

## O. Vorbemerkungen

Fokus des Referats ist das Zusammenwirken von gebauter Umwelt (=Architektur bei Heinrich Klötz) in der Stadt und sozialer Differenzierung unter Menschen. Das Interesse liegt in den Makrostrukturen, weniger beim einzelnen Bauwerk. Bei den Funktionen von Architektur bildet Wohnen den Schwerpunkt der Betrachtung.

Insofern ist die Exkursion nach Alt-Urfahr eine Möglichkeit einen Eindruck zu gewinnen von diesem Stadtteil. Es wird dort aber auch nicht um einzelne Gebäude und Infrastrukturen gehen, sondern um die Gesamtentwicklung im zeitlichen Ablauf.

Ich konzentriere mich auf die Theorie, meine Kollegin Brigitte Brigitte Lichnovsky auf das konkrete Beispiel vor Ort, Alt-Urfahr.

## I. Soziologische und ökonomische Theorien zur Gentrifizierung

### I Segregation in der Stadt

„Residentielle Segregation“ ist die Konzentration von Wohnbevölkerungen [...] mit bestimmten Merkmalen in unterschiedlichen Teilräumen einer Stadt“<sup>1</sup>.

Segregation gibt es seit es Städte gibt - Stadt definiert sich nach Louis Wirth über Größe, Dichte und Heterogenität der in der Stadt lebenden Menschen<sup>2</sup>. Stadt ist nach Henry Lefebvre **„verdichtete Unterschiedlichkeit“**<sup>3</sup>. Mit dieser Begriff wandte er sich gegen die Urbanismus der Charta von Athen. Diese veröffentlichte Le Corbusier 1941, wichtig war Licht, Luft und Raum für alle. Die Charta von Athen plädierte aber auch für die räumliche Trennung von Arbeiten, Wohnen und Einkaufen; damit entstanden autogerechte Städte, reduziert auf Arbeit, Freizeit und Verkehr, und Schlafstädte an den Rändern<sup>4</sup>.

Segregation ist „die Abbildung sozialer Ungleichheit im Raum“<sup>5</sup>. Am stärksten abgesondert leben die Reichen in den Städten<sup>6</sup>. Bourdieu: „der von einem Akteur eingenommene Ort und

<sup>1</sup> El-Mafaalani / Kurtenbach / Strohmeier, 9

<sup>2</sup> Vgl. Schmid, 30

<sup>3</sup> Henry Lefebvre zitiert nach Twickel, 20

<sup>4</sup> Vgl. Twickel, 20

<sup>5</sup> El-Mafaalani / Kurtenbach / Strohmeier, 9

<sup>6</sup> Vgl. El-Mafaalani / Strohmeier, 20

sein Platz im angeeigneten Raum [sind] hervorragende Indikatoren für seine Stellung im sozialen Raum“<sup>7</sup>. Raum, egal ob Wohnungsgrundrisse, Straßenzüge oder Städte strukturiert soziale Ungleichheit vor<sup>8</sup>.

Unterscheidung:

- „soziale Segregation: die räumliche Trennung von Arm und Reich;
- demografische Segregation: die räumliche Trennung von Alt und Jung, von Familienhaushalten und anderen Haushaltsformen;
- ethnische Segregation: die räumliche Trennung von Einwanderern und „Einheimischen“<sup>9</sup>

Ursachen von Segregation<sup>10</sup> :

Kombinierter Effekt von freiwilligen und unfreiwilligen Entscheidungen

- Wohnungsmarkt, inklusive diskriminierender Praktiken der Vermieter
- Symbolische Identifikation mit einer Adresse oder einem Stadtteil (Distinktion der Reichen; Migrant\_innen suchen die Nähe von Landsleuten und Familie)
- Wohnungspolitik und kommunale Wohnraumvergabepraxis

Folgen von Segregation<sup>11</sup>:

- Gewalt und Kriminalität in bestimmten, aber nicht allen armen Vierteln
- Ökonomie: Konzentration von Bildungsarmut, Einkommensarmut, gesundheitlichen Beeinträchtigungen - und damit Determinanten von Lebenschancen; geringe Instandsetzung und Modernisierung in einem Stadtteil
- Politik: Unterschiedliche Wahlbeteiligung und politische Partizipation, „demokratiefreie Zonen“<sup>12</sup>; politische Nachteile durch Etikettierung und Stigmatisierung, Bildung von Vorurteilen; politische Vorteile durch gemeinsame Interessensbildungs- und Verständigungsprozesse in einem vertrautem Umfeld
- Fluktuation

Raumsoziologie: Georg Simmel, Henry Lefebvre, David Harvey, Anthony Giddens, Benno Werlen, Sergej Stoetzer<sup>13</sup>

## **2 Gentrifizierung - Zum Begriff, den Phasen und prototypischen Verläufen**

Der Begriff Gentrification wurde erstmals 1964 erwähnt. Ruth Glass untersuchte die Entwicklung im Londoner Stadtteil Islington. Große Häuser im viktorianischen Stil wurden

---

<sup>7</sup> Bourdieu zitiert nach Löw / Steets/ Stolzer, 39

<sup>8</sup> Vgl. Löw / Steets/ Stolzer, 107

<sup>9</sup> El-Mafaalani / Strohmeier, 18

<sup>10</sup> Vgl. El-Mafaalani / Strohmeier, 20 f.

<sup>11</sup> Vgl. El-Mafaalani / Strohmeier, 29 ff. und Löw / Steets/ Stolzer, 42

<sup>12</sup> El-Mafaalani / Strohmeier, 18

<sup>13</sup> Vgl. Löw / Steets/ Stolzer, 51-66

aufgewertet, die Arbeiterklasse aus dem Viertel verdrängt. Das Wort Gentrification, Gentrifizierung auf deutsch, ist eine Anspielung auf die Rückkehr der „Gentry“, des niedrigen Landadels<sup>14</sup>.

Zum Begriff: Die „klassische“ Definition von Gentrifizierung, gentrification, meint „die sozio-ökonomische Aufwertung städtischer Arbeiterwohngebiete durch den Zuzug mittelständischer Milieus [...]. Es handelt sich in der Regel um Gebiete mit guter Verkehrsanbindung, alter Bausubstanz sowie niedrigen Bodenpreisen und Mieten [...]. Zu Beginn ziehen sogenannte Pioniere in das Viertel. Es handelt sich um Studierende, Künstler und andere Gruppierungen, die den billigen Wohnraum ebenso suchen wie die kreativen Möglichkeiten der Raumgestaltung (z.B. leere Lofts). Zug um Zug erhöht sich der Anteil an Kulturangeboten, Second-Hand-Läden, Plattenlabels, Bioläden, Kneipen etc. Mit der Aufwertung des Viertels durch die subkulturelle Szene wird das Quartier für die so genannten Gentrifizierer interessant. Hierbei handelt es sich um wohlhabende Personengruppen des Mittelstandes, häufig doppelverdienend, oft im mittleren Alter, z.T. kinderlos, die die Citylage genauso schätzen wie das breite kulturelle Angebot und die Wohnungen mit flexiblen Grundrissen. In dieser Phase werden die Wohnungen modernisiert, die Mietpreise steigen, viele Wohnungen werden in Eigentumswohnungen umgewandelt. Bald können sich die ehemaligen BewohnerInnen die Mietpreise nicht mehr leisten. Nach einer kurzen Phase der Durchmischung der Schichten müssen sie nun das Viertel verlassen. Häufig gibt es in den Innenstädten keine Alternative, so dass die GeringverdienerInnen, darunter viele MigrantInnen, immer weiter an den Stadtrand ziehen - eine Segregation in reich und arm ist die Folge“<sup>15</sup>.

Es geht bei Gentrification nicht nur um „klassenspezifische, ökonomische oder politische Interessen, sondern um die Erlangung einer gesellschaftlich hegemonialen Position, die sich beispielsweise in der Dominanz der eigenen Deutungsweisen ausdrückt“<sup>16</sup>, d.h. es ist wichtig in der Analyse nicht nur Bauprojekte, steigende Mieten und Verdrängungsdynamiken in den Blick zu nehmen, sondern auch die sie begleitenden Hegemonialstrategien<sup>17</sup>.

Diskurs bei Foucault - Sprache

Soziologie Heinz Bude: „**Zonierung der Lebenswelt**“ = „die Polarisierung der Stadt in Discountzonen, deren Bewohner tendenziell den privaten dem öffentlichen Raum vorziehen, und Latte-Macciato-Zonen, die mit ihrer Lebendigkeit und Kleinteiligkeit als Habitat für ein ökonomisches und sozial erfolgreiches Leben gelten“<sup>18</sup>.

---

<sup>14</sup> Vgl. Holm, 51 f.

<sup>15</sup> Löw / Steets/ Stolzer, 41 f.

<sup>16</sup> Holm, 51

<sup>17</sup> Vgl. Holm, 51

<sup>18</sup> Twickel, 114

Christoph Twickel: „Gentrifizierung ist Klassenkampf von oben“<sup>19</sup>, „sie ist das politisch beförderte Recht des Stärkeren angewandt auf den Stadtraum“<sup>20</sup>. „Das Resultat sind die gut ausgestatteten für die Work-Life-Balance optimierten Gegenden für das obere Viertel der Bevölkerung ebenso wie die sozial und kulturell abgehängten Ecken für das untere Viertel. Gentrifizierung macht aus einem Milieu der Vielen ein Produkt für Wenige“<sup>21</sup>.

### **Idealtypischer Verlauf der Phasen**<sup>22</sup>:

- Pionierphase: Künstler\_innen, Studierende, Alternativszenen ziehen ins Viertel, es etabliert sich eine subkulturell geprägte Szene. Im Unterschied zum Arbeiter\_innenmilieu bieten sich kulturelle und lebensstilbezogene Anknüpfungspunkte für die Mittelschicht.
- Beginnende Verdrängungsprozesse durch Interesse von Besserverdienenden und Investor\_innen; es kommt zu Modernisierungen und Umbauten; die Wohnungspreise sind für die ursprünglichen Bewohner\_innen nicht mehr finanzierbar
- Zuzug der echten „Gentrifier“ bis hin zum Austausch der Bewohner\_innenschaft. Damit verbunden ist oft auch die Verdrängung der improvisierten Orte der Subkultur.

Beispiel: Berlin Ost Prenzlauer Berg - 15 Jahre nach Beginn der Modernisierungsarbeiten lebten nur noch 20% der ursprünglichen Bewohner\_innen im Stadtteil<sup>23</sup>.

Mittlerweile weiß die Forschung, dass Aufwertungsprozesse nicht immer als klassischer Gentrifizierungsprozess erfolgen, es gibt aber durchaus gewisse Prototypen:

- **Klassische Gentrifizierung** (mit den idealtypischen Phasen): In der ersten Phase der Gentrifizierungsforschung, bis in die 1980er-Jahre, galten vor allem innerstädtische Altbaugebiete als Aufwertungszonen. „Arme, Ausländer\_innen, Alleinerziehende, Alte“ wurden verdrängt durch neue A-Gruppen, „Anwält\_innen, Architekt\_innen, Akademiker\_innen“, die bedingt durch neue Lebensstile und Berufswege Interesse an innerstädtischen Wohnen entwickelten. Gefeierte wurde dies als „Renaissance der Innenstädte“ oder „Neue Urbanität“<sup>24</sup>.
- **Gentrifizierung in Sanierungsgebieten**: Öffentlich geförderte Bestandsmodernisierung wirkt seit Anfang der 1970er-Jahre als Katalysator der Gentrifizierung. Legitimation für die Sanierungen war die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner\_innen, diese wurden aber verdrängt durch bald unleistbare Wohnungspreise selbst in geförderten Wohnungen. Auch die sogenannte „behutsame Stadterneuerung“ wirkte so, weil der Umfang der Fördermittel nicht

---

<sup>19</sup> Twickel, 101

<sup>20</sup> Twickel, 103

<sup>21</sup> Twickel, 103

<sup>22</sup> Vgl. Holm, 8 und Holm, 10 f.

<sup>23</sup> Vgl. Holm, 10

<sup>24</sup> Vgl. Holm, 9

ausreicht. Beteiligungsprozesse bevorzugen Menschen mit höheren Bildungsabschlüssen und sozialem Kapital<sup>25</sup>.

- **Neubau-Gentrifizierung:** Verdrängung passiert durch Büronutzungen und Luxuswohnprojekte. Dabei wird die Pionierphase übersprungen. Mit Super-Gentrifizierung ist die neuerliche Aufwertung bereits aufgewerteter Viertel gemeint<sup>26</sup>.
- **Gentrifizierung light:** Es gibt Viertel, wo es eine Gleichzeitigkeit von Aufwertungstendenzen und Beharrungsvermögen umsanielter Nischen und subkultureller Einrichtungen gibt. Dabei sind aber ärmere Haushalte durch steigende Wohnungskosten gezwungen, ihren Lebensstil abzusenken, die Forschung nennt diesen Effekt „Verdrängung aus dem Lebensstil“<sup>27</sup>.

### **3 Näherhin zu den ökonomischen Prozessen der Gentrifizierung**

#### **Beispiel Linienstrasse 118, Berlin<sup>28</sup>**

- 1997 zahlte ein Hamburger Ehepaar € 700.000.-, bis 2011 wurde es als normales Mietshaus bewirtschaftet, es war rentabel, die 14-jährige Bewirtschaftung hatte sich für die Eigentümer\_innen schon gelohnt.
- 2011 kaufte eine Immobilienfirma aus Wien das Haus um € 2,4 Mio.
- 2012 wurde es um € 5,5 Mio. an David Brock Immobilien verkauft
- 2013 summierten sich die Verkaufsangebote der Eigentumswohnungen auf über € 8 Mio.

Andrej Holm stellt **verschiedene ökonomische Vorstellungen** der Gentrifizierung vor:

- Aufwertungsdynamiken als „natürlicher Prozess“ (naiv und biologisch)
- Veränderte Nachfrage durch veränderte Berufsanforderungen, Biografien und Lebensstile.
- Veränderte Investitionszyklen und spezifische Verwertungsbedingungen. Damit ist Aufwertung nicht Effekt veränderter Nachfrage, sondern Folge eines veränderten Angebots.

Genauere Analyse des Immobilienmarktes

- **Makroökonomische Investitionszyklen:**

Der Kapitalismus verwandelt den Boden zur Ware, Immobilien unterliegen der Verwertungslogik. Mietwohnungen werden als zinstragendes Kapital verstanden, dass wie Ackerboden oder ein Sparbuch regelmässig eine Rendite abwerfen soll (Rentenökonomie)<sup>29</sup>.

---

<sup>25</sup> Vgl. Holm, 11 ff.

<sup>26</sup> Vgl. Holm, 14 ff.

<sup>27</sup> Vgl. Holm, 17 f.

<sup>28</sup> Vgl. Holm, Mietenwahnsinn, 77 ff.

<sup>29</sup> Vgl. Holm, 27

Neu<sup>30</sup> ist seit einigen Jahrzehnten, dass zunehmend neben traditionellen Immobilienentwickler\_innen und Wohnbauunternehmen internationale Finanzmarktakteur\_innen auf die Wohnung- und Immobilienmärkte drängen. Parallel wurden vielerorts kommunale Wohnungen privatisiert.

Die Finanzwirtschaft ist in einer Krise und den Anleger\_innen versprochene Gewinne können nicht realisiert werden. Um den Konkurrenzdruck im Bereich der Warenwirtschaft einzuschränken („erster Kapitalkreislauf“), passieren Investitionen in große Bauprojekte, Immobilien und Infrastrukturen („zweiter Kapitalkreislauf“). Doch auch hier müssen sich Investitionen amortisieren, wenn auch mit längeren Umschlagszeiten. So hat die Krise der Finanzmärkte 2008/09 ihren Ausgangspunkt am Wohnungsmarkt genommen. In den USA wurden massenhaft Hypothekarkredite an Hauskäufer\_innen mit geringer Bonität gewährt. Diese Krise ist also eine Krise der Krisenbewältigungsstrategien des Kapitals. Derzeit wird aber schon wieder mit Investitionen ins „Betongold“ geworben, weil angenommen wird, dass jene, die nicht ihr ganzes Vermögen in der Krise verloren haben, verstärkt in werthaltigere Anlagesphären wie den Immobilienmarkt, besonders im Luxussegment, anstatt in unsichere Aktienmärkte investieren.

#### • **Mikroökonomie der Ertragslücken<sup>31</sup>:**

Klassische Ökonomie erklärt das Entstehen hochpreisiger Aufwertungsgebiete durch das spezifische Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Kritische Ökonom\_innen erklären diese vor allem durch Monopolrenten. Das meint, dass die Preisunterschiede des Bodens nicht mehr über betriebswirtschaftliche Kosten- oder reale Lagevorteile erklärt werden, sondern alleine durch die Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft der Nutzer\_innen bestimmt werden. Hohe Mieten bzw. Kaufpreise sind somit das Aufgeld für Vorzugslagen. Bei Gentrifizierungsprozessen geht es dann nicht nur um eine Aufwertung des Image eines Stadtteils, sondern auch um die soziale Homogenität der Nachbarschaft. Aufwertung einer gesamten Nachbarschaft ermöglichen letztlich einen höheren Ertrag. Diese Ertragslücken, „Rent Gaps“, sind der Hebel für die Aufwertung. Investitionen in den Erwerb des Grundstücks und die Modernisierung des Gebäudes stehen der Differenz zwischen der aktuell kapitalisierten Grundrente und der höchst möglichen potentiellen Grundrente gegenüber. Nur wenn diese Ertragslücke groß genug ist, lohnt die Investition. Diese hängt nicht nur von Zukunftserwartungen, sondern auch von der aktuellen Ertragslage ab. Darum gibt es kein Viertel das per se zu schelcht für Gentrifizierung ist - vielmehr sind jahrelange Desinvestition und geringe Mieten die Voraussetzung um den Prozess in Gang zu setzen.

Klassische Wohnungsmarktanalysen sehen Grundbesitz als Kapitalanlage für die ein Zinseinkommen erwartet wird; aus den regelmässigen Erträgen errechnen sich die Bodenpreise. In Aufwertungsgebieten leiten sich die Bodenpreise aber nicht mehr aus den aktuell erzielten, sondern vor allem aus künftig erwarteten Einnahmen ab. Ein Aufwertungsdruck wird ausgelöst.

---

<sup>30</sup> Vgl. Holm 22 ff.

<sup>31</sup> Vgl. Holm, 24 ff.

- **Neue Eigentümer\_innen bringen neue Verwertungsweisen<sup>32</sup>:**

Gentrifizierungsprozesse sind oft von Eigentümer\_innenwechseln begleitet. In nicht modernisierten Altbauvierteln wohnen oft die Besitzer\_innen noch im Haus oder im Viertel. Sie vernachlässigen die Instandsetzung der Gebäude, um höhere Gewinnspannen zu erzielen oder weil sie einfach die notwendigen Mittel nicht haben. Kaufen nun professionelle Immobilienfirmen (oft mit Banken, Versicherungen und Fonds im Hintergrund) die Gebäude, müssen diese nicht nur Geld für die Erneuerung mobilisieren, sondern auch noch den Kaufpreis refinanzieren. Dazu werden meist Kredite aufgenommen, die entsprechend getilgt und verzinst werden müssen. „Gentrifizierung ist durch den Übergang [der] Rentenökonomie in eine Profitökonomie gekennzeichnet: [...] Grundstücksverwertung wird von [den neuen Wohnungsmarkttakteur\_innen in den Aufwertungsgebieten] wie eine reine Finanzanlage behandelt, die in einem möglichst kurzen Zeitraum für eine Investition ein bestimmtes Maß an Rendite abwirft“<sup>33</sup>. Die Bewirtschaftspraxis verändert sich dabei: Es geht nicht mehr um eine langfristige und substanzorientierte Wertsteigerung, sondern um eine kurzfristige bilanzorientierte Inwertsetzung. Insbesondere die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und das Tempo und Ausmaß der Verdrängung kann nur damit erklärt werden.

Öffentliche Mittel für den Wohnbau und Investitionen in städtische Infrastruktur sind rückläufig. Die durch die EU erzwungene Austeritätspolitik (Stabilitätspakt, Fiskalpakt) schränken den Spielraum der öffentlichen Haushalte ein, gerade der Kommunen. Und doch boomt der Immobilienmarkt, besonders die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in den Innenstädten<sup>34</sup>. „Das **Nebeneinander von öffentlicher De-Investition und privater Investition**, also die Umschichtung des gesellschaftlichen Reichtums von der öffentlichen in die private Hand, prägt die Gegenwart und die Zukunft unserer Städte“<sup>35</sup>. Auch historisch lässt sich zeigen, dass die Verwandlung der Stadt in eine Anlagesphäre eine Form der Privatisierung von Wertschöpfung ist (bspw. der Umbau von Paris durch George-Eugene Haussmann im 19. Jahrhundert)<sup>36</sup>.

#### **4 Näherhin zu den kulturell-symbolischen Prozessen der Gentrifizierung, den Deutungsweisen und Hegemonialstrategien**

Einleitend zum Begriff Hegemonie: Der italienische Marxist Antonio Gramsci unterscheidet zwischen Hegemonie und Herrschaft. Da eine Gesellschaft auf Dauer nicht durch Zwang aufrecht erhalten werden kann, braucht es die „kulturelle Führung einer Klasse, die versucht, einen gesellschaftlichen Konsens herzustellen, um auf diese Weise ihre hegemoniale Stellung

---

<sup>32</sup> Vgl. Holm, 26 ff.

<sup>33</sup> Holm, 27

<sup>34</sup> Vgl. Twickel, 112

<sup>35</sup> Twickel, 112 f.

<sup>36</sup> Vgl. Dell, 68 ff.

abzusichern<sup>37</sup>. Staat und hegemoniale Führung bauen auf Diskursführerschaft, eine konsensstiftende Legitimationsfunktion und einen gruppenübergreifenden Alltagsverstand der Gesellschaft<sup>38</sup>.

### **Die Kommodifizierung kulturellen Kapitals und die Inwertsetzung der Subkultur<sup>39</sup>:**

Die Sozialwissenschaftlerin Sharon Zukin greift in der Analyse des Künstler\_innenviertels SoHo auf die Arbeiten des französischen Soziologen und Philosophen Pierre Bourdieu zurück. Dieser unterscheidet vier Kapitalsorten: Ökonomisches, soziales, kulturelles und symbolisches Kapital<sup>40</sup>. Die Frage bei Gentrification ist, wie sich kulturelles Kapital in ökonomisches Kapital verwandelt.

- In der ersten Phase der Gentrifizierung ziehen junge und gebildete Menschen in ein Viertel. Gründe sind geringe Wohnkosten und Selbstentfaltungsmöglichkeiten z.B. durch Leerstand, Brachen und billige Gewerberäume. Es entwickelt sich eine subkulturelle Szene. Abstrakt kann das als räumliche Konzentration von Personen mit viel kulturellem Kapital verstanden werden. Das kulturelle Kapital ist noch personengebunden.
- In der zweiten Phase kommt es zu einem Imagewechsel, das Viertel wird ein besonderer Ort, ein alternatives Eldorado, ein subkultureller Hotspot. Wordings dafür sind „Künstler-Hochburg“, „Szeneviertel“ oder „Galerien-Quartier“. Selbst Hausbesetzungen und kreative Protestformen werden in diesen Trend involviert. Das Stadtviertel wird so ein eigenständiges kulturelles Objekt, das personengebundene kulturelle Kapital hat sich in ortsgebundenes kulturelles Kapital verwandelt.
- In der dritten Phase entdeckt die Immobilienwirtschaft das Viertel und hofft auch Extraeinnahmen durch die exklusive und besondere Lage. Bodenpreise und Mieten steigen. Es passiert eine kulturelle und symbolische Aufwertung. Verdrängungsprozesse werden sichtbar.
- In der vierten Phase werden durch Verkauf oder hochpreisige Vermietung ökonomische Gewinne realisiert. Es finden sich Menschen, die bereit sind für den „besonderen Ort“, „die gute Adresse“, einen Extrapreis zu bezahlen. Bourdieu nennt diesen Extrakosten für räumliche Distinktionsprofite, also Vorteile für die effektive Abgrenzung von anderen sozialen Gruppen. Käufer\_innen oder Mieter\_innen setzen einen Teil ihres personengebundenen ökonomischen Kapitals ein, um einen symbolischen Wert zu erwerben. Gentrifizierung ist aus dieser Perspektive die immobilienwirtschaftlich vermittelte Enteignung des kulturellen Kapital von zumeist ökonomisch mittellosen Künstler\_innen durch später zuziehende Reiche.

### **Unternehmerischen Stadtpolitik.**

---

<sup>37</sup> Habermann, 22

<sup>38</sup> Vgl. Habermann, 22

<sup>39</sup> Vgl. Holm, 31 ff.

<sup>40</sup> Vgl. Bourdieu



Die Aufwertungsprozesse gentrifizierter Stadtteile sind nicht Ergebnis eines Spiels der freien Kräfte des Marktes. Vielmehr mischt die öffentliche Hand durch Stadterneuerungs- oder Modernisierungsprogramme mit, heute vor allem durch die Attraktivierung der Innenstadtbereiche<sup>41</sup>.

Diese hat drei Ebenen<sup>42</sup>:

- **Konkurrenz der Städte untereinander** als Standortwettbewerb um Investitionen, Steuerzahler\_innen, Tourist\_innen und Großereignisse.
- **Verbetriebswirtschaftung der städtischen Verwaltung:** New Public Management
- **Unternehmerische Orientierung des Handelns** der Stadtregierung, die als Risikopolitik dargestellt wird. Dabei ist die schöpferische Kreativität von Unternehmer\_innen das Leitbild im Unterschied zu trägen, konservativen Eigentümer\_innen. Public-Private-Partnership-Modelle sind dafür typisch. Behauptet wird, dass die durch diese Politik erzielten Wohlstandseffekte durch die sozialen Schichten „sickern“, empirische Belege gibt es dafür aber keine.

Eine beliebte Form der unternehmerischen Stadtpolitik ist die **Creative-City**. Viele Städte versuchen an Anlehnung an die Thesen des kanadischen Stadtplaners Richard Florida attraktive Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen für die sogenannte „kreative Klasse“ zu entwickeln. Gemeint mit „kreative Klasