

Matthias BERNT, Erkner bei Berlin  
Dieter RINK, Leipzig  
Andrej HOLM, Oldenburg

## **Gentrificationforschung in Ostdeutschland: Konzeptionelle Probleme und Forschungslücken**

### **Summary**

The article examines the existing research on gentrification in east-German cities and outlines a number of theoretical and methodological problems which characterize this strand of urban scholarship since its start in the early 1990s. Although numerous studies have been accomplished, the explanatory power of research contributions often remained low and predictions had to be revised regularly. Thus, the existing research consistently underachieved, compared to its potentials. We argue that this situation is due to an uncritical import of socio-ecological research-designs which have become popular in west-German gentrification-studies in the late 1980ies. We demonstrate how this import has led to numerous difficulties, especially with regard to applied definitions, the economics of gentrification as well as the analysis of social structures, lifestyles and milieus. As a result, we recommend more comparative studies and a more flexible concept of gentrification that focuses on economic processes, social inequality and power.

### **1 Einleitung**

Die Gentrifizierung ostdeutscher innenstadtnaher Wohnviertel ist seit dem Fall der Mauer ein in regelmäßigen Abständen wiederkehrendes Thema der stadtgeographischen und -soziologischen Debatte. Zur Zeit erfreut es sich wieder wachsender Beliebtheit, denn in den letzten Jahren konnte eine Reihe von ostdeutschen Innenstadtvierteln Bevölkerungsgewinne erzielen, die von vielen Kommentatoren als Hoffnungszeichen für eine wieder gewonnene Urbanität gefeiert werden (vgl. BRÜHL et. al. 2005; LÜTKE-DALDRUP u. DOEHLER BHEZADI 2004; BMVBS 2007). Zusammen mit diesem Aufschwung bestimmter Wohngebiete ist auch ein Wiederauwachen von empirischen Studien zu beobachten (bspw. GLATTER 2007a und b; GLATTER u. KILLISCH 2004; HILL u. WIEST 2004 a und b; WIEST u. ZISCHNER 2006), die gewissermaßen als „dritte Welle“ der Forschung zu Gentrifizierungsprozessen in ostdeutschen Innenstädten betrachtet werden können.

Der wissenschaftliche Hintergrund, vor dem diese erneute Themenkonjunktur stattfindet, ist allerdings durch eine Reihe von konzeptionellen und methodologischen Schwächen gekennzeichnet, die die Forschung zu diesem Thema seit Anfang

der 1990er Jahre begleiten. Obwohl Gentrification in ostdeutschen Städten bereits kurz nach dem Fall der Mauer Gegenstand der Stadtforschung wurde, erwiesen sich Aussagekraft, Prognose- und Interpretationsfähigkeit der erarbeiteten Beiträge oft als gering und einmal getroffene Aussagen mussten bereits nach kurzer Zeit wieder revidiert werden. Vor diesem Hintergrund diskutiert der vorliegende Beitrag eine Reihe von Schwierigkeiten, die dazu geführt haben, dass die am Gentrification-konzept orientierte Erforschung des sozialräumlichen Wandels ostdeutscher Innenstädte bislang hinter ihren Möglichkeiten zurück bleibt. In das Zentrum unserer Kritik stellen wir dabei die Diagnose einer mangelhaften definitorischen Erfassung von Gentrification, das Ausblenden polit-ökonomischer Forschungsansätze und einen positivistischen Umgang mit Akteurskategorien. Um diese Einschätzung zu erklären, geben wir zunächst einen kurzen Überblick über die Forschung zu Gentrification in ostdeutschen Wohnvierteln. Im Anschluss daran diskutierten wir im Detail zentrale Forschungsprobleme und widmen uns der Frage, warum diese Mängel bei der Untersuchung ostdeutscher Innenstädte besonders schwer zu Buche schlagen. Zu guter Letzt formulieren wir eine Reihe von Vorschlägen, die nach unserer Ansicht einen neuen Anstoß für die Untersuchung ostdeutscher Innenstädte geben könnten.

## **2 Gentrification in Ostdeutschland und die deutsche Stadtforschung**

Bezogen auf ostdeutsche Wohnviertel wurde Gentrification fast unmittelbar nach dem Mauerfall ein Thema der deutschen Stadtforschung. BLASIUS konstatiert in einem Rückblick eine regelrechte Verlagerung der Gentrificationforschung nach Ostdeutschland (BLASIUS 2008, 858). Unter Rückgriff auf damals noch recht aktuelle Forschungsergebnisse aus westdeutschen Großstädten prognostizierten die meisten Beiträge zu diesem Zeitpunkt eine schnelle und umfassende Aufwertung ostdeutscher Innenstadtquartiere (so bspw. FRIEDRICHS u. KAHL 1991; HELMS 1992; KRÄTKE 1991), die quasi im „Zeitraffertempo“ erfolgen und mit einem intensiven Verdrängungsdruck einher gehen würde.

Aus forschungspraktischen Gründen konnten sich die Prognosen dabei allerdings kaum auf empirische Untersuchungen stützen. Als diese Mitte bis Ende der 1990er Jahre nachgeholt wurden, ergab sich ein erheblicher Wechsel der Einschätzungen. Für die weitere Diskussion wurde dabei eine Untersuchung von HARTH, HERLYN u. SCHELLER (1996) über Magdeburg zentral, die zum Ergebnis kam, dass zwar eine bauliche Aufwertung beobachtet, diese jedoch weder mit einer Selektivität von Fortzügen, noch mit einem Zuzug von „klassischen“ Akteuren der Gentrification („Pionieren“, „Gentrifiern“) in Verbindung gebracht werden konnte. Um den dadurch als „unvollständig“ betrachteten Aufwertungsprozess auf den Punkt zu bringen, entwickelte das Forschungsteam den Begriff „gespaltene Gentrification“. Für ostdeutsche Städte sei danach typisch, dass zwar ein Investitionsprozess in die Gebäude stattfände, dieser aber nicht zu einem Wandel der Bewohnerschaft und insbesondere nicht zur Verdrängung der alteingesessenen Bewohner führe. Eine „echte“ Gentrification sei deshalb in Ostdeutschland kein Thema, bzw. höchstens „inselhaft“ (HARTH et al. 1996) in sehr kleinen Gebieten zu erkennen. In eine ähnliche Richtung argumentierten auch Dieter RINK (1997), Christine WEISKE

(1996) und Karin WIEST (1997). Als Gründe für das Ausbleiben von Gentrification wurden der flächendeckend problematische Zustand der Altbauquartiere, die Schwäche urban orientierter Lebensstilgruppen, die zeitgleich stattfindende Suburbanisierung, die „Hysteresis“ (RINK 1997) überkommener Milieu- und Ortsbindungen und der Einfluss öffentlicher Fördermittelpolitiken diskutiert. Nachdem also von der deutschen Gentrificationforschung Anfang der 1990er Jahre noch nahezu flächendeckend Gentrification prognostiziert worden war, drehte sich der Tenor der Diskussion also nur fünf Jahre später und Gentrification galt für ostdeutsche Innenstadtviertel gewissermaßen als „irrelevant“.<sup>1</sup>

Mit der Jahrtausendwende kam es zu einem neuerlichen Richtungswechsel. Im Zuge einer neuen Welle von Studien über die Gentrification in ostdeutschen Großstädten (GLATTER u. KILLISCH 2004; MARSCHNER 1998; FRIEDRICH 2000; HILL u. WIEST 2004a und b) mussten auch die wenige Jahre zuvor getroffenen Aussagen wieder differenziert und Gentrificationprozesse für eine Reihe von Wohnvierteln eingeräumt werden. Die Vergabe des Labels „Gentrification“ erfolgte allerdings mit einer Reihe von Einschränkungen, die vor allem auf die Sonderbedingungen ostdeutscher Wohnungsmärkte Bezug nahmen. Eine zentrale Rolle spielte dabei der seit 1997/98 in den meisten ostdeutschen Städten zu beobachtende Wohnungsüberhang. Die Gleichzeitigkeit von umfangreicher Sanierung und rasant anwachsendem Wohnungsleerstand hatte hier zu einer Situation geführt, in der zwar einerseits der Verdrängungsdruck durch hohe Mieten und Luxus-sanierungen beträchtlich zurückging – andererseits aber eine enorm hohe Mobilität (Ende der 1990er Jahre zog in Städten wie Leipzig, Dresden und Halle jährlich fast ein Sechstel aller Mieter um) zu beobachten war. In der Folge kam es zwar in fast allen untersuchten Gebieten zu einer Veränderung der Bewohnerstruktur, diese ging aber nach Einschätzung der AutorInnen nicht auf eine Verdrängung zurück. HILL und WIEST (2004a) prägten deshalb für die Entwicklung den Begriff „sanfte Gentrification“, Romy ZISCHNER spricht ganz ähnlich von einer „gebremsten Gentrification“ (2003), in der die Zahl der Gentrifizierer gering bleibe und kein Verdrängungsdruck zu erkennen sei. Ganz ähnlich gestaltet sich auch die Argumentation von Christian KRAJEWSKI: er bilanziert die Aufwertungsprozesse in der Spandauer und Rosenthaler Vorstadt in Berlin in seiner Untersuchung als „Gentrification ohne Verlierer“ und will Gentrification als ein „alle Teilräume integrierendes, soziales Konstrukt“ verstanden wissen (KRAJEWSKI 2006a, 305). Mit Bezug auf die stadtpolitischen Interventionen im Rahmen der Stadterneuerung und die stagnierenden Bevölkerungszahlen prägt er den Begriff einer „postmodern sensiblen“ Gentrification (KRAJEWSKI 2006a, 313).

Den Begriff „sanfte Gentrifizierung“ verwenden auch Dirk Thomas, Urs Fuhrer und Claudia Quaiser-Pohl in ihrer Studie zu den Akteuren der Gentrification und ihren Ortsbindungen (THOMAS et al. 2008). Sie verzichteten dabei weitgehend auf eine sozial-statistische Veränderungsanalyse und führten eine einmalige Befragung zu verschiedenen Aspekten der Ortsbindung durch. Entsprechend positiv fällt auch die Positionierung zu Gentrificationprozessen aus: Angesichts des noch bestehen-

<sup>1</sup> Eine Sonderrolle spielte in diesem Kontext lediglich Ostberlin, wo sich bei der Untersuchung des sozialräumlichen Wandels in Prenzlauer Berg Untersuchungen die einen Gentrificationprozess identifizierten (BERNT 1998; BERNT u. HOLM 2002) und solche, die diese Interpretation ablehnten (HÄUBERMANN u. KAPPHAN 2002), frontal gegenüberstanden.

den Sanierungsbedarfes in den ostdeutschen Sanierungsgebieten werden Maßnahmen zur Stärkung der Ortsbindung von Pionieren und Gentrifiern vorgeschlagen. „Gerade eine „sanfte Gentrifizierung“ erscheint da unbedenklich“, so die AutorInnen der Studie (THOMAS et al. 2008, 362).

Fasst man die Diskussion von Gentrificationprozessen in ostdeutschen Altbauvierteln zusammen, kann man also einen Wechsel der Perspektive etwa im Fünf-Jahres-Rhythmus und eine außerordentlich geringe Haltbarkeit von Forschungsergebnissen erkennen. Eine eindeutige Gentrificationprognose für ostdeutsche Städte wurde von deutschen Wissenschaftlern eigentlich nur zu einem Zeitpunkt vertreten, als noch gar keine Daten vorlagen (Anfang der 1990er Jahre). Seitdem der sozialräumliche Wandel ostdeutscher Wohnviertel genauer untersucht werden kann, dominiert eine Perspektive, die versucht, Distanz zwischen den beobachteten Fall und das Konzept „Gentrification“ zu bringen. In der Folge ist Gentrification dann für ostdeutsche Innenstädte als Konzept „zu eindimensional“ (HÄUBERMANN u. KAPPAHN 2002, 179), sie ist „gespalten“ (HARTH et al. 1996), „sanft“ (HILL u. WIEST 2004a; THOMAS et al. 2008) oder „gebremst“ (ZISCHNER 2003) – also irgendwie da, aber nie so richtig vollständig.

In Folge dieser Unsicherheiten gehen Debattenbeiträge inzwischen so weit, die Anwendbarkeit des Konzeptes Gentrification auf ostdeutsche Wohngebiete insgesamt zu hinterfragen. Jan GLATTER und Karin WIEST fragen in ihrer Auswertung von Studien zu 21 kleinteiligen Aufwertungsgebieten in fünf ostdeutschen Städten entsprechend, ob die dortigen Entwicklungen überhaupt „mit dem Konzept der Gentrification adäquat beschrieben und analysiert“ (GLATTER u. WIEST 2008, 55) werden können. Angesichts spezifischer gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und demografischer Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in Ostdeutschland sei der Begriff der Gentrification zu „hoch gegriffen“ - „weil der Verdrängungsaspekt in der Regel völlig fehlt“ (GLATTER u. WIEST 2008, 56). Damit wissen sich die AutorInnen einig mit einer Reihe anderer WissenschaftlerInnen, die im Bezug auf die Gentrificationhypothese auf neutralere und weichere Begriffe wie „soziale Aufwertung“ und „Reurbanisierung“ ausweichen (WIEST 2005; HAASE et al. 2005; BRÜHL et al. 2005).

### **3 Was ist Gentrification?**

Der Versuch, die Eigenarten des sozialräumlichen Wandels zu erklären, endete also gewissermaßen mit einer Beschreibung der Unterschiede zu einem Idealtypus von Gentrification. Da es allerdings kaum erstaunen kann, wenn eine Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel in Leipzig, Rostock oder Magdeburg in den 1990er Jahren andere Formen annimmt, als der in klassischen Studien diskutierte Nachbarschaftswandel in Städten wie New York, Vancouver oder London in den 1980er Jahren, ergibt sich die Frage, welche Rolle dieser Idealtypus für die Forschung spielen kann. Welche sozialräumlichen Veränderungen hat man also vor Augen, wenn man ostdeutschen Städten eine rapide Gentrification prognostiziert, oder deren Ausbleiben attestiert? Welche Gentrificationdefinition hat die deutsche Forschung?

Vergleicht man die angeführten Beiträge unter dieser Fragestellung, ist eher eine dominierende Tendenz zur Kurzführung dessen, was als „Gentrification“ betrachtet wird, zu erkennen. Dabei sind verschiedene Verkürzungen erkennbar, die allerdings nur selten in ihrer Reinform vorkommen und oft ineinander übergehen.

Einige Ansätze erklären (mehr oder weniger streng) den Bevölkerungsaustausch, also ein Moment, das mittels quantitativ-empirischer Methoden relativ leicht untersucht werden kann, zum Schlüsselmerkmal von Gentrification. Als paradigmatisch kann hier die FRIEDRICHS (1996, 14) gelten: „Gentrification ist der Austausch einer statusniederen durch eine statushöhere Bevölkerung in einem Wohngebiet.“ Gentrification wird in dieser, der sozialökologischer Tradition folgenden, Sicht also vor allem als doppelter Invasions-Sukzessions-Zyklus beschrieben, der durch die Identifizierung von Personengruppen exakt erfasst werden kann. Im Gegensatz zur internationalen Debatte wird damit der Untersuchungsfokus auf die Identifizierung von Nachfragegruppen gelegt, während Investitionsgeschehen, gesellschaftlicher Kontext und kulturelle Prozesse eher aus dem Blickfeld geraten. Eine entsprechende Einschränkung prägt folgerichtig auch den methodischen Zugang, der sich in der Regel vor allem auf die fragebogengestützte Erhebung sozialer Merkmale der Bewohnerschaft stützt.

In einigen Arbeiten werden die kulturelle, historische und immobilienwirtschaftlichen Besonderheiten zur Beschreibung der Situation in Ostdeutschland durchaus intensiv diskutiert (WIEST u. HILL 2004a; GLATTER 2006a; GLATTER u. WIEST 2008). Nichtsdestotrotz bezieht sich der jeweilige Gentrificationbefund in der Regel ausschließlich auf den Aspekt des Bevölkerungsaustausches. Obwohl die meisten Studien in ihren Theoriekapiteln Gentrification durchaus als einen mehrdimensionalen Prozess beschreiben, der soziale, baulich-ökonomische und kulturelle Momente in sich vereint, konnten wir ein Untersuchungsdesign, welches die ökonomischen und kulturellen Aspekte mit der gleichen Akribie angeht, wie den Bewohnerwandel in keiner der ausgewerteten Studien finden. Der Preis dieser „Forschung mit der Meßlatte“ ist die Ausblendung wichtiger Zusammenhänge von Gentrification, die Unterschiede zwischen ostdeutschen Vierteln und den „Idealtypen“ von Gentrification nicht nur feststellbar, sondern auch beschreib- und erklärbar machen könnten.

Einen besonderen Stellenwert nimmt bei der Argumentation dieser, aber auch anderer Beiträge das Problem der „Verdrängung“ ein. Hier ist sich die Mehrzahl der Studien einig, dass in ostdeutschen Innenstädten keine Verdrängung zu beobachten sei (Ausnahmen stellen die Arbeiten von BERNT u. HOLM 2002 sowie GLATTER 2007a dar). Ironischerweise wird diese Diagnose aber an keiner Stelle durch eine Definition dessen, was unter „Verdrängung“ verstanden wird, untermauert. Dass Verdrängung kein Thema sei, wird eher aus einer Momentaufnahme der aktuellen Bewohnerschaft<sup>2</sup> und einer Diskussion der Rahmenbedingungen auf ostdeutschen Wohnungsmärkten geschlossen. Implizit scheint dabei die Vorstellung vorzuherrschen, das von „Verdrängung“ nur dann die Rede sein könne, wenn ein Haushalt ausschließlich aufgrund nicht mehr tragbarer Mietpreise ausziehen muss. Abgesehen davon, dass Umzugsentscheidungen fast immer aus einem Bündel von

---

<sup>2</sup> Studien über die im Stadterneuerungsprozess weggezogenen Bewohner, deren Fortzugsmotive und Lebensumstände fehlen völlig.

