

André HILL, Leipzig  
Karin WIEST, Leipzig

## **Gentrification in ostdeutschen Cityrandgebieten? Theoretische Überlegungen zum empirischen Forschungsstand**

### **Summary**

Referring to a brief description of the process of socio-spatial differentiation in older inner city housing areas of East German cities since the beginning of the 1990s, a discussion follows how these previous results of empirical studies can be linked with the status quo of national and international gentrification theory. Then the paper deals with the special framework of economy and society which is related to the key word “shrinkage”. One conclusion in this context is, that the two, at first view divergent concepts “shrinkage” and “gentrification” are not always mutually exclusive, rather they can occur at the same time on a different scale. Despite demographic or economic shrinkage problems in East German regions as a whole, there is a remarkable upgrading of the social, functional and built environment in certain neighbourhoods. Further more the paper points out the special features of decision under the conditions of a “demand market” in an actors view. Under the conditions of a demand-led housing situation, how it is presently real in East German cities, the relationship between individual biographies, lifestyles and social values projected onto specific housing quarters are gaining in importance as an explanation of the upgrading process.

Die in der angloamerikanischen und deutschen Fachliteratur behandelten Gentrificationphänomene haben sich seit ihrer erstmaligen Beschreibung durch Ruth Glass im Jahr 1964 gewandelt und sind vielfältiger geworden. Die traditionellen Definitionen, die sich in ihrem Kern auf die Veränderungen des Charakters eines Quartiers durch den Zuzug von statushöheren Schichten auf Kosten der eingesessenen Bewohner beziehen, erscheinen zum Teil als nicht mehr angemessen (LEES 2003, 572). Mit dieser Problematik sehen sich besonders auch Untersuchungen konfrontiert, die sich mit den Entwicklungen in innenstadtnahen Altbauquartieren Ostdeutschlands be-

schäftigen. In diesen Arbeiten wird zum einen immer wieder Unsicherheit darüber geäußert, ob die baulichen und sozialen Veränderungen in den Cityrandgebieten als Gentrification bezeichnet werden können, zum anderen inwieweit die Entwicklungen, die sich in westdeutschen Städten in den 1980er Jahren vollzogen haben, auf die Situation in den neuen Ländern übertragbar sind (vgl. z.B. FRIEDRICH 2000; MARSCHNER 2000; DENZER und HEYDENREICH 2002; BERNT und HOLM 2002). Bis zur Mitte der 1990er Jahre wurde vielfach die These aufgestellt, dass sich die ostdeutschen Städte in einem nachholenden Prozess befinden, d.h. Gentrification- und Segregationsprozesse ähnlich denen in den westdeutschen Städten verlaufen werden (FRIEDRICHS und KAHL 1991, siehe auch GLATTER und KILLISCH in diesem Band). Diese Sichtweise hat sich angesichts dramatischer Bewohnerverluste und wachsender Leerstände in den Kernstädten ab Mitte der 1990er Jahre in Richtung auf einen eigenständigen, transformationsbedingten ostdeutschen Sonderweg verschoben. Nicht allein die wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen in den neuen Ländern führen zu der Frage, inwieweit in ostdeutschen Städten überhaupt Voraussetzungen für das Einsetzen von Gentrificationprozessen vorhanden sind. Auch die Tatsache, dass das ostdeutsche Städtesystem mit Ausnahme Berlins kaum Kommunen mit Metropolencharakter vorweisen kann, sondern fast ausschließlich durch Mittel- und Kleinstädte geprägt ist, könnte u. U. eine Begründung dafür sein, Gentrificationforschung in den neuen Ländern als irrelevant zu betrachten. Ziel der folgenden Ausführungen ist es,

- auf der Grundlage bereits vorhandener empirischer Untersuchungen einen Überblick über die bisherigen Entwicklungslinien sozialräumlicher Differenzierung in den innerstädtischen Altbauquartieren Ostdeutschlands seit Anfang der 1990er Jahre zu geben.
- Zu prüfen, ob und wie der empirische Forschungsstand in die aktuelle Gentrificationdiskussion eingebunden werden kann. Dabei wird einerseits auf ökonomische und soziale Einflussgrößen auf der Makroebene unter dem Schlagwort „Schrumpfung“ eingegangen. Andererseits werden unter handlungsorientierten Aspekten die Besonderheiten des Wohnstandortverhaltens unter den Bedingungen eines Mietermarktes thematisiert.

### **Der Wandel der ostdeutschen Innenstadtrandgebiete – Empirische Befunde seit 1990**

Die empirische Forschung zum Wandel der Cityrandgebiete steht in Ostdeutschland etwa bis Ende der 1990er Jahre im Schatten der Suburbanisierungsproblematik, die aufgrund der Intensität der Abwanderung ein breites öffentliches Interesse auf sich zieht. Mit dem Abflauen der Stadt-Umland-Wanderung ist sowohl unter planungspolitischen als auch unter wissen-

