenfalls wird von allen Bietern ausgeschlossen. In Münster besorgt die Stadt in Gestalt ihrer Wohnungsbaugesellschaft Wohn- und Stadtbau die Vernichtung preiswerter Wohngelegenheiten gleich selbst.

In der Greverer Straße wird ein 40 Jahre alter Bebauungsplan für eine heute nicht mehr benötigte Straßenerweiterung genutzt, um eine ganze Häuserzeile mit einfacher Wohnbebauung abzureißen und durch teure Neubauten zu ersetzen. Um ihre Entschlossenheit für diese Aufwertungsmaßnahme zu demonstrieren, ließ die Stadt im Frühjahr 2009 schon mal vorsorglich ein besetztes Haus in der Straße räumen.

Die sonst für Gentrification-Prozesse so typischen Pionierphasen der symbolischen Aufwertung werden bei solchen Neubauprojekten übersprungen. Immobilienwirtschaftliche Inwertsetzungen und städtische Aufwertungsstrategien zeigen dort, dass die Rolle von Künstler\_innen und Alternativen in den Gentrification-Diskursen oft überschätzt werden und diese eher Begleiterscheinungen und Katalysatoren von Aufwertungsprozessen als deren Ursache sind.

#### Gentrification light: Steigende Mieten, soziale Polarisierung und Verdrängung aus dem Lebensstil

Nicht jede Aufwertung durchläuft die spektakulären Verwandlungen ehemaliger Armenviertel in exklusive Enklaven des Reichtums. Nicht einmal jedes Szeneviertel fällt zwangsläufig der weiteren Gentrification anheim und viele Aufwertungsprozesse bleiben auf halbem Wege stecken, ohne dass es zu einer vollständigen Verdrängung der früheren Bewohnerschaft kommt. Dennoch hinterlassen auch scheinbar harmlose Aufwertungsentwicklungen nur allzu oft verheerende soziale Spuren in den betroffenen Quartieren. Vielfach reicht schon eine beginnende Imageaufbesserung des Viertels durch sich ausbreitende Pioniernutzungen oder die Ansiedlung einer subkulturellen Szene aus, um im Bereich der Neuvermietungsrenten deutliche Steigerungen auszulösen.

So galt das Altbauviertel von Nordneukölln lange Zeit wegen des hohen Anteils »migrantischer« und ärmerer Haushalte als *das* soziale Problemgebiet Berlins: die dort gelegene Rütli-Schule wurde 2006 zum landesweiten Beispiel für eine verfehlte Intergrationspolitik an den Schulen und auch die Bausubstanz

ist von vielen unsanierten Häusern geprägt. In Zusammenarbeit mit einem vom Berliner Senat eingesetzten Quartiersmanagement versucht eine »Zwischennutzungsagentur« dort seit einigen Jahren die vielen leerstehenden Gewerberäume kostengünstig an Künstler\_innen, Kulturprojekte, Designer\_innen und experimentelle Planungsbüros zu vermitteln. Mit der Vermietung von inzwischen über 80 Gewerberäumen hat sich zumindest das Straßenbild rund um den Reuterplatz deutlich verändert. Hippe Läden, Szenetreffpunkte und eine Reihe neueröffneter Kneipen stehen für den Imagewandel des Gebietes. Im Stadtmagazin Zitty – seit jeher ein Trendsetter, wenn es darum geht, »neue« Stadtteile zu entdecken – titelte im März 2008 mit der Schlagzeile: »Neukölln rockt. Mit der Zitty unterwegs in Berlins derzeit spannendstem Bezirk«. Diese mediale Kreation eines Geheimtipps kann als symbolische Gentrification angesehen werden. In den kleinräumigen Sozialstatistiken sind noch keine relevanten Verschiebungen der Zusammensetzung der Bewohnerschaft abzulesen – statistisch auffällig sind allenfalls die verstärkten Zuzüge aus den Sanierungsgebieten in Friedrichshain. Umfragen unter Studierenden, die am Reuterplatz wohnen, bestätigen jedoch die hohe Attraktivität der Wohngegend, insbesondere für ein Alternativmilieu. So beobachteten langjährige Bewohner\_innen, dass sich die Leerstandszahlen deutlich reduziert haben und viele neue Wohngemeinschaften in die Häuser gezogen sind. Auswertungen von Wohnungsannoncen und Aussagen von Vermieter\_innen bestätigen einen deutlichen Anstieg der Mietpreise bei Neuvermietungen.

Kreuzberg zeigt als weiteres Berliner Beispiel, dass sich selbst in Quartieren mit jahrelang stabilen »Migrationsmilieus« und einer etablierten Alternativszene neue Immobilienverwertungsinteressen formieren können. In den ehemaligen Sanierungsgebieten waren in den vergangenen fünf Jahren viele Eigentümerwechsel zu verzeichnen. Viele internationale Investor\_innen erwarben dort Grundstücke. Trotz der geringen Modernisierungsspielräume steigen nun die Mieten: v.a. die Neuvermietungsrenten zogen deutlich an. Sozialstudien zeigen, dass sich dadurch die durchschnittliche Mietbelastung



auf etwa 40 Prozent der verfügbaren Haushaltseinkommen erhöht hat. Die Aufwertung führt hier bisher nicht zu einer Verdrängung der ärmeren Bewohnergruppen. Deren Anteil ist bezogen auf die Einwohnerzahl der Gebiete ist in den letzten Jahren sogar angestiegen - gleichzeitig hat sich jedoch auch der Anteil von Besserverdienenden deutlich vergrößert. Verstärkte Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen aber auch einzelne Luxuswohnprojekte befördern diese kleinteilige soziale Polarisierung. Wohngebiete wie Berlin Kreuzberg oder Hamburg St. Pauli sind typische Beispiel für eine mögliche Gleichzeitigkeit von Aufwertungstendenzen und Beharrungsvermögen unsanierter Nischen und subkultureller Einrichtungen in einem Gebiet. Die bisher ausbleibende Verdrängung aus den Gebieten kann nicht als soziale Entwarnung missverstanden werden. Mietbelastungsquoten von über 40 Prozent der Haushaltseinkommen verweisen auf die hohen sozialen Kosten der Aufwertung. Insbesondere ärmere Haushalte sind so gezwungen, in anderen Lebensbereichen deutlich zu sparen und ihren Lebensstandard abzusenken. In der Gentrification-Forschung werden solche Effekte treffend als *Verdrängung aus dem Lebensstil* bezeichnet.

### Gentrification als neuer städtischer Mainstream

Die hier skizzierten Aufwertungsszenarien verdeutlichen sowohl die Vielfalt von Gentrification-Prozessen als auch deren zirkulären Charakter. Zum einen zeigen die Beispiele, dass Gentrification längst nicht mehr auf isolierte Enklaven der Aufwertung beschränkt bleibt, sondern sich als neuer städtischer Mainstream zum Leitmotiv der Stadtentwicklung geworden ist: Es gibt kaum eine Großstadt in Deutschland, aus der nicht die Geschichten der symbolischen Aufwertung, der künstlichen Versuche, Pionierphasen zu imitieren und Kreative anzusiedeln oder der Inwertsetzungsstrategien von Investor\_innen erzählt werden.

Zum anderen verweisen die verschiedenen Phasen der Aufwertung auf eine Dynamik der Gentrification, die keinen ty-

pischen Ausgangs- und erst recht keinen Endpunkt zu kennen scheint. Neue Inwertsetzungszyklen können in bisher wirklich heruntergekommenen und abgeschriebenen Vierteln ebenso zu beobachten sein wie in bereits aufgewerteten Quartieren, in denen kaum noch eine Steigerung der Entwicklung für möglich gehalten wurde. Städte wie Hamburg, Frankfurt am Main und Berlin zeigen zudem, dass Aufwertungsprozesse durch die Stadtteile wandern und ihre Schwerpunkte verlagern. Nur selten bleiben Aufwertungen auf einzelne Stadtviertel beschränkt. In Städten mit größeren Kultur- und Alternativszenen gehört die beständige Verlagerung subkultureller Nutzungen und der permanente Ortswechsel der gerade angesagten Stadtviertel fast schon zum Lebensgefühl. Gekoppelt mit dem Zwang zur immer wieder fortgesetzten und möglichst erweiterten Akkumulation, wird Gentrification mit all ihren sozialen Folgekosten und den davon ausgehenden stadtpolitischen Konflikten auch in Zukunft ein treuer Begleiter der kapitalistischen Stadtentwicklung bleiben.

## 2. Ökonomien der Aufwertung

Über die Phänomene und sichtbaren Folgen der Gentrification besteht eine weitgehende Einigkeit: modernisierte und neugebaute Wohnungen, steigende Mieten, Umwandlung in Eigentumswohnungen, neue Bewohnerstrukturen sowie eine Veränderung der Einzelhandelsstruktur und die Verwandlung der Stadtteile in eine Bühne expressiver Lebensstile. Die Einschätzung dieser Veränderungen variieren je nach Klassenlage und Milieuzugehörigkeit der Betrachtenden und auch die Erklärung der Ursachen sind umstritten.

Abgesehen von naiven und biologistischen Vorstellungen, Aufwertungs-dynamiken seien ein »natürlicher Prozess« der Stadtentwicklung, standen sich vor allem in den wissenschaftlichen Debatten lange Zeit nachfrage- und angebotsorientierte Erklärungsansätze der Gentrification gegenüber. Insbesondere Soziolog\_innen erklärten die weltweit beobachteten Aufwertungs-dynamiken in den Innenstädten mit veränderten Berufs-anforderungen, Biografien und Lebensstilen am Übergang zur Dienstleistungsökonomie und sahen in der dadurch veränderten Nachfrage das zentrale Erklärungsmoment für die Gentrification.

Dem gegenüber haben viele Geograph\_innen die ökonomischen Grundlagen der Aufwertung betont und versucht, die Gentrification als Ausdruck veränderter Investitionszyklen und spezifischer Verwertungsbedingungen zu betrachten. Im Zentrum dabei stand die Frage, wann und unter welchen Voraussetzungen Investor\_innen überhaupt bereit sind, Geld für die Modernisierung alter Wohnhäuser einzusetzen. In dieser Perspektive erscheinen Aufwertungsprozesse eben nicht als Effekt einer veränderten Nachfrage, sondern als Folge eines veränderten Angebots.

Die Frage nach den Ursachen der Aufwertung mag als abgehobener akademischer Streit gelten – zumal in der Wirklichkeit städtischer Aufwertungen beide Komponenten ja immer zu-

sammenkommen. Doch schon wenn über geeignete Strategien von Anti-Gentrification-Protesten nachgedacht wird, taucht auch die Diskussion über die Ursachen und Triebfedern der Aufwertung wieder auf. Den Nachfrage-Ansätzen folgend, müssten sich Initiativen vor allem gegen zugungswillige, innenstadtorientierte Mittelklassenmilieus richten und Strategien entwickeln, um die eigenen Wohngebiete mit einem möglichst schlechten Image zu versehen. In Anti-Gentrification-Protesten beliebte Parolen wie »Die Yuppie Scum!« (engl. für »Stirb Spießler-Abschaum!«) und auch direkte Attacken gegen Statussymbole der neuen Mittelklasse, wie z.B. Luxusfahrzeuge, Edelrestaurants und teure Spezialitätengeschäfte, stehen für solche Strategien der Deattraktivierung.

Wenn hingegen ökonomische Angebots-Ansätze als zentrales Erklärungsmoment angenommen werden, müssten sich Aktivitäten gegen Aufwertung und Verdrängung vor allem gegen die immobilienwirtschaftlichen Gewinnstrategien richten. Proteste gegen einzelne Bauprojekte, der Skandalisierung einzelner Bauunternehmen und der Forderungen nach einer sozial orientierten Wohnungspolitik stehen für die Präsenz solcher Ansätze in vielen Stadtteilmobilisierungen. Neil Smith, US-amerikanischer Geograph und einer der prominentesten Vertreter der angebotsseitigen Erklärungsansätze, verwies bereits Ende der 1970er Jahre auf die Bedeutung ökonomischer Analysen für die Protestbewegungen und bezeichnete Gentrification als eine »Rückkehr des Kapitals in die Innenstädte« (Smith 1979).

Anreiz genug, sich mit den ökonomischen Gesetzen der Stadtteilaufwertung zu beschäftigen. Wesentlich erscheinen dabei drei Aspekte: eine makroökonomische Erklärung für die zyklisch wiederkehrende Attraktivität von Investitionen in den Immobiliensektor, die mikroökonomische Rationalität von sogenannten »Ertragslücken« sowie die Übergänge von einer Renten- in eine Renditeökonomie.

## Makroökonomische Investitionszyklen

Immobilien­geschäfte stehen seit Beginn der kapitalistischen Urbanisierung auf der Tagesordnung der Stadtentwicklung. Bereits im Zeitalter der Industrialisierung wurden die Stadterweiterungen von Bodenspekulation und profitorientierten Entwicklungsgesellschaften bestimmt. Unter kapitalistischen Bedingungen verwandelt sich der Boden selbst zur Ware und unterliegt den Verwertungslogiken. Neu ist jedoch die Struktur der aktuellen Akteur\_innen. Statt der traditionellen Immobilienentwickler\_innen und Wohnungsbauunternehmen waren es in den letzten Jahren zunehmend Finanzmarktakteur\_innen, die auf die Wohnungs- und Immobilienmärkte drängten. Internationale Finanzdienstleistungskonzerne wie UBS und Morgan Stanley erwarben in Hamburg prominente Immobilien in bester Innenstadtlage, etwa das Atlantic-Haus oder den Astra-Turm. Investmentgesellschaften wie Cerberus, Blackstone und Fortress kauften bundesweit hunderttausende Wohnungen. Insbesondere durch den Verkauf von kommunalen und landeseigenen Wohnungen an überwiegend internationale institutionelle Anleger\_innen und die damit verbundene Privatisierung von Wohnungsbaugesellschaften hat eine öffentliche Debatte um die Verwertungsstrategien und Investitionsmotive der neuen Eigentümer\_innen begonnen.

Kritiker\_innen der massiven Privatisierungsprozesse der letzten Dekade haben sich dabei nicht mit der Legitimationsrhetorik der ›leeren Haushaltskassen‹ zufrieden gegeben, sondern die Verkäufe als Teil einer »globalen Enteignungsökonomie« in den Kontext internationaler Kapitalkreisläufe gestellt. Angeregt von Debatten der kritischen Geographie und Ökonomie lassen sich die verstärkten Investitionen in deutsche und internationale Immobilien- und Wohnungsmärkte als Ausdruck eines »finanzdominierten Akkumulationsregimes« verstehen. Dahinter verbirgt sich die zunehmende Disparität zwischen der globalen Wertschöpfung und den um ein vielfaches höheren Umsätzen der Finanzmärkte. Das Volumen der Devisentransaktionen entspricht dem 70-fachen des weltweiten Handels mit Gütern und Dienstleistungen, der Handel mit Zinsderivaten ist sogar

hundertmal höher. Die nun in die Krise geratene Finanzwirtschaft der vergangenen 20 Jahre kann als eine *Ökonomie der ungedeckten Schecks* bezeichnet werden. Auf der einen Seite wurden immer neue Anlagemöglichkeiten in Fonds, Versicherungen und Derivat Handel aufgelegt, auf der anderen Seite gab es immer weniger gewinnträchtige Produktionssphären, die diesen Handel tatsächlich hätten decken können. Die den Anleger\_innen versprochenen Gewinne gerieten so in Gefahr. In der Politökonomie werden solche Effekte der Überakkumulation als »tendenzieller Fall der Profitrate« (Marx) bezeichnet. Als Ausweg solcher Verwertungskrisen wurden in der Geschichte der kapitalistischen Ökonomie regelmäßig Investitionen in den sogenannten ›zweiten Kapitalkreislauf‹, also in große Bauprojekte, Immobilienmärkte und Infrastrukturen getätigt. David Harvey - eine der Lichtgestalten der kritischen Geographie - beschreibt diesen Vorgang als Absorption der Gewinne, um den Konkurrenzdruck im Bereich der Warenproduktion (›erster Kapitalkreislauf‹) einzuschränken. Doch diese Strategie hat einen kleinen Haken: auch die kurzfristig in den Immobilienmarkt abgeführten Investitionssummen müssen sich langfristig amortisieren und Gewinne erwirtschaften. Diese längeren Umschlagzeiten des Kapitalkreislaufes im Immobilienbereich stellen somit nur eine kurzfristige Entlastung für die Verwertungskrisen dar. So verwundert es nicht, dass die Krise der Finanzmärkte 2008/09 ihren Ausgangspunkt im Wohnungsmarkt genommen hat. Die vielbeschriebene *Subprime-Krise* etwa ging auf die massenhaft gewährten Hypothekenkredite an amerikanische Hauskäufer\_innen mit geringer Bonität zurück.

Die aktuelle Krise ist daher nicht nur die Krise des Finanzmarktes, sondern vielmehr die Krise der Krisenbewältigungsstrategien des Kapitals. Wenn man so will, ist der ›zweite Kapitalkreislauf‹ so etwas wie ein Rettungsring fürs Kapital, weil der »tendenzielle Fall der Profitrate« damit aufgefangen werden soll. Nun wäre es ein Einfaches zu argumentieren, die Verwertungskrise der internationalen Finanzmarktökonomie sei nicht unsere. Doch wie dargestellt, ist die weltweite Finanzökonomie

eng mit der Stadtentwicklung verknüpft und Finanzkrisen sind zugleich Krisen der kapitalistischen Urbanisierung.

Die Krisendynamiken, insbesondere am amerikanischen Hypothekenmarkt, können als der Zusammenbruch des oben beschriebenen Rettungsrings gelten. Die millionenfache Entwertung von Häusern und Grundstücken geht letzten Endes vor allem zu Lasten der nun tiefverschuldeten Hauskäufer\_innen, die nun die Zeche für die fortgesetzte Expansion der globalen Finanzökonomie zahlen. Gescheitert sind mit der Krise die jahrelangen Versuchen, anlagesuchendes Kapital gewinnbringend in Eigentumswohnungen für die amerikanische Arbeiterklasse und in spektakuläre Bürobauprojekte der Golfstaaten zu leiten – nicht gescheitert ist jedoch die dahinter liegende Logik von Ableitungsinvestitionen in den zweiten Kapitalkreislauf. Bereits auf dem Höhepunkt der Krise zeigten sich zum Beispiel Immobilienmakler\_innen in Deutschland optimistisch und frohlockten über künftige Investitionen ins sichere ›Betongold‹. Gemeint waren damit Investitionen in werthaltige Anlageprodukte, wie etwa in den gerade entstehenden Luxuswohnsegmenten vieler Städte. Dieser Optimismus speist sich aus der Erwartung, dass insbesondere Privatanleger\_innen, die noch nicht ihr gesamtes Vermögen verloren haben, nun verstärkt ihre Einlagen von den unsicheren Aktienmärkten in werthaltigere Anlagesphären wie den Immobilienmarkt tragen. Die dauerhafte Krisenhaftigkeit der internationalen Finanzmärkte wirkt so wie ein Perpetuum Mobile für die städtischen Aufwertungszyklen.

### Mikroökonomie der Ertragslücken

Gentrification kann nicht nur über makroökonomische Investitionszyklen erklärt werden, auch die spezifischen mikroökonomischen Investitionsbedingungen müssen berücksichtigt werden. Wie eigentlich entstehen hochpreisige Aufwertungsgebiete? Während die klassische Ökonomie Preisentwicklungen aus dem spezifischen Verhältnis von Angebot und Nachfrage ableitet, haben sich in der kritischen Wohnungsmarktforschung vor allem Monopolrenten als Erklärungsmodell durchgesetzt.

Von Monopolrenten wird gesprochen, wenn das Preisunterschiede des Bodens nicht mehr über betriebswirtschaftliche Kosten- oder reale Lagevorteile, sondern allein durch die Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft der Nutzer\_innen bestimmt wird. Was bedeutet das für die Aufwertung von Stadtteilen? Die hohen Mieten oder Kaufpreise in exklusiven Aufwertungsgebieten sind als Aufgeld für Vorzugslagen zu verstehen, denn Mietdifferenzen in segmentierten Wohnungsmärkten sind nur in zweiter Linie auf Ausstattungsunterschiede oder unterschiedliche Herstellungskosten zurückzuführen. In Gentrification-Prozessen besteht das ›Besondere‹ der Lagen meist nicht nur in einem spezifischen Image der Wohngegend, sondern auch in der sozialen Homogenität der Nachbarschaften. Die Aufwertung der gesamten Nachbarschaft ermöglicht also letztendlich einen höheren Ertrag des Grundstücks, als es die bisherigen Nutzungen zuließen. Und genau diese Ertragslücken (sog. ›Rent Gaps‹) sind es, die in der Gentrification-Forschung als mikroökonomischer Hebel der Aufwertung ausgemacht werden. Die notwendigen Investitionen für den Erwerb eines Grundstücks und die Modernisierung des Gebäudes werden dabei der Differenz zwischen aktuell kapitalisierter Grundrente und der höchst möglichen potentiellen Grundrente gegenübergestellt. Nur wenn diese Ertragslücke groß genug ist, um eine Rendite zu erwirtschaften, rechnet sich auch die Investition. Hierin liegt das Geheimnis der Gentrification begründet, warum selbst in wirklich herunter gekommenen und vernachlässigten Vierteln Aufwertungs-dynamiken in Gang gesetzt werden. Die Ertragslücken hängen eben nicht nur von den künftig zu erwartenden Einnahmen ab, sondern auch von der aktuellen Ertragslage. Bei vergleichbaren künftigen Erträgen gilt: Je schlechter die Ausgangsposition ist, desto größer die Ertragslücke. Aus dieser ökonomischen Erklärungsposition heraus gibt es demnach kein Viertel, was ›zu schlecht‹ für die Gentrification ist. Im Gegenteil: die jahrelange Desinvestition und die geringen Mieten sind geradezu eine Voraussetzung für deren Beginn. In dieser Logik muss es in Gentrification-Gebieten notwendigerweise zu Verdrängungsprozessen kommen, weil

sich bei großen Ertragslücken eben auch die Mietzahlungsfähigkeit zwischen den aktuellen und künftigen Bewohner\_innen erheblich unterscheidet.

Grundbesitz wird in klassischen Wohnungsmarktanalysen generell als Kapitalanlage verstanden, für die, wie für jede andere Anlage auch, ein Zinseinkommen erwartet wird. Bodenpreise werden dabei aus den regelmäßigen Erträgen eines Grundstücks oder Wohnhauses errechnet. In Aufwertungsgebieten jedoch leiten sich die Bodenpreise nicht mehr aus den aktuell erzielten, sondern vor allem aus den künftig erwarteten Einnahmen ab. Materialisiert sich solch eine Werte auf die Zukunft in Form realer Grundstücksverkäufe, wird eine regelrechter Aufwertungsdruck ausgelöst, da die erhöhten Kaufpreise durch die bisherigen Miethöhen gar nicht zu refinanzieren sind. Gentrification wird dann zu einer sich selbsterfüllenden Prophezeiung immobilienwirtschaftlichen Wagemuts.

### Neue Eigentümer\_innen - andere Verwertungsweisen

Gentrificationprozesse werden oft von umfassenden Eigentümerwechseln in den Wohngebieten begleitet. Viele Altbauviertel waren lange Zeit von mehr oder weniger inaktiven Einzeleigentümer\_innen geprägt. Oft wohnten die Besitzer\_innen noch selbst im Haus oder zumindest im Viertel. Diese Nähe zwischen Mieter\_innen und Eigentümer\_innen machte das Leben nicht unbedingt leichter und die Wohnbedingungen nicht besser. Viele Hausbesitzer\_innen vernachlässigten die Instandsetzung ihrer Gebäude, um die Gewinnspannen der Mieteinnahmen zu erhöhen oder einfach, weil ihnen die notwendigen Investitionsmittel fehlten. Hatten die Viertel dazu auch noch einen schlechten Ruf, gab es auch kaum Anreize, die Grundstücke zu verkaufen. Erst mit der Aufwertungserwartung beginnender Gentrification-Prozesse werden steigende Bodenpreise und der Verkauf der Häuser wahrscheinlicher.

Warum aber nehmen Eigentümerwechsel eine so zentrale Stellung in Aufwertungsprozessen ein? Käufer\_innen sind meist professionelle Immobilienfirmen, die im Gegensatz zu

den Altbesitzer\_innen genügend Investitionsmittel haben oder besser finanzieren können, um auch umfangreiche Erneuerungsarbeiten zu realisieren. Doch es geht nicht nur um die Mobilisierung von Geld für die Erneuerungsarbeiten. Im Gegensatz zu Häusern, die seit Jahrzehnten im Familienbesitz liegen, müssen bei Neuerwerbungen die Kaufpreise noch refinanziert werden. In den meisten Fällen werden für den Erwerb von Immobilien Kredite aufgenommen, die entsprechend getilgt und verzinst werden müssen. Steigende Bodenpreisen in potentiellen Aufwertungsgebieten lösen so einen enormen Verwertungsdruck aus.

Wie bereits beschrieben, erwarten auch traditionelle Grundbesitzer\_innen eine angemessene Verzinsung für die Überlassung der Nutzung ihres Eigentums. Ökonomisch gesprochen sind Mietwohnungen als zinstragendes Kapital zu verstehen, die wie ein Ackerboden oder eine Spardbuch eine regelmäßige sogenannte »Grundrente« versprechen. Diese Form des Wirtschaftens wird deshalb als Rentenökonomie bezeichnet: eine fest umrissene Anlage (hier Wohnhäuser) soll eine langfristig kalkulierbare Einnahme sichern.

Gentrification ist durch den Übergang dieser Rentenökonomie in eine Profitökonomie des Wohnungsmarktes gekennzeichnet: Die neuen Wohnungsmarktakteur\_innen in den Aufwertungsgebieten sind in der Regel keine rentenorientierte Hausbesitzer\_innen mehr, sondern renditeorientierte Investor\_innen. Grundstücksverwertung wird von ihnen wie eine reine Finanzanlage behandelt, die in einem möglichst kurzen Zeitraum für eine Investition ein bestimmtes Maß an Rendite abwirft, sich also amortisiert und erneut investiert werden kann. Die kritische Wohnungsmarktforschung sieht deshalb in der Verwandlung städtischen Grundeigentums in reine Finanzanlagen und der Zurückdrängung von traditionellen Grundeigentümerstrukturen eine zentrale Ursache für die Gentrificationprozesse in den Städten. Vielfach befindet sich Grundbesitz sogar in direktem Besitz von Finanzinstitutionen wie Banken, Versicherungen oder Fonds. Es handelt sich also

um eine weitgehende Verschmelzung von Kapital- und Grundstücksverwertung.

Der Wechsel der Eigentümerschaft in Wohngebieten hat massive Auswirkungen auf die Bewirtschaftungspraxis: Während traditionelle Wohnungsmarktgewinne in der Regel über eine langfristige und substanzorientierte Strategie der Wertsteigerung realisiert werden, orientieren sich institutionelle Anleger\_innen an einer kurzfristigen bilanzorientierten Inwertsetzung. Praktisch äußert sich dieser Übergang von der Wohnungswartung zur Wohnungsverwertung in einer Beschleunigung des Wohnungshandels und in verstärkten Umwandlungsaktivitäten. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen trägt in besonderem Maße zur Aufwertung und Verdrängung von Wohnvierteln bei, weil der Erfolg einer solchen Umwandlungsstrategie direkt mit dem Wechsel der Bewohner\_innen verbunden ist. Die Verdrängung der früheren Bewohnerschaft ist bei Umwandlungen in Eigentumswohnungen nicht nur Folge, sondern vielmehr Voraussetzung für den Erfolg der Bewirtschaftungsstrategie. Untersuchungen in Prenzlauer Berg zeigten, dass die Bleibequote von Altmietler\_innen bei Umwandlungsmodernisierungen im Vergleich zu anderen Modernisierungsstrategien deutlich geringer ausfällt.kehrten bei »normalen« Modernisierungsarbeiten noch 40 Prozent der früheren Bewohner\_innen in ihre Häuser und Wohnungen zurück, liegt dieser Anteil bei Umwandlungsstrategien unter 20 Prozent. In geförderten Sanierungsmaßnahmen waren es sogar fast 60 Prozent. Die Ökonomie der Stadterneuerung und die hinter den Investitionen liegenden Verwertungsstrategien haben also einen entscheidenden Einfluss auf das Tempo und Ausmaß der Verdrängung.

### 3. Kulturelle Logiken der Aufwertung

Hilfe, die Künstler kommen! Mit diesen Worten lassen sich viele Alltagserfahrungen von Bewohner\_innen in den Frühphasen von Gentrificationprozessen beschreiben und sind ebenso in Positionierungen von Stadtteilinitiativen zu finden. Kulturschaffende, ihre Aktivitäten und Einrichtungen gelten auch in vielen akademischen Studien als Begleiterscheinungen, Vorboten oder sogar Auslöser von Aufwertungsprozessen. Der gravierende Wandel der Gewerbe- und Nutzungsstrukturen gilt als deutliches Indiz für eine Gentrifizierung der Nachbarschaft. Die Etablierung von subkulturell geprägten Szenequartieren in den Frühphasen der Aufwertung müssen ebenso wie die Herausbildung von gastro-touristischen Komplexen der Kultur- und Vergnügungsindustrie regelmäßig als Projektionsflächen für die Veränderung der gesamten Nachbarschaft herhalten. Insbesondere gilt dies für Wohngebiete, in denen sich ganze Straßenzüge mit ihren Gastronomien, Clubs, Läden und Kultureinrichtungen überwiegend an einen zunehmend internationalen Städtetourismus richten, wie wir sie rund um den Hackeschen Markt in Berlin oder in St. Pauli in Hamburg, beobachten können. Viele Filmbeiträge, Reportagen und auch politische Statements widmen sich diesen sichtbaren Effekten der Aufwertung. Die »Yuppifizierung« (Schweizer Fernsehen), der »Angriff auf das Herz der Städte« (Süddeutsche Zeitung) oder die Etablierung des »Bionade-Biedermeier« (Zeit) werden in Mainstreammedien ebenso aufgegriffen wie von Stadtteilinitiativen, die sich gegen eine Verdrängung organisieren. In Hamburg und Berlin sind teure Restaurants, Cafés und Galerien nicht nur Gegenstand der Kritik, sondern sogar Ziel von Attacken mit Steinen oder Buttersäure.

Doch welchen Zusammenhang gibt es zwischen der Etablierung kultureller Nutzungen sowie den berühmten Pionier\_innen der Gentrification wirklich? Sind sie Ausdruck, Ergebnis oder Motor der Aufwertungsentwicklungen?

## Künstlerkonzeptionen in der Gentrificationforschung

»Studenten, Künstler, Photographen«. Diese etwas merkwürdige Aufzählung findet sich im ansonsten gut redigierten Nachschlagewerk »Stichworte/Großstadt« unter dem Stichwort Gentrification, wenn es um die Beschreibung von Aufwertungspionier\_innen geht. Studierende, Künstler\_innen und Photograph\_innen werden uns dabei als die Vorreiter\_innen der Aufwertung vorgestellt und als tragische Gestalten der Gentrification beschrieben, die gleichermaßen Opfer und Täter\_innen der Aufwertungs-dynamiken sind. Sind sie tatsächlich »schuld« an der Gentrification? Die Identifikation konkreter Akteur\_innen und ihrer Verantwortung für gesellschaftliche Entwicklungen, wäre ein erster Schritt in Richtung Veränderung. Aber Studierende, Künstler\_innen und Photograph\_innen als Aufwertungstäter\_innen? Das scheint zu kurz gegriffen.

Da immer wieder eine Gleichzeitigkeit symbolisch-kultureller Aufwertungen und ökonomischer Inwertsetzungen in Gentrificationprozessen beschrieben wird, lohnt sich ein Blick auf die Zusammenhänge. Mutwillige Aufwertungsmotive der zuziehenden Künstler\_innen selbst würde ich weitgehend ausschließen – Ahnungslosigkeit und Naivität nicht immer.

Wie lässt sich also der Zusammenhang von kultureller Attraktivierung mit steigenden Immobilienpreisen erklären? Die wenigsten Investor\_innen im Bereich des Immobilienmarktes gelten als sonderlich kunstinteressiert oder gar kulturvoll. Auf der Suche nach dem Geheimnis der »Studenten, Künstler und Photographen« müssen wir die Ebene der Akteursbeschreibungen hinter uns lassen und in die Welt der Eigentümlichkeiten des Bodenmarktes hinabtauchen. Für das Handgepäck des Tauchgangs seien hier empfohlen eine Sauerstoffflasche der Marke Bourdieu für ein paar grundsätzliche Überlegungen und eine Unterwasserkamera aus dem Hause Zukin, die uns mit klaren Bildern der Entwicklungslinien einer immobilienwirtschaftlichen Inwertsetzung kulturellen Kapitals ausstatten wird.

## Zyklen der Kommodifizierung kulturellen Kapitals in Gentrificationprozessen

Sharon Zukin - Sozialwissenschaftlerin in New York, die insbesondere durch ihr Buch »Loft Living« über die neuen Wohnformen im New Yorker Künstlerviertel SoHo bekannt geworden ist - hat sich ausführlich mit der Verwandlung kultureller Aktivitäten in reales Immobilienkapital beschäftigt. Ihr Ausgangspunkt ist die Idee von Pierre Bourdieu, eine soziale Position nicht nur auf das ökonomische Kapital zurückzuführen, sondern auch auf die Ausstattung mit kulturellen und sozialen Ressourcen. Für den Gentrification-Prozess beschreibt sie eine Verwandlung *kulturellen Kapitals* in einen ökonomischen Mehrwert. Der besondere Ruf eines Viertels, die künstlerische Qualität eines Ortes – so Zukin – wird dabei von Immobilienunternehmen als sogenanntes *Real Cultural Capital* zur Steigerung der Bodenwerte und der Wohnkosten genutzt. Diese Verwandlung von kulturell-symbolischen Zuschreibungen in realen wohnungswirtschaftlichen Gewinn erfolgt in mehreren Phasen.

In der ersten Phase der Gentrification – so Zukin – ziehen viele junge und gebildete Menschen in sozial benachteiligte und baulich vernachlässigte Nachbarschaften. Als zentrale Gründe für diesen Zuzug werden meist die geringen Wohnkosten und die aus der ökonomischen Entwertung erwachsenden Selbstentfaltungsmöglichkeiten (z.B. Leerstand, Brachen, billige Gewerberäume) eines städtischen Experimentierfeldes angeführt. Typisch für diese Pionierphase der Gentrification ist der Anstieg von subkulturellen Aktivitäten, die Eröffnung von selbstorganisierten Clubs und Partyräumen, Hausbesetzungen und die Initiierung aller möglichen anderen unkommerziellen Projekte. Abstrakt formuliert können wir diese erste Phase der Aufwertung als räumliche Konzentration von Menschen verstehen, die als konkrete Personen in hohem Maße mit kulturellem Kapital ausgestattet sind.

Während der zweiten Phase der Aufwertung wandelt sich die Wahrnehmung der Nachbarschaften: In Folge der Konzentration kultureller und subkultureller Aktivitäten wechselt das

Image eines Arbeiterquartiers oder sogar sozialen Brennpunktes hin zum Image eines alternativen Eldorados oder subkulturellen Hotspots der Stadt. Zu diesem Zeitpunkt verwandelt sich das Gebiet von einem normalen und unauffälligen Wohngebiet in einen besonderen Ort und wird als »Künstler-Hochburg«, »Szenevierteil« oder »Galerien-Quartier« gelabelt. Dieses neue Image wird sichtbar in der gewachsenen Medienpräsenz, der zunehmenden Erwähnung in Touristenführern und oft auch in der Tatsache, dass bekannte Autor\_innen die Handlungen ihrer Romane und Erzählungen in diese Gebiete verlegen und die Nachbarschaften oft als Filmkulisse genutzt werden. Ein Stadtviertel verwandelt sich dabei von einem Container kultureller Aktivitäten in ein eigenständiges kulturelles Objekt. Das individuelle, personengebunden, kulturelle Kapital hat sich in ortsgebundenes kulturelles Kapital verwandelt.

In der dritten Phase der Gentrification, wenn Image und Charakter einer Nachbarschaft in Folge der subkulturellen Aktivitäten und öffentlichen Aufmerksamkeit aufgewertet wurden, beobachtet Sharon Zukin eine weitere Transformation des kulturellen Kapitals. Wenn Räume oder Nachbarschaften zu besonderen Orten werden, neigt die Immobilienwirtschaft dazu, Extraeinnahmen für die nun exklusive (besondere) Lage zu erheben. Steigende Bodenpreise und Mieten sind die ersten Anzeichen einer Ökonomisierung der kulturellen und symbolischen Aufwertung des Viertels. »Der Ruf ist besser als sein Viertel: Die neue Attraktivität des Ortes motiviert darüber hinaus Eigentümer\_innen und Investor\_innen, zwecks Aufwertung der Bausubstanz in Modernisierungsmaßnahmen zu investieren. Eine Materialisierung der in den gestiegenen Bodenpreisen sichtbaren Erwartungen ist nur über Realisierung der bestmöglichen Nutzung der Grundstücke möglich. In Wohngebieten sind dies meist modernisierte Miet- oder Eigentumswohnungen, da deren Preise (auch unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten) eine höhere Rendite ermöglichen. Das ist der Punkt, an dem die eigentliche und sichtbare Gentrification beginnt und Verdrängungsprozesse sichtbar werden.

In der vierten Phase der Gentrification, also zu einem Zeitpunkt, wenn nach den Modernisierungsmaßnahmen durch den Verkauf oder die hochpreisige Vermietung ökonomische Gewinne realisiert werden, erfolgt die letzte Kapitaltransformation. Eine erfolgreiche Umsetzung der Aufwertungserwartungen kann nur gelingen, wenn Wohnungserwerber\_innen und Neumieter\_innen bereit sind, für die Lage an einem »besonderen Ort« einen Extrapreis zu zahlen. Bourdieu bezeichnet solche Konstellationen als Extrakosten für räumliche Distinktionsprofite, also für Vorteile, die durch die effektive Abgrenzung zu anderen sozialen Gruppen entstehen. Mit anderen Worten: die neuen Bewohner\_innen setzen einen Teil ihres personengebundenen ökonomischen Kapitals, also Geldes, für den Erwerb eines symbolischen Wertes ein. Etliche soziologische Untersuchungen zeigen, dass Wohnortwahl und der Eigentumserwerb an einer »guten Adresse« zu den typischen Praktiken gehören, eine soziale Distinktion, d.h. die Abgrenzung zu Angehörigen anderer sozialer Schichten herzustellen. Die Kreativität der Pionierphase wandelt sich so im Laufe eines Aufwertungsprozesses in einen käuflichen symbolischen Mehrwert. Gentrification stellt sich aus dieser Perspektive als eine immobilienwirtschaftlich vermittelte Enteignung des kulturellen Kapitals von (ökonomisch mittellosen) Künstler/innen durch später zuziehende Reiche dar.

### Inwertsetzung von Subkultur

Die Überführung von Ausdrucksformen der Hausbesetzungsbewegung in die Marketingstrategien der Immobilienwirtschaft zeigen, dass sich solche Aufwertungsprozesse auf Protestkulturen aufbauen lassen. Immobilienanzeigen im Berliner Bezirk Friedrichshain – mit über 30 besetzten Häusern in den 1990er Jahren eine Besetzer-Hochburg – werben regelmäßig mit der »lebendige Atmosphäre« und dem »vielfältigen kulturellen« Angebote in der Nachbarschaft. Für die Vermarktung von modernisierten Luxuswohnungen in einem ehemals besetzten Haus wurden explizit die Artefakte der Besetzungszeit erhalten.



In der Wohnungsanzeige heißt es: »Das Treppenhaus ist nach altem Vorbild instand gesetzt und geschmackvoll farblich gestaltet. Die schönsten Graffiti-Kunstwerke der Vergangenheit wurden mit Klarlack in das neue Treppenhaus integriert und erhalten.« – Bei Mietpreisen von 2.500 Euro je Monat ein schmückendes Extra.

Die Vereinnahmung von Subkultur und Protestformen bleibt nicht auf einzelne Immobilien beschränkt. Der städtische Umgang mit der Hausbesetzungsbewegung in Amsterdam zeigt, dass selbst größere Bewegungen vereinnahmt werden können. Unter dem Stichwort sogenannter »Broedplaatsen« (Brutstätten) unterstützte die Stadtverwaltung die Legalisierung besetzter Häuser und förderte darüber hinaus die selbstverwaltete und kostengünstige Nutzung leerstehender Gebäude. Mit einem 1999 aufgelegten Förderprogramm stellte die Stadt Amsterdam sogar 41 Millionen Euro zur Verfügung, um über 1.000 Arbeits- und Wohnplätze für einzelne Künstler\_innen, Künstlergruppen und Kulturunternehmen zu entwickeln. Die durch Hausbesetzungen geprägte Welt der selbstorganisierte Kultur in Amsterdam sollte bis zum Jahre 2006 durch legale Räume ersetzt und durch experimentelle Studios und Ateliers erschlossen werden. Erklärtes Ziel dieser Förderung war die Verankerung künstlerischer Aktivitäten in ausgewählten Stadtteilen, in denen sich die Stadtverwaltung einen Aufwertungseffekt erhoffte. Die Amsterdamer Politik steht für den Versuch, die kulturellen und symbolischen Mehrwerte von Selbstorganisation und Kollektivität abzuschöpfen, ohne die Kontrolle über das Eigentum zu verlieren. Die 2009 beschlossene Verschärfung der Gesetze zur Verhinderung von Hausbesetzungen sind kein Widerspruch zu dieser Vereinnahmungsstrategie, sondern deren andere Seite.

Auch in Deutschland gab und gibt es Beispiele, in denen Stadtverwaltungen mit Förderprogrammen, Pachtverträgen und Zwischennutzungsangeboten versuchen, selbstorganisierte Projekte in geordnete Bahnen zu überführen. Ein gleichzeitig repressives Vorgehen gegen unabgestimmte Besetzungen und Selbstermächtigungen ist Teil dieser Strategie. Hintergrund dieser widersprüchlichen Förderung von (sub-)kulturellen

Szenen ist eine neuen Form der Standortpolitik, die nicht mehr bloß transnational agierende Konzerne, sondern verstärkt auch »junge Kreative« aus Bereichen wie Mode, Popmusik und Webdesign anlocken will. Unter dem Label einer »Creative City« (vgl. Kapitel 4) können eben auch besetzte Häuser in »kreative Brutstätten« der künftigen Stadtentwicklung verwandelt werden. Temporäre Pachtverträge, die im Umgang mit besetzten Häusern vor allem der Befriedung dienen sollten, werden heute ganz ohne einen Bewegungsdruck sozialer und politischer Initiativen als Instrument eingesetzt, um den Standort aufzuwerten.

Der Umgang der Hamburger Stadtregierung mit dem Protest von Künstler\_innen und Aktivist\_innen gegen den geplanten Abriss der letzten Altbauten im zentral gelegenen Gängeviertel ist ein anschauliches Beispiel für diese neue Spielart der Standortpolitik.

Während seit Jahren engagierte Mieterorganisationen und Stadtteilinitiativen in der Vergangenheit nur wenig Gehör in der Hamburger Bürgerschaft fanden, sah sich der Hamburger Senat durch den Druck einer medial gut inszenierten Besetzung der leerstehenden Gebäude im Sommer 2009 gezwungen, die bestehenden Pläne zu verwerfen und den Verkauf der Gebäude an den niederländischen Investor Hanzevast rückabzuwickeln. Begleitet von einem fulminanten und auch in der *Zeit* abgedruckten Anti-Gentrification-Manifest »*Not in our Name*« und der Gründung eines breit aufgestellten *Recht-auf-Stadt-Bündnisses* galt die Kehrtwende des Hamburger Senats schnell als Paradebeispiel für einen erfolgreichen Stadtprotest.

So schön diese Erfolgsgeschichte klingt, stutzig macht vor allem die scheinbar unumstrittene Kursänderung der Hamburger Regierung. Hat die Hamburger Immobilien-Verwertungs-Koalition plötzlich ihr Herz für die Gebrauchswerte der Stadt entdeckt? Ganz sicher nicht. Investor *Hanzevast* war vielmehr eine Art Bauernopfer für die *Rettung des Unternehmens Hamburg*. Die massiven stadtpolitische Proteste waren geschäftsschädigend für das Investitionsklima: Würden sich noch Investor\_innen für Hamburg entscheiden, wenn immer

gleich Künstler\_innen ihre Objekte besetzen und Bürgerinitiativen anfangen Unterschriften zu sammeln oder Baustellen zu blockieren. Die Konzession an die Besetzer/innen des Gängeviertels war v.a. der Versuch wieder Ruhe in die Hamburger Stadtpolitik zu bekommen. Die künstlerfreundliche Lösung im Gängeviertel sollte aber nicht nur das Investitionsklima retten, sondern wurde gleich mit in das Marketing für die *Marke Hamburg* übernommen. Der internationale Creative-City-Papst Richard Florida hat sogar vorgeschlagen, das Gängeviertel zum *globalen Modell der Förderung einer kreativen Klasse* zu erheben. Ein bisschen Weltruhm für das Einknicken vor einer stadtpolitischen Opposition ist keine schlechte Zwischenbilanz für den Umgang mit einer Besetzung.

#### Aktivismus und Hilflosigkeit: Orientierungsschwierigkeiten in Aufwertungsprozessen

In den Modellannahmen zum Verlauf von Gentrification-Prozessen kommt Künstler\_innen, aber auch subkulturellen Szene eine besondere Bedeutung zu, wenn es darum geht, die Wohnortwahl von Mittelklasseangehörigen zu erklären. In vielen Fallstudien wurde beobachtet, dass im Vorfeld von baulichen Modernisierungsarbeiten und steigenden Bodenpreise viele Angehörige von Kreativ-Milieus in die Gebiete zogen und den Ruf der Viertel innerhalb weniger Jahre veränderten. Erst kommen die Künstler\_innen und Clubs - später dann die Investor\_innen und Eigentumswohnungen - so die medial verkürzte Darstellung des Verlaufsmodells. Und in der Tat bieten selbstorganisierte Cafés und Buchläden, und improvisierte Galerien und Clubs für bildungsbürgerliche Mittelklasseangehörige oft mehr Anknüpfungspunkte als traditionelle Arbeiter- oder Migrationsmilieus und können daher als *Türöffner* für die Übernahme ehemaliger Armutsquartiere durch die Mittelklasse angesehen werden.

Die hier beschriebenen kulturellen Logiken der Gentrification führen zu mehreren Fragen. Wie können sich kulturelle und subkulturelle Aktivitäten davor schützen, in den Strudel von

Aufwertung und Kommodifizierung gezogen zu werden und als Erfüllungsgehilfen von Immobilieninvestor\_innen zu agieren? Welche Strategien können Künstler\_innen, aber auch subkulturell geprägte Aktivist\_innen entwickeln, um den symbolischen Aufwertungslogiken entgegenzuwirken?

Es kann hier keine abschließende Antwort präsentiert werden, gleichwohl können drei Thesen für kulturelle Anti-Gentrification-Aktivitäten zu Diskussion gestellt werden:

Eine oft diskutierte Möglichkeit, sich den Aufwertungsdynamiken zu widersetzen, kann als *Strategie der Dislokation* beschrieben werden. Künstler\_innen und Aktivist\_innen könnten dabei in bewussten Entscheidungen Orte in nicht-gentrifizierbaren Räumen als Platz für ihre Aktivitäten wählen, weitab von den städtischen Hotspots oder in baulichen Umgebungen, die nur schwer in luxuriöse Wohngelegenheiten umgebaut werden können. Perfekter Ort für diese Strategie wären also die industriell vorgefertigten Großsiedlungen in den Außenbezirken. In der Regel gehören diese Wohngegenden jedoch nur selten zu den favorisierten Orten von Künstler\_innen und großen Teilen ihres Publikums. Eine andere räumliche Strategie gegen die Logiken kultureller Aufwertungen könnte in der Nutzung bereits aufgewerteter Viertel und von städtischen Geschäftszentren liegen. Zwischen teuren Büros und Eigentumslofts einen illegalen Club zu eröffnen, trägt nur geringe Gefahren einer Aufwertung in sich. Neu entstehende Bürowelten sind ja oft durch Überkapazitäten der erbauten Nutzflächen gekennzeichnet und bieten viel Raum für selbstbestimmte Projekte. Größtes Hindernis für eine solche aufwertungsneutrale Kulturpraxis dürfte insbesondere für subkulturelle Aktivitäten in der Finanzierbarkeit bzw. Durchsetzung der Projekte liegen. Diese faktischen Hürden und auch die räumlichen Präferenzstrukturen der meisten Kulturproduzierenden reduziert die Wahrscheinlichkeit solcher Strategien der bewussten Dislokation auf ein Minimum.

Eine andere Möglichkeit den Aufwertungsprozessen zu widerstehen oder diesen sogar entgegenzuwirken sind *Kulturen der Abschreckung*. Vor allem subkulturelle Aktivitäten und ihre Ausdrucksweisen könnten sich als Gegenentwurf zur symbo-

lischen Aufwertung darstellen und den Verwertungsstrategien der Immobilienwirtschaft durch bewusste Handlungen der De-Attraktivierung und Imagebeschädigung begegnen. Teilweise haben besetzte Häuser mit ihren Punk-Attitüden und Trash-Kulturen das Potential, als Investitionsrisiko wahrgenommen zu werden. Die Berliner KÖPI (besetztes Haus in der Köpenicker Str. 137 in Berlin-Mitte) ist ein gutes Beispiel für die Selbststilisierung als Investitionsrisikos. »KÖPI bleibt Risikokapital« war ein zentraler Slogan der Proteste gegen Räumungsankündigungen und Verkaufsabsichten. Ob Risiko-Image, die internationale Mobilisierungsfähigkeit oder die latente Drohung einer militanten Hausverteidigung: bisher hat sich weder für das Haus selbst, noch für die angrenzenden Grundstücke Investor\_innen gefunden, die in der Lage gewesen wären, ein Bauprojekt zu verwirklichen. Solche De-Attraktivierungsstrategien sind jedoch begrenzt. Die Diskussionen um das unabhängige Kulturzentrum Rote Flora in Hamburg etwa zeigen, bietet die Dominanz von Verweigerungskulturen nicht immer einen wirksamen Schutz vor aufwertungsrelevanten Vereinnahmungen. Als konsumierbare und reiseführerkompatible Attraktionen werden die Rote Flora und selbst die alljährlichen Krawalle nach dem Schanzenfest in das Gesamtbild eines romantisch wilden Stadtteils integriert.

Eine dritte Strategie kultureller Aktivitäten gegen die Aufwertungs-dynamiken kann als *Kultur des Widerstandes* zusammengefasst werden. Dabei stehen die stadtpolitischen Konstellationen der Gentrification und die vielfältigen Anti-Gentrification-Aktivitäten in den betroffenen Nachbarschaften im Vordergrund. Künstler\_innen und subkulturelle Szenen sollten diskutieren, wie sie diese Aktivitäten unterstützen können. Etliche spezifische Ressourcen von Künstler\_innen etwa können auch für die Stärkung sozialer Protesten hilfreich sein: die Praxis der Selbstorganisation, die Fähigkeit der öffentlichen Darstellung und die Erfahrungen kollektiver Aktivitäten. Statt sich in immer wiederkehrenden Diskussionen über die eigene Pionierrolle in städtischen Aufwertungsprozessen den Kopf zu zerbrechen, wäre es hilfreicher, wenn Künstler\_innen oder auch Hausbeset-

zer\_innen sich öfter mal fragten, wie sie Stadtteilinitiativen und Nachbarschaftsorganisationen praktisch unterstützen können. Von der Gestaltung eines Flugblattes über die Organisation von Veranstaltungen bis hin zur gemeinsamen Kreation neuer Protestformen gibt es viele Optionen. In Paris und Zürich beispielsweise haben Künstler\_innen und Akademiker\_innen gemeinsam mit Mieterorganisationen Überraschungspartys bei Besichtigungsterminen von überbewerteten Wohnungsangeboten und Eigentumswohnungen organisiert, um auf die Diskrepanz zwischen Wohnungsnotstand für die Ärmsten und Luxusangeboten für die Besserverdienenden aufmerksam zu machen.

Eine solche *Kultur des Widerstandes* hat Voraussetzungen: Den Bruch mit elitär-subkulturellen Praktiken der Selbstmarginalisierung und eine bewusste Öffnung zu den sozialen Realitäten der Nachbarschaft. Dieses Einlassen auf die Nachbarschaft ist insbesondere für subkulturelle Akteur\_innen nicht einfach, besteht doch das Selbstverständnis subkultureller Praktiken immer auch in einer Abgrenzung zum vermeintlichen Mainstream. Strategien der direkten Kooperation mit Stadtteilmobilisierungen erscheinen als die für die Bewohner\_innen wertvollste Perspektive, der Auseinandersetzung von Kreativmilieus und subkulturellen Szenen mit den eigenen Aufwertungsfunktionen.

## 4. Politik der Aufwertung

Gentrification wird - und das zurecht - in vielen kritischen Studien als eine immobilienwirtschaftliche Gewinnstrategie beschrieben. Dies bedeutet aber nicht, dass die zu beobachtenden Aufwertungsprozesse Ausdruck eines freien Spiels der Marktkräfte sind. Städtische Restrukturierungen vollziehen sich in einem hochregulierten Feld öffentlicher und politischer Eingriffe. Stadtentwicklung ist ohne das engmaschige Netz von Planungsvorgaben, Genehmigungsverfahren, öffentlichen Subventionen und stadtpolitischen Leitbildern gar nicht denkbar. Ein Blick auf die Geschichte innerstädtischer Aufwertungsgebiete zeigt, dass der Staat eigentlich immer daran beteiligt war. Die Öffnung der Wohnungsbauförderung für Modernisierungsmaßnahmen Anfang der 1970er Jahre gab wesentliche Impulse für eine beginnende Stadterneuerung (siehe auch Kapitel 1). Neben den neuen Förderprogrammen hatte auch die Einführung städtebaulicher Sondersatzungen (z.B. Sanierungs- und Milieuschutzgebieten) wesentlichen Einfluss auf die Auswahl von Aufwertungsgebieten, das Erneuerungstempo und die sozialen Konsequenzen. Wie in vielen anderen Politikbereichen auch, sind staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt von widersprüchlichen Zielstellungen geprägt. Einerseits sollen die Folgen marktförmigen Handelns ausgeglichen und abgefedert und andererseits die Marktwirtschaft grundsätzlich gewährleistet werden. Wohnungspolitische Eingriffe zielten daher auch in der Vergangenheit meist auf temporäre Lösungen bestimmter Probleme - zum Beispiel die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl preiswerter Wohnungen -, die so lange verfolgt werden sollten, bis der Markt selbst wieder dazu in der Lage war. Kritische Sozialwissenschaftler\_innen sprechen daher oft vom Doppelcharakter staatlicher Regulation und stellen die Legitimationsfunktionen sozialstaatlicher Instrumente für die ungestörte Entwicklung kapitalistischer Vergesellschaftungsprozesse heraus.

Dieser Doppelcharakter findet sich auch im Bereich der Stadtentwicklungs- und Sanierungspolitik. Die in den 1970/80er Jahren entwickelten Modelle von ›behutsamen‹, ›erhaltenden‹ oder ›sanften‹ Sanierungsprogrammen trugen wesentlich zur hohen Legitimität von Modernisierungen in Altbaugebieten bei. Die ersten Sanierungsprojekte wurden öffentlich gefördert und waren von der Erprobung umfassender Beteiligungsformen der Bewohnerschaft geprägt. Seit Anfang der 1990er Jahre wurden Stadterneuerungsziele zunehmend mit privatfinanzierten Investitionen verbunden. In der Folge konnte die Kosten der Modernisierung in vollem Umfang auf die Miete umgelegt werden. Die Beteiligungsmöglichkeiten für die Bewohner\_innen wurden reduziert, da Hauseigentümer\_innen ohne die Zahlung von Fördermitteln nicht mehr zu Gegenleistung in der Art und Weise der Durchführung von Modernisierungsarbeiten gezwungen werden konnten. Im Zuge dieser Veränderung haben sich auch die öffentlichen Ziele für die Stadterneuerung gewandelt: Ging es in den 1970er/80er Jahren oft um eine Art der nachholenden Modernisierung, die vor allem die miesen Wohnbedingungen in den unsanierten Altbauten an einen modernen Lebensstandard heranführen sollte, zielen aktuelle Programme meist auf die Attraktivierung der Innenstadtbereiche und die aktive Unterstützung sozialer Aufwertungen. Gentrification wird dabei zum sozialräumlichen Leitbild einer unternehmerischen Stadtpolitik.

### Unternehmerische Stadtpolitik

Aktuelle Stadtentwicklungspolitiken werden oft als Trend zur »Unternehmerischen Stadt« beschrieben. Kritische Geograph\_innen wie David Harvey oder Politikwissenschaftler\_innen wie Bob Jessop haben drei Ebenen solcher unternehmerischen Stadtpolitiken herausgearbeitet: Die *Konkurrenz* von Städten zu anderen Städten in Form von Standortwettbewerben um Investitionen, steuerzahlende Einwohner\_innen, Tourismusströme und Großereignisse. Städte konkurrieren dabei wie Unternehmen um bestimmte Marktanteile. Zweiter Aspekt der unter-

nehmerischen Orientierung ist die *Verbetriebswirtschaftlichung* der eigenen Verwaltungsarbeit beschreiben. Unternehmerische Haushaltsführung, Neubewertung städtischer Eigenbetriebe und Wohnungsbestände, und Auslagerung unrentabler Bereiche (z.B. Jugendkulturarbeit, Integrationspolitik etc.) stehen für die unternehmerische Organisation der Städte nach innen. Als ein drittes Merkmal wird eine *unternehmerische Orientierung des Handelns* angeführt, die als eine *wagemutige Risikopolitik* der Stadtregierungen dargestellt werden kann. Dabei wird - ganz im Zeitgeist neoliberaler Ideologien - die schöpferische Kreativität von Unternehmer\_innen als Gegensatz zur konservativen Trägheit traditioneller Eigentümer\_innen aufgefasst und als dynamischen Entwicklungsmotor beschrieben. Public-Private-Partnership-Experimente sind typische Beispiele für solche unternehmerischen Strategien. Ein geflügeltes Wort unter Stadtplaner\_innen und politischen Entscheidungsträger\_innen in diesem Zusammenhang ist der »Tiger, den es zu reiten gilt«. So als könne es als Stadtverwaltung gelingen, ganz mühelos und ohne wesentlichen eigenen Mitteleinsatz die Kraft privatwirtschaftlicher Investitionen zu bändigen und in die gewünschte Richtung zu lenken.

Der flotte Ritt auf dem Tiger ist leider eine Illusion und wer ihn wagt, wird sich schnell auf dem Boden der Tatsachen wiederfinden. Oft bleiben die Städte ohne Gegenleistungen auf den Kosten sitzen und müssen auf die sozialen Sicker-effekte eines Aufschwungs hoffen. Gemeint ist die Illusion, dass Wohlfahrtseffekte durch die sozialen Schichten »sickern« und eine Begünstigung von Besserverdienenden letztendlich auch den Habenichtsen der Gesellschaft zu Gute kommt. Wie dieses Sickern des Wohlstandes konkret aussehen soll, konnte bisher niemand erklären – der Attraktivität dieses Konzeptes hat es bis heute nicht geschadet. In Hamburg haben es solche Orientierungen – »wir müssen die Wirtschaft stärken, damit es wieder bergauf geht« – mit den Schlagworten »Wachsende Stadt« und »Unternehmen Stadt« sogar bis zu den Leitbegriffen der Selbstvermarktung gebracht.

Eine beliebte Form unternehmerischer Stadtpolitik ist die Creative-City-Orientierung. Ausgehend von Thesen des kanadischen Stadtplaners Richard Florida versuchen viele Städte für die sogenannte »kreative Klasse« attraktive Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen. Als kreative Klasse zählen dabei prinzipiell alle »Leistungsträger\_innen« der neuen wissensbasierten Wirtschafts- und Dienstleistungsbereiche. Angestellte in PR-Agenturen und Wissenschaftler\_innen in Forschungslabors werden dabei von Richard Florida ebenso zur kreativen Klasse gezählt wie Kulturproduzierende. Seine Untersuchungen beschreiben diese Kreativen als wählerische, fast divenhafte Gestalten, die nicht ihren Jobs hinterherziehen, sondern ihre Arbeit mit in die Städte nehmen, in denen es ihnen so gut gefällt, dass sie dort auch leben wollen. Florida benennt vor allem *weiche Standortfaktoren* als die entscheidenden Argumente im Wettbewerb um die Ansiedlung der kreativen Klasse: ein tolerantes Klima in der Stadt, individuelle Entfaltungsmöglichkeiten und ein attraktives Kultur- und Freizeitangebot. Wie in den klassischen unternehmerischen Orientierungen geht es den Städten um die Herstellung einer besonderen Anziehungskraft für die umworbene Gruppe. Spätestens seit der Jahrtausendwende versuchen hunderte Großstädte weltweit, sich als *Creative Cities* ein neues Image zu geben.

Diese *Floridarisierung der Stadtpolitik* hat als freundliches Gesicht der unternehmerischen Stadt seine Anhängerschaft auch in grüne und alternative Politikmilieus ausweiten können. So passt die Orientierung an einer Creative City nicht nur zum Berliner Party-Bürgermeister Wowereit, sondern wird auch von den Senatorinnen der Grünen Alternativen Liste (GAL) Anja Hajduk und Karin von Welck in Hamburg aufgegriffen. Aber auch unabhängig von der kreativen Klasse werden die Logiken unternehmerischer Stadtpolitik von politischen Akteur\_innen fast aller bundesdeutscher Parteien getragen. Die Wachstumsorientierung kennt keine politischen Lager: der frühere grüne Stadtentwicklungssenator in Hamburg Wilfried Meier erklärte kürzlich, wie für ihn eine soziale Stadtpolitik aussieht und warum der Ausverkauf Hamburgs an internationale Investor\_in-

nen gut sei: »Ohne Wirtschaftsleistung keine Steuern, ohne Steuern keine sozialen Leistungen, keine Künstlerförderung. Davon abzusehen ist nicht sozial und fortschrittlich, sondern blind.« (Hamburger Abendblatt, 27.11. 2009)

Bezogen auf die Stadtentwicklung können wir in unternehmerischen Städten von *Immobilien-Verwertungs-Koalitionen* sprechen, die weite Teile von Investorengruppen, der Bauwirtschaft, der finanzierenden Banken und einen Großteil der politischen Klasse umfassen. Die Hafen-City, die Pläne für die Neugestaltung im Bernhardt-Nocht-Quartier und die innerstädtischen Ansiedlungspläne von IKEA in Altona in Hamburg, Pläne für das MediaSpree-Investitionsprojekt in Berlin, die geplanten Hochhäuser in Frankfurt Bockenheim oder auch die Innenstadtentwicklungspläne in Hanau stehen aktuell für solche Immobilien-Verwertungs-Koalitionen. Sehr traditionell gesprochen orientieren sich diese Projekte an den *Tauschwerten* des Städtischen – während die *Gebrauchswerte* regelmäßig auf der Strecke bleiben oder nur noch als Nebenprodukte der Verwertung zu Geltung kommen. Als Tauschwert wird in ökonomischen Beziehungen der Preis bzw. der wirtschaftliche Nutzen einer Sache zusammengefasst, während der Gebrauchswert die gesellschaftliche Nützlichkeit und Zugänglichkeit eines Dings bezeichnet. Bezogen auf städtische Funktionen wie Wohnungen, Plätze, Infrastrukturen, Versorgungseinrichtungen könnte der Gebrauchswert als Summe der nützlichen Eigenschaften zusammengefasst werden, die sie für die Stadtgesellschaft als Gesamtheit ihrer Bewohner\_innen hat.

Trotz der vielfältigen sozialen Ausgrenzungseffekte werden städtische Aufwertungen von vielen Stadtregierungen unterstützt. Dies nicht, weil sie einen Vorteil für die Mehrzahl der Bewohner\_innen der Stadt darstellen, sondern weil Gentrification als Win-win-Situation für die Stadtpolitik angesehen wird. Zum einen lenkt sie private Investitionen in die Städte und entlastet die kommunalen Budgets von Sanierungsausgaben, zum anderen übt sie eine Anziehungskraft auf genau die umworbenen Mittelschichten aus, die langfristig das Steueraufkommen der Kommunen mehren sollen. Dass dies aus der

Perspektive vieler Bewohner\_innen den Verlust der bisherigen Wohnviertel und Lebensqualitäten bedeutet, wird regelmäßig in Kauf genommen.

### Stadterneuerung als Ordnungspolitik

Im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen und Stadtentwicklungspolitiken werden aus einer kritischen Perspektive meist soziale Aspekte diskutiert. Wie hoch sind die Mietpreise, wer kann sich das Wohnen wo noch leisten, welche Gruppen werden ausgegrenzt? Stadtpolitik und Stadterneuerung verfolgen wie jede staatlich forcierte Modernisierung aber immer auch die Stabilisierung der bestehenden Machtstrukturen. Für die Geschichte der Stadterneuerung lassen sich dabei verschiedene ordnungs- und machtpolitische Strategien beschreiben, die mal als Ziel, mal als erwünschter Nebeneffekt die Aufwertungs-dynamiken begleiten.

*Ordnungspolitik und Aufstandsbekämpfung:* Die ersten Stadterneuerungsmaßnahmen gehen zurück in das 19. Jahrhundert. Insbesondere die schnell wachsenden Städte der europäischen Urbanisierungsphase waren durch dicht bebaute und schlecht versorgte Armenquartiere geprägt. Mit der massiven Landflucht im Zuge der Industrialisierung entstanden besonders in den innerstädtischen Wohngebieten unerträgliche Lebensbedingungen. Die ersten Erneuerungen in den Elendsquartieren waren Abrisse und wurden mit der Verbesserung der hygienischen und sozialen Verhältnisse begründet. Auslöser für diese Hinwendung zu den Lebensbedingungen der Armen war jedoch die Gefährdung der bürgerlichen Schichten der Städte selbst. Insbesondere die Erkenntnis, dass Seuchen und Verschmutzungen keine Klassengrenzen kennen, sowie die Angst vor möglichen Aufständen weckten das bürgerliche Interesse an der Stadterneuerung. So ist es folgerichtig, dass Stadterneuerung und Wohnungsreform seit Mitte des 19. Jahrhunderts vor allem als städtische Ordnungspolitik stattfand. Aufgeschreckt von der Kraft der städtischen Revolten

im Zuge der Französischen Revolution, begannen in vielen europäischen Städten die Planungen für den Umbau der Städte. Hausmanns Magistralen in Paris, die Whitechapel-Sanierung in London und auch der Hobrechtplan in Berlin stehen bis heute nicht nur für den Abriss ganzer Viertel oder die reißbrettartige Neubebauung und Erweiterung der Stadt, sondern eben auch für eine polizeiliche Stadtplanung. Aimé Huber – vor allem bekannt als Pionier der deutschen Genossenschaftsbewegung – hat die ordnungspolitischen Effekte von Wohnungspolitik früh erkannt: »Abgesehen davon, dass die Wohnungsreform [...] eines der wirksamsten Mittel sein wird, um bedenkliche Ansichten, Stimmungen und Gesinnungen zu korrigieren, wird schlimmstenfalls die polizeiliche Überwachung oder die militärische Unterdrückung gefährlicher Bewegungen unter sonst gleichen Umständen in dem Maße leichter, wie die Stellung der Gegner übersichtlich, offen und zugänglich ist. Man frage doch die erfahrenen Kriegerleute, ob sie ein paar hundert Arbeiter usw. lieber in einer offenen freundlichen Vorstadt mit kleinen Häusern und breiten Straßen angreifen mögen, oder in engen Straßen mit hohen Häusern der Stadt? Man frage doch die Barrikadenmänner, welches Terrain sie vorziehen würden.« (Huber 1857, zitiert nach Frank/Schubert 1983: 23)

Befriedung und militärtaktische Gestaltung der Stadt waren zumindest in den frühen Phasen der Stadterneuerung ein leitendes Motiv der politischen Eliten. Unterscheiden lassen sich dabei städtebauliche Gestaltungen, die polizeiliche Taktiken der Aufstandsbekämpfung direkt unterstützen bzw. erleichtern sollen, und solche, die durch eine übersichtliche Ordnung der Stadt die präventive Kontrolle ermöglichen und das Ausbrechen von Straßenauseinandersetzungen erschweren. Daneben gab es in der Geschichte immer wieder besondere Sanierungsanlässe, die den Rache-Aspekt einer revanchistischen Politik in sich trugen. Die Nationalsozialisten forcierten in Berlin und anderen Großstädten den Abriss von Altbauvierteln in der Innenstadt mit der Begründung, dass sich dort »jüdische und bolschewistische Tendenzen« besonders stark ausgebreitet hätten. Solche Argumentationen sind in den aktuellen stadtpolitischen Pro-

grammen nicht mehr zu finden. Kriminalprävention, Sicherheitspartnerschaften und die Orientierung an »sicheren Stadtteilen« gehören jedoch immer noch zum Standardprogramm städtischer Planungsziele. In aktuellen Stadtdebatten gilt die Konzentration ärmerer und ausgegrenzter Bevölkerungsgruppen, oft auch »migrantischer« Milieus als zentrales Problem und Herausforderung für die Stadtpolitik. Statt von »gefährlichen Klassen« ist heute eher von »gefährlichen Räumen« die Rede und an Stelle einer offen propagierten Vertreibung ist die wohlklingende Orientierung an einer »Sozialen Mischung« zum Leitbild vieler Stadtpolitiken erhoben worden.

*Sozialstruktursanierung:* Während Sanierungsarbeiten in den ersten Nachkriegsjahren in Westdeutschland mit städtebaulichen Argumenten der zu behebenden »Funktions- oder Strukturschwäche« begründet wurden, tauchte in den stadtpolitischen Debatten der 1960er Jahre das Sanierungsargument der »unausgewogenen Sozialstruktur« auf. Die Begründung einer »Sozialstrukturschwäche« ist in den gesetzlichen Grundlagen nicht vorgesehen, dennoch wurde sie ein verwaltungsseitiges Leitmotiv der Stadterneuerung. Die städtischen Verwaltungen orientierten sich in dieser Zeit ganz explizit an einer Aufwertung der Sozialstruktur in den Sanierungsgebieten und der »Aufhebung von Rückständigkeiten«. Für die soziale Dimension wurde die Annäherung an den städtischen Durchschnitt ausdrücklich als Sanierungsziel benannt. Abweichungen vom Durchschnitt, insbesondere hohe Arbeiteranteile an der Erwerbsbevölkerung, Überalterung der Gebietsbewohnerschaft oder eine hohe Anzahl weiblicher Einpersonenhaushalte wurden als demographische Herausforderungen der Stadtplanung angesehen. In einer berühmt gewordenen Studie der Soziologin Katrin Zapf hieß es: »Was sich im Altbau zusammenfindet, ist nicht nur alt an Jahren. Es ist eine überalterte und veraltete Sozialstruktur, in der wesentliche Elemente der modernen Gesellschaft keinen Boden gewinnen konnten. [...] Wenn die Gebäude erneuert, diese Strukturen aber konserviert werden, dann ist eine gesellschaftspolitische Chance vertan, die sich in

absehbarer Zeit nicht wieder bietet.« Hinter dieser autoritären Version der Stadtplanung lassen sich zwei ordnungspolitische Motive erkennen. Zum einen die *sozialpolitische Befriedung* durch die bessere Versorgung mit Wohnraum und eine höhere Qualität der Wohnungen, um große Teile der ›Bevölkerung‹ in dieser Frage zufrieden zu stellen, zum anderen eine *sozialstrukturelle Harmonisierung*, die durch planerische Eingriffe in die Zusammensetzung der jeweiligen Bewohnerschaft gesichert wurde, um eine räumliche Konzentration von unangepassten und vom gesellschaftlichen Durchschnitt abweichenden Haushalts- und Lebensformen zu verhindern.

In den aktuellen Stadterneuerungsdebatten tritt uns die gezielte Veränderung sozial benachteiligter Nachbarschaften oft als Orientierung an der ›Sozialen Mischung‹ entgegen. Insbesondere in benachteiligten Quartieren wird in schöner Regelmäßigkeit der Zuzug von ›stabilisierenden Bevölkerungsgruppen‹ gefordert. Gemeint sind damit junge, gut ausgebildete Mittelschichtsfamilien, die als ›soziale Anker‹ eine Stabilisierung der ›Problemquartiere‹ bewirken sollen. In vielen Aufwertungsgebieten war diese Politik so erfolgreich, dass zwischen den vielen ›sozialen Ankern‹ das Problemquartier vollständig verschwunden ist. So wird beispielsweise in der Abschlussuntersuchung des Sanierungsgebietes Kollwitzplatz - eines der unstrittigsten Aufwertungsgebiete Berlins - der Erfolg der Stadterneuerung wie folgt beschrieben: »Der Sanierungsprozess hat wesentlich zur Konsolidierung und Stabilisierung des Sanierungsgebiets als attraktives Wohngebiet beigetragen«. Nur zur Erinnerung, seit Beginn der Erneuerungstätigkeiten sind etwa 80 Prozent der früheren Bewohnerschaft ausgezogen und das Quartier hat sich von einer der ärmsten in eine der wohlhabendsten Nachbarschaften Berlins gewandelt. Gentrification wird in dieser Perspektive vom Problem zur Lösung stadtpolitischen Handelns verwandelt.

*Disziplinierung durch Verfahren:* Eine dritte ordnungspolitische Komponente der Stadterneuerungspolitik kommt in den aktuellen Stadtumbauprojekten zum Ausdruck. Insbesondere

»diskursorientierte« Politikstile, die Teilhabe und Partizipation versprechen, zielen auf eine Disziplinierung durch Verfahren und werden vielfach als modernisierte und verfeinerte Techniken der administrativen Sozialintervention kritisiert. Statt einer ›Planung von oben‹ suggerieren die ›behutsamen‹ Stadterneuerungsstrategien die Einbeziehung der Betroffenen. Die aktuelle Planungskultur hat dazu wohlklingende Worthülsen hervorgebracht: von »kommunikativer Planung« ist ebenso die Rede wie von »Beteiligungsplanung« und »Partizipationsinstrumenten.« Die Einbeziehung der Bewohner\_innen in die Gestaltung ihrer Stadtteile steht dabei jedoch nur scheinbar hoch im Kurs. Denn verhandelbar in den Programmen sind meist nur kleine, abgrenzbare Projekte und eben nicht die allgemeinen Zielstellungen und Instrumente der Stadterneuerung. So ist der schöne Schein der Partizipation letztlich vor allem eine Entpolitisierung, also die Verhinderung einer öffentlichen Debatte um die grundlegenden Voraussetzungen der gesellschaftlichen Entwicklung.

Aktuellen Formen der Stadterneuerung erheben für sich meist den Anspruch einer ›kommunikativen Stadtplanung‹. Konstellationen, in denen alle gleichberechtigt miteinander reden und gemeinsame Lösungen suchen, negieren jedoch strukturelle Unterschiede (z.B. zwischen Mieter\_innen und Eigentümer\_innen). Vor allem Mittelklasseangehörige und Bewohner\_innen mit höheren Bildungsabschlüssen, die sich prominent und dauerhaft in solchen Beteiligungsverfahren einbringen, können eigenen Interessen besser durchsetzen. Durch Ausbildung oder berufliche Praxis fällt ihnen das Darstellen eigener Positionen und die argumentative Auseinandersetzung leichter. Kritische Forschungsarbeiten sprechen deshalb von einer hohen sozialen Selektivität vieler Beteiligungsverfahren. Im Kontext städtischer Aufwertungsprozesse verstärken sie damit das bestehende Ungleichgewicht zwischen eher »bildungsfernen« Altmieter\_innen und meist höhergebildeten Zugezogenen.

Diese Exkursion in die Geschichte der Stadterneuerung zeigt, dass auch und gerade in scheinbar ästhetischen und plane-



rischen Aspekten der Stadterneuerung Elemente der Ordnungspolitik erkennbar sind. Wenngleich die Darstellung v.a. auf historische Beispiele zurückgriff, lassen sich bis heute Spuren von polizeilich-taktischen Stadtplanungszielen und der gezielten Sozialstrukturgestaltung erkennen. Bei Bauprojekten öffentlicher Plätze werden die sogenannten ›Träger öffentlicher Belange‹, also Ordnungsämter, Feuerwehr und Polizei in die Planung mit einbezogen. Praktisch bedeutet dies, dass neben den Brandschutzbedenken der Feuerwehr auch die örtlichen Polizeivertreter über die Höhe von Büschen oder die Anlage von Zäunen mitentscheiden, um z.B. künftig die Beobachtung und den Zugriff auf unliebsamer Nutzergruppen zu erleichtern. Interessanter als diese direkten Formen der Ordnungspolitik erscheinen jedoch die beschriebenen Beteiligungsarrangements, weil sie über die Fragen der Stadtplanung und ihrer Akzeptanzschaffung hinausweisen und als Experimentierfeld für eine neue, neoliberale Staatlichkeit verstanden werden können. Die mit den Beteiligungsmöglichkeiten einhergehende Rhetorik der Eigenverantwortung ist längst zum Mantra der neoliberalen Politik geworden: »Jeder ist seines Glückes Schmied« soll dabei allen Unzufriedenen und Zukurzgekommenen suggerieren, irgendwie auch selbst daran schuld zu sein. Im Zusammenhang mit den massiven Verdrängungstendenzen in den Ostberliner Sanierungsgebieten ist tatsächlich darüber diskutiert worden, ob die Instrumente nicht geeignet waren, oder ob es vielleicht auch an den Ostdeutschen lag, die die Chancen der Beteiligungs- und Beratungsangebote nicht richtig wahrgenommen haben oder vielleicht sogar nicht wahrnehmen wollten.

## 5. Gentrification: Vom umkämpften Raum zum umkämpften Begriff

Internationale Autor\_innen beschreiben Gentrification als globalen und generalisierten Trend der aktuellen Stadtentwicklung. Gentrification-Prozesse sind dabei immer auch umkämpfte Konfliktfelder der Stadtpolitik. Wie bei den meisten gesellschaftlichen Konflikten geht es nicht nur um die Durchsetzung klassenspezifischer, ökonomischer oder politischer Interessen, sondern um die Erlangung einer gesellschaftlich hegemonialen Position, die sich beispielsweise in der Dominanz der eigenen Deutungsweisen ausdrückt. Die Auseinandersetzung mit Gentrification sollte daher nicht bei der Analyse von Bauprojekten, steigenden Mieten und Verdrängungsdynamiken stehen bleiben, sondern auch die sie begleitenden Hegemonialstrategien in den Blick nehmen. Für die Einordnung von Aufwertungsdynamiken in einen allgemeinen Kontext städtischer Neuordnungen erscheint es sinnvoll, die Legitimationsmythen und Rechtfertigungsstrategien von Aufwertungsprozessen zu untersuchen. Ein Blick auf die akademischen Debatten im Bereich der Stadtforschung verdeutlicht die Diskursverschiebungen in der Auseinandersetzung mit Aufwertungsdynamiken.

### Ende der Kritik: Akademische Diskursverschiebungen in der Gentrificationforschung

Um die Verschiebungen in den wissenschaftlichen Diskussionen einordnen zu können, erfolgt hier zunächst ein kurzer Rückblick in die Gentrification-Forschung. Die erste Erwähnung erfuhr der Begriff der Gentrification 1964 in London:

»Große Häuser im victorianischen Stil, heruntergewirtschaftet in früheren Perioden – die als Lagerhäuser oder in anderer Form genutzt wurden – wurden eine weiteres Mal aufgewertet. Sobald dieser Prozess der ›Gentrification‹ in einem Gebiet beginnt, setzt er sich unaufhörlich fort, bis alle oder die meisten der bisherigen Arbeiterklasse Bewohner vertrieben sind und

sich der gesamte soziale Charakter des Viertels ändert.« (Glass 1964: 18)

So formulierte es Ruth Glass in einer Studie zu den Veränderungen in London Islington. Seither hat sich um den - aus einem Wortspiel mit der Rückkehr der ‚gentry‘ (niederer Landadel) im 18. Jahrhunderts entstandenen - Begriff ein respektabler Forschungszweig der Geographie und Stadtsoziologie entwickelt. Weit mehr als tausend international veröffentlichte Artikel, Bücher und Sammelbände stehen für die Etablierung und die Aktualität eines selbständigen Forschungsfeldes. Der Begriffs- und Analyseapparat der Gentrification-Forschung hat insbesondere Ansätze und Instrumente für die Untersuchung der ökonomischen und sozialen Dimension städtischer Restrukturierungen hervorgebracht.

Der Fokus vieler Studien auf die sozialen Kosten städtischer Aufwertungen lassen erahnen, warum Gentrification sich von einem akademischen Analyseansatz zu einem stadtpolitisch umstritten Begriff entwickelt hat. Die Betonung der sozial negativen Effekte (Verdrängung) und der Beteiligung des politisch-administrativen Systems an den Aufwertungen stellen die Frage nach der politischen Verantwortung. Noch in den 1970er und 1980er Jahren wurden von Stadtverwaltungen Instrumente und Programme zur Verhinderung bzw. Abfederung von Verdrängung entwickelt. Seit Beginn der 1990er Jahren sind solche Ziele in offiziellen Verlautbarungen von Stadtverwaltungen nur noch selten zu finden und Stadtentwicklungspolitiken orientieren sich verstärkt an Leitbildern einer »unternehmerischen Stadt«.

Gentrification hat sich im Zuge dieser stadtpolitischen Veränderungen zu einem regelrechten Reizwort entwickelt und wird seither regelmäßig von Stadtplaner\_innen, Investor\_innen und Kommunalpolitiker\_innen geleugnet: Gentrification gibt es immer nur woanders, aber doch bitte schön nicht hier in unserer Stadt. Vor knapp zwei Jahren war ich zu einer Veranstaltungsreise in Österreich eingeladen und konnte kurz hintereinander Diskussionen in Graz und Wien erleben. Im beschaulichen Graz etabliert sich seit ein paar Jahren ein Kunst- und

Kreativmilieu im bisher sehr proletarisch geprägten Lendviertel. Nicht nur eine neue Gewerbestruktur und ein verbessertes Images des Stadtteils sind die Folge, sondern auch eine deutliche Zunahme von Neubau- und Modernisierungsaktivitäten. Dennoch hieß es fast schon erwartungsgemäß: Gentrification gäbe es vielleicht in Wien, aber nicht hier in der Steiermark. Zwei Tage später zu einer Veranstaltung am Yppenplatz im 16. Bezirk in Wien geladen, diskutierte ich über die Auswirkungen einer aufwertenden Quartiersplanung. Trotz steigender Mietpreise, Dachgeschossausbauten und schleichendem Bevölkerungswandel wurde auch hier von Vertreter\_innen der Kommune eine Gentrificationdiagnose zurückgewiesen: Das gäbe es vielleicht in Berlin, aber doch nicht in Wien. Doch auch in der Berliner Stadterneuerungsdiskussion galt Gentrification jahrelang als Tabubegriff. Es sei ein amerikanisches Konzept und auf deutsche Verhältnisse nicht anwendbar, die Zahlen zum Bevölkerungswandel seien einfach nur falsch interpretiert und so dramatisch seien die Entwicklungen gar nicht, wurde lange Zeit von Stadtverwaltungen, Sanierungsbeauftragten und auch etablierten Wissenschaftler\_innen argumentiert.

Diese Relativierungsrhetorik ist auch aus anderen gesellschaftlichen Bereichen bekannt: zur Rechtfertigung von Lohnkürzungen wird kurzerhand auf das Lohnniveau in Rumänien verwiesen, Sozialkürzungen sollen mit Blick auf fehlende Sicherungssysteme in den USA weniger grausam wirken und auch steigende Wohnkosten werden gerne mal in den Vergleich zu den Preisen in London und Paris gesetzt. Eigentlich gehe es uns doch ganz gut, sollen uns diese Argumentationen sagen und Grund für Protest gebe es schon gleich gar nicht.

### Schöne neue Stadt: Mythos der sozialen Mischung

Frühe Studien zum Thema Gentrification waren sich weitgehend einig, dass Gentrification zu Verdrängung führt und negative soziale Auswirkungen für die Betroffenen hat. Doch seit Anfang der 1990er Jahre ist die Verbindung zwischen akademischer Forschung und sozialer Bewegung gestört. Anstelle

der kritischen Analyse haben sich vielfach Verharmlosungs- und Romantisierungsdiskurse durchgesetzt, so dass die Auseinandersetzungen zum Thema Gentrification nicht nur in Stadtteilen, sondern auch in den Hörsälen stattfindet.

Typisch für den *Verharmlosungsdiskurs* sind all jene Forschungsarbeiten, die im Zusammenhang städtischer Aufwertungsprozesse den Umstand der Verdrängung leugnen – meist, weil er empirisch so schwer verifizierbar sei. Aufgegriffen wird dabei die tatsächlich vorhandene Schwierigkeit, Verdrängungsprozesse zu »messen«. Insbesondere individualistische Interpretationen städtischer Veränderungen verbinden Verdrängung mit der Frage der Freiwilligkeit von Umzügen. Und eben diese subjektive Einschätzung ist auch in aufwendigen soziologischen Studien nur schwer zu erfassen. In einem Wissenschaftsumfeld, das sich zunehmend an der Scheinobjektivität von Datensätzen und Kennziffern orientiert, ist es so ein Leichtes, Verdrängungsbefunde abzustreiten. Kennzeichen für solche Verharmlosungsdiskurse sind Umdeutungen von Gentrificationprozessen in »ganz normalen städtischen Wandel« oder der Verweis auf verbesserte Wohnbedingungen in den modernisierten Wohnungen und die Freiwilligkeit von Umzügen. Auch in Berlin hat es solche Debatten lange Zeit gegeben, bis hin zu der Infragestellung, ob im Zusammenhang der Sanierungsgebiete in Mitte und Prenzlauer Berg überhaupt von Gentrification gesprochen werden könne, weil ja keine (nachweisliche) Verdrängung festgestellt werden konnte.

*Romantisierungsdiskurse* sind Ansätze, die einseitig die positiven Seiten der Entwicklungen betonen. Ein typisches Element dieser Romantisierung von Gentrification ist der Verweis auf benachteiligte Wohnviertel oder Städte mit einer negativen Entwicklungsdynamik, die ein »bisschen Gentrifizierung schon gebrauchen könnten«. Dies geschieht im amerikanischen Kontext mit dem Verweis auf Städte wie Detroit, Houston oder Philadelphia ebenso wie in Berlin, wenn sich ein »bisschen Gentrification« für Gebiete in Wedding oder Neukölln

gewünscht wird, wie es immer mal wieder auf öffentlichen Veranstaltungen formuliert wurde. Zentral an solchen Argumentationen ist die Hoffnung, dass die Vorteile der Aufwertung allen Bewohner\_innen zu Gute kommt. Gentrification erzeuge durch steigende Steuereinnahmen und den Zuzug von Besserverdienenden einen Ausgleich zur Konzentration von Armut. Zudem nutze die politische Effektivität der Mittelklasse bei der Durchsetzung ihre eigenen Bedürfnisse, letztlich auch ärmeren Bewohner\_innen. Als konkrete Beispiele benannt werden oft die Qualität der Schulen und öffentlichen Infrastrukturen, aber auch die Durchsetzung von verkehrsberuhigten Zonen in den Nachbarschaften.

2003 eröffnete Peter Byrne, Rechtsprofessor aus Georgetown, die nächste Runde des akademischen Beifalls für Gentrification-Prozesse. Die Aufwertung der Stadtteile, so die Erkenntnisse seiner Studien in Washington, DC, seien »good on balance for the poor and ethnic minorities«. Er argumentiert, dass Aufwertungsprozesse Haushalten mit geringen Einkommen ökonomisch unterstützen, weil sich durch »die von den wohlhabenderen Nachbarn nachgefragten Güter und Dienstleistungen die Jobmöglichkeiten in den Gebieten erweitern« (Byrne 2003: 419). Politisch sieht er positive Gentrification-Effekte in der »Herausbildung stadtpolitischer Foren, in denen wohlhabendere und arme Bürger\_innen gezwungen sind, in einem demokratischen Prozess mit den Prioritäten der jeweils anderen umzugehen« (ebenda, 421f.). In einer sozialen Dimension schließlich betont Byrne die Vorteile einer sozialen Mischung, denn im Zuge der Aufwertung mischten sich »neue besser verdienende Bewohner\_innen auf der Straße, in den Läden, aber auch in öffentlichen Institutionen wie etwa öffentlichen Schulen unter die armen Bestandsbewohner\_innen« (ebenda, 422). Auch der amerikanische Politikwissenschaftler Jacob L. Vigdor argumentiert in seinem Aufsatz »Does Gentrification Harm the Poor?« in eine ähnliche Richtung und bezeichnet die steigenden Wohnkosten in Aufwertungsgebieten als eine Art Ausgleichsabgabe für erweiterte Arbeitsgelegenheiten, Verbesserung der

öffentlichen Leistungen durch die gestiegenen Steuereinnahme der Kommune und erhöhte Nachbarschaftsqualität.

Im Kern argumentieren die Gentrification-Romantisierer wie Byrne oder Vigdor mit dem seit jeher aufgeladenen Begriff der *Sozialen Mischung*. Und wie fast immer, wenn um die *Soziale Mischung* geht, werden vor allem theoretische Annahmen postuliert, die mit der Realität in den Quartieren nicht viel zu tun haben. Dass solche Hoffnungen auf Teilhabe von der Realität enttäuscht werden, zeigt eine Untersuchung in London. Die beiden Soziologen Tim Butler und Garry Robson beschreiben, mit welchen Strategien und in welchen Lebensbereichen die soziokulturelle Eroberung der Nachbarschaften durch die Mittelklasse erfolgt. Dabei haben sie vor allem auf die Abschottung der Aufwertungsmilieus im Bereich der schulischen Bildung und anderer zentraler Nachbarschaftsinstitutionen verwiesen. Tim Butler kommt zu der Einschätzung, dass »Gentrification weniger als Verdrängung der Arbeiterklasse (zu beschreiben sei), als vielmehr als simpler Ausschluss von all jenen, die nicht so sind wie sie selbst: Sie kommen nicht zu einander, sie essen nicht mit ihnen und schicken ihre Kinder nicht in die selben Schulen.« (Butler 2003: 2484)

### Gentrification is a dirty word

Die beschriebenen Diskursverschiebungen der Gentrificationdebatte beschränken sich nicht auf das Feld der Wissenschaften, sondern gehen einher mit einem fundamentalen Wechsel der Stadtpolitiken hin zu einer aufwertungsaffinen Mittelschichtorientierung. Weltweit haben sich in den vergangenen Jahren städtische Entwicklungsstrategien durchgesetzt, die auf eine einseitige Protegierung der Mittelklasse setzen. Die Förderung von Eigentumswohnungen und die Aufwertung attraktiver Innenstadtviertel werden dabei als Instrumente des sozialen Ausgleichs in früher heruntergekommenen Armutsquartieren angesehen. Gentrification als »Regeneration«, »Revitalisierung« oder »Wiederentdeckung der alten Stadt« neu definiert, wird so zu einer politisch gewollten und öffentlich beförderten

Strategie, um eine ›Soziale Mischung‹ in Nachbarschaften durchzusetzen.

Die Rhetorik des sozialen Ausgleichs und der positiven Impulse einer Mischung endet jedoch, wenn es um die Verteidigung des Status quo bereits gentrifizierter Nachbarschaften geht. NIMBY-Proteste (NIMBY = Not In My BackYard) sind dauerhaften Begleiterscheinungen umkämpfter Räume. So organisierten sich beispielsweise Gewerbetreibende, Hauseigentümer\_innen und Mittelschichtsfamilien in Berlin-Kreuzberg, um einen Druckraum für Drogenbenutzer\_innen in ihrer unmittelbaren Umgebung zu verhindern. Ein anderes Beispiel solcher Mittelklassenmobilisierungen kann Berlin-Prenzlauer Berg berichtet werden: Anwohner\_innen dort organisierten sich mit Argumenten der ›Verschattung‹ und der Beeinträchtigung ihrer Aussicht gegen einen geplanten Neubau auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Neben der Sicherung der Lebensqualität ging es vielen Akteur\_innen auch um die Wertsteigerung ihrer Eigentumswohnungen.

Die neoliberale Anrufung der *Sozialen Mischung* steht fast immer im Zusammenhang mit der Rückeroberung von Arbeitervierteln und Wohngebieten ethnisierten Minderheiten durch die Mittelklasse. Vor allem in internationalen Kontexten geht die Gentrification nicht nur mit einer Verdrängung von Armen durch Reiche, sondern auch mit der rassifizierenden Verdrängung der Communities von People of Color und Schwarzen durch *weiße* Mittelklassehaushalte einher. In den Transformationsgesellschaften Osteuropas bzw. Ostdeutschland sind Gentrificationprozesse wesentlich von nordamerikanischen, westeuropäischen bzw. westdeutschen Zuzügen geprägt. Kritiker\_innen dieser Verdrängungsprozesse wird vielfach die Angst vor Veränderungen bis hin zur »Fremdenfeindlichkeit« vorgeworfen. Anti-Aufwertungsprotesten wird dabei unterstellt, die neue Mischung der Nachbarschaften abzulehnen und intolerant gegen andere Kulturen und Lebensstile zu sein. Eine weit größere Toleranz gibt es hingegen für die Bewahrung einer sozialen Homogenität (*Weiße Ghettoa*) in Edeldressen wie Berlin-Grünwald oder Hamburg-Blankenese.

Diese einseitige Bezugnahme auf eine soziale Mischung zeigt, wie die sozialen Realitäten von Aufwertungsprozessen hinter einer Rhetorik sozialromatisierender und oft auch rassifizierender Diskurse verschwinden oder in ihr Gegenteil gekehrt bzw. umgedeutet werden. Die Gentrificationforschung und schon die Begriffserklärung selbst stehen damit in einem symbolisch aufgeladenen Diskursraum für eine Positionsbestimmung. Neil Smith, einer der bekanntesten Gentrificationforscher aus New York hat Gentrification als ein »dirty Word« also ein Schimpfwort bezeichnet: *»Gerade weil die Sprache der Gentrification uns die Wahrheit über die mit der ›Regeneration‹ der Stadt verbundenen Klassenverschiebungen benennt, ist es zu einem dirty word für Immobilienentwickler, Politiker und Finanzakteure geworden.«* (Smith 2002: 445)

## 6. Verdrängung in Gentrificationprozessen

Der britische Stadtforscher Tom Slater führt die Diskursverschiebungen der Gentrification-Debatte nicht nur auf die Durchsetzung neoliberaler Argumentationsmuster zurück, sondern sieht darin auch die Schwäche der kritischen Forschung selbst. Insbesondere die mit großer Ausdauer geführten Debatten um die Ursachen der Gentrification haben - so Slater - das Thema der Verdrängung aus der praktischen Forschungsarbeit verbannt. Die zunächst allgemein geteilte Annahme, dass Gentrification in erster Linie Verdrängung sei, und daher soziale Kosten birgt, wurde tatsächlich nur selten empirisch untersucht. Diese empirische Lücke ist es dann auch, die den beschriebenen Romantisierungs- und Verharmlosungsstrategien Tür und Tor geöffnet hat.

Die Gründe dafür sind vielfältig. Zum einen kommen selbst kritisch eingestellte Forscher\_innen oft aus bildungsbürgerlichen Familien und gehören regelmäßig zu den Pionier\_innen in den von Gentrification betroffenen Gebieten. Ihr Zugang zu Untersuchungen neuer kultureller Praktiken der Mittelklasse, den Auswirkungen der Bohème auf die Nachbarschaft oder den Veränderungen von Clubkulturen in Aufwertungsquartieren ist allemal höher als die Nähe zu proletarischen Milieus oder Alteingesessenen dort. So ist es kein Wunder, dass in der Mehrzahl der Studien der Wandel der Aufwertungsgebiete und ihre maßgeblichen Akteur\_innen im Zentrum stehen - nicht jedoch die Verlierer\_innen der Gentrification.

Verdrängungsstudien erweisen sich oft als methodisch kompliziert, da sie langzeitige Beobachtungen voraussetzen und stärker die Verdrängten selbst als die aufgewerteten Viertel zum Untersuchungsgegenstand haben müssten. Die meisten Gentrification-Studien orientieren sich an den Veränderungen in einem Gebiet. Kein Wunder, geht es doch in den Forschungsansätzen und -theorien der Gentrification meist um die Beschreibung und Erklärung des stadträumlichen Wandels. Viele

Studien beginnen erst, wenn die Aufwertung bereits begonnen hat und ein Viertel die Aufmerksamkeit eines Forschungsprojektes geweckt hat - die ersten Verdrängungswellen sind dann oft schon abgeschlossen und können nur noch rekonstruktiv untersucht werden.

### Definitionen von Verdrängung

Obwohl der Verdrängungsaspekt konstitutiv für die meisten Gentrification-Definitionen ist, gibt es keinen klar umrissenen Begriff der Verdrängung. Viele Modelle beschreiben den Gentrification-Prozess mehr oder weniger als vollständigen Austausch einer statusniedrigen durch eine statushöhere Bevölkerung in einem Wohngebiet. Doch insbesondere in stadtpolitischen Debatten wird angezweifelt, dass jede sozialstrukturelle Veränderung als Verdrängung zu beschreiben ist. In der deutschsprachigen Debatte wird oft zwischen freiwilligen und unfreiwilligen Umzügen unterschieden, wenn es darum geht Verdrängung festzustellen. Die Komplexität von Umzugsentscheidungen erschwert eine eindeutige Analyse von Verdrängungseffekten. Wird bei Befragungen nach den Umzugsmotiven etwa festgestellt, dass sich die Fortziehenden vom Umzug eine kleinere, preiswertere Wohnungen und eine bessere Parkplatzsituation versprechen, ist nur noch schwer herauszufinden, welche Aspekte von vielschichtigen Entscheidungsfaktoren letztendlich den Ausschlag für den Auszug gaben. Auch bleibt meist ungeklärt, ob beispielsweise der Wunsch nach einer kleineren Wohnung auf veränderte Haushaltgrößen oder die zu hohe Belastung durch die Wohnkosten zurückzuführen ist.

Das US Department for Housing and Urban Development hat bereits in den 1970er Jahren eine eigene Definition für Verdrängung formuliert. Es fasst alle Umstände darunter, bei denen eine beliebiger Haushalt zum Umzug gezwungen wird, weil sich die Bedingungen der Wohnung selbst oder der Wohnumgebung verändern. Für den umstrittenen Aspekt der (Un-)Freiwilligkeit von Umzügen bietet diese Definition zwar auch keine Lösung, sie erweitert aber das Spektrum möglicher

Verdrängungsursachen um Nachbarschaftskomponenten, die nicht direkt mit der Wohnung selbst verbunden sind.

Peter Marcuse - einer der bekanntesten kritischen Stadtforscher - unterschied darüber hinaus in seinen Untersuchungen zu New York direkte Verdrängungsmechanismen wie eine physische oder ökonomische Verdrängung von indirekten Verdrängungsformen. Als *physische Verdrängung* beschreibt Marcuse die direkte Verdrängung durch den massiven Umbau oder Abriss der Wohnungen, das Abstellen der Heizungsanlagen und Formen der Gewaltausübung oder -androhung durch Eigentümer\_innen oder Investoren\_innen. Die *ökonomische Verdrängung* ist durch steigende Wohnkosten gekennzeichnet, die insbesondere von ökonomisch benachteiligten Haushalten nicht mehr bezahlt werden können. Beide Formen beziehen sich als direkte Verdrängungsformen auf den wohnungs- und haushaltsbezogenen Prozess des Bewohnerwechsels. Unter indirekter Verdrängung versteht Marcuse insbesondere Nachbarschaftseffekte, die eine sozialräumliche Homogenisierung Besserverdienender beschleunigen. So fasst er als *kulturellen Verdrängungsdruck* Phänomene von Nachbarschaftsveränderungen zusammen, die letztendlich zu Auszugsentscheidungen von Bewohner\_innen führen. Genannt werden dabei unter anderem der Verlust von Freundeskreisen in der unmittelbaren Nachbarschaft, die Veränderung der Gewerbestruktur, aber auch kulturelle und lebensstilbezogene Entfremdungstendenzen gegenüber den sich neu etablierenden Nachbarschaftsstrukturen. Insbesondere Interviews mit älteren Bewohner\_innen in Aufwertungsgebieten bestätigen solche Effekte: wenn etwa langjährige Bewohner\_innen darüber klagen, sich noch nie so fremd im eigenen Kiez gefühlt zu haben.

Als methodisch weitestgehenden Ansatz stellt Peter Marcuse eine Form der *ausschließenden Verdrängung* zur Diskussion. Diese liegt immer dann vor, wenn eine Wohnung nach dem (möglicherweise auch freiwilligen) Auszug eines Haushalts so aufgewertet wird, dass ein Haushalt mit vergleichbarer Sozialstruktur nicht wieder einziehen kann und sich die Gesamtzahl an preiswerten Wohnungen für diese Haushalte reduzieren.

Im Kern geht es dabei um eine Kritik an der Konstitution von exklusiven Räumen, die vor allem für ökonomisch benachteiligte Gruppen dauerhaft verschlossen bleiben. Oft genügt ein Blick auf die Mietpreise der Wohnungsangebote in Aufwertungsquartieren, um solche Schließungen von ganzen Wohnungsteilmärkten bestätigt zu finden. So finden in den Ostberliner Sanierungsgebieten Hartz-IV-Haushalte, deren Wohnkostenübernahme durch die behördlichen Bemessungsgrenzen beschränkt wird, keine Wohnungsangebote in den modernisierten Altbaubeständen mehr. Kein Wunder also, dass sich der Anteil von Armen in diesen Gebieten kontinuierlich verringert. Im Gegensatz zu den individualisierten Verdrängungsansätzen stehen bei der Untersuchung von *ausschließender Verdrängung* stärker die gebietsbezogenen Veränderungen im Vordergrund. Statt der Betroffenheit einzelner Schicksale wird Verdrängung hier vor allem als Sozialstrukturveränderung aufgefasst.

#### Methodische Probleme der Verdrängungsanalysen: Die Messung des Unmessbaren

Die Analyse von Verdrängungsprozessen ist aber nicht nur ein Problem der richtigen Definition, sondern vor allem eine methodische Herausforderung. So stehen Gentrification-Studien regelmäßig vor der Schwierigkeit der empirischen (Un-)Messbarkeit von Verdrängungsprozessen. Ein oft gewählter Weg dazu ist die nachträgliche Rekonstruktion der Veränderungen in einem Stadtviertel auf der Basis statistischer Daten. Wie viele Auswertungen von komplexen Sozialdaten haben solche Analysen oft nur eine begrenzte Aussagekraft. Viele Daten werden beispielsweise gar nicht in den räumlichen Abgrenzungen der Aufwertungsprozesse erhoben, sondern richten sich nach statistischen Gebieten oder Postleitzahlbereichen. Ungeachtet dieser räumlichen Ungenauigkeit sind auch eindeutige Interpretationen von Sozialdaten nicht ohne weiteres vorzunehmen. So verweisen viele Studien auf die Wanderungsdaten der Landeseinwohnerämter. Hier werden jährliche Fort- und Zuzüge über die Kreis- oder Bezirksgrenzen ausgewertet. Für den Bezirk

Prenzlauer Berg in Berlin etwa wurden für den Zeitraum von 1990 bis 1999 über 264.000 Fort- und Zuzüge registriert - bei einer Bevölkerungszahl von etwa 130.000 Einwohner\_innen könnte dies rein rechnerisch als ein kompletter Austausch der Bevölkerung gedeutet werden. In der Realität gab es jedoch viele Haushalte, die bereits länger dort wohnten, denn die amtlichen Zahlen lassen nicht erkennen, wie viele der Umziehenden mehrfach im Untersuchungszeitraum umgezogen sind. Typisch für Wohnquartiere in der Nähe von Universitäten ist beispielsweise, dass viele Studierende für die Zeit ihres Studiums dort wohnen und nach dem Abschluss wieder fortziehen. Hohe Wanderungsdynamiken müssen also nicht zwangsläufig Zeichen für einen Bevölkerungsaustausch sein, sind wegen der Neuvermietungserhöhungen aber fast immer ein Indiz für steigende Mieten.

Eine weitere Schwierigkeit der Umzugsstatistiken besteht in der ausschließlichen Erfassung von Umzügen über die Kreis- und Bezirksgrenzen hinweg. Etliche Stadterneuerungsstudien zeigen jedoch, dass gerade viele von den Modernisierungsmaßnahmen Verdrängte versuchen, eine noch bezahlbare Wohnung in der Nähe ihres bisherigen Wohnortes zu finden. In Studien aus den 1980er Jahren wurde gar von einer »Bugwelle vor der Sanierung« gesprochen. In den Ostberliner Sanierungsgebieten berichteten Mieterberatungen von sogenannten Sanierungsnomaden, die drei, vier oder fünfmal in den Beratungsstellen auftraten, weil sie bei Modernisierungsankündigungen jeweils in noch unsanierte Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft ausgewichen waren. Die Umzugsdaten geben uns also keinen verlässlichen Hinweis auf das Ausmaß von Verdrängungsprozessen, können uns aber auf Zeiträume erhöhter Mobilität aufmerksam machen. Studien bestätigen: In den Jahren mit erhöhten Modernisierungsaktivitäten waren auch die Zahlen der Fort- und Zuzüge besonders hoch.

Typische Versuche, Gentrificationprozesse empirisch zu beschreiben, greifen neben den Umzugsstatistiken auf Sozialstrukturdaten, wie Einkommen, Bildungsstand, Haushaltsgrößen oder Berufszugehörigkeiten zurück. Auch dabei stellen die

räumlichen Bezugsgrößen amtlicher Statistiken eine Quelle von Ungenauigkeiten dar. Eine weitere Schwierigkeit besteht in der Abgrenzung von gentrificationbedingten Veränderungen und allgemeinen Wandlungsprozessen in der Gesellschaft. So ist beispielsweise ein deutlicher Rückgang von Arbeiterhaushalten oder die Zunahme von Haushalten mit höheren Bildungsabschlüssen nicht nur auf Stadtteilaufwertungen, sondern auch auf gesellschaftliche Umbrüche wie den Übergang zur Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft zurückzuführen. Nachbarschaftliche Besonderheiten können daher nur selten in absoluten Zahlen, sondern müssen in Relation zu gesamtstädtischen Entwicklungen herausgestellt werden.

Statistische Beschreibungen werden also fast immer bei einem mehr oder weniger markanten Vergleich von Ausgangssituationen und den Veränderungsergebnissen stehen bleiben, ohne tatsächlich Aussagen über den Prozess der Veränderungen treffen zu können. Nur wenige mikrosoziologische Studien versuchten an exemplarischen Fallbeispielen herauszufinden, wer aus welchen Gründen auszieht. In einer Untersuchung haben wir als Forschungsgruppe der Humboldt-Universität versucht, über einen längeren Zeitraum die Mieter\_innen bei Modernisierungsverfahren in einzelnen Häusern zu begleiten. In regelmäßigen Abständen wurden Befragungen der betroffenen Bewohner\_innen durchgeführt, die Aufschluss über die Auswirkungen der geplanten Sanierungsarbeiten geben sollten. Problem des Ansatzes: nach Abschluss der Modernisierungen konnten nur noch diejenigen befragt werden, die trotz der Modernisierung im Haus wohnen bleiben konnten, also gerade nicht verdrängt wurden. Im Umkehrschluss wurden daraufhin die spezifischen Ressourcen der Nicht-Verdrängten ausgewertet, die zumindest zeigte, dass nicht nur Einkommen, sondern auch soziale und kulturelle Kompetenzen von ausschlaggebender Bedeutung für die Durchsetzung eigener Interessen in den Modernisierungsprozessen waren.

Andere Ansätze, die sich stärker am erweiterten Verständnis einer ausschließenden Verdrängung durch soziale Schließungsprozesse des Wohnungsmarktes orientieren, verknüpfen die

sozialstrukturellen Veränderungen in Aufwertungsgebieten mit den dortigen Mietentwicklungen und der Dynamik von Umwandlungen in Eigentumswohnungen. Analysen von Neuvermietungsrenten in Aufwertungsgebieten stellen dabei einen wichtigen Indikator für die eingeschränkte Zugänglichkeit lokaler Wohnungsangebote dar.

Trotz einer Fülle an Fallstudien zu Gentrification gibt es bis heute keinen allgemeingültigen Indikator für Verdrängung. Kritische Forscher\_innen steht also auch vor der Herausforderung, über die beschriebenen Ansätze hinaus ein erweitertes methodisches Instrumentarium zur Untersuchung von Verdrängungsprozessen zu entwickeln.

### Verdrängung und Stadtpolitik

Ein Blick auf die stadtpolitischen Debatten rund um das Thema Verdrängung zeigt schnell, dass die Auseinandersetzung vor allem von abwiegelnden Diskursen geprägt ist, und die sozialen Kosten von Aufwertungsmaßnahmen gerne vertuscht werden. Oft werden die Entwicklungen als alternativlos dargestellt. Der ehemalige Bundestagspräsident und langjährige Kollwitzplatzbewohner Wolfgang Thierse verwies etwa in einem Interview zum Bevölkerungsaustausch in seiner Nachbarschaft auf die schlimmen baulichen Zustände bis zur Wende und betonte, dass es keine Alternative zur Sanierung gegeben habe. Das stimmt - trotzdem wäre auch eine sozial verträgliche Sanierung, mit geförderten Modernisierungen und gebundenen Mietpreisen, möglich gewesen. Der ehemalige Hamburger Stadtentwicklungssenator Willfried Maier (GAL) - griff noch tiefer in die Mottenkiste der Legitimationsrhetorik und bemühte sogar biologistische Metaphern und erklären die Verdrängung mit einem »Lebensgesetz moderner Städte«. Auch die für die Sanierungsprogramme verantwortlichen Planungsbüros und Verwaltungsabteilungen schwächen Verdrängungsbefunde meist ab und sehen darin einen Angriff auf ihre Arbeit in den Stadtvierteln. Oft wird die Interpretation der vorliegenden Sozialdaten angezweifelt oder auf Einzelfälle sozialverträglicher



Projekte verwiesen. So argumentierte die ehemalige Baustadträtin Dorothee Dubrau aus Berlin Mitte noch 2009 auf einer Podiumsdiskussion gegen die Verdrängungsanalysen mit dem Verweis auf Freundinnen, die noch immer in der Gegend rund um den Hackeschen Markt wohnen würden. Schön für die Freundinnen der ehemaligen Baustadträtin, dass sie zu den 10 Prozent der Bewohner\_innen gehören, die noch in dem Gebiet wohnen bleiben konnten. Auch die Berliner Senatsverwaltung für Stadtverwaltung hat viel Fantasie bewiesen, um einer Kritik an den unsozialen Ergebnissen der Stadterneuerung zu entgehen und änderte 2005 - also kurz vor Aufhebung der Sanierungssatzungen - kurzerhand das Sanierungsziel für die Ostberliner Erneuerungsgebiete. Nun ging es statt dem »Erhalt der sozialstrukturellen Zusammensetzung« um den »Zuzug stabilisierender Haushalte«. Und tatsächlich konnten die Abschlussstudien in den Sanierungsgebieten zeigen, dass der Anteil »stabilisierender Haushalte«, insbesondere junger Familien, zugenommen hatte.

Diese rhetorischen Trickereien zeigen vor allem eines: Verdrängung ist in den aktuellen stadtpolitischen Debatten eines der letzten Tabus. In vielen anderen Bereichen der Stadtpolitik ist eine regelrechte Schamlosigkeit neoliberaler Positionen zu beobachten: Es gibt schon lange keine Aufregung mehr, wenn öffentliche Flächen privatisiert, Planungskompetenzen an Investor\_innen übertragen oder ganze Innenstädte in Einkaufszonen verwandelt werden sollen. Stadtpolitiken, für die sich Verantwortliche noch vor 15 Jahren mit erheblichen Verrenkungen hätten rechtfertigen müssen, gehören heute zum Standard. Allein die Verdrängung konnte noch nicht in die Hegemonie der neoliberalen Stadtpolitik integriert werden und steht immer noch für die schmutzige Seite der Stadtplanung, an die Verwaltungen, Stadtpolitiker\_innen und Investor\_innen nur ungern (und viel zu selten) erinnert werden.

## 7. Wir Bleiben Alle! Proteste gegen Aufwertung und Verdrängung

Verdrängungsprozesse sind auch für Stadtteilbewegungen und ihre Forderungen das zentrale Thema. So vielschichtig und komplex städtische Aufwertungsprozesse auch sein mögen, im Kern steht für viele vor allem ökonomisch benachteiligte Haushalte immer die Frage, ob sie bleiben können oder gehen müssen.

### Wir Bleiben Alle! Proteste gegen Verdrängung

Wir Bleiben Alle! forderten die Mieter\_innen von Berlin-Prenzlauer Berg Anfang der 1990er Jahre, als die ersten Mieterhöhungen nach der Wende staatlich verordnet und die Aufwertungsverbote in der Nachbarschaft sichtbar wurden. Knapp zwanzig Jahre später wird die Parole einer relativ umfassenden Stadtteilmobilisierung von Aktivist\_innen räumungsbedrohter Hausprojekte und Wagenburgen wieder aufgegriffen. Seit ein paar Jahren organisieren sich ehemals besetzte Häuser und subkulturelle Projekte in Berlin in einem Wir-Bleiben-Alle-Bündnis und organisieren regelmäßig Aktionstage und Kampagnen für den Erhalt ihrer Häuser und Projekte. Anders als die früheren Das-ist-unser-Haus-Szenemobilisierungen versucht die gegenwärtige Protestgeneration allgemeine Themen der Stadtentwicklung zumindest inhaltlich einzubinden. Umstrittene Großprojekte wie etwa das Investorenprojekt MediaSpree oder auch die zunehmend unsoziale Berliner Wohnungspolitik stehen ebenso auf der Agenda wie die Auswirkungen von Luxuswohnbauten und Sanierungsmaßnahmen in den innerstädtischen Altbauquartieren. Ob sich *Wir Bleiben Alle!* tatsächlich zu einer Klammer stadtpolitischer Forderungen entwickelt, die sowohl subkulturell geprägte Hausprojekte, selbstorganisierte Veranstaltungsorte als auch die Kämpfe verdrängungsbedrohter Mieter\_innen umfasst, wird wesentlich von der Überwindung

der subkultureller Selbstbezogenheit vieler Projekte und Initiativen abhängen.

Wie könnten Anti-Verdrängungs-Initiativen aussehen? Sinnvoll erscheint mir, bei der Suche nach wirkungsvollen Ansätzen die von Peter Marcuse beschriebene Vielfalt von Verdrängungsprozessen (siehe Kapitel 6) zu berücksichtigen. Einen engen und direkten Verdrängungsbegriff zugrunde legend, müssten sich Anti-Gentrification-Strategien vorrangig auf die Stärkung der Position von Bestandmieter\_innen richten um ihnen den Schutz vor Eigentümerwillkür und Modernisierungsarbeiten zu gewährleisten. In vielen Städten erfüllen Mieterorganisationen mit ihren Rechtsberatungen diese Aufgabe und versuchen den Druck der Aufwertungsprozesse mit mietrechtlichen Auseinandersetzungen abzufedern. Erfahrungen von Mieterorganisationen wie auch wissenschaftliche Untersuchungen zeigen, dass kollektive Strategien gemeinsam agierender Hausgemeinschaften erfolgreich sein können, um Luxusmodernisierungen abzuwehren und Mietsteigerungen zu verhindern. Oft ist es allein die Aussicht auf einen jahrelangen Weg durch die rechtlichen Instanzen bei der Durchsetzung einer Modernisierungsankündigung, die Investor\_innen abschreckt und sich aus Projekten zurückziehen lässt.

Bezugnahmen auf kulturelle Verdrängungsaspekte erfolgen in der Regel als Thematisierung veränderter Gewerbestrukturen und Auseinandersetzung mit den Lebensstilen der Gentrifier\_innen. Proteste gegen die Symbole der Aufwertung oder auch direkte Konfrontationen sollen eine Stimmung in der Nachbarschaft suggerieren, die insbesondere Besserverdienenden anzeigen soll, dass sie hier nicht willkommen sind. Typisch dafür sind Parolen an Häuserwänden, vollmundige Plakate aber auch Pöbeleien gegen echte und vermeintliche Yuppies oder Sachbeschädigungen an Bauprojekten und Statussymbolen des Reichtums. Nicht immer bleiben die Aktionsformen bei symbolischen Handlungen stehen: Im Leather District in Boston haben sich Anwohner\_innen zusammengeschlossen, um den Wochenend-Erlebnistourismus von mit gezielten Falschauskünften aus ihrem aufwertungsbedrohten Viertel herauszu-

halten. Mit sogenannten Pocket Jammern ausgestattet, die in der unmittelbaren Umgebung GPS-basierte Routenplaner deaktivieren, schicken die »Guerrilla Tour Guides« vergnügungswillige Vorortbewohner\_innen bewusst in unattraktive Gegenden der Stadt.

Kampagnen, die sich auf solche Abschreckungs- und Deaktivierungsstrategien reduzieren, laufen allerdings Gefahr, sich an den Ergebnissen der Gentrification - wie neuen Kneipen und Läden - abzuarbeiten oder vereinfachte Feindbilder von Yuppies, Schwaben oder Tourist\_innen zu bedienen. So sehr neue Gewerbeeinrichtungen und expressive Lebensstile der Neuhinzuziehenden geeignet sind, Aufwertungsprozesse zu beschreiben, so ungeeignet sind sie als zentrales und isoliertes Interventionsfeld für Anti-Gentrification-Kampagnen. So haben beispielsweise die »brennenden Autos« in der Berliner Innenstadt dazu beigetragen, dass in den Medien wieder verstärkt über Gentrification und Verdrängung diskutiert wird - eine unmittelbare Perspektive zur Beschränkung der Immobilienwertverwertung und zur Stärkung der Mieter\_innen bieten sie nicht. Diese inhaltliche Verkürzung des Protestes wird von Mainstreammedien aber auch Lokalpolitiker\_innen in Berlin dankbar aufgegriffen: Statt über die ökonomischen und politischen Hintergründe der Stadtentwicklung schreiben und sprechen zu müssen, wird über einen angeblichen »Kulturkampf« in den Kiezen« berichtet. Satirische Plakatserien in den Ostberliner Aufwertungsquartieren beispielsweise lösen regelmäßig mehr Wirbel in der Medienlandschaft aus als neue Zahlen über Sozialstrukturveränderungen, geplante Luxuswohnprojekte oder Mieterhöhungen. Seit mehreren Jahren tauchen rund um den Kollwitzplatz jeweils zum Jahresende Plakate auf, die das weihnachtlichen Reiseverhalten zugezogener Westdeutscher parodiieren und etwa eine »gute Heimreise« wünschen oder sich für die freien Parkplätze bedanken (»Ostberlin sagt danke«). Zum 20. Jahrestag des Mauerfalls wurden im selben Design Plakate verklebt auf denen zu lesen stand »Wir sind ein Volk - Ihr seid ein anderes. Ostberlin, 09. November 2009«. Schnell war von Hass-Plakaten gegen Schwaben die Rede - angesichts

des Erscheinungsdatums und des Plakatinhaltes eine verwegene These, werden doch relativ eindeutig alle Westdeutschen angesprochen. Die merkwürdig verschoben wirkende Berichterstattung zeigt nachdrücklich, wie dankbar eine Kulturalisierung der stadtpolitischen Konflikte als angebliche Schwabenfeindlichkeit aufgegriffen wird. So dankbar, dass eine Empörung sogar dann ihren Weg in den bundesdeutschen Blätterwald findet, wenn von Schwaben gar nicht die Rede ist.

Auch die mediale Auseinandersetzung um die wachsende Zahl von Brandstiftungen an Luxusfahrzeugen in den Berliner Innenstadtbezirken folgt einem ähnlichen Muster: Es war von »rotlackierten Faschisten« (Erhard Körting, Innensenator Berlins) oder »Kiezaliban« (Volker Ratzmann, Fraktionsvorsitzender der Grünen in Berlin) die Rede. In den Lokalmedien wurde über eine zunehmende Intoleranz gegenüber anderen Lebensstilen philosophiert. In den Berichten wird in der Regel ein Zusammenhang zwischen Aufwertungsprozessen und Brandstiftungen angenommen - und dies zugleich als willkommener Anlass gesehen, städtische Konflikte auf die Auseinandersetzung verschiedener Lebensstile zu verkürzen und die Konflikte rund um die Gentrification zu depolitisieren und als Vorwand für eine Verschärfung der polizeilichen Repression zu nutzen.

Ein weiter Verdrängungsbegriff, der wie beschrieben die Exklusionseffekte des Wohnungsmarktes mit einschließt, setzt auch andere politische Forderungen auf die Tagesordnung. Statt der individuellen Unterstützung einzelner Mieter\_innen und der Deattraktivierung der Nachbarschaften für Besserverdienende, stehen hierbei wohnungspolitische Fragen im Vordergrund der Auseinandersetzungen. Allgemeine Mietsteigerungen können eben nicht mehr einzelfallbezogen verhindert werden, sondern nur über umfassende Regulationen des Wohnungsmarktes. In den 1980/90er Jahren wurden im Rahmen von Sanierungs- und Milieuschutzsätzen Umwandlungsverbote und Mietobergrenzen nach Modernisierungsmaßnahmen von Betroffenenvertretungen und Stadtteilinitiativen gefordert und teilweise auch durchgesetzt. Städtische Förderprogramme

sicherten damals zumindest mittelfristig moderate Mietentwicklungen in Sanierungsgebieten. Langfristig - und das hat der amerikanische Stadtforscher Neil Smith schon in den 1980er Jahren proklamiert - »ist die Dekommodifizierung der Wohnungsversorgung die einzige Verteidigung gegen Gentrification«. Eine solche Etablierung marktferner Wohnungsversorgungssysteme wird auch von mietenpolitischen Initiativen in Deutschland gefordert. So setzt sich etwa das Berliner Bündnis »Steigende Mieten Stoppen« für einen »Ausstieg aus der profitorientierten Wohnungspolitik« ein.

In der Praxis von Anti-Gentrification-Kämpfen ist oft eine Kombination der verschiedenen Strategien zu beobachten. *Deattraktivierungsstrategien* gegenüber potentiellen Gentrifier\_innen und Forderungen nach einer sozial orientierten Wohnungspolitik können dabei ebenso dazugehören wie Mieterberatungsangebote und direkte Aktionen zur Verhinderung und Verzögerung umstrittener Bauprojekten. Wirkungsvoll waren stadtpolitischen Proteste vor allem dann, wenn es gelang, tatsächliche Basismobilisierungen zu organisieren, die über subkulturelle Protestspektren und das parteienpolitische Spektrum der Lokalpolitik hinausgingen und zu einer Politisierung der Auseinandersetzung beitrugen. Die Hausbesetzerbewegung Anfang der 1980er Jahre in Westberlin trug maßgeblich dazu bei, eine Kehrtwende der Sanierungspolitik von der Flächensanierung hin zur »Behutsamen Stadterneuerung« durchzusetzen. Dem kontinuierlichen Drängen der Betroffenenvertretungen in Prenzlauer Berg war es Mitte der 1990er Jahre zu verdanken, dass Mietobergrenzen für ein paar Jahre die sozialen Sanierungsfolgen abfederten. Auch die aktuellen wohnungspolitischen Neupositionierungen der politischen Klasse in Berlin und Hamburg bestätigen einen direkten Zusammenhang zwischen der Stärke der Basismobilisierungen und den städtischen Wohnungspolitiken. Die Parteien im Berliner Abgeordnetenhaus diskutieren wieder über Sozialen Wohnungsbau, wünschenswerte Erweiterungen der kommunalen Wohnungsbestände und eine Reform des Mietrechts, um

Neuvermietungsmieten zu beschränken. In Hamburg wurde als Reaktion auf die beschriebene Besetzung des Gängeviertels durch etwa 200 Künstler\_innen und das breite mediale Echo auf das Anti-Gentrification-Manifest (»Not in our Name«) die Diskussion zum »Recht auf Stadt« sogar als offizieller Tagesordnungspunkt im Hamburger Stadtparlament aufgerufen. Zweifel an der Glaubwürdigkeit der plötzlich entdeckten Mieterfreundlichkeit von bisher neoliberal agierenden Parteien sind sicher angebracht, beschränkt sich doch die wohnungspolitische Wende in Berlin und Hamburg bisher vor allem auf das *Versprechen* einer sozialeren Stadtpolitik. Dennoch sind in den aktuellen stadtpolitischen Debatten deutliche Brüche in der neoliberalen Hegemonie der Privatisierung und Investorenorientierung sichtbar. Es wird von der Stärke und Ausdauer der Protestbewegungen abhängen, ob sich dies tatsächlich in eine andere Stadtpolitik umsetzen lässt.

#### Recht auf Stadt! Ansätze für neue stadtpolitische Bündnisse

Initiativen wie das Hamburger Recht-Auf-Stadt-Bündnis stehen für die Wiederkehr einer stadtpolitischen Opposition. Es geht nicht mehr um ein paar besetzte Häuser, ein räumungsbedrohtes Jugendzentrum oder einen umstrittenen Neubau, sondern um den Anspruch, kollektiv an künftigen Stadtentwicklungen teilzuhaben. Das *Recht auf die Stadt* geht dabei auf Konzeptionen des französischen Stadtforschers Henri Lefebvre zurück und markiert den Anspruch eines für alle geltenden Nichtausschlusses von städtischen Ressourcen und Dienstleistungen. Das *Recht auf die Stadt* ist dabei nicht als ein juristisch einklagbarer Rechtsanspruch zu verstehen, sondern steht für die Legitimationskraft einer moralischen Ökonomie der Selbstermächtigung. Es umfasst z.B. in Hamburg die Forderung nach angemessenen Räumen für Künstler\_innen ebenso wie die Kritik an rassistischen Kontrollen in St. Pauli, die Proteste gegen Luxuswohnprojekte im Bernhard-Nocht-Viertel, den geplanten IKEA-Neubau in Altona, die Proteste gegen Mietsteigerungen

in Wilhelmsburg und Kampagnen gegen die Verdrängung von Sexarbeiter\_innen aus St. Pauli.

Mit der Forderung nach einem *Recht auf die Stadt* orientieren sich stadtpolitische Bewegungen wieder verstärkt an sozio-ökonomischen Fragen der Stadtentwicklung. Aktuelle Schwerpunkte der Aktivitäten sind Anti-Gentrification-Kämpfe, Kämpfe um Teilhabe insbesondere von marginalisierten Gruppen und Auseinandersetzungen um die zunehmende Privatisierung und Überwachung öffentlicher Räume. Das *Recht auf die Stadt* hat in den Mobilisierungen eine Klammerfunktion und bietet Möglichkeiten für die inhaltliche und auch praktische Verknüpfung sonst getrennt stattfindender Kämpfe. Im Hamburger Recht-auf-Stadt-Bündnis haben sich mehr als 20 Gruppen zusammengeschlossen: von autonomen Initiativen für den Erhalt des Schanzensparks bis zu Bürgerinitiativen von Kleingärtner\_innen. In Hamburg deuten sich die Konturen neuer städtischer Protestbewegungen an: thematische und organisatorisch breite Bündnisse und ein gesamtstädtischer Gestaltungsanspruch.

In US-amerikanischen Städten haben sich in den letzten Jahren viele stadtpolitische Initiativen zu »Right to the City«-Kampagnen zusammengeschlossen um die verschiedenen Formen der städtischen Ausgrenzung gemeinsam zu thematisieren. Die Stadt als Ort und Mechanismus von Ausgrenzung und Integration wird dabei zum Rahmen für die Verbindung von sonst eher getrennt organisierten Sphären sozialer Auseinandersetzungen. Im Januar 2007 gründeten Basisaktivist\_innen, Stadtforscher\_innen und Anwält\_innen eine landesweite »Right to the City Alliance« (RTTC) und koordinierten seitdem die vielfältigen stadtbezogene Proteste. Seither versuchen Mieterorganisationen und Gewerkschaftsgruppen, mit Obdachloseninitiativen und Aktivist\_innen der People of Color Selbstorganisation gemeinsame Forderungen zu diskutieren und Aktionen vorzubereiten.

Auch in einigen europäischen Städten sind vergleichbare Bündnisse entstanden. So machte zum Jahreswechsel 2007 die Initiative »Droit au Logement« (Recht auf Wohnen) mit

einer spektakulären Besetzungsaktion im Zentrum von Paris auf das Wohnungsproblem in der französischen Hauptstadt aufmerksam. Insbesondere Familien ohne gesicherten Aufenthaltsstatus müssen oft entwürdigende Unterkünfte akzeptieren und haben praktisch keinen Zugang zum normalen Wohnungsmarkt. In das seit Jahren leer stehende Gebäude der Lyonnaise de Banque gegenüber der Pariser Börse wurden nicht nur zehn Familien einquartiert, sondern auch ein »Ministère de la Crise du Logement« (Ministerium der Wohnungskrise) eingerichtet. Von dort wurden über mehrere Wochen Presseerklärungen versandt, Kampagnen organisiert und ein »ministerielles« Radioprogramm gesendet. Die zentrale Forderung war ein einklagbares *Recht auf Wohnen* und die Beschränkung der Wohnraumspekulation. Terminlich gut ausgewählt lösten die Proteste zumindest einen Kurswechsel in den politischen Debatten aus: Die Wohnungspolitik entwickelte sich zu einem zentralen Wahlkampfthema, die damalige Regierung kündigte an, ein Gesetz für ein einklagbares Recht auf Wohnen bis 2008 auf den Weg zu bringen und die sozialistische Präsidentschaftskandidatin stellte für den Fall ihrer Wahl den Bau von 120.000 Sozialwohnungen in Aussicht.

Auch im Barrio Maravillas in Madrid hat sich ein bemerkenswertes Bündnis im Kampf gegen die Verdrängung gebildet. Das zentral gelegene Viertel ist seit Jahren ein Rotlichtviertel und Arme-Leute-Quartier. Ein Geschäftsmann hat dort in den vergangenen Jahren mehrere Häuser erworben und versucht nun mit kräftiger Unterstützung von Stadtverwaltung und Polizei die Nachbarschaft in einen touristisch attraktiven Ort zu verwandeln. Dazu sollen nicht nur die Fassaden saniert werden, sondern vor allem sollen die Bordelle und Sexlokale aus dem Straßenbild verschwinden. Stattdessen soll ein hippestes Modequartier entstehen. In Anspielung auf das New Yorker Modeviertel TriBeCa und das Londoner SoHo hat er auch schon einen werbewirksamen Namen für das Quartier gefunden: TriBall (Dreieck um die Straße Ballesta). Doch wie viele Gentrification-Prozesse löste die geplante Aufwertung in Madrid Widerstand der Betroffenen aus. Bewohner\_innen, Ge-

werbetreibende und die Sexarbeiterinnen haben sich gegen die Aufwertung zu der Initiative *Anti-TriBall* zusammengeschlossen. Mit Stadtreifesten, Demonstrationen und Aktionen wie dem nächtlichen Zumauern der neuen Modeläden versuchten sich die Aktivist\_innen zu wehren. Spektakulärer Höhepunkt der Kampagne gegen die Verdrängung war im Sommer 2009 eine Hurengala, die gemeinsam mit den Stadtteilinitiativen vorbereitet wurde und zeigte, dass in städtischen Protesten sonst übliche Spaltungen, Ausgrenzungen und Stigmatisierungen überwunden werden können.

Hamburg ist bisher die einzige Stadt in Deutschland, in der eine explizite Organisation verschiedener Initiativen und Bewegungsansätze unter dem Label *Recht auf die Stadt* erfolgt. Als Parole, Veranstaltungstitel oder Forderung hat das *Recht auf die Stadt* eine weitaus größere Bedeutung und wird von den Initiativen gegen die Privatisierung der Hanauer Innenstadt ebenso aufgegriffen wie von den Jugendprotesten gegen das Trink- und Aufenthaltsverbot auf der Erfurter Krämerbrücke oder der Kampagne für die Öffnung des ehemaligen Flugfeldes Berlin-Tempelhof.

Inhaltlich lassen sich viele Forderungen in den aktuellen stadtpolitischen Auseinandersetzungen in einem *Recht auf die Stadt* abbilden. Obwohl als Forderung vor dem Hintergrund der fordistischen Stadtplanung des Nachkriegsfrankreichs entwickelt, bietet das Konzept einen geeigneten Rahmen für die städtischen Konflikte in Neoliberalismus. Die Perspektive der aufeinander bezogenen Repolitisierung verschiedener Ausgrenzungserfahrungen bietet Chancen für die Konstitution neuer städtischer Mehrheitskoalitionen. Und nichts geringeres wird es brauchen, um jenseits traditioneller Wohlfahrtspolitiken marktferne Stadtentwicklungselemente durchzusetzen. Teilhabe im Sinne eines *Rechts auf die Stadt* wird sich dabei weder mit staatlichen oder parastaatlichen Programmen noch mit traditionellen Szenemobilisierungen durchsetzen lassen. Eine andere Stadt ist möglich - wenn neue stadtpolitische Bündnisse entstehen. Am besten solche, die organisatorisch auf horizontale Netzwerkstrukturen, sozial auf eine breite Mas-

senmobilisierung und inhaltlich auf Selbstermächtigung setzen und kluge Reformvorschläge mit wirkungsvollen Aktionsideen verbinden können. Doch solche neuen städtischen sozialen Bewegungen können nicht in Büchern herbeigeschrieben werden, sondern entstehen auf der Straße, in den Stadtteile und der Alltagspraxis.