Studie	Autor(en)	Sozialer Wandel	Investitionen	Kultureller Wandel
Berlin/ Prenzlauer Berg	Bernt/Holm 2002 und 2005	Analyse Sekundärdaten	Analyse Investitions- geschehen und Sanierungs- stand im Zeit- verlauf	Beispiele aus Me- dienberichten
Halle/ Pau- lusviertel	Friedrich 2000	Sekundärauswertung Bürgerbefragung	Kartierung	Beobachtung, Kartierung
Dresdner Äußere Neustadt	Glatter 2006 Wustmann/ Glatter 2004 Glatter/ Kil- lisch 2004	Sekundärauswertung von Bewohnerbe- fragungen und kommunalen Daten	Kartierung	Dokumentenanaly- se, Medien-Inhalts- Analyse, Experteninterviews
Magdeburg	Harth/Herlyn/ Scheller 1996	repräsentative Befra- gung (teilstandardisier- ter Fragebogen), Ex- perteninterviews, Aus- wertung kommunaler Daten	Dokumenta- tion baulicher Verände- run- gen, Experten- interviews	Qualitative Inter- views, repräsentati- ve Befragung der Anwohner
Leipzig/ Waldstraße, Südvorstadt	Hill/Wiest 2004a Wiest 1997 Wiest/Hill 2004a	Befragung Anwohner in einer Längsschnitt- analyse, Einbezug statistischer Kennzahlen	Interviews mit Immobilienbe- ratern	Befragung Anwoh- ner in einer Längs- schnittanalyse
Leipzig/ Connewitz	ZISCHNER 2003	Haushaltsbefragung	Kartierung	Beobachtung, Zei- tungsanalyse, Haus- haltsbefragung
Rostock/ Kröpeliner Tor Vor- stadt	GERDES 2001	Haushaltsbefragung, Sekundärstatistische Analyse, auch qualit.Methoden	Kartierung, Sekundärana- lyse vorh. Da- ten zum Bau- geschehen	k.A.
Berlin/ Mitte	KRAJEWSKI 2006a u. b	Haushaltsbefragung, Sekundärdatenanalyse	Kartierung und Auswer- tung der städ- tebaulichen Berichte	Kartierung (Gewer- benutzungen), Be- obachtung, Exper- teninterviews, Me- dienanalyse
Magdeburg/ Buckau	THOMAS et al. 2008	Kurzdarstellung Se- kundärdaten	Keine	Befragung zu Orts- bindung

Tab. 1: Forschungsdesign ausgewählter Gentrificationstudien

Gründen resultieren, aus denen es schwer ist, einen einzelnen als dominant herauszufiltern, wird damit eine individualistische Perspektive eingenommen, die nur den Moment des Auszugs eines Haushalts im Blick hat, aber den längerfristigen Nachbarschaftswandel unter den Tisch fallen lässt. Zu erinnern ist hier an den von Peter Marcuse bereits 1985 geprägten Begriff der „exclusionary displacement“<sup>3</sup>, der es ermöglicht, die langfristige Schließung von Räumen für untere Einkommenschichten zu beleuchten. Genau dieser Vorgang ist mit einer Momentaufnahme von Bewohnertypen nicht zu erschließen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass bei den in (Ost-)Deutschland verwendeten Gentrification-Definitionen wichtige Aspekte ausgeblendet wurden, die für die Erklärung ablaufender Prozesse aber unerlässlich sind. Durch das Fehlen (immobilien)ökonomischer Ansätze ist die Investitionstätigkeit in Altbaubestände ostdeutscher Städte aber schlicht kaum nachvollziehbar.

#### **4 Woher kommen die Klassifizierungen?**

Eine weitere Einschränkung der Erklärungspotenziale der ostdeutschen Gentrificationforschung resultiert aus der weitgehend unreflektierten Übernahme von Akteurskategorien aus angloamerikanischen und westdeutschen Untersuchungen, die sich sozial-ökologischen Traditionen folgend vor allem auf die empirische Erfassung von Typenmerkmalen unterschiedlicher Bewohnergruppen konzentrieren. Nur wenige Studien (BERNT u. HOLM 2002; HOLM 2006) verzichten ihrem Forschungsdesign auf die Unterteilung von Pionieren und Gentrifiern, die sich wie ein wie ein roter Faden durch die gesamte deutsche Gentrification-Literatur zieht (vgl. DANGSCHAT u. FRIEDRICHS 1988; FRIEDRICHS u. KECSKES 1996; BLASIUŠ u. DANGSCHAT 1990; FRIEDRICH 2000; WIEST 1997; HARTH et al. 1996)<sup>4</sup>. Jörg Blasius stellt so – nicht ohne Stolz – in seinem Rückblick auf 20 Jahre Gentrification-Forschung in Deutschland fest, dass die Ende der 1980er Jahre in Westdeutschland entwickelten Kategorien und Skalen in nur leicht modifizierter Form auch die aktuelle Erhebungsgrundlage ostdeutscher Untersuchungen bilden (BLASIUŠ 2008, 860) Die Identifizierung der beiden Gruppen wird dabei nach demographischen (Alter, Haushaltsgröße, Haushaltstyp), sozialstrukturellen (Einkommen, Bildungsstand) und nach kulturellen Merkmalen vorgenommen.

Interessanterweise werden die Klassifizierungen dabei durchaus nicht einheitlich verwendet, sondern variieren von Fall zu Fall. Meist werden sowohl Pioniere als auch Gentrifier dadurch charakterisiert, dass sie in der Regel kleine Ein- oder Zweipersonen-Haushalte bilden und keine Kinder haben (FRIEDRICHS 1996, 19; HARTH et al. 1996, 179 und 183; GLATTER u. KILLISCH 2004, 50; GLATTER 2007a, 95; KRAJEWSKI 2006a, 235). Größere bzw. Familienhaushalte werden dabei in der Mehrzahl der Untersuchungen ausgeschlossen. In anderen Untersuchungen hingegen werden Haushalte mit (mehreren) Kindern und neue Haushaltstypen wie

<sup>3</sup> „When one household vacates a unit voluntarily and that unit is then gentrified ... so that another similar household is prevented from moving in, the number of units available to the second household in that housing market is reduced. The second household, therefore, is excluded from living where it would otherwise have lived.“ (MARCUSE 1985, 206)

<sup>4</sup> Für eine grundsätzliche Kritik an den in der angelsächsischen Forschung in den späten 1970er Jahren dominanten Stufenkonzepten von Gentrification siehe D. ROSE (1984).

<i>Merkmale</i>	<i>Magdeburg</i>	<i>Magdeburg</i>	<i>Berlin</i>
<i>Stadtteil</i>	Magdeburg-Buckau	Gesamtstadt	Spandauer Vorstadt/ Rosenthaler Vorstadt
<i>Jahr der Untersuchung</i>	2005	1995	2000-2005
<i>Autor(en)</i>	Thomas u.a.	Harth/Herlyn/ Scheller	Krajewski
<b><i>Merkmale der Gentrifier:</i></b>			
Einkommen (Pro-Kopf)	k.A.	> 750 €	> 1.020 €
Einkommen (1-Personen-Haushalt)	> 1.500 €	k.A.	
Einkommen (2-Personen-Haushalt)	> 2.000 €	k.A.	
Haushaltsgröße (in Personen)	1 – 3	1 – 2	1 – 2
Alter (in Jahren)	18 – 45	26 – 46	26 – 45
Bildungsgrad	> mittlere Reife	Beliebig	> Abitur
Anzahl Kinder	max. 1	< 1	< 1
<b><i>Merkmale der Pioniere:</i></b>			
Einkommen (Pro-Kopf)	< 1.000 €	< 750 €	< 1.020 €
Einkommen (1-Personen-Haushalt)	k.A.	k.A.	
Einkommen (2-Personen-Haushalt)	k.A.	k.A.	
Einkommen (3-4-Personen-Haushalt)	k.A.	k.A.	
Einkommen (>5-Personen-Haushalt)	k.A.	k.A.	
Haushaltsgröße (in Personen)	1 – 6	k.A.	k.A.
Alter (in Jahren)	18 – 35	18 – 35	18 – 35
Bildungsgrad	> Abitur	> 10.Klasse	> Abitur
Anzahl Kinder	< 1	< 1	< 1

Tab. 2: Klassifizierung von Gentrifiern und Pionieren . . . . . (Tab. 2:→)

Wohngemeinschaften explizit in die Charakterisierung von Pionieren und Gentrifiern mit aufgenommen (ZISCHNER 2003, 84; HILL u. WIEST 2004a, 63; THOMAS et al. 2008, 347).

