

Jan GLATTER, Dresden
Winfried KILLISCH, Dresden

Gentrification in innenstadtnahen Wohnquartieren ostdeutscher Städte – das Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt

Summary

Transformation processes induced by the German reunification have led to changes in both urban structures and residential areas in East Germany since 1990.

This article has two goals. First, it describes changes in Dresden's *Äußere Neustadt*, a neighborhood that was built at the end of the 19th century at the present fringe of downtown. Second, it discusses our empirical results in the light of gentrification research. More specifically, this article describes a multi-dimensional process that is characterized by the five following aspects: (1) the transfer of property from public (during the time of the German Democratic Republic) to (West German) private; (2) an almost-completed rehabilitation and renovation of the housing stock; (3) a massive transition of residents that has led to a younger, more educated resident population with smaller household sizes and increased household incomes; (4) a new structure and culture of retail and entertainment facilities (bars, restaurants) in a very vivid setting; and (5) a change of semantics: *Äußere Neustadt* is a neighborhood that is now considered to be colorful, hip, artsy, and young. However, these very rapid and comprehensive changes have not reached the high level of neighborhood improvement that experts assumed at the beginning of the 1990s. Rather, this process, described as "soft gentrification" by HILL and WIEST (2003), has led to a lower level of improvement due to characteristics peculiar to East Germany, namely a housing market in equilibrium and a less-pronounced gap between the rich and the poor than is typical in other industrialized nations.

Im November 1989 zeigte das Fernsehen der DDR eine Reportage mit dem Titel „Ist Leipzig noch zu retten?“. Spätestens mit dieser viel beachteten Sendung und ihren ‚grauen Bildern des Verfalls‘ wurde die dramatische Situation der ostdeutschen Altbauquartiere und Innenstädte in der Öffent-

lichkeit bekannt. Zu eben dieser Zeit befand sich die westdeutsche Gentrificationforschung bereits in ihrer produktivsten Phase. Vor diesem Hintergrund und der sich in Ostdeutschland abzeichnenden gesellschaftlichen Transformation wundert es wenig, dass westdeutsche Erfahrungen auf die ostdeutschen Städte übertragen wurden und auch für deren Gründerzeitquartiere eine bausoziale Aufwertung und Verdrängung alteingesessener Bewohner vorhergesagt wurde (z.B. FRIEDRICHS/KAHL 1991).

So wurden Anfang der 1990er Jahre auch für das größte Dresdner Gründerzeitviertel der Äußeren Neustadt Tendenzen einer Gentrification konstatiert und Befürchtungen über damit verbundene negative soziale Begleiterscheinungen, wie man sie in Westdeutschland beobachtet hatte, geäußert (KRUSCHWITZ 1990; SAS 1996). Doch was ist aus diesen Tendenzen und Befürchtungen geworden? Ziel des vorliegenden Artikels ist es, diese Frage zu beantworten, indem die Entwicklung des Stadtteils seit 1990 nachgezeichnet und in einen Zusammenhang mit der Diskussion über Gentrificationprozesse in Ostdeutschland gestellt wird (WIEST 1997; HARTH/HERLYN/SHELLER 1998; FRIEDRICH 2000; BERNT/HOLM 2003, HILL/WIEST in diesem Band).

Gentrification ist ein multidimensionaler Prozess des Wandels von Wohnquartieren. In einer über mehrere Jahre verlaufenden Entwicklung kommt es zu einer Erhöhung der Investitionstätigkeit der Grundeigentümer, einer baulich-ästhetischen Aufwertung, neuen Infrastrukturen und einem Austausch der Bevölkerung, der mit einem Imagewandel verbunden ist. Dieser Multidimensionalität folgt die Darstellung der Veränderungsprozesse in der Äußeren Neustadt, an deren Ende die Beschreibung und Bewertung der sozialen Dimensionen des Bewohneraustauschs und Imagewandels stehen.

Entwicklung der Dresdner Äußeren Neustadt bis 1989

Als Anfang des 18. Jahrhunderts Gastwirte und böhmische Gärtner begannen, sich auf den nördlich der Dresdner Befestigung gelegenen Sandflächen eine wirtschaftliche Existenz aufzubauen, war nicht vorhersehbar, dass sich hier dreihundert Jahre später das größte Dresdner Kneipenviertel entwickeln würde. Bis ins 19. Jahrhundert verdichteten sich mehrere voneinander getrennte Vorstadtsiedlungen, den Wachstumsschüben der Stadtentwicklung folgend, zu einem Wohnquartier mit geschlossener überwiegend gründerzeitlicher Blockrandbebauung. Die Äußere Neustadt der Gründerzeit war ein Arbeiter-Mittelschicht-Gebiet mit hohem Anteil kleingewerblicher Produktion. Die Nähe zur königlich-sächsischen Kasernenstadt im Norden und der Innenstadt im Süden begünstigte in Teilen des Viertels die Entstehung von repräsentativen, gutbürgerlichen Wohnbauten. Nach nur geringen Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg folgte ein langsamer, aber stetiger Verfall

der Bausubstanz während der DDR-Epoche. Bereits Ende der 1960er Jahre wurde jedoch mit ersten Erneuerungsarbeiten und Lückenschließungen begonnen. Die Neustadt gehörte damit zu den ersten Stadtteilen in der DDR, in denen mit Instrumenten der erhaltenden Stadterneuerung experimentiert wurde. Die im DDR-Sprachgebrauch als ‚Modell-Rekonstruktionen‘ bezeichneten Baumaßnahmen blieben eine Ausnahme und auf das sehr kleine Areal eines Baublocks (Förstereistraße/Alaunstraße) begrenzt. Zudem umfassten die ‚Rekonstruktionen‘ lediglich Instandsetzungen und Teilmodernisierungen; die Ausstattungsqualität der Wohnungen (Ofenheizung, Außen-WC) wurde dagegen in den meisten Fällen nicht verbessert.

In den ehrgeizigen wohnungspolitischen Vorhaben der DDR spielten Altbauquartiere lange Zeit eine nur untergeordnete Rolle. Stattdessen erfolgte eine Konzentration auf Bauvorhaben in industrieller Bauweise in Form großflächiger Stadterweiterungen. Anfang der 1980er Jahre jedoch propagierte die DDR-Wohnungsbaupolitik einen Paradigmenwechsel von der extensiven zur intensiven Stadtentwicklung: Der Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit sollte auf die Innenstadtrandgebiete verlagert werden. Auch für die Äußere Neustadt als größtem geschlossenen Gründerzeitviertel der Stadt Dresden wurden Modernisierungspläne entwickelt. Ein 1983 erarbeiteter Plan sah den weitestgehenden Erhalt der historischen Bausubstanz und die Verdichtung durch moderne Lückenbebauungen vor. Das Konzept konnte jedoch nur zu einem sehr geringen Teil umgesetzt werden – es entstanden drei Neubauten, dreißig Gebäude wurden teilsaniert. Dem auf die industrielle Fertigung von standardisierten Wohnungen konzentrierten Bauwesen mangelte es an ausgebildeten Arbeitskräften und traditionellen Baumaterialien, um die gründerzeitlichen Altbauquartiere bestands-erhaltend zu sanieren. Aufgrund der geringen Fortschritte erarbeiteten die Verantwortlichen in der Stadtverwaltung hinter verschlossenen Türen ein alternatives Szenario für die Äußere Neustadt, das einen großflächigen Abriss der Gründerzeitsubstanz mit anschließender Neubebauung in Plattenbauweise vorsah. Aus Protest gegen diese Ende der 1980er Jahre publik gewordenen Abrisspläne gründete eine Gruppe engagierter Bürger im Sommer 1989 die ‚Interessengemeinschaft Äußere Neustadt‘. Ihrem Wirken und dem mit der politischen Wende einsetzenden Einstellungswandel gegenüber Altbauquartieren ist es zu verdanken, dass die Abrisspläne nicht umgesetzt wurden.

Infolge der jahrzehntelangen Desinvestition hatten sich dramatische Wohn- und Lebensverhältnisse entwickelt. Von den 1.040 Wohngebäuden mit fast 8.300 Wohnungen waren 90% in einem schlechten baulichen Zustand, 90% der Gebäude hatten nur Außentoiletten und in 95% der Gebäude befanden sich noch Ofenheizungen. Ein Viertel der Wohnungen stand leer, die meisten aufgrund baupolizeilicher Sperrung (BAER 1995, 28).

Mit der politischen Wende veränderten sich schlagartig die Rahmenbedingungen der Stadtteilentwicklung und es setzte ein langer Transformationsprozess ein. Noch im Frühjahr 1990 wurde die Äußere Neustadt zum Sanierungsgebiet erklärt. Der Status ging jedoch mit der Deutschen Einheit und der Übernahme des westdeutschen Baurechts wieder verloren. Erst nach der Abwicklung der baurechtlich geforderten Vorarbeiten wurde das Gebiet im Juni 1991 – nun zum zweiten Mal – Sanierungsgebiet. Dieses umfasst eine Fläche von 70 ha und wird von der Königsbrücker Straße, dem Bischoffsweg der Priebnitz sowie der Holzhofgasse und Tieckstraße begrenzt.

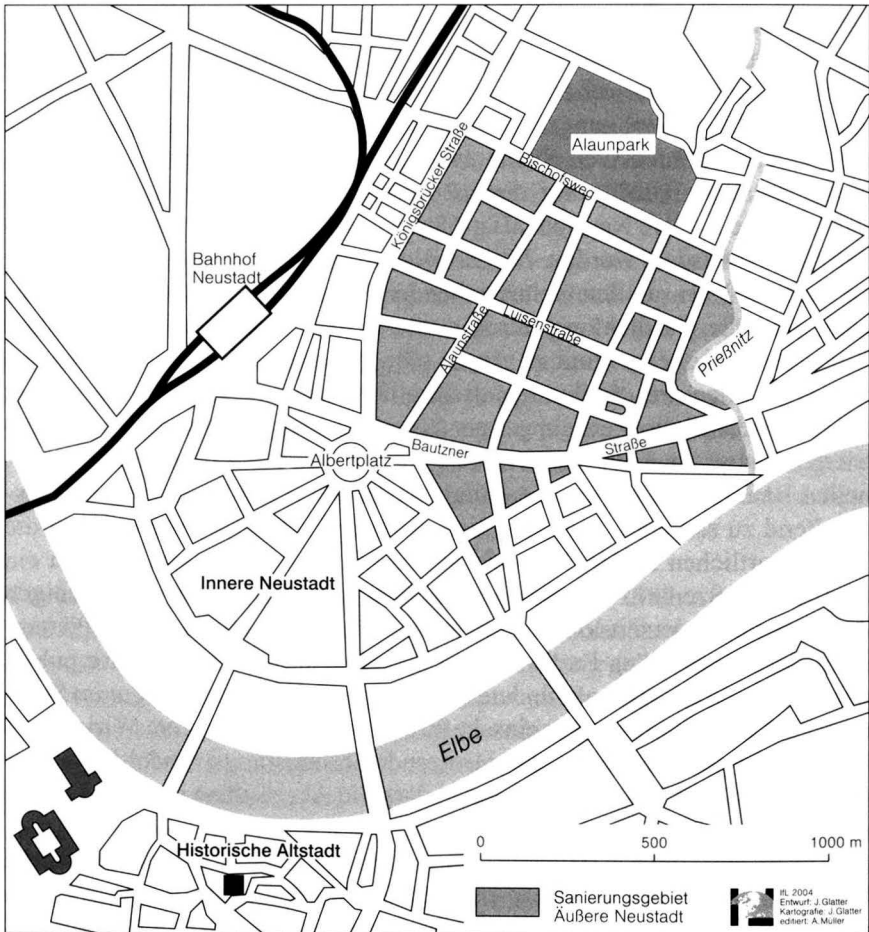


Abb. 1: Lage des Sanierungsgebietes Äußere Neustadt

Grundstücksmobilität und Wandel der Eigentumsstrukturen

Ein erster entscheidender Transformationsprozess setzte auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt ein. Historisch bedingt, bestand in der Äußeren Neustadt bis 1945 eine sehr kleinteilige Besitz- und Parzellenstruktur. In Folge umfangreicher Verstaatlichungen in der DDR (insbes. Verzichtserklärungen, Enteignungen) ging der Anteil der in Privatbesitz befindlichen Grundstücke bis 1990 auf etwa ein Drittel zurück. Aus diesem Grund hatten die im Einigungsvertrag getroffenen Regelungen zur Rückübertragung des Eigentums auch für die Äußere Neustadt zahlreiche Restitutionsansprüche zur Folge. Etwa 70 bis 80% der Grundstücke waren mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen belegt (WIKTORIN 2000, 63). Die bis 1993 bestehende Einspruchsfrist zur Klärung offener Vermögensfragen und die Unerfahrenheit im Umgang mit dem neuen Vermögensgesetz führten zu einer ‚lähmenden Unklarheit‘ über die Verfügbarkeit über Grund und Boden. Im März 1994 waren noch immer 56% der Eigentumsverhältnisse ungeklärt (WIKTORIN 2000, 120).

Aufgrund der Restitution und Privatisierung staatlicher Wohnungsbestände entwickelte sich in der Äußeren Neustadt eine neue Eigentümerstruktur. Mit der Privatisierung der staatlichen Wohnungsbestände wurden bereits 1990 die im Besitz oder in der Verwaltung der DDR befindlichen Gebäude in der Äußeren Neustadt an die neu gegründete kommunale Wohnungsgesellschaft Wohnbau Nordwest übertragen. Diese wiederum übereignete ihre Gebäude ab 1993 in mehreren Schritten an die als Sanierungsträger tätige, ebenfalls städtische Gesellschaft, STESAD.

Den Alteigentümern bzw. deren Erben, die nach erfolgreicher Restitution ihre Grundstücke zurück erhalten hatten und nicht selten Bewohner der alten Bundesländer waren, fehlte oft der direkte Bezug zur Immobilie. Den ostdeutschen Alteigentümern wiederum mangelte es an finanziellen Mitteln und Kreditsicherheiten für eine Modernisierung, hatten sie doch aufgrund der wohnungswirtschaftlichen Regularien in der DDR keine Möglichkeit gehabt, Rücklagen zu bilden. So waren viele der ost- und westdeutschen Alteigentümer froh, die teilweise ruinösen Gebäude für den Preis eines neuen Einfamilienhauses von 200.000 bis 500.000 DM abgeben zu können. Schätzungen des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen gehen davon aus, dass ca. 90% der Alteigentümer ihre Grundstücke und Immobilien weiter veräußerten (WIKTORIN 2000, 118).

Als neue Eigentümer traten bereits seit Anfang der 1990er Jahre professionelle Immobilienverwerter aus Westdeutschland auf. Sie folgten der „Goldgräberstimmung“ und versuchten durch den Aufkauf von Grundstücken und Restitutionsansprüchen oder in Bezugnahme auf das Investitionsvorranggesetz, lukrative Standorte zu entwickeln. Die Unkenntnis über die realen Marktverhältnisse, das Desinteresse einiger Alteigentümer und

die beim Stadterneuerungsamt bestehenden Unsicherheiten über die rechtlichen Verhältnisse machten es den Investoren insbesondere in der Zeit von 1991 bis 1993 leicht, Grundstücke und Gebäude zu erwerben. Im Ergebnis dieser enormen Grundstücksmobilität hatte im Zeitraum von 1990 bis 1997 bei etwa zwei Drittel aller Grundstücke der Äußeren Neustadt mindestens einmal der Eigentümer gewechselt (WIKTORIN 2000, 121). Im Jahr 2000 befanden sich nur noch 18% der Gebäude im Eigentum der Stadt bzw. des städtischen Sanierungsträgers. Drei Viertel der Gebäude waren im Besitz von Privateigentümern oder Investorengesellschaften. Der großflächige Aufkauf ganzer Straßenzüge oder Baublöcke durch Einzeleigentümer konnte jedoch verhindert werden (WIKTORIN 2000, 121).

Insgesamt lässt sich feststellen, dass in der Äußeren Neustadt die kleinteilige Parzellenstruktur der Gründerzeit im Wesentlichen erhalten blieb, es aber zu einem grundlegenden Wandel der Eigentümerstruktur kam. Die Re-Privatisierung und Grundstücksveräußerungen haben zu einem Eigentums-transfer hin zum westdeutschen Privateigentum geführt. Eine wichtige Voraussetzung für eine mögliche Gentrification des Gebietes ist damit gegeben: der größte Teil der Gebäude und Grundstücke befindet sich im Besitz von Eigentümern, die in besonderem Maße an einer wirtschaftlichen Verwertung der Immobilien interessiert sind.

Sanierungstätigkeit

In den ersten Jahren nach der Wende führten die ungeklärten Eigentumsverhältnisse und die hohe Grundstücksmobilität zu einer Verzögerung der Sanierungstätigkeit. So überwogen Anfang der 1990er Jahre Sicherungsmaßnahmen an den von Verfall bedrohten Gebäuden. Bis etwa 1996 dominierten dann in einer ersten Phase der Sanierungstätigkeit Modernisierungen unter Zuhilfenahme von Städtebaufördermitteln. Nach Kürzung der öffentlichen Förderung erfolgte der Großteil der Sanierungen mit privater Finanzierung, die ihren Höhepunkt im Jahr 1997 erreichten. Mit der Einschränkung der Sonderabschreibungen ging ab 1998 auch die Zahl der privaten Modernisierungen deutlich zurück. Dennoch erfolgten weiterhin Sanierungen und das trotz der seit Ende der 1990er Jahre deutlich gesunkenen Renditeerwartungen aufgrund des in der Gesamtstadt entstandenen Mietermarktes. Im Jahr 2002 befanden sich bereits 79% der Wohnungen des Stadtteils in einem voll- oder teilsanierten Zustand. Der Anteil der Wohnungen in Neubauten, die nach 1990 errichtet wurden, lag bei 14%. Lediglich 7% der Wohnungen waren unsaniert. Weit weniger fortgeschritten sind die Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld, da die öffentlichen Fördermittel bisher überwiegend für die Gebäudesanierung eingesetzt wurden.

Die, ungeachtet des seit Ende der 1990er Jahre bestehenden Mietermarktes, nahezu vollständige Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungs-

bestandes in der Äußeren Neustadt ist ein erstes wichtiges Indiz dafür, dass es sich bei der beobachteten Aufwertung um einen Gentrificationprozess handeln könnte.

Wohnungsmarktsituation

Die Sanierungs- und Neubautätigkeit und die für Ostdeutschland bis zur Einführung des Vergleichsmietensystems zum 1.1.1998 bestehenden Regelungen zur Mietanpassung führten zu einer Ausdifferenzierung verschiedener Wohnungsmarktsegmente. Die in der Äußeren Neustadt bestehenden Marktsegmente und deren Mietpreisentwicklung zeigt die folgende Abbildung:

Tab. 1: Wohnungsmarktsegmente und Mietpreise in der Äußeren Neustadt (eigene Berechnungen nach Mieterbefragung 2002, Mietspiegel der LH Dresden)

Wohnungsmarktsegmente	Marktanteil in der Äußeren Neustadt (N=8.600 Wohnungen)	durchschnittliche Mietpreise		
		1996		2002
		Dresden und Äußere Neustadt	Äußere Neustadt	Dresden
unsanierte Altbauwohnungen	7%	2,00 €/m ²	2,70 €/m ²	2,20 €/m ²
teilsanierte Altbauwohnungen	14%	3,20 €/m ²	3,70 €/m ²	3,40 €/m ²
mit Städtebaufördermitteln sanierte Altbauwohnungen	8%	4,00 €/m ²	4,90 €/m ²	k.A.
privat sanierte Altbauwohnungen mit Bestandsmietern	4%	5,20 €/m ²	5,20 €/m ²	k.A.
privat sanierte Altbauwohnungen mit Neuvermietungen	53%	5,80 €/m ²	5,50 €/m ²	5,40 €/m ²
nach 1990 errichtete Wohnungen in Neubauten	13%	7,10 €/m ²	5,80 €/m ²	5,80 €/m ²
selbstgenutzte Eigentumswohnungen	1%	k.A.	k.A.	k.A.

Der Vergleich der aktuellen Mietpreise in der Äußeren Neustadt mit denen der Gesamtstadt ergibt kaum deutliche Unterschiede. Lediglich in den unsanierten und teilsanierten Beständen sind in der Äußeren Neustadt im Mittel höhere Preise zu erkennen. In beiden Segmenten ist der seit 1990 zu

verzeichnende Anstieg der Mietpreise höher als in Dresden. Keine deutlichen Unterschiede bestehen im Vergleich zur Gesamtstadt bei den Mietpreisen der sanierten Altbauwohnungen und der Neubauwohnungen. In beiden Segmenten ist seit 1996 ein Mietpreisverfall zu beobachten, der Folge der entspannten Wohnungsmarktsituation ist. Im Jahr 2002 standen in Dresden etwa 16% aller Wohnungen leer. Der Wohnungsleerstand in der Äußeren Neustadt liegt mit 10,2% unter dem städtischen Durchschnitt und unter dem vergleichbarer Dresdner Gründerzeitgebiete. Damit verzeichnet der Stadtteil eine deutlich positive Entwicklung, denn 1989 standen noch ca. 25% der Wohnungen leer. Aufgrund der Zuzüge vor allem von Studenten war der Leerstand Anfang der 1990er Jahre leicht zurückgegangen, stieg aber bis 1997 im Zuge der einsetzenden Sanierungsmaßnahmen auf 27% an. Seitdem sinken die Leerstandszahlen aufgrund der hohen Beliebtheit der Neustadt als Wohnquartier.

Das für die Gentrification in Westdeutschland so bedeutsame Segment der selbstgenutzten Eigentumswohnungen ist in der Äußeren Neustadt nur von sehr geringer Bedeutung. Die Sanierungen mit Hilfe von Investorenmodellen haben zwar zu einem hohen Anteil an Eigentumswohnungen geführt, der Anteil der durch die Eigentümer selbst genutzten Wohnungen beträgt aber nur etwa ein Prozent.

Aufgrund der in Dresden aktuell bestehenden Situation eines Mietermarktes und der daraus resultierenden Mietpreisentwicklung wird die Interpretation der Entwicklung in Bezug auf eine angenommene Gentrification schwer. Ein Indiz für die im Vergleich zur Gesamtstadt höhere Attraktivität des Stadtteils sind lediglich der geringere Wohnungsleerstand und die höheren Mietpreise in den unsanierten und teilsanierten Segmenten.

Wandel der Infrastruktur

Ein deutlich sichtbarer Wandel vollzog sich in der Äußeren Neustadt hinsichtlich der Ausstattung mit Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen. Traditionell bestand im Stadtteil ein hoher Anteil privat geführter Einzelhandelsgeschäfte und kleiner Gewerbebetriebe. Die Zahl der Geschäfte, die mit ihrem speziellen Angebot mehr als nur eine Ergänzung des staatlichen Handels der DDR waren, ging aufgrund des baulichen Verfalls und der gegenüber dem Mittelstand betriebenen Verstaatlichungspolitik stetig zurück. 1990 gab es im Stadtteil noch etwa 100 Einzelhandelsgeschäfte und 12 gastronomische Einrichtungen. Die Zahl der Gastronomiebetriebe erhöhte sich bereits Anfang der 1990er Jahre und stieg ab Mitte der 1990er rapide an. Mit insgesamt 140 Einrichtungen stieg die Zahl bis 2002 auf das mehr als zehnfache. Bei den Einzelhandelseinrichtungen war in den 1990er Jahre insbesondere ein qualitativer Wandel zu verzeichnen. Viele traditionelle Geschäfte schlossen und wurden durch neue ersetzt. Ein deutlicher quantita-

tiver Entwicklungsschub ist erst zwischen 2000 und 2002 zu erkennen, als sich das Angebot von 146 auf 292 Einrichtungen verdoppelte (MÜNZBERG 2000; SAS 2002b).

Die Struktur der meist im Besitz von Kleinunternehmern befindlichen Gastronomiebetriebe und Geschäfte ist sehr differenziert. Es überwiegen Cafés, Kneipen, internationale Restaurants, Imbissläden, Spätshops sowie Musik- und Bekleidungsgeschäfte, die in ihrer Vielfalt verschiedenste Zielgruppen und Szenen ansprechen. Entstanden ist ein intensiv genutzter Raum der Konsumtion mit einer hohen Dichte und Vielfalt an ‚kultureller Infrastruktur‘, wie man sie in nur wenigen ostdeutschen Stadtvierteln findet und die in einem direkten Zusammenhang mit dem baulich-sozialen Aufwertungsprozess stehen (BERNT/HOLM 2002). Mit der intensiven Nutzung verbunden sind negative Wirkungen auf das Wohnumfeld, wie die hohe Belastung durch den fließenden und ruhenden Verkehr und nächtliche Ruhestörungen durch Kneipenbesucher.

Wandel der Bevölkerungsstruktur

Die zentralen Indikatoren zum Nachweis von Gentrification sind Merkmale des sozialen Wandels, die auf einen Austausch der Bewohnerschaft hinweisen und in dessen Folge soziale Gruppen mit niedrigerem Sozialstatus durch solche mit einem höheren Sozialstatus ersetzt werden. Voraussetzung für den Austausch der Bevölkerung ist eine hohe räumliche Mobilität. In der Äußeren Neustadt besteht diese bereits seit Anfang der 1980er Jahre, denn die Äußere Neustadt erfüllte, als typisches DDR-Altbauquartier mit maroder Bausubstanz und hoher Fluktuation, eine „Transitfunktion“ für junge Familien, die auf die Zuweisung einer modernen Wohnung in den Plattenbaugebieten der Stadt warteten (SCHWARZBACH/FISCHER 1983, 186f.).

Die für DDR-Verhältnisse hohen Mobilitätsraten erfuhren nach der Wende noch eine deutliche Steigerung. Von 1990 bis 2002 sank der Anteil der Mieter, die mehr als 10 Jahre im Stadtteil wohnten, von 56% auf unter 20%. Mehr als die Hälfte der 2002 im Stadtteil lebenden Bewohner war erst in den letzten drei Jahren zugezogen. Seit der zweiten Hälfte der 1990er Jahre kam es fast jährlich in ca. 25% der Wohnungen zu einem Mieterwechsel, der mit einem Bewohneraustausch über die Stadtteilgrenzen hinaus verbunden war (KRUSCHWITZ 1990, SAS 2002a).

Ein Ergebnis des intensiven Bevölkerungsaustausches ist die Verjüngung der Bevölkerungsstruktur. Der Anteil der Bevölkerung ab 45 Jahre ging von 1993 bis 2001 von 27% auf 18% zurück. Der Anteil der 18- bis 44-jährigen erhöhte sich in diesem Zeitraum von 50% auf 67% (LH DRESDEN 2001). Im Vergleich dazu blieb im gesamtstädtischen Maßstab der Anteil der 18 bis 44-jährigen mit 39% fast gleich und der Anteil der Bewohner ab 45 Jahre stieg von 41% auf 45%.

Die Entwicklung der Haushaltsgrößen in der Äußeren Neustadt weist auf eine seit den 1990er Jahren bestehende stete Verkleinerung hin. 2001 lebten über zwei Drittel der Bewohner in einem Einpersonenhaushalt. In der Stadt Dresden lag ihr Anteil bei 44%. Im Durchschnitt leben in einem Neustädter Haushalt nur noch 1,54 Personen, in Dresden sind es 1,95 Personen pro Haushalt.

Seit 1990 zeigt sich weiterhin eine deutliche Erhöhung des Bildungsgrades der Bewohner in der Äußeren Neustadt. Der Anteil der Bewohner mit Abitur stieg von 27% im Jahr 1990 auf 66% im Jahr 2002. Immerhin 43% der 2002 im Stadtteil Wohnenden haben einen Hoch- oder Fachhochschulabschluss. Dieser Wandel spiegelt sich auch im Spektrum der beruflichen Tätigkeiten der Bewohner wider. Der Anteil der Arbeiter ging seit 1990 von 24% auf 2% zurück. Erhöht hat sich der Anteil der Angestellten und Beamten, die 1990 fast ein Viertel der Bewohner stellten und deren Anteil 2002 bei 32% lag. Deutlich zugenommen haben die Anteile der Studenten sowie der Selbständigen und Freiberufler. Im Jahr 2002 betrug der Anteil der Studenten 23% und der Anteil der Selbständigen und Freiberufler 7%. Die Beschäftigten sind zu jeweils einem Zehntel in der Wissenschaft, der Medizin und dem Dienstleistungsgewerbe tätig. Der nur sehr geringe Anteil der Bewohner, die im Banken- und Versicherungsgewerbe tätig sind, weist darauf hin, dass die für eine Gentrification nach westlichem Muster typischen Bewohnergruppen offensichtlich nur in geringer Zahl vertreten sind (KRUSCHWITZ 1990; SAS 2002a).

Als weiteres Indiz für die soziale Aufwertung im Sinne der Gentrification gilt die Zunahme der Haushaltseinkommen. Aufgrund der besonderen Situation der gesellschaftlichen Transformation ist diese Entwicklung für ostdeutsche Städte und Wohnquartiere jedoch nicht mit Hilfe einer einfachen Zeitreihe abbildbar. Die Einkommensverhältnisse haben sich in ganz Ostdeutschland seit 1990 radikal gewandelt. Verglichen werden soll daher nur die Entwicklung ab Mitte der 1990er Jahre.

Tab. 2: Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen in der Äußeren Neustadt und Dresden 1996 bis 2002 (Daten: SAS 2002a; LH DRESDEN 2003)

	1996		2002	
	Äußere Neustadt	Dresden	Äußere Neustadt	Dresden
mittleres Haushaltsnettoeinkommen	1.378 €	1.648 €	1.669 €	1.849 €
Anteil der Haushalte mit mehr als 2.000 € Haushaltsnettoeinkommen	14%	25%	30%	34%

Seit 1996 hat sich das mittlere Haushaltsnettoeinkommen in der Äußeren Neustadt um über 20% auf 1.669€ erhöht. Damit ist der Abstand zum städtischen Durchschnitt zwar geringer geworden, dennoch liegen die Werte unter denen der Gesamtstadt. Der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen über 2.000€ verdoppelte sich in der Äußeren Neustadt bis 2002 auf 30%. In der Gesamtstadt beträgt der Anteil dieser Haushalte 34%. Dieser Aufholprozess in der Einkommensentwicklung ist besonders beachtenswert. Denn zeitgleich stieg die Zahl der studentischen Haushalte, die in der Regel über nur geringere Einkommen verfügen.

Alle genannten Indikatoren lassen darauf schließen, dass die neuen Bewohner der Äußeren Neustadt einen höheren Sozialstatus aufweisen als die bisherigen Bewohner. Unklar bleibt jedoch, wie weit dieser soziale Wandel fortgeschritten, d.h. welcher Grad der sozialen Aufwertung erreicht ist. Die Abschätzung des Stadiums der Gentrification erfolgt in der deutschen Gentrificationforschung vornehmlich über den Vergleich der empirisch ermittelten Anteile der Akteursgruppen (Pioniere, Gentrifier) mit den im idealtypischen Verlaufsmodell des (doppelten) Invasions-Sukzessions-Zyklus angenommenen Anteilen der Akteure. Die Identifikation und Abgrenzung der Akteursgruppen erfolgt dabei in den meisten Fällen anhand der soziodemographischen Merkmale Alter, Haushaltstyp, Bildungsstand und Einkommen (ALISCH/DANGSCHAT 1996; KECSKES 1996; FRIEDRICH 1998). Neuere Ansätze distanzieren sich jedoch von dieser ‚holzschnittartigen Typisierung‘ der beteiligten Sozialgruppen (LANG 1998, 38; HILL/WIEST 2004 in diesem Band). Die Gründe dafür sind folgende: Die im (doppelten) Invasions-Sukzessions-Zyklus angenommene idealtypische Entwicklung der Anteile der Akteure konnten bisher nicht empirisch nachgewiesen werden. Daher macht es keinen Sinn, durch Vergleiche mit dem Zyklus-Modell Aussagen über das Stadium der Gentrification zu treffen. Ein weiteres Argument ist die Unhaltbarkeit der Annahme, dass die Abgrenzung der Akteursgruppen nach generalisierten soziodemographischen Kennwerten erfolgen kann. Die spezifischen Verhältnisse in verschiedenen Städten und Stadtteilen werden bei dieser Vorgehensweise nicht berücksichtigt. Insbesondere die Vergleiche von Aufwertungsprozessen in west- und ostdeutschen Städten machen diese Problematik deutlich. Auch die von HARTH, HERLYN und SCHELLER (1998) unter Bezug auf die spezifischen ostdeutschen Verhältnisse entwickelte Anpassung der Akteursdefinition kann das Problem nicht lösen. Denn alle Versuche, die Akteure der Gentrification anhand im Vorhinein definierter Merkmale abzugrenzen, führen zu einem geschlossenen Modell, in dem nur diejenigen Haushalte bzw. Bewohner die Rollen der Pioniere und Gentrifier einnehmen können, die den gesetzten Definitionsmerkmalen entsprechen. Tragen andere soziale Gruppen den Prozess der Aufwertung, was beispielsweise in Ostdeutschland

für junge Familien angenommen wird, werden diese nicht als Pioniere oder Gentrifier erkannt. Aufgrund dieser Argumente wird an dieser Stelle auf eine Angabe von Anteilen der Pioniere und Gentrifier nach traditionellem Muster verzichtet.

Semantischer Wandel

In enger Verbindung mit dem baulichen, infrastrukturellen und sozialen Wandel steht die Veränderung der mit dem Stadtteil kommunizierten Bilder und Symbole. Wie die meisten hochverdichteten gründerzeitlichen Altbauquartiere hatte auch die Äußere Neustadt bei vielen Dresdnern bis 1990 ein sehr schlechtes Image. Mit der Wende entwickelte sich sehr schnell der Ruf eines Szeneviertels. Der Stadtteil galt als Nische der Aussteiger, Gestrandeten, Hausbesetzer und Unangepassten, die nach eigener Einschätzung in einer Atmosphäre der Kreativität, Toleranz, Vielfalt und Unangepastheit lebten. Zur Identitätsbildung der Bewohner und Verbreitung des neuen Images trug wesentlich das seit 1990 jährlich veranstaltete Stadtteilstfest ‚Bunte Republik Neustadt‘ bei. Gleichzeitig mit diesem Bild und ersten wahrnehmbaren Veränderungen im Quartier entstanden Ängste über einen möglichen Verlust des besonderen Charakters. Noch bevor das erste Haus in der Neustadt saniert wurde, entwickelten sich zur gleichen Zeit – wie zwei Seiten ein und derselben Medaille – das Bild eines ‚von den Bewohnern gestalteten Szeneviertels‘ und das (Spiegel)Bild eines ‚luxussanierten Schickimicki-Viertels‘.

Wenn sich auch keines der beiden Bilder bewahrheitet hat, so sind sie doch immer noch präsent. Das Bild des ‚luxussanierten Schickimicki-Viertels‘ taucht immer dann auf, wenn neue durchgestylte Geschäfte und Cafés eröffnen oder an frisch sanierten Fassaden für modernes Wohnen in der Neustadt geworben wird. Das Bild des ‚von den Bewohnern getragenen Szeneviertels‘ entwickelte sich zum vielbeschworenen Mythos der ‚wilden Jahre‘, in denen noch so viel möglich schien. Die Bezeichnung als ‚Szeneviertels‘ ist in der Wahrnehmung der Äußeren Neustadt hingegen geblieben. Im Stadtteil befindet sich jedoch nicht nur *eine* Szene oder *die* Szene, sondern es besteht ein Mosaik aus Kneipen, Bars, Cafés, Geschäften, Vereinen und Clubs, die verschiedenste Trends und Szenekulturen ansprechen (HITZLER u.a. 2001).

Schlussfolgerungen

Das Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt zeigt den seit Anfang der 1990er Jahre sehr schnell verlaufenden und mehrdimensionalen Transformationsprozess eines ostdeutschen Gründerzeitquartiers, der aus folgen-

den Gründen auf eine Aufwertung nach dem Muster der Gentrification hinweist:

Umfangreiche Investitionen neuer Eigentümer führten zu einer fast vollständigen Sanierung der Gebäude- und Wohnungsbestände.

Das Angebot an Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen erhöhte sich um ein Vielfaches und besteht aus einer speziellen auf Jugendszenen ausgerichteten Mischung.

- Die hohe Mobilität hat zu einem umfassenden Bevölkerungsaustausch geführt, in dessen Folge es zu einer Verjüngung der Bewohnerstruktur, Haushaltsverkleinerungen, höheren Bildungsgraden und gestiegenen Einkommen kam.
- Das Image wandelte sich von dem eines Viertels der Verlierer zu dem eines Szeneviertels.

Die sich abzeichnende schnelle und umfassende Entwicklung hat jedoch noch nicht zu dem Anfang der 1990er Jahre vermuteten Grad der Aufwertung geführt. Folgende Aspekte vermindern den Aufwertungsdruck und führen zu der auch in Leipzig beobachteten Form einer eher ‚sanften Gentrification‘, die im Unterschied zu Westdeutschland nur mit einer geringen Verdrängung der Bewohner verbunden ist (HILL/WIEST 2003):

- Der hohe Anteil an Neubau- und modernisierten Altbauwohnungen in Dresden bietet eine große Zahl an alternativen Wohnmöglichkeiten, was die Konzentration auf wenige Nachfrageschwerpunkte verringert.
- Die entspannte Wohnungsmarktsituation führte zu stagnierenden Mietpreisen mit nur geringen Unterschieden zwischen verschiedenen Lagen, was Mietsteigerungen und eine damit verbundene Mieterauswahl nach ökonomischen Kriterien erschwert.
- Es besteht nur eine geringe Zahl an Nachfragern mit überdurchschnittlichen Einkommen.
- Die Negativfaktoren der Wohnumfeldsituation mindern die Attraktivität des Viertels für Nachfrager mit höheren Ansprüchen.

Die in der Dresdner Äußeren Neustadt beobachteten empirischen Ergebnisse unterstützen die These einer differenzierenden Betrachtung unterschiedlicher Verläufe von Aufwertungsgebieten und unterschiedlicher Typen von Aufwertungsgebieten.

Literatur

ALISCH, M. und DANGSCHAT, J. S. 1996: Die Akteure der Gentrifizierung und ihre ‚Karrieren‘. In: J. FRIEDRICHS und R. KECSKES (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen. S. 95–129.

- BAER, O. 1995: Betrachtungen zum Städtebau in Dresden in den 50er Jahren. In: Dresdner Hefte 28, S. 23–32.
- BERNT, M. und A. HOLM 2002: Gentrification in Ostdeutschland: der Fall Prenzlauer Berg. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften. II/2002, S.125–150.
- 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. 1998: Gentrification. In: H. HÄUBERMANN (Hrsg.): Großstadt – soziologische Stichworte. Opladen. S. 57–66.
- Friedrichs, J. und A. Kahl 1991: Strukturwandel in der ehemaligen DDR – Konsequenzen für den Städtebau. In: AfK 30, S. 169–197.
- HARTIL, A., U. HERLYN und G. SCHELLER 1998: Segregation in ostdeutschen Städten. Opladen.
- HÄUBERMANN, H. 1996: Von der Stadt im Sozialismus zur Stadt im Kapitalismus. In: H. HÄUBERMANN und R. NEEF (Hrsg.): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Opladen. S. 5–47.
- HITZLER, R., T. BUCHER und A. NIEDERBACHER 2001: Leben in Szenen. Formen jugendlicher Vergemeinschaftung heute. Opladen.
- HILL, A. und K. WIEST 2003: Von der gespaltenen zu einer sanften Gentrifizierung? Sozialräumliche Entwicklungen in ostdeutschen Innenstadtrandgebieten. Leipzig (unveröffentlichtes Manuskript; Institut für Länderkunde, Leipzig).
- HILL, A. und K. WIEST 2004: Gentrification in ostdeutschen Cityrandgebieten? Theoretische Überlegungen zum empirischen Forschungsstand (*in diesem Band*).
- KECSKES, R. 1996: Die Dynamik der Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Zur Begründung unterschiedlicher Prozessverläufe der Gentrification. In: J. FRIEDRICHS und R. KECSKES (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen. S. 55–94.
- KRUSCHWITZ, S. 1990: Wohnen in der Äußeren Neustadt. Dresden (unveröffentlichte soziologische Studie; im Archiv des Verfassers – J. Glatter).
- LANG, B. 1998: Mythos Kreuzberg. Ethnographie eines Stadtteils. Frankfurt/M. New York.
- LH DRESDEN 1993: Erneuerungskonzept des Sanierungsgebietes Äußere Neustadt. Dresden.
- LH DRESDEN 1999: Die Äußere Neustadt ein Stadtteil in Bewegung. Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes – Sanierungsgebiet Äußere Neustadt. Dresden.
- LH DRESDEN 2001: Stadterneuerungsgebiete in Dresden 2001. Dresden.
- LH DRESDEN 2003: Kommunale Bürgerumfrage 2002. Dresden.
- MÜNZBERG, O. 2000: Standortfaktoren für Einzelhandel, Gastronomie und Beherbergung für ausgewählte Sanierungsgebiete in Dresden (unveröffentlichte Diplomarbeit an der Hochschule Zittau/Görlitz).
- SAS DRESDEN 1996: Sozialstruktur und Wohnortbindung im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt. Dresden (unveröffentlichte Studie; im Archiv des Verfassers – J. Glatter).
- SAS DRESDEN 2002a: Sozialstruktur und Wohnortbindung im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt. Dresden (unveröffentlichte Studie; im Archiv des Verfassers – J. Glatter).
- SAS DRESDEN 2002b: Wirtschaftspotentiale im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt. Dresden (unveröffentlichte Studie; im Archiv des Verfassers – J. Glatter).
- SCHWARZBACH, H. und H. FISCHER 1983: Altstadtkonstruktion am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. In: Wissenschaftliche Zeitschrift der TU Dresden, 32. Jg., Heft 5, S. 185–192.
- WIEST, K. 1997: Die Neubewertung Leipziger Altbauquartiere und Veränderungen des Wohnumfeldes. Leipzig (= Beiträge zur Regionalen Geographie, 43).
- WIKTORIN, D. 2000: Grundeigentum und Stadtentwicklung nach der Wende – Räumliche Wirkungen der Transformation von Grundeigentumsverhältnissen seit 1990 am Beispiel der Innenstadt und Äußeren Neustadt von Dresden. Köln (= Kölner Geographische Arbeiten, 73).