schaftlichen Aspekten ein wachsendes Interesse an Fragen nach den innerstädtischen Prozessen zu beobachten. In Arbeiten, die sich mit den baulichen Investitionstätigkeiten und sozialen Austauschprozessen in den innensstadtnahen Altbaugebieten ostdeutscher Städte noch bis etwa zum Jahr 1997 beschäftigt haben, konnte noch keine Konzentration einkommensstarker, gehobener Mittelschichten in ausgewählten Stadträumen festgestellt werden (WIEST 1997; HARTH, HERLYN und SCHELLER 1996). In diesem Zusammenhang wurde auf ein Fehlen urbaner Wohnpräferenzen als Auslöser für Gentrifizierungsprozesse hingewiesen und der Begriff der „gespaltenen Gentrification“ eingeführt (HARTH, HERLYN und SCHELLER 1996). Dieser besagt, dass Aufwertungsprozesse von außen, durch private Investoren und die öffentliche Hand, vorangetrieben werden, kaum dagegen durch eine Vorliebe für das citynahe Wohnen in historischer Bausubstanz auf der Nachfrageseite. Charakteristisch für die Entwicklung ostdeutscher Altbauquartiere sind in dieser Phase noch Einwohnerverluste, vorwiegend getragen durch die Abwanderung in das Umland bzw. in Richtung Westdeutschland. Die Selektivität dieser beiden Wanderungsprozesse führt zu einer ersten, aber noch verhaltenen Entmischung der bestehenden Sozialstrukturen, wobei alle innerstädtischen Viertel nahezu gleichförmig von diesen Prozessen betroffen sind. Eine neue Dynamik erfährt die Stadtentwicklung ab 1997 mit dem Wechsel vom Vermieter- zum Mietermarkt. Aufgrund des gestiegenen Angebotes an innerstädtischem Wohnraum und sinkender Mietpreise verstärkt sich die Umzugsmobilität. Die Selektivität dieser Umzugsbewegungen beschleunigt die sozialräumliche Entmischung (WIEßNER 2002, 49f.). Es kristallisieren sich in den innerstädtischen Altbaugebieten seit 1997/98 zunehmende Unterschiede zwischen einzelnen Wohnlagen und ein enges Nebeneinander von sozialen, funktionalen und baulichen Auf- und Abwertungsprozessen heraus. So wurden in den sächsischen Großstädten Leipzig, Chemnitz und Dresden sowie in Halle (Saale) für die innenstadtnahen Altbauviertel – im Unterschied zu anderen Wohngebietstypen – hinsichtlich baulicher und sozialer Veränderungen besonders dynamische und sich überlagernde Auf- und Abwertungstendenzen aufgezeigt (WIEST 2001, 202; HILL und MEYER 2001). Auch Fallstudien im Ostberliner Bezirk Prenzlauer Berg beschreiben für das Jahr 1999 auf Gebäudeebene das charakteristische Nebeneinander von Gentrifizierung und Niedergang (HÄUßERMANN und KAPPHAN 2000, 176). Die Auswertung kommunaler Einwohner- und Wanderungsstatistiken lässt etwa seit 1997 erkennen, dass die baulich oder lagebedingt attraktiveren citynahen Wohngebiete ostdeutscher Städte wieder deutliche Einwohnergewinne verzeichnen (HILL und WIEST 2003). Neue Forschungsarbeiten belegen in diesem Zusammenhang bereits ein Vorhandensein urbaner Wohnwünsche, mit einer Präferenz für innerstädtische Altbaugebiete (vgl. MARSCHNER 2000; HILL und WIEST

2004; GLATTER und KILLISCH in diesem Band) und stehen damit im Kontrast zur These von der gespaltenen Gentrification wie sie noch Mitte der 1990er Jahre formuliert wurde. Im Rahmen eines Vergleichs der Sozialstrukturen in drei gründerzeitlichen Quartieren des Leipziger Cityrands über einen Zeitraum von acht Jahren<sup>1</sup> konnte zum einen in allen Gebieten eine erhebliche Verjüngung der Bewohner sowie in zwei der Gebiete (Südvorstadt und Waldstraßenviertel) die Zunahme von Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höheren Einkommen nachgewiesen werden (HILL und WIEST 2004). Zum anderen standen bei den seit 1998 neu zugezogenen Befragten urbane Wohnwünsche als Zuzugsmotive im Vordergrund. Circa 60% der Nennungen fielen auf Zuzugsgründe wie Citynähe, Flair und Atmosphäre von Altbauvierteln sowie die städtische Infrastruktur. Zudem wurde deutlich, dass es sich offenbar um eine längerfristige Bindung an die innerstädtischen Wohnungsmarktsegmente handelt. Bei etwa dreiviertel der Befragten überwiegt der Wunsch, auch zukünftig eine innerstädtische Altbauwohnung zu mieten. Von Interesse sind hier die Umzugsabsichten der 30- bis 45-jährigen, die im Zuge der Eigenheimbildung und Familiengründung als potenzielle Abwanderer aus innerstädtischen Gebieten betrachtet werden müssen: Auch bei dieser Gruppe dominiert mit im Durchschnitt rund 70% der Wunsch, auch zukünftig im innerstädtischen Bestand eine Wohnung zu mieten.

Betrachtet man die Eigentümerstruktur ostdeutscher Altbaugebiete, dann scheinen zunächst Voraussetzungen für einen durch eine starke Renditeorientierung getragenen Aufwertungsprozess gegeben, der vor allem an den Bedürfnissen einkommensstarker Käufergruppen ausgerichtet ist (vgl. auch GLATTER und KILLISCH in diesem Band). Viele Alteigentümer haben ihre Immobilien in den 1990er Jahren an auswärtige, professionelle Immobilienverwerter veräußert, wobei der wirtschaftliche Verwertungsdruck mit der Zahl der Besitzerwechsel noch anstieg. Die Höhe der staatlichen Sonderabschreibungen war dabei ein enormer Motor für die Instandsetzung des Altbaubestandes. Mit dem Wechsel zum Mietermarkt und der Reduktion der Sanierungsförderung änderten sich die Rahmenbedingungen grundlegend, Erneuerungsmaßnahmen konzentrieren sich seitdem vornehmlich auf die attraktiven Lagen. In diesen Vierteln befindet sich heute ein Großteil der Vorkriegswohnungen in einem sehr komfortablen Zustand. Gleichzeitig sind jedoch durch das Überangebot auf dem Wohnungsmarkt und die finanziellen Möglichkeiten der ansässigen Bevölkerung die Möglichkeiten, diese

<sup>1</sup> In dem von der DFG geförderten Projekt „Segregation und Gentrification in der schrumpfenden Stadt. Eine Längsschnittuntersuchung in Leipziger Altbauquartieren“ wurden soziale, funktionale und bauliche Veränderungen in drei gründerzeitlichen innenstadtnahen Wohngebieten (Waldstraßenviertel, Südvorstadt, Neustädter Markt) auf der Grundlage von Erhebungen in den Jahren 1994, 2000 und 2002 miteinander verglichen.

Immobilien gewinnbringend zu vermieten oder zu verkaufen, seit Ende der 1990er Jahre äußerst beschränkt.

Vor diesem Hintergrund könnte man die Art des Verlaufs der sozialen Umstrukturierungen als „sanfte“ Gentrifizierung bezeichnen: So fand ab 1997 in den untersuchten Gebieten weder eine nennenswerte Verdrängung der alteingesessenen Bewohnerschaft noch die für westeuropäische Gentrificationphänomene typische Umwandlung des Mietwohnungsbestandes in Eigentumswohnungen statt. Neben dem Zuzug von Haushalten mit höheren Einkommen ermöglichte der Mietermarkt gleichzeitig auch den Zuzug von Bevölkerungsgruppen mit geringeren ökonomischen Handlungsspielräumen, wie z.B. Auszubildende, Studierende, Alleinerziehende, und wirkte somit einer nur durch einkommensstarke Gruppen getragenen Gentrification entgegen.

Um der Frage nachzugehen, auf welche Weise diese Entwicklungen in den ostdeutschen Cityrandgebieten in die aktuelle theoretische Debatte eingebettet werden können, wird im Folgenden ein kurzer Überblick über den Stand der Gentrificationforschung gegeben.

### **Gentrificationforschung**

Seit Mitte der 1980er Jahre hat sich in der angloamerikanischen Gentrificationforschung ein breiter Konsens durchgesetzt, Phänomene sozialräumlicher Differenzierung nicht auf Grundlage eines einzigen theoretischen Zugangs erklären zu wollen. So werden insbesondere die stärker handlungsorientierte Perspektive, die die Bedeutung von Kultur, Konsum und Nachfrage thematisiert („production of gentrifier“ LEY 1980), und die eher strukturalistisch geprägte Ausrichtung („rent-gap-Theorie“, SMITH 1979), die ökonomische Argumente (Kapital, Produktion und Angebot) in den Mittelpunkt stellt, nicht mehr als einander ausschließende Konzepte betrachtet (vgl. u.a. HAMNETT 1991; HELBRECHT 1996; LEES 2000). Integrierte Ansätze, die beide Perspektiven vereinen, gelten zwar als richtungsweisend, sind aber in der empirischen Forschungspraxis schwer umsetzbar. Einer emanzipatorischen Auffassung von der Gentrification als Ausdruck einer urbanen, multikulturellen, toleranten Lebensoption in der Individualgesellschaft steht die sozialkritische Position, die Verdrängung und Abgrenzung seitens des Kapitals und oberer Einkommenschichten zu Lasten Einkommenschwächerer thematisiert, nach wie vor gegenüber. Gleichzeitig steht in aktuellen Forschungsarbeiten weniger die Suche nach generalisierbaren Verläufen und Ursachen von Gentrification im Vordergrund, sondern vielmehr die Frage nach individuellen Ausprägungen von Gentrificationphänomenen, lokalen bzw. nationalen Besonderheiten und den mit der Gebietsaufwertung verbundenen konkreten Folgen für die Stadtgesellschaft. Die deutsche Gentrificati-

onforschung legt demgegenüber noch immer einen Schwerpunkt auf die Suche nach generalisierbaren Modellen. Hier richtet sich das Augenmerk vor allem auf den sozialen Wandel von Wohnquartieren, der in der Regel mit Hilfe von Phasenmodellen (Invasions-Sukzessions-Zyklus) beschrieben wird. Die empirischen Studien haben hier jedoch deutlich gemacht, dass die Aufwertungsprozesse sehr unterschiedlich verlaufen können und das Phänomen Gentrification wesentlich schillernder ist, als es generalisierte Stadienmodelle erscheinen lassen. Der Einfluss der Planungspolitik, strukturelle Veränderungen in den Arbeits- und Wohnungsmärkten und der kulturelle Wertewandel in der Postmoderne bleiben bei den einfachen Zyklusmodellen unberücksichtigt (vgl. HELBRECHT 1996, 5).

Im Folgenden werden zwei theoretische Zugänge für die Erklärung der Ausprägungen und der Ursachen für Quartiersaufwertungen in ostdeutschen Städten herangezogen. Einerseits Ansätze auf der Makroebene, die gesellschaftliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen von Gentrificationprozessen thematisieren, andererseits Zugänge, die auf der Mikroebene ansetzen und soziokulturelle, handlungsorientierte Erklärungen in den Mittelpunkt stellen.

### **„Schrumpfende Stadt“ und Gentrification – kontrastierende oder sich ergänzende Konzepte?**

“We are entering a post gentrification era that will witness, at least in the inner cities of North America far less employment, reduced investment ... fewer new households.”

(Bourne 1994)

Deindustrialisierung, ein geringer Anteil an hochbezahlten Arbeitsplätzen in Dienstleistungsberufen, soziodemographische Faktoren wie Überalterung und brain drain gelten im allgemeinen nicht als Motoren der Gentrification. In diesem Sinn wurde bereits die wirtschaftliche Rezession der frühen 1990er Jahre in England und den USA von einigen Autoren als Ende der Gentrification gedeutet. Als Kennzeichen der Post-Gentrification-Ära werden u.a. der kleinere Pool an potenziellen Gentrifiern, die reduzierte Nachfrage nach entsprechenden Wohnmöglichkeiten und daher die abnehmende Bedeutung der Gentrification für die Stadtentwicklung genannt (BOURNE 1993, 103f.). Anknüpfend an die Debatte um eine Degentrifizierung stellt sich die Frage, inwieweit Beziehungen zur bundesdeutschen Diskussion um „schrumpfende Städte“ in Ostdeutschland bestehen und davon Impulse für die ostdeutsche Gentrificationforschung ausgehen können.

In der Diskussion um die stadtentwicklungspolitischen Folgen von Schrumpfungsprozessen fällt jedoch auf, dass eine einheitliche Problemdefinition fehlt. Je nach Fragestellung treten entweder wirtschaftliche, demographische, soziale, bauliche, finanzielle oder funktionelle Faktoren in den

Vordergrund. Besonders im Zusammenhang mit den Entwicklungen in ostdeutschen Städten sind zahlreiche Veröffentlichungen erschienen, die die Auswirkungen der Bevölkerungsschrumpfung in den Mittelpunkt der Analyse stellen und hier insbesondere den Wohnungsleerstand thematisieren. In diesem Zusammenhang findet auch häufig der Begriff des „Mietermarktes“ Verwendung. Im Unterschied zu den komplexen Inhalten des Begriffs „Schrumpfung“ bezieht sich die Bezeichnung „Mietermarkt“ auf das Verhältnis von Wohnangebot und -nachfrage und richtet sich damit konkret auf die Situation des ostdeutschen Wohnungsmarktes mit einem erheblichen strukturellen Angebotsüberhang bei hohem Mietwohnungsanteil. Der Begriff der Schrumpfung erweist sich demgegenüber insbesondere dann als nützlich, wenn sich Erklärungen für sozialräumliche Differenzierungen nicht allein auf die Ebene des Wohnungsmarktes beschränken, sondern darüber hinausgehend im wirtschaftlichen, demographischen und kulturellen Strukturwandel gesucht werden. Das bedeutet u.a., dass die Ursachen für qualitative und quantitative Nachfrage- und Angebotsveränderungen analysiert werden, die mit der sozialen und ökonomischen Entwicklung der Gesamtstadt in Zusammenhang stehen. Um das Ausmaß und die unterschiedlichen Dimensionen von Schrumpfung zu erfassen, haben wir einen Indikatorenkatalog zusammengestellt, der gentrificationfördernden Bedingungen gegenübergestellt wird (vgl. Tab. 1).

Dieser Katalog benennt Strukturmerkmale auf gesamtstädtischer Ebene, die den Umfang und die Intensität von Gentrificationprozessen beeinflussen können. Dabei wird schnell erkennbar, dass viele Kennzeichen von Schrumpfungphänomenen im Widerspruch zu den Faktoren stehen, die allgemein als gentrificationfördernd gelten. So bedingen z.B. regionale Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftskraft den Zuzug von Arbeitnehmern, die wiederum die Stärke und Art der Wohnungsnachfrage beeinflussen. Junge Beschäftigte in Unternehmen der Medien-, Software-, Informations- und Kommunikationsbranche sowie der Biotechnologie, die als potenzielle Nachfrager nach innenstadtnahen Wohnmöglichkeiten gelten, sind zum Beispiel in den ostdeutschen Städten – mit Ausnahme Berlins – im Vergleich mit westdeutschen Großstädten eher schwach vertreten. In diesem Zusammenhang wurde immer wieder hervorgehoben, dass in Ostdeutschland neue Haushaltstypen nur einen geringen Anteil an der städtischen Bevölkerung einnehmen und entsprechende Lebensstile mit den dazugehörigen urbanen Wohnpräferenzen kaum ausgeprägt sind (z.B. HARTH, HERLYN und SCHELLER 1996). So ist auch zu berücksichtigen, dass die sozialen Verhältnisse in ostdeutschen Städten noch durch Strukturen geprägt werden, die auf die DDR-Zeit zurückgehen. Dies zeigt sich z.B. in der früheren Phase der Familienbildung und in geringeren Anteilen an Personen mit Abitur oder Hochschulabschlüssen an der Bevölkerung. Eine (unvollständ-

Tabelle 1: Indikatoren für Schrumpfung und gentrificationfördernde Bedingungen

	Indikatoren für Schrumpfung	gentrificationfördernde Bedingungen
<b>Demographische Dimensionen</b>		
Bevölkerungsentwicklung	überdurchschnittlicher Einwohnerrückgang	stagnierende bzw. wachsende Einwohnerzahlen vor allem durch den Zuzug junger Bevölkerungsgruppen mit urbanen Wohnpräferenzen
Wanderung	negativer Wanderungssaldo, geringe bis fehlende interregionale u. internationale Zuwanderung	positiver Wanderungssaldo, starke überregionale Zuwanderung
Altersstruktur	starke, zunehmende Überalterung	zuwanderungsbedingte Zunahme junger Bevölkerungsgruppen
Haushaltsstrukturen	unterdurchschnittliche u. rückläufige Bedeutung von jungen Haushalten und Familien	wachsende Bedeutung junger und neuer Haushalte, rückläufige Bedeutung von Familien, abnehmende Haushaltsgrößen
<b>Ökonomische Dimensionen</b>		
Arbeitsmarkt	überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit, niedrige Erwerbsquote	Arbeitsplatzwachstum, niedrige Erwerbslosenquote
Einkommen, Kaufkraft	stabile oder rückläufige Realeinkommen, geringe Kaufkraft	wachsende Realeinkommen, hohe Kaufkraft
Branchenstruktur	Deindustrialisierung (Bedeutungsverlust des sekundären Sektors)	diversifizierte Branchenstruktur mit starker Ausprägung des Dienstleistungsbereichs auf Grundlage einer starken industriellen Basis, „new economy“
kommunale Finanzen	fehlende Einnahmen, überdurchschnittliche Defizite, wachsende Einsparungen	umfangreiche öffentliche Investitionen in die Infrastruktur
Wohnungsmarkt	starker und zunehmender Wohnungsleerstand, Überangebot auf vielen Teilmärkten („Mietermarkt“) geringer Anteil an innerstädtischem Wohneigentum	Angebotsverknappung auf vielen Teilmärkten („Anbietermarkt“) wachsender Anteil an innerstädtischem Wohneigentum
<b>Infrastrukturelle, kulturelle Dimensionen</b>		
Freizeit	geringe/einseitige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung	attraktive, vielseitige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung
Kultur	einseitiges bzw. abnehmendes Angebot	vielfältiges, differenziertes Angebot
Bildung	geringe bzw. rückläufige Bedeutung als Ausbildungsstandort	zentrale und zunehmende Bedeutung als Ausbildungsstandort, wichtiger Hochschulstandort

Entwurf: Karin WIEST

ge) Operationalisierung von Schrumpfung bzw. gentrificationfördernden Bedingungen mit Hilfe einiger zentraler statistischer Kennziffern gibt hier bereits Hinweise auf die jeweilige Position einzelner Kommunen im Städtevergleich (vgl. Tab. 2). Die Einwohnerentwicklung und der Ausländeranteil als Indikatoren für die Anziehungskraft der Stadt sowie die Kaufkraft als Indikator für den ökonomischen Status der Stadtbewohner veranschaulichen, dass sich Wohnstandortentscheidungen in westdeutschen Metropolen und den größten Städten Ostdeutschlands unter ganz unterschiedlichen Prämissen vollziehen. Aber auch der Blick auf die Einwohnerzahlen macht deutlich, dass bekannte Gentrificationstudien in den alten Ländern meist in Städten über 500.000 Einwohnern durchgeführt wurden. Die größten Städte in den neuen Ländern, in denen nach Aufwertungsprozessen gesucht wird, erreichen dagegen nicht einmal die 500.000 Einwohnergrenze. Trotz dieser unterschiedlichen Rahmenbedingungen zeigen empirische Studien in alt-industrialisierten, schrumpfenden Regionen, dass Stadtzentren auch bei gesamtstädtischen Einwohnerverlusten weiterhin Zuzug aufweisen (vgl. LAMBERT und BODDY 2002, 4f.). Hier stützen insbesondere die Revitalisierungsbemühungen in den Innenstädten und die gleichzeitige Abwertung anderer Stadtteile den Prozess der Gentrification. Auch die kulturelle Inwertsetzung entindustrialisierter, innerstädtischer Flächen kann die Aufwertung der Innenstädte vorantreiben. Allerdings gewinnen in diesem Zusammenhang auch außerökonomische Aspekte zur Erklärung sozialräumlicher Differenzierungsprozesse an Bedeutung. Diese erschließen sich vor allem auf der Ebene der Akteure, ihren Motiven sowie den soziokulturellen Hintergründen ihres Handelns. Mit dem Interesse an den Initiatoren und Trägern einer Gebietsaufwertung rückt das Individuum in seinem gesellschaftlichen Kontext in das Zentrum der Forschungsperspektive.

### **Das Stadtviertel als Projektionsfläche individueller Lebensentwürfe**

Unter den Bedingungen eines entspannten Wohnungsmarktes, wie er derzeit in den Städten der neuen Länder vorzufinden ist, können Zusammenhänge zwischen individuellen Lebensentwürfen, Lebensstilen und gesellschaftlichen Bedeutungszuweisungen an einzelne Stadtviertel stark an Relevanz für die Erklärung von Aufwertungsprozessen gewinnen. So kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnstandortentscheidungen der mittleren Einkommensgruppen eher auf der Grundlage subjektiver Geschmackspräferenzen getroffen werden als unter den Bedingungen hochpreisiger Märkte. Da die Wohnungswahl weniger Restriktionen unterliegt, kann sie umso mehr als ein Statement über die soziale Identität des Nachfragers betrachtet werden. Diesen Überlegungen schließt sich die Frage an, welche Inhalte und Vorstellungen von spezifischen Lebensweisen und Lebensstilen auf kon-

Tabelle 2: Strukturmerkmale der größten Städte in den neuen Ländern (> 200.000 EW)

	Einwohner am 31.12.2002	empirische Studien	Einwohnerentwicklung 1990-2000*	Umsätze im Stadtgebiet auf 1.000 der Bevölkerung 2001	Arbeitslosenquote 31.12.2002	Kaufkraftindex 2002 BRD=100	Studierende an der Bevölk. in % im WS 2001/02	Ausländeranteil in % am 31.12.2002
Leipzig	494795	Südvorstadt, Waldstraßenviertel 1994 und 2002 (Wiest)	-15,3	124	18,1	86	6,7	6,3
Dresden	474730	äußere Neustadt 2002 (Glatter)	-8,8	113	14,0	88,7	7,0	3,4
Chemnitz	252618	---	-21,8	98	18,4	85,4	3,3	2,6
Halle	237951	Paulusviertel 2000 (Friedrich)	-20,3	85	21,7	81,2	6,5	3,7
Magdeburg	227.990	1996 (Harth, Herlyn, Scheller)	-17,0	119	18,8	84,9	6,0	3,2
Erfurt	199.967	Andreasviertel, Ostviertel 1996 (Weiske)	-10,4	113	18,0	85,7	1,3**	2,4
<b>zum Vergleich: die größten westdeutschen Städte</b>								
Hamburg	1.728.806	St. Pauli, St. Georg, Mühlenkamp 1988 (Dangschat, Friedrichs)	3,8	65	9,3	109,3	3,9	14,8
München	1.264.309	---	-2,3	78	5,6	131,8	6,5	22,9
Köln	1.020.116	Nippes 1993 (Blasius)	1,0	69	11,1	114,8	8,4	17,8
Frankfurt	649.933	1999 (Noller)	2,6	69	6,0	112,6	5,9	26,4
Düsseldorf	571.005	Oberbilk 1995 (Schneider)	-1,2	80	8,1	126,6	6,0	16,9

Quelle: Statistische Ämter der Städte, ALLIANZ u. DRESDNER IMMOBILIENGRUPPE (Hrsg.) 2003.

\* bei Leipzig, Dresden, Chemnitz und Erfurt wurden die eingemeindeten Ortsteile herausgerechnet

\*\* Zahl der Studierenden bezieht sich ausschließlich auf Hochschüler, Zahlen über Fachhochschüler liegen nicht vor

krete Wohnformen, Wohnumgebungen und städtische Teilräume projiziert werden und inwieweit diese den Ausschlag bei der Wohnstandortentscheidung geben. Auf der Grundlage von Intensivinterviews, die mit Haushalten

geführt wurden, die seit Ende der 1990er Jahre in die citynahen Gründerzeitgebiete Leipzigs zugezogenen sind, wurde diesen Fragen nachgegangen. Dabei wurde im Unterschied zum Begriff des Lebensstils, der in der Regel über eine Typologie von bestimmten Konsumpräferenzen, Verhaltensweisen und Geschmacksurteilen operationalisiert wird, der Begriff der Lebensführung zugrunde gelegt. Dieser betont individuelle Handlungsziele und -strategien in Bezug auf die Gestaltung des eigenen Lebens im Kontext gesellschaftlicher Rahmenbedingungen. Dementsprechend waren u.a. Informationen zur individuellen Biographie, zum persönlichen Lebensentwurf und zur Wohnkarriere ein wesentlicher Bestandteil der Gespräche. Ziel war es u.a., Zusammenhänge zwischen dem individuellen Bild vom jeweiligen Stadtviertel und persönlichen Lebensentwürfen aufzuspüren und die Erwartungen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen an ihr Wohngebiet aufzudecken. Die folgenden Ausführungen können hier nur einige wenige Motive veranschaulichen, die die Wohnstandortentscheidungen der neuen Bewohner der citynahen Altbaugebiete mitprägen. So wurde von den neu Zugezogenen häufig ein bestimmtes Flair gesucht, wobei Werte wie Toleranz, Lebendigkeit und Urbanität im Vordergrund standen: „Das ist ´ne Gegend, wo unheimlich viel junge Leute wohnen ... Ne Gegend, die von den Leuten her ziemlich gemischt ist. Also, du findest hier eigentlich alles. Alternative Leute und relativ normale Leute, in Anführungsstrichen. Es ist halt, es ist ´ne sehr offene Gegend. ... ich finde so von den Leuten her ist es offen, ein sehr offenes Verhältnis. ... Man fühlt sich irgendwie nie alleine, brauchst nur rauszugucken und dann siehst du das P. , wo die Leute draußen sitzen. ... Ja, es ist lebendiger, als andere Gebiete.“ (Studentin, 22 Jahre aus Thüringen, 2001 in die Südvorstadt zugezogen).

Dabei wird die Lebendigkeit einiger weniger Stadtviertel für einzelne Nachfrager scheinbar umso mehr zum Faktor des Zuzugs, je stärker Leerstand und Verödung die Gesamtsituation der Stadt prägen: „Ist schon so ´n bisschen wie halt so ´n Dornröschen, das noch schläft und so ´n bisschen im Halbkoma liegt. ... Das Leben hat halt so ´n bisschen gefehlt.“

I: War das auch Grund gewesen, da wegzuziehen?

„Ja. Das war dann der Grund, warum ich dann mit meiner Freundin hierher [Waldstraßenviertel] gezogen bin. ... Also, die [Wohnung] haben wir deswegen genommen, weil sie eben jetzt im Waldstraßenviertel liegt und weil hier, ich sag mal, das Klima wesentlich sonniger ist. Also, einfach von den Leuten, von der Stimmung.“ (Student, 25 Jahre aus Sachsen-Anhalt, 2002 in das Waldstraßenviertel gezogen).

Macht man sich bewusst, dass die Aussage von einem Studenten mit bescheidenen finanziellen Mitteln gemacht wurde, wird deutlich, dass unter den Bedingungen eines Mietermarktes atmosphärische Aspekte für die Wohnortentscheidungen vieler Nachfrager von großer Relevanz sein kön-

nen. Darüber hinaus stellte sich die Frage, inwieweit der Wohnort einer sozialen Identifikation dient und ob Zusammenhänge zwischen der wahrgenommenen gesellschaftlichen Position des Einzelnen und der jeweiligen Wohnortwahl nachweisbar sind. Dass es sich dabei nicht immer um eine soziale Abgrenzung nach „unten“ handelt, sondern vielmehr um feine Unterschiede zwischen bestimmten Lebensstilen, von denen man sich bewusst distanzieren will, sowie die Tatsache, dass einzelne Gebiete in ostdeutschen Städten explizit als Wohngebiete besserer Einkommenschichten mit einem entsprechenden Habitus wahrgenommen werden, verdeutlicht das folgende Zitat: „Mit Sicherheit würde ich da [im Waldstraßenviertel] nicht wohnen wollen. Erstens mal zu viele Wessis. ... Man merkt den Geldadel. Das heißt also bessere Leute. Bessere Leute sind nicht unbedingt die, die sympathisch sind. Und mit denen ich ein Glas Rotwein trinken möchte. Der Umgang ist da etwas schwieriger. ... Das war eigentlich nie dieses Klientel, wo ich mich wohlgeföhlt habe. Ich komme aus sehr einfachen Verhältnissen ... Ja, ich liebe dann natürlich diese Großzügigkeit. Aber, auf der anderen Seite, ich liebe nicht diese übertriebene Großzügigkeit, wo man dann sieht, was man hat ... wo man dann gewisse Rollenspiele eingehen muss. Insofern ist das Waldstraßenviertel für mich auch sicherlich als Wohngegend ausgeschlossen.“ (freiberuflicher Projektentwickler, 47 Jahre aus Bayern, 2000 innerhalb der Südvorstadt umgezogen).

Letztendlich kann jedoch der Blick auf individuelle Motive allein noch keine Gentrification erklären. Vielmehr ist herauszuarbeiten, inwieweit diese individuellen Vorstellungen von sozialen Strukturen und Verhältnissen in einem Viertel an gesellschaftliche Stereotype gekoppelt sind. In der bisherigen Untersuchung wurde erkennbar, dass über die Stadträume zum Teil sehr stark ausgeprägte Stereotype vorliegen, die die Gesprächspartner scheinbar selbstverständlich in ihre Äußerungen und Handlungen einbeziehen. Die Beschäftigung mit der gesellschaftlichen Produktion von räumlichen Stereotypen und das Aufdecken der symbolischen Bedeutungen, die unterschiedliche Akteure (Wohnungssuchende, Politiker, Investoren etc.) bestimmten Stadtvierteln zuschreiben, gewinnt zur Erklärung von Auf- und Abwertungsprozessen in den Quartieren der schrumpfenden ostdeutschen Städte an Gewicht. Hier stehen intersubjektive Dimensionen und Prozesse sozialer Kommunikation im Mittelpunkt, die sich in der Bewertung von Wohnstandorten und der gesellschaftlichen Produktion von stadträumlichen Vorstellungsbildern niederschlagen und auf diese Weise zum Motor des Wandels von Stadträumen werden (vgl. auch LANG 1998; BEST 2001). Im Zusammenhang mit Segregation und Gentrification ist besonders von Interesse, inwieweit die Stereotypisierungen von Orten als Bezugssystem sozialer Abgrenzung oder sozialer Zugehörigkeit dienen.

## **Ausblick**

Die empirischen Befunde in einigen ostdeutschen Innenstadtrandgebieten zeigen, dass sich seit 1997, etwa zeitgleich mit dem Wandel vom Vermieter- zum Mietermarkt und der daraus resultierenden innerstädtischen Umzugsdynamik, Prozesse vollziehen, die gängigen Gentrificationdefinitionen entsprechen: ein auffälliger Wandel des gesamten Quartierscharakters durch den Zuzug junger, gut ausgebildeter Haushalte. Trotz gesamtstädtischer Schrumpfungprobleme in den ostdeutschen Kommunen sind kleinräumig ausgeprägte Formen von baulicher, funktionaler und sozialer Aufwertung beobachtbar. Die auf den ersten Blick divergierenden Konzepte von Schrumpfung und Gentrification schließen sich demnach nicht aus, sondern ergänzen sich vielmehr auf unterschiedlichen Maßstabsebenen. Allerdings verlaufen die Aufwertungsprozesse in den schrumpfenden Städten unter den Bedingungen verhältnismäßig geringer ökonomischer Zugangsbeschränkungen auf einzelnen Teilwohnungsmärkten und einem – im Vergleich zu westdeutschen Großstädten – geringeren Anteil an finanziell sehr gut gestellten, wohlhabenden Nachfragergruppen an der Gesamtbevölkerung. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die gängigen und vereinfachenden Definitionen von Pionieren und Gentrifiern den sozialen Umschichtungsprozessen in ostdeutschen Städten nicht wirklich gerecht werden. Auch könnte es im Hinblick auf den demographischen Wandel in Zukunft wichtiger werden, die potenzielle Bedeutung älterer Nachfragergruppen im Rahmen einer Gebietsaufwertung zu untersuchen. Über die Zuzugsmotive und Zuzugschancen der Nachfrager in die gefragteren Innenstadtrand- und Altbaugebiete lassen sich unter den Bedingungen des Mietermarktes unter anderem folgende Hypothesen formulieren.

Das allgemein niedrige Mietpreisniveau, die gesamtstädtische Problematik von Entleerung und Funktionsverlusten und die fehlende Verdrängungsproblematik begründen in einigen Quartieren, in denen Werte des sozialen Lebens wie Toleranz, kulturelle Vielfalt und Lebendigkeit wahrgenommen werden, in besonderer Weise den Zuzug und ermöglichen es dabei auch einkommenschwächeren Bevölkerungsgruppen unterschiedlichster sozialer Herkunft, Wohnraum anzumieten. Andererseits zeigt es sich, dass aufgrund der relativ großen Wahlfreiheiten auf dem Wohnungsmarkt auch die Möglichkeiten für den Einzelnen größer werden, sich gegenüber anderen sozialen Gruppen, Lebensstilen oder Lebensformen abzugrenzen, und dies den sozial selektiven Zuzug in die attraktiveren Cityrandgebiete vorantreibt. Die soziale Problematik der ostdeutschen Gentrifizierung liegt jedoch nicht in der Verdrängung Alteingesessener sondern vor allem darin, dass lokale Einwohnerzuwächse an anderer Stelle Abwanderung, Entleerung und Funktionsverluste bedingen. Unter diesen Voraussetzungen sind es derzeit (noch) weniger finanzielle Restriktionen als vielmehr gesellschaftliche Wertzu-

schreibungen, die die Wohnstandortwahl beeinflussen und dadurch die Auf- oder Abwertung von Wohngebieten steuern.

## Literatur

- ALLIANZ und DRESDNER IMMOBILIENGRUPPE (Hrsg.) 2003: Neue Perspektiven. Marktreport 2003. Frankfurt/M.
- BERNT, M. und A. HOLM 2002: Gentrification in Ostdeutschland: der Fall Prenzlauer Berg. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften 41, Bd. II/2002, S. 125–150.
- BEST, U. 2001: Kreuzberg und Kreuzberger Identität und Lebenswelt unter dem Ghetto-Stigma. Eine diskursanalytische Interpretation. In: BEST, U. und D. GEBHARDT: Ghetto-Diskurse. Geographie der Stigmatisierung in Marseille und Berlin. Potsdam (= Praxis Kultur- und Sozialgeographie, 24).
- BLASIUS, J. 1993: Gentrification und Lebensstile. Eine empirische Untersuchung. Wiesbaden.
- BOURNE, L. 1993: The demise of gentrification? A commentary and prospective view. In: Urban Geography 14, H.1, S. 95–107.
- BOURNE, L. 1994: Moving beyond the gentrification debate. Paper presented to the 90th Annual Meeting of the Association of American Geographers. San Francisco.
- DANGSCHAT, J. und J. FRIEDRICHS 1988: Gentrification in der inneren Stadt von Hamburg. Eine empirische Untersuchung des Wandels von drei Wohnvierteln. Hamburg (= Gesellschaft für Sozialwissenschaftliche Stadtforschung).
- DENZER, V. und S. HEYDENREICH 2002: Nachholende Gentrifizierung? Betrachtungen zur empirischen Analyse von Aufwertungsprozessen in der Transformation. In: Nachrichtenblatt zur Stadt- und Regionalsoziologie, Nr.3, S. 53–64.
- FRANZ, P. 2000: Soziale Ungleichheit und Stadtentwicklung in ostdeutschen Städten. In: HARTIL, A., SCHELLER, G. und W. TESSIN (Hrsg.): Stadt und soziale Ungleichheit. Opladen, S. 160–173.
- FRIEDRICH, K. 2000: Gentrifizierung. Theoretische Ansätze und Anwendung auf Städte in den neuen Ländern. In: Geographische Rundschau 52, H.7/8, S. 34–39.
- FRIEDRICHS, J. und A. KAHL 1991: Strukturwandel in der ehemaligen DDR – Konsequenzen für den Städtebau. In: Archiv für Kommunalwissenschaften 30, Bd. II, S. 169–197.
- GLATTER, J. und W. KILLISCH 2004: Gentrification in innenstadtnahen Wohnquartieren ostdeutscher Städte – das Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. In diesem Band.
- HAMNETT, C. 1991: The blind man and the elephant: the explanation of gentrification. In: Transactions, Institute of British Geographers 16, H.2, S. 173–189.
- HARTH, A., HERLYN, U. und G. SCHELLER 1996: Ostdeutsche Städte auf Gentrifikationskurs? Empirische Befunde zur „gespaltenen“ Gentrification in Magdeburg. In: FRIEDRICHS, J. und R. KECSKES (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S. 167–192.
- HÄUBERMANN, H. und A. KAPPAN 2000: Berlin: Von der geteilten zur gespaltenen Stadt? Sozialräumlicher Wandel seit 1990. Opladen.
- HELBRECHT, I. 1996: Die Wiederkehr der Innenstädte. Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum in der Gentrification. In: Geographische Zeitschrift 84, H. 1, S. 1–15.
- HILL, A. und C. MEYER 2001: Die schrumpfende Stadt – Stadtentwicklung im Zeichen von Einwohnerverlust und Wohnungsleerstand am Beispiel Halle (Saale). Unveröff. Diplomarbeit an der Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund.
- HILL, A. und K. WIEST 2004: Von der gespaltenen zu einer sanften Gentrifizierung? Sozial-

- räumliche Entwicklungen in ostdeutschen Innenstadtrandgebieten (unveröffentlichtes Manuskript). Leipzig.
- LANG, B. 1998: Mythos Kreuzberg. Ethnographie eines Stadtteils. Frankfurt/M., New York.
- LAMBERT, C. und M. BODDY 2002: Transforming the City: Post-Recession Gentrification and Re-Urbanisation. CNR-Paper 6, S. 1–26.
- LEES, L. 2000: A reappraisal of gentrification: towards a "geography of gentrification", In: *Progress in Human Geography* 24, H.3, S. 389–408.
- LEES, L. 2003: Policy (re)turns: gentrification research and urban policy – urban policy and gentrification research. In: *Environment and Planning A* vol. 35, S. 571–574.
- LEY, D. 1980: Liberal ideology and the post-industrial city. In: *Annals of the Association of American Geographers* 70, S. 238–258.
- MARSCHNER, S. 2000: Gentrification in Frankfurt (Oder): Nachholende oder spezifisch ostdeutsche Entwicklung? In: GESELLSCHAFT FÜR REGIONALFORSCHUNG (Hrsg.): Seminarbericht 42, S. 7–26.
- NOLLER, P. 1999: Globalisierung, Stadträume und Lebensstile. Kulturelle und lokale Repräsentationen des globalen Raumes. Opladen.
- SCHNEIDER, H. 1998: Gentrification in Düsseldorf-Oberbilk? Innerstädtische Milieuveränderung und Lebensstildifferenzierung. In: GLEBE, G. und H. SCHNEIDER (Hrsg.): *Lokale Transformationsprozesse in der Global City*. Düsseldorf (= *Düsseldorfer Geographische Schriften*, 37).
- SMITH, N. 1979: Toward the Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People. In: *Journal of the American Planner's Association* 45, S. 538–548.
- WEISKE, C. 1996: Gentrification und Incumbent Upgrading in Erfurt. In: FRIEDRICHS, J. und R. KECSKES (Hrsg.): *Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse*. Opladen, S. 193–226.
- WIEßNER, R. 2002: Grundzüge und aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarkts in Deutschland (Ost). In: ODERMATT, A. und VAN WEZEMAEL, J. (Hrsg.): *Geographische Wohnungsmarktforschung*. Zürich, S. 39–54. (= *Schriftenreihe Wirtschaftsgeographie und Raumplanung*, 32).
- WIEST, K. 1997: Die Neubewertung Leipziger Altbauquartiere und Veränderungen des Wohnmilieus. *Gesellschaftliche Modernisierung und sozialräumliche Ungleichheiten*. Leipzig (= *Beiträge zur regionalen Geographie*, H. 43).
- WIEST, K. für den Forschungsverbund Stadt und Region in Sachsen 2001: Die Stabilität von Wohngebieten in schrumpfenden Städten Sachsens. Eine Analyse charakteristischer Problemkonstellationen. In: *Europa Regional* 9, H. 4, S. 192–203.