Beim Alter wird – ganz der gängigen Gentrification-Literatur folgend – davon ausgegangen, dass Pioniere jünger, in der Regel zwischen 18 und 30 bzw. 35 Jahren und Gentrifier etwas älter, zwischen 30 und 45 Jahren sind. Der Bildungsstand wird in den meisten Studien – west- wie ostdeutschen (FRIEDRICHS 1996, 35; HARTH et al. 1996, 183; WIEST u. ZISCHNER 2006, 108) – über die Kategorien höherer Schulabschluss (also Abitur) sowie Hochschulabschluss operationalisiert. (HARTH et al. 1996, 179; HILL u. WIEST 2004a, 65; GLATTER u. KILLISCH 2004, 50; GLATTER 2007a, 97f.; WIEST u. ZISCHNER 2006, 115; THOMAS et al. 2008, 347) Bei der Kategorie Einkommen ist die Lage schon etwas unübersichtlicher. In Ostdeutschland werden in Anlehnung an die in der westdeutschen Literatur verwendeten Kategorien ähnliche Relationen zwischen Pionieren und Gentrifiern angenommen und etwas modifiziert. Hier wurde in den 1990er Jahren mit unter-



<i>Halle</i>	<i>Rostock**</i>	<i>Leipzig*</i>	<i>Leipzig*</i>	<i>Leipzig</i>	<i>Dresden</i>
Paulusviertel/ Mühlenweg- viertel	Kröpelinertor Vorstadt	Waldstraße/ Südvorstadt/ Neustädter Markt	Connewitz	Musiker- viertel	Äußere Neustadt
1996-2000	2000	1995-1997, 2002	2003	1999	2002
Friedrich	Gerdes	Wiest/Hill	Zischner	Herfert	Glatter/ Killisch
> 750 €	> 900 €	k.A.	k.A.	k.A.	> 1.000 €
k.A.	k.A.	> 1.500 €	1.001 €	k.A.	k.A.
k.A.	k.A.	> 2.500 €	2.001 €	> 2.000 €	k.A.
1 – 2	1 – 2	1 – 2	1 – 2	1 – 2	1 – 2
26 – 46	26 – 45	26 – 45	26 – 45	> 35	26 – 44
Beliebig	> Abitur	> Abitur	> Hochsch. abschluss	Hochschul- abschluss	Beliebig
< 1	< 1	k.A.	k.A.	< 1	< 1
< 750 €	< 900 €	k.A.	k.A.	k.A.	< 1.000 €
k.A.	k.A.	< 1.500 €	< 1.000 €	k.A.	k.A.
k.A.	k.A.	< 2.500 €	< 1.500 €	k.A.	k.A.
k.A.	k.A.	< 3.000 €	< 2.000 €	k.A.	k.A.
k.A.	k.A.	< 3.500 €	< 3.000 €	k.A.	k.A.
k.A.	k.A.	1 – 5	1 – 5	k.A.	Beliebig
18 – 35		18 – 36	18 – 35	< 35	18 – 34
> 10.Klasse	> Abitur	> Abitur	Hochschulab- schl. angezielt	> Abitur	> Abitur
< 1	< 1	k.A.	k.A.	k.A.	< 1

\* *Quelle: Wiest/Zischner 2006: 108-109*

\*\* *Einteilung nach Dangschat/Friedrichs 1988*

schiedlichen Werten operiert, so wurden mal 750,00 Euro, mal 900,00 Euro und mal 1.000,00 Euro monatliches Einkommen als Grenze zwischen Pionieren und Gentrifiern angesetzt (vgl. Tabelle 1), gegenwärtig werden meist 1.500,00 Euro (vgl. WIEST u. ZISCHNER 2006, 109) veranschlagt.

Ein Vergleich gängiger Untersuchungen zeigt also, dass sich die ostdeutschen Studien der 1990er und 2000er Jahre durchaus intensiv mit den in westdeutschen Untersuchungen angewandten Kategorien auseinandergesetzt und diese zum Teil weitgehend modifiziert haben. In der Zusammenschau wirken die vorgenommenen Veränderungen jedoch außerordentlich uneinheitlich, nahezu willkürlich. Dieser Umstand wirkt vor allem deshalb befremdlich, weil weder Begründungen für die Unterschiede gegeben werden, noch ein Bezug zu herkömmlichen Einkommensstatistiken hergestellt wird. So ist es schlicht nicht nachvollziehbar, dass Gentrifier in Halle nur über ein Einkommen von 750,00 Euro monatlich verfügen dürfen, während sie in Leipzig 1.500,00 Euro verdienen müssen. Ebenso wenig leuchten die Unterschiede in den Bildungsgraden ein, die von „beliebig“ bis „Hochschul-

abschluss“ reichen (vgl. Tab. 2).

Eine weitere Quelle der Unsicherheit bietet sich in der Beschreibung akteurspezifischer Merkmale. So wird von spezifischen Lebensstilen der Pioniere und Gentrifier gesprochen, die aber in den vorliegenden Studien nur selten (eine Ausnahme bildet hier bspw. ZISCHNER 2003 sowie WIEST und ZISCHNER 2006) genauer charakterisiert werden. In den meisten vorliegenden Studien wird nur ein Merkmal gemessen und zur Unterscheidung herangezogen, das ist der Zeitpunkt des Zuzugs: Pioniere treffen in den Quartieren vor den Gentrifiern ein und bereiten dieses für die Gentrification vor. (FRIEDRICHS 1996, 33; HERLYN et al. 1996, 183; FRIEDRICH 2000, 35 u. 37) Dabei wird darauf verwiesen, dass Pioniere das Gebiet nach ihren Bedürfnissen umgestalten, während Gentrifier sich der Gegebenheiten bedienen und einen demonstrativen Konsum pflegen. Gentrifier werden außerdem als stark berufsbezogen und auf die urbanen kulturellen Einrichtungen ausgerichtet charakterisiert, sie würden sich deutlich von den anderen sozialen Milieus abgrenzen (HÄUBERMANN u. KAPPHAN 2002, 129). Mitunter ist in dem Zusammenhang auch von „urbanen Milieus“ (HARTH et al. 1996, 186) die Rede, ohne dass diese näher spezifiziert werden.

Obwohl die Unterscheidung zwischen Pionieren und Gentrifiern zunächst griffig wirkt und zum Kernbestand klassischer Studien gehört, zeigen sich bei der Anwendung in Ostdeutschland erhebliche Probleme. Die Abgrenzung zwischen Pionieren und Gentrifiern überzeugt wenig, sie wirkt im Gegenteil noch stärker willkürlich als das bei westdeutschen oder amerikanischen Studien der Fall ist, da die Einkommensunterschiede geringer und die Einkommenspyramide viel flacher ist. Zum anderen erweist es sich als schwierig, die Pioniere und die Gentrifier vom Zeitpunkt des Zuzugs in die Gebiete zu differenzieren. Angesichts der großen Umzugswelle gerade in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre infolge der massiven Sanierungen in den ostdeutschen Innenstädten lässt sich in vielen Fällen keine deutliche Aufeinanderfolge von Pionieren und Gentrifiern nachweisen. Beide Gruppen zogen häufig gleichzeitig in die Gebiete, in einigen Fällen zogen gar die Gentrifier vor den Pionieren ein, was die gängigen Konzepte auf den Kopf stellt (vgl. WIEST u. ZISCHNER 2006, 111). Hier zeigt sich besonders deutlich, dass die amerikanischen bzw. westdeutschen Studien, die als normatives Modell der Gentrification benutzt werden, den Blick auf die Wirklichkeit ostdeutscher Städte verstellen.

Ein weiteres Problem bildet der Umgang mit den Residualkategorien der „Anderen“ und „Alten“. In keinem der bislang untersuchten Gebiete in Ostdeutschland erreichen die Pioniere und Gentrifier bisher eine eindeutige Dominanz, vielmehr gibt es immer noch einen großen Anteil Anderer bzw. Älterer (FRIEDRICH 2000, 38; GLATTER 2007b, 5). Wie neuere Untersuchungen zeigen (WIEST u. ZISCHNER 2006; GLATTER 2007a) ist selbst in den letzten Jahren der Anteil an Gentrifiern in den untersuchten Innenstadtquartieren kaum über 10% gestiegen, die höchsten Anteile der Pioniere betragen 27% bzw. 29% (WIEST u. ZISCHNER 2006, 109; KRAJEWSKI 2006b, 93). Wenn knapp zwei Drittel der Bewohner nur noch als „Anderer“ bzw. Alte qualifiziert werden können, zeigen sich deutlich die Grenzen der Phasenmodelle von Gentrification. Entsprechend wird mitunter auch gefragt, ob in Ostdeutschland nicht auch bestimmte Teile der „Anderen“ zur Gentrification beitragen, z.B. junge Familien mit hohem Einkommen, junge Paare mit (noch) geringen

Einkommen und Ältere mit hohen Einkommen und gentrification-relevanten Lebensstilen. (GLATTER u. KILLISCH 2004, 52; WIEST u. ZISCHNER 2006, 110; HILL u. WIEST 2004a, 36).

Insgesamt zeigen sich also in den vorhandenen Beiträgen deutlich die Grenzen einer positivistischen Analyse von sozialen Prozessen: zu leicht werden Erklärungen für den Nachbarschaftswandel aus anderen Kontexten übernommen, in feststehende Indikatorensysteme gepresst und dann auf die spezifische Situation geklappt. Damit wird sozusagen rückwärts untersucht: man identifiziert Gruppen, um von da auf ihre Rolle im Nachbarschaftswandel zu schließen, statt die Konstituierung von Gruppen und ihre Rolle zu untersuchen.

## 5 Gentrificationforschung ohne Immobilienökonomie

Eine weitere, bereits oben angedeutete, zentrale Beschränkung der (ost)deutschen Gentrificationforschung liegt im überwiegenden Verzicht auf eine Analyse von immobilienökonomischen Prozessen. Obwohl die Analyse von Investitionsprozessen in internationalen Beiträgen einen hohen Stellenwert inne hat (für einen Überblick s. LEES et al. 2008, 39–88), wird dieser Impuls in der deutschen Forschung kaum aufgegriffen. In der Regel werden die Forschungen zu „rent-gaps“ (SMITH 1979) oder „value-gaps“ (HAMNETT u. RANDOLPH 1986) zwar im Theoriekapitel noch erwähnt – in der konkreten Analyse spielen diese Ansätze aber kaum noch eine Rolle. Werden immobilienökonomische Daten überhaupt erhoben (so bspw. mit großem Aufwand GLATTER u. KILLISCH 2004), beschränkt sich die Analyse oft auf den Nachweis, *dass* Investitionsprozesse in die Bausubstanz stattgefunden haben. Wie diese motiviert waren, wie sie sich verteilten und welchen Einfluss das Investitionsgeschehen auf den Bewohnerwechsel hatte, wird kaum beleuchtet.

Der aus den westdeutschen sozialökologisch orientierten Studien der 1980er Jahre importierte konsumtionstheoretische Bias führt hier in einem Verzicht auf ökonomische Analysen. Dieser ist hier besonders problematisch, weil gerade diese Dimension von Nachbarschaftswandel in Ostdeutschland von einigen Besonderheiten geprägt ist, die helfen könnten, die Spezifika des sozialräumlichen Wandels zu erklären: Der Instandsetzungsbedarf und die Ausstattungsdefizite waren so Anfang der 1990er Jahre in vielen Städten der ehemaligen DDR so groß, dass „rent gaps“, im Unterschied zu westeuropäischen und amerikanischen Großstädten, nicht mehr nur in einzelnen „liegengelassenen“ Quartieren, sondern mehr oder minder im gesamten Bestand der entsprechenden Baualtergruppen zu finden waren. In den 1990er Jahren stattfindende Reinvestitionsprozesse wurden zudem entscheidend durch einen nahezu umfassenden Eigentümerwechsel im Zuge der Restitution geprägt, die vor allem in den größeren Städten zur Professionalisierung der Eigentümerstruktur und zu einer Dominanz von kurzfristigen Verwertungsinteressen in der Immobilienverwaltung führte (vgl. DIESER 1996; REIMANN 2000; HOLM 2006). Hinzu kommt die Bedeutung von städtebaulichen Förderprogrammen und der bis 1998 geltenden besonderen Abschreibungsregelungen. Insbesondere die flächendeckend geltende Sonder-AfA beförderte – als ein weiterer Unterschied zu klassischen Gentrificationverläufen – eine weitgehend lageunabhängige Investition in die Wohnungsbestände (vgl. BERNT u. HOLM 2005).

Im Ergebnis dieser etwas außergewöhnlichen Anreizstrukturen koppelten sich die Rentabilitäten von Modernisierungsinvestitionen in Ostdeutschland weitgehend von den zu erzielenden Miet- bzw. Verkaufspreisen ab. Erst seit der Jahrtausendwende – also mit dem Ende der Abschreibungsmöglichkeiten und der deutlichen Reduzierung von Fördermitteln – entstanden so für Sanierungsmaßnahmen echte Marktbedingungen.

Seitdem ist eine deutliche Ausdifferenzierung von Investitionsbedingungen zu erkennen: In attraktiven Wohnlagen (etwa in Prenzlauer Berg) konzentrieren sich Investitionen so auf Wohnstandards, die außergewöhnliche Mietsteigerungen ermöglichen, bzw. auf die Umwandlung in Eigentumswohnungen. Hier ist nach Auslaufen der Sonderbedingungen der 1990er Jahre zusehends eine klassische Gentrification zu erkennen. In Städten mit einem hohen Bestand an Baudenkmalen, für die weiterhin hohe Steuerabschreibungen zu realisieren sind (z.B. Leipzig), ist eine deutliche Belebung des Immobiliengeschäftes zu beobachten, die sich auch in Verkäufen von größeren Paketen denkmalgeschützter Wohnungsbestände an institutionelle Anbieter niederschlägt. In der Folge kommt es zu einer Vermischung von Lagebeurteilung und Steuerkalkülen, die weiterhin für eine Dekonzentration von Erneuerungsaktivitäten sorgt und Investitionen auch ohne rasante Mietsteigerungen möglich macht. In wieder anderen, vor allem kleinen und mittleren, ostdeutschen Städten und schlecht gelegenen oder von einem Negativimage geprägten Wohnvierteln haben die Bevölkerungsverluste das Klima auf dem lokalen Wohnungsmarkt so nachhaltig beeinflusst, dass Immobilieninvestitionen kaum noch zu realisieren sind. Hier ist anstelle von Gentrification tatsächlich eher ein Abwärtstrend zu beobachten, der sich z.B. in Abrissen von Gründerzeitgebäuden niederschlägt.

Das bislang zu beobachtende Ausbleiben einer breiten sozialen Aufwertung und die „gespaltene“, oder „gebremste“ Gentrification in ostdeutschen Wohnvierteln lassen sich also zum Großteil aus den Spezifika des wohnungswirtschaftlichen Transformationsprozesses erklären. Für die Zukunft ist in diesem Bereich mit einer weiteren Ausdifferenzierung von Investitionsbedingungen zu rechnen. Der bereits sehr hohe Sanierungsgrad und die rückläufigen Bevölkerungszahlen beschränken so die Möglichkeiten für eine Preissteigerung von sanierten Wohnungen und die große Wahlfreiheit bei der Wohnungssuche schließt in vielen Fällen selbst für exklusive Ausstattungsmerkmale deutlich steigende Mieten aus. Die aus ökonomischer Perspektive für einen Gentrificationprozess konstitutiven Ertragslücken (rent gap) zwischen den aktuellen und höchst möglichen potentiellen Erträge einer Immobilie sind damit eher gering und das Risiko für vermarktungsabhängige Investitionen hoch. Die nur in geringem Maße möglichen Mieterhöhungen und leicht steigenden Verkaufspreise für Eigentumswohnungen sind in einer solchen Situation weniger ein realer return on investment sondern vielmehr ein Aufpreis für Vorzugslagen, der eine soziale Schließung einzelner Quartiere beschleunigen kann. Andererseits ist auch der Einfluss unterschiedlicher Wohnungsmarktstrukturen der ostdeutschen Städte auf die jeweilige Aufwertungs dynamik nicht zu unterschätzen. Insbesondere in Städten mit relativ kleinen Anteilen von Altbauten am Gesamtwohnungsbestand (z.B. Rostock und Dresden) weisen die Mieten in den weitgehend sanierten Gründerzeitvierteln deutlich höhere Niveaus auf als in Städten, in

denen der Markt von Altbauten ähnlicher Qualität dominiert wird (Leipzig). Die Sozialstrukturen in diesen Gebieten können als markt- und preisvermittelte Effekte der Sanierung angesehen werden und der Zugang zu den aufgewerteten Wohngebieten wird wesentlich von den ökonomischen Ressourcen der Haushalte bestimmt. In Städten mit größeren Altbauanteilen wie etwa Leipzig und Halle ist der Durchführungsstand der Sanierung trotz der intensiven Modernisierungstätigkeit der letzten Dekade geringer und soziale bzw. kulturelle Ressourcen der Haushalte spielen bei der Etablierung bestimmter Wohnmilieus in den Nachbarschaften eine größere Rolle.

## **6 Kann es unter den Bedingungen in Ostdeutschland überhaupt Gentrification geben?**

Gentrification konnte bislang in einigen ausgewählten Innenstadtvierteln ostdeutscher Großstädte nachgewiesen werden. Allerdings stellt sich angesichts der außergewöhnlichen Umstände, unter denen sich sozialräumlicher Wandel in Ostdeutschland abspielt, die Frage nach dem Potenzial für Gentrification in ostdeutschen Großstädten. Diese Frage spielte in bisherigen Studien eher eine untergeordnete Rolle, scheint aber von zentraler Bedeutung zu sein, will man Aussagen über den weiteren Wandel innerstädtischer Wohnviertel machen. Zur Beantwortung dieser Frage ist es nötig, in einem ersten Schritt demographische und soziale Basisprozesse in Ostdeutschland in den Blick zu nehmen: Hier kann die Sozialstrukturentwicklung in Ostdeutschland nach der deutschen Vereinigung zwar als nachholende Modernisierung begriffen werden (vgl. GEIßLER 2006, 367ff.) – allerdings kaum in dem Sinne, dass hier die Entwicklung Westdeutschlands im Zeitraffer wiederholt worden wäre. Vielmehr ist die ostdeutsche Transformationsgesellschaft durch ganz eigene Widersprüche geprägt. Dabei überlagerten sich drei soziale (Teil)Prozesse – der demographische, der soziale und der kulturelle Wandel – und brachten eine durchaus eigenständige Sozialstruktur hervor, die erhebliche Auswirkungen auf das Nachfragepotenzial für Gentrificationprozesse hat.

Unmittelbar nach der Wende vollzog sich dabei ein ziemlich abrupter Einstieg in ein anderes demographisches Muster. Die Geburtenrate fiel schon 1990 um ein Drittel bezogen auf den Stand in den 1980er Jahren. Auch die Zahlen der Heiraten und Scheidungen brachen ein und näherten sich erst nach einigen Jahren wieder – wie auch die Geburtenrate – von einem sehr niedrigen Niveau dem ebenfalls niedrigen westdeutschen Niveau. Die Dominanz der Familienhaushalte wurde infolgedessen zugunsten von Ein- und Zweipersonen-Haushalten aufgelöst. In den Großstädten beträgt der Anteil von Ein-Personen-Haushalten heute z.T. schon 50% und erreicht damit westdeutsche Werte (STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN 2005). Infolge der Abwanderung Jüngerer ändern sich die Altersstrukturen rascher als im Westen, steigt der Sterbefallüberschuss überproportional und verschieben sich die Geschlechterverhältnisse in Richtung einer Vermännlichung der ehemals „weiblichsten Gesellschaft“ Europas.

Der Wandel in den Erwerbsstrukturen war nicht minder gravierend, allein in den ersten drei Jahren nach der Wende wechselte mehr als die Hälfte der ostdeutschen Beschäftigten die Berufsposition. Allerdings war diese enorme berufliche Mobilität

zu einem großen Teil Abwärtsmobilität. In gesamtdeutscher Hinsicht lässt sich dies als Unter- bzw. Überschichtung deuten: Während Ostdeutsche mehrheitlich untere soziale Positionen in der gesamtdeutschen Struktur besetzen, belegen Westdeutsche vor allem die oberen Positionen. In aktuellen Studien wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich untere und gefährdete soziale Gruppen insbesondere in Ostdeutschland finden (vgl. NEUGEBAUER 2007, 94).

Die Inkorporierung der ostdeutschen Wirtschaft in die westdeutsche bzw. den europäischen Markt führte zudem zu einer massiven und praktisch flächenhaften Deindustrialisierung von über 80%. Das hatte einen rasanten Anstieg der Arbeitslosenzahlen gerade in Städten zur Folge – die bis heute auf einem hohen Niveau verharren und zu einer anhaltenden Abwanderung vor allem junger und gut gebildeter Leute führen. Diejenigen, die im Erwerbsleben verblieben, konnten bis etwa 1996 beträchtliche Einkommenszuwächse verbuchen, das Einkommensniveau näherte sich auf etwa 80% des Westniveaus an. Seitdem stagnieren die Einkommen allerdings weitgehend, eine weitere Angleichung hat nur partiell und zeitlich gestreckt stattgefunden<sup>5</sup>. Zwar wird sich die beobachtbare Differenzierung der Einkommen fortsetzen, die Gruppe der Gut- bzw. Spitzenverdiener wird aber weiterhin relativ klein bleiben. Die Haushaltsnettoeinkommen werden – u.a. auch wegen der Verkleinerung der Haushalte eher stagnieren oder sogar sinken.

Deutliche Angleichungstendenzen gibt es demgegenüber im Bildungssystem. Unmittelbar nach der Wende kam es zur Öffnung des Bildungswesens: konnten in der DDR etwas mehr als 10% einer Kohorte das Abitur erwerben, so sind es mittlerweile ca. 30% (vgl. GEIßLER 2006, 273ff.). Infolgedessen haben sich die Zahlen der Studienanfänger und der Studenten in Ostdeutschland seit Anfang der 1990er Jahre verdoppelt. Vom Anstieg der Abiturienten- und Studentenzahlen profitieren vor allem Großstädte – in erster Linie solche mit einer reichen Schul- und Hochschullandschaft.

Der kulturelle Wandel in Ostdeutschland ist vor allem durch die Verbreitung neuer Wertorientierungen und Lebensstile geprägt, die die Milieustruktur in den 1990er Jahren nachhaltig veränderten. Anfang der 1990er Jahren dominierten wenige traditionelle Großmilieus wie etwa das traditionsorientierte Arbeiter- und Bauernmilieu und das kleinbürgerlich-materialistische Milieu mit jeweils etwa einem Viertel der ostdeutschen Bevölkerung die Milieustruktur. Diese Struktur differenzierte sich in der Folgezeit sowohl in vertikaler wie in horizontaler Hinsicht aus (vgl. MÜLLER et al. 1997). Anfang der 2000er Jahre waren es dann schon elf Milieus in einer relativ ausgewogenen Milieustruktur. Gegenwärtig sind die traditionellen Milieus in Ostdeutschland auf einen fast schon verschwindenden Anteil geschrumpft, demgegenüber haben sich die modernen Milieus westlichen Werten genähert. Neben der Persistenz eines so genannten DDR-Milieus gibt es eine weitere Differenz zur westdeutschen Milieustruktur: ein besonders Wachstum unterer sozialer Milieus, wie z.B. des „abgehängten Prekariats“ als typischem Ostmilieu (NEUGEBAUER 2007, S. 94). Auch hier kann man also neben Angleichungen deutliche Persistenzen bzw. ostdeutsche Besonderheiten beobachten, die sicherlich auch in Zukunft noch Bestand haben werden.

---

<sup>5</sup> Allerdings sind die Lebenshaltungskosten im Osten teilweise bis zu einem Drittel niedriger als im Westen (vgl. KOSFELD et al. 2009).

Betrachtet man die Entwicklung der ostdeutschen Sozialstruktur unter dem Aspekt, inwiefern Prozesse auf der Makroebene zur Ausbildung eines Gentrification-Potenzials auf der städtischen Mikroebene beigetragen haben, so ergibt sich also heute ein differenziertes Bild, das sich stark von den optimistischen Annahmen von Anfang der 1990er Jahre unterscheidet. Woran es vor allem mangelt, sind Haushalte mit hohem Einkommen, die über gentrification-relevante Lebens- und Konsumstile sowie Wohnpräferenzen verfügen. Dagegen hat sich die Größe und Struktur der ostdeutschen Haushalte weitgehend dem westdeutschen Muster angepasst. Auch was das Bildungsniveau betrifft, gibt es unübersehbare Angleichungen. Allerdings sind es gerade junge Menschen mit allgemeiner Hochschulreife bzw. Hochschulabschluss, die entweder zum Studium nach Westdeutschland abwandern oder sich dort einen Job suchen. Daher dürfte das Gentrification-Potenzial wahrscheinlich nur in den wenigen ostdeutschen Großstädten eine „kritische Masse“ erreichen. Die Ausbildung dieses Potenzials ist vom jeweiligen regionalen Arbeitsmarkt, etwa auch dem Vorhandensein von höheren Bildungseinrichtungen sowie dem jeweiligen Wohnungsangebot abhängig.

Der anhaltende und auch für die nächsten Jahre prognostizierte Bevölkerungsrückgang in Ostdeutschland wird auch in Zukunft – in Verbindung mit den oben dargestellten sozialen Prozessen – das soziale Potenzial der Gentrification nicht sehr stark steigen lassen.

Insgesamt ist damit das Thema Gentrification zwar für weite Teile Ostdeutschlands in absehbarer Zukunft tatsächlich wenig relevant – in einigen Wohnvierteln ostdeutscher Großstädte kann das aber durchaus anders aussehen. Abhängig von interregionalen Wandlungsmustern, der Ansiedlung von Unternehmen und staatlichen Einrichtungen und der Entwicklung des Angebotes auf den lokalen Wohnungsmärkten kann es hier durchaus zu einer Verdichtung der in der Fläche niedrigen Gentrificationspotenziale kommen, die Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse in bestimmten Wohnvierteln wahrscheinlich werden lassen. In Abwandlung des Titels eines amerikanischen Aufsatzes könnte man das Szenario als „Inseln der Gentrification in einem Meer der Schrumpfung“ bezeichnen.

## 7 Fazit

Gentrification ist als kritisches Konzept entstanden, um den sozialräumlichen Wandel innerstädtischer Wohnviertel nicht nur feststellen, sondern auch seine Richtung beschreiben, und die in ihm vorhandenen Machtverhältnisse und sozialen Ungleichheiten thematisieren zu können. Obwohl die Muster von Stadtentwicklungsprozessen in Ostdeutschland anders aussehen als diejenigen in westdeutschen oder US-amerikanischen Städten, wirken auch hier Trends, die Gentrification für eine Reihe von innerstädtischen Wohnvierteln als Erklärungsmodell relevant werden lassen. Das Konzept besitzt daher einen Erklärungswert für bestimmte Dimensionen des Nachbarschaftswandels, die anderen Interpretationsvorschlägen wie „Reurbanisierung“, „Revitalisierung“ oder „Renaissance“ fehlt und der viel zum Verständnis des Wandels innerstädtischer Wohnviertel in Ostdeutschland beitragen kann.

Um dieses Potenzial fruchtbar zu machen, bedarf die (ost)deutsche Gentrificationsforschung aber einer neuen Ausrichtung. Wir haben in diesem Aufsatz vor allem Probleme ostdeutscher Untersuchungen diskutiert, da zentrale Ansätze der vorgestellten Studien aus in Westdeutschland entwickelten Forschungsdesigns übernommen wurden, gilt dieser Befund aber auch westlich der Elbe.

Für die Weiterentwicklung der deutschen Gentrificationforschung finden wir es vor diesem Hintergrund zentral, Abschied von einem (vorgestellten) Idealtypus von Gentrification zu nehmen, an dem sich abgearbeitet werden kann. Anstelle dessen sollte sich die Forschung stärker einem elastischen Untersuchungsansatz zuwenden, der Gentrification als eine Form der Verräumlichung sozialer Ungleichheiten versteht, die in verschiedenen Kontexten unterschiedliche Erscheinungsformen annehmen kann und die Schließung von Räumen für sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen umfasst. Um derartige Prozesse unter den Bedingungen der ostdeutschen Transformationsgesellschaft analysieren zu können, sollten weniger schematische Untersuchungsansätze gefunden werden, welche die besonderen Bedingungen der ostdeutschen Gesellschaft stärker beachten und sozialräumliche Entwicklungen aus einer informierten Analyse dieser Bedingungen heraus interpretieren.

Schließlich gilt es Lücken zu füllen: die Gentrificationforschung ist insbesondere um (immobilien)ökonomische Ansätze zu erweitern, die Zusammenhänge zwischen Bewohnerwandel und Investitionsverhalten erklären helfen. Eine stärkere Einbeziehung immobilienökonomischer Aspekte stünde vor allem vor der Aufgabe, zu erklären, auf welche Weise „rent gaps“ in unterschiedlichen Kontexten geschlossen werden können und welche Auswirkungen das auf räumliche und zeitliche Muster von konkreten Gentrificationprozessen hat.

Daneben sollten verstärkt Anschlüsse an aktuelle Diskussionen um soziale Ungleichheiten hergestellt werden. Hier kommen moderne Ansätze der Sozialstrukturanalyse in den Blick, die neben den klassischen Dimensionen auch kulturelle Faktoren mit Konzepten wie Milieu oder Lebensstil einzufangen suchen. Durch eine derartige Erweiterung könnten schlüssigere Gruppierungen vorgenommen und die (empirische) Gentrificationforschung vom Stigma der (positivistischen) Beliebigkeit befreit werden.

Zusammengefasst plädieren wir also für Forschungsbeiträge, die weniger versuchen zu verifizieren (bzw. falsifizieren) *ob* in einer bestimmten Nachbarschaft Gentrificationsprozesse stattfinden, sondern sich stärker bemühen, Unterschiede und Bedingungsfaktoren verschiedener Gentrificationprozesse zu erhellen. Der dafür angebrachte Forschungsansatz wäre dann stärker komparativ, wobei sowohl ein Vergleich verschiedener Orte, als auch verschiedener Dimensionen von Gentrification aufschlussreich sein könnte.

Diese Erweiterungen würden insgesamt auf einen Abschied von einem wissenschaftlichen Vorgehen hinauslaufen, bei dem in Ostdeutschland angewandte Forschungsansätze aus der dominierenden westdeutschen Perspektive übernommen und sozusagen „übergeklappt“ werden. Die methodologischen Probleme der in älteren westdeutschen Gentrificationstudien angewandten positivistisch-sozialökologischen Perspektive sind in Ostdeutschland in den letzten Jahren besonders scharf zutage getreten, sie gelten freilich nicht nur hier. Ein breiterer, flexibler Ansatz könnte daher auch der Gentrificationforschung in Westdeutschland wieder



auf die Sprünge helfen und die entsprechende Forschung neu beleben. Damit könnte dem Ansatz auch wieder ein Stück weit sein kritischer Impetus zurückgegeben werden, den er für die Analyse der aktuell in west- wie ostdeutschen Innenstädten ablaufenden Prozesse so dringlich braucht.

## Literatur

- ALISCH, M. u. J. DANGSCHAT 1996: Die Akteure der Gentrifizierung und ihre „Karrieren“. In: FRIEDRICHS, J. u. R. KECSKES (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S. 95–132.
- BERNT, M. 1998: Stadterneuerung unter Aufwertungsdruck. Bad Sinsheim.
- BERNT, M. u. A. HOLM 2002: Gentrification in Ostdeutschland: der Fall Prenzlauer Berg. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, H. II, S.125–151.
- BERNT, M. u. A. HOLM 2005: Gentrification of a particular type. The case of Prenzlauer Berg. In: ATKINSON, R. u. G. BRIDGE (Hrsg.): Gentrification in a Global Perspective. London, S. 106–125.
- BLASIUS, J. 2008: 20 Jahre Gentrification-Forschung in Deutschland. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 11/12, 2008, S. 857–860.
- BLASIUS, J. u. J.S. DANGSCHAT (Hrsg.) 1990: Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt a.M., New York.
- BRÜHL, H., C. ECHTER, FRÖLICH VON BODENSCHWINGH, F. u. G. JEKEL 2005: Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Berlin.
- BMVBS (= Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung) 2007: Leipzig Charta zur nachhaltigen Europäischen Stadt. In: <http://www.bmvbs.de/Raumentwicklung-1501.982764/Leipzig-Charta-zur-nachhaltige.htm> (30.11.2007).
- DANGSCHAT, J. u. J. FRIEDRICHS 1988: Gentrification in der inneren Stadt von Hamburg. Eine empirische Untersuchung des Wandels von drei Wohnvierteln. Hamburg.
- DIESER, H. 1996: Restitution – was ist sie und was bewirkt sie? In: HAÜßERMANN, H. u. R. NEEF (Hrsg): Stadtentwicklung in Ostdeutschland – soziale und räumliche Tendenzen. Berlin.
- 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. 1996: Gentrification. Forschungsstand und methodologische Probleme. In: FRIEDRICHS, J. u. R. KECSKES (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S. 13–40.
- FRIEDRICHS, J. u. A. KAHL 1991: Strukturwandel in der ehemaligen DDR – Konsequenzen für den Städtebau. In: Archiv für Kommunalwissenschaften 30, S. 169–197.
- FRIEDRICHS, J. u. R. KECSKES (Hrsg.) 1996: Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen.
- GEIßLER, R. 2006: Die Sozialstruktur Deutschlands. Wiesbaden.
- GERDES, J. 2001: Gutachten zur sozialgeschichtlichen und sozialstrukturellen Entwicklung der Rostocker Steintor-Vorstadt. Rostock (unveröffentlichtes Manuskript).
- GLATTER, J. 2006a: Gentrification in Ostdeutschland – untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. Dresden. (= Dresdner Geographische Beiträge, 11).
- GLATTER, J. 2006b: News from the blind men and the elephant? – Welche neuen Erkenntnisse bietet die jüngere Gentrificationforschung? In: Europa Regional, 4, S. 156–166.
- GLATTER, J. u. W. KILLISCH 2004: Gentrification in innenstadtnahen Wohnquartieren ostdeutscher Städte – das Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, 78, H. 1, S.41–54.
- GLATTER, J. u. K. WIEST 2008: Gentrifizierungstendenzen unter den Bedingungen des Mietermarktes? Zum Wandel innenstadtnaher Quartiere in ostdeutschen Städten seit der

- Wiedervereinigung. In: GESTRING, N., Chr. HAMEMANN, H. GLASAUER (Hrsg.): *Jahrbuch StadtRegion 2007/08 Schwerpunkt: Arme reiche Stadt*. Opladen, S. 55–72.
- HAASE, A., S. KABISCH, A. STEINFÜHRER 2005: Reurbanisierung – eine Chance für die dauerhafte Nutzung innerstädtischer Wohngebiete? In: ALTROCK, U., R. KUNZE, U. von PETZ, D. SCHUBERT (Hrsg.): *Jahrbuch für Stadterneuerung 2004/2005*. Berlin, S. 77–94.
- HAMNETT, C. u. B. RANDOLPH 1986: Tenurial transformation and the flat break-up market in London. The British condo-experience. In: SMITH, N. u. P. WILLIAMS (Hrsg.): *Gentrification of the city*. London, S. 121–152.
- HARTH, A., U. HERLYN u. G. SCHELLER 1996: Ostdeutsche Städte auf Gentrificationkurs? Empirische Befunde zur „gespaltenen“ Gentrification in Magdeburg. In: FRIEDRICH, J. u. R. KECSKES (Hrsg.): *Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse*. Opladen. S. 167–192.
- HÄUßERMANN, H. u. A. KAPPAN 2002: Berlin: von der geteilten zur gespaltenen Stadt? Sozialräumlicher Wandel seit 1990. Opladen.
- HELMS, H. 1992: *Die Stadt als Gabentisch*. Leipzig.
- HERFERT, G. 2003: Zwischen Gentrification und Abwärtsspirale. Sozialräumliche Differenzierung in Wohnquartieren sächsischer Großstadregionen Ende der 1990er Jahre. In: *Raumforschung und Raumordnung*, Band 61/3, S. 170–184.
- HILL, A. u. K. WIEST 2004a: Gentrification in ostdeutschen Cityrandgebieten? Theoretische Überlegungen zum empirischen Forschungsstand. In: *Berichte zur deutschen Landeskunde*, 78 H. 1, S.25–39.
- HILL, A. u. K. WIEST 2004b: Segregation und Gentrification in der schrumpfenden Stadt? In: *Städte im Umbruch: das Online Magazin*, Ausg. 1, S. 62–66 <http://www.schrumpfendestadt.de/magazin.htm> (Auszug vom 21.09.2007).
- HOLM, A. 2002: Stadterneuerung in Ostberlin: wer bleibt, wer geht und vor allem warum? Prozessual bedingte Differenzierung von Beteiligungschancen an der Stadterneuerung. In: HANNEMANN, C., S. KABISCH und C. WEISKE (Hrsg.): *Neue Länder – Neue Sitten? Transformationsprozesse in Städten und Regionen Ostdeutschlands*. Berlin, S. 184–205.
- HOLM, A. 2006: Die Restrukturierung des Raumes. Stadterneuerung der 90er Jahre in Ostberlin. Interessen und Machtverhältnis. Bielefeld.
- KECSKES, R. 1996: Die Dynamik der Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Zur Begründung unterschiedlicher Prozessverläufe der Gentrification. In: FRIEDRICH, J. u. R. KECSKES (Hrsg.): *Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse*. Opladen, S. 55–94.
- KOSFELD, R., H.-F. ECKEY u. M. SCHÜßLER, M. 2009: Ökonometrische Messung regionaler Preisniveaus auf der Basis örtlich beschränkter Erhebungen, RatSWD Working Paper No. 73. Berlin.
- KRAJEWSKI, C. 2006a: Urbane Transformationsprozesse in zentrumsnahen Stadtquartieren – Gentrifizierung und innere Differenzierung am Beispiel der Spandauer Vorstadt und Rosenthaler Vorstadt in Berlin. Münster (= Münstersche Geographische Arbeiten, 48).
- KRAJEWSKI C. 2006b: Stadterneuerung und Aufwertungsprozesse in der „neuen Mitte“ von Berlin. In: KRAJEWSKI, C. u. W. SCHUHMAN (Hrsg.): *Berlin – Stadt-Entwicklungen zwischen Kiez und Metropole seit der Wiedervereinigung*. Münster: Arbeitsgemeinschaft Angewandte Geographie Münster e.V., S. 79–106 (= Arbeitsberichte, H. 37).
- KRÄTKE, S. 1991: *Strukturwandel der Städte*. Frankfurt/M, New York.
- LEES, L., T. SLATER, E. WYLY 2008: *Gentrification*. New York, London.
- LÜTKE-DALDRUP, E. u. M. DOEHLER BHEZADI 2004: *Plusminus Leipzig: Stadt in Transformation*. Wuppertal.
- MARCUSE, P. 1985: Gentrification, abandonment and displacement: The linkages in New York City. In: *Journal of Urban and Contemporary Law* 28, S. 195–240.
- MARSCHNER, S. 1998: Letzte Rettung oder sozialer Verlust? Zur Tragweite ostdeutscher Gentrificationprozesse in Frankfurt (Oder). unveröff. Diplomarbeit am Arbeitsbereich Kultur- und Regionalgeographie der Universität Trier.

- MÜLLER, D., M. HOFMANN u. D. RINK 1997: Diachrone Analysen von Lebensweisen in den neuen Bundesländern, In: HRADIL, S. u. E. PANKOKE (Hrsg.): Aufstieg für alle? Opladen, S. 237–319.
- NEUGEBAUER, G. 2007: Politische Milieus in Deutschland. Bonn.
- REIMANN, B. 2000: Städtische Wohnquartiere. Opladen.
- RINK, D. 1997: Zur Segregation in ostdeutschen Großstädten. In: KABISCH, S., A. KINDLER u. D. RINK (Hrsg.): Sozial-Atlas der Stadt Leipzig. Leipzig, S. 26–46.
- ROSE, D. 1984: Rethinking gentrification: beyond the uneven development of marxist urban theory. In: Environment and Planning D: Society and Space. 2, 1, S. 47–74.
- SMITH, N. 1979: Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. In: Journal of the American Planning Association, 45, H. 4, S. 538–548.
- STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN 2005: Ergebnisse des Mikrozensus. Statistischer Bericht A VII 8. Kamenz.
- THOMAS, D., U. FUHRER u. C. QUAISER-POHL 2008: Akteure der Gentrification und ihre Ortsbindung: Eine Studie in einem städtischen Sanierungsgebiet in Ostdeutschland. In: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, 60/2, 339–366.
- WEISKE, C. 1996: Gentrification und Incumbent Upgrading in Erfurt. In: FRIEDRICH, J. u. R. KECSKES (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S. 193–226.
- WIEST, K. 1997: Die Neubewertung Leipziger Altbauquartiere und Veränderungen des Wohnmilieus. Gesellschaftliche Modernisierung und sozialräumliche Ungleichheiten, Leipzig. (= Beiträge zur regionalen Geographie, 43).
- WIEST, K. 2005: Reurbanisierung als Mainstream der ostdeutschen Stadtentwicklung? Wohnungsmarkt und Planungspolitik in sächsischen Großstädten. In: RaumPlanung H. 123, S.177–182.
- WIEST, K. u. A. HILL 2004a: Sanfte Gentrifizierung, Studentifizierung und Inseln ethnischer Konzentration in ostdeutschen Cityrandgebieten. Das Beispiel Leipzig. In: Raumforschung und Raumordnung, 62, H. 6, S. 361–374.
- WIEST, K. u. A. HILL 2004b: Segregation und Gentrification in der schrumpfenden Stadt? In: Städte im Umbruch – das Online Magazin für Stadtentwicklung, Stadtschrumpfung, Stadtbau & Regenerierung, Ausgabe 1/2004, S.62–66. [www.Schrumpfende-Stadt.de/magazin.htm](http://www.Schrumpfende-Stadt.de/magazin.htm).
- WIEST, K. u. R. ZISCHNER 2006: Aufwertung innerstädtischer Altbaugebiete in den neuen Bundesländern – Prozesse und Entwicklungspfade. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, H. 1, S. 99–121.
- WUSTMANN, D. u. J. GLATTER 2004: Sozialräumliche Differenzierung in Dresden – eine Untersuchung anhand statistischer Daten von 1990 bis 2001 mit Hilfe multivariater Analysemethoden. In: KILLISCH, W. (Hrsg.): Aktuelle Beiträge zur Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Dresden. Dresden, S. 31–52 (= Dresdener Geographische Beiträge, H. 9).
- ZISCHNER, R. 2003: Gentrification in Leipzig-Connewitz? Theoretische Gentrification-Ansätze und deren Gültigkeit in Städten der neuen Bundesländer. Unveröff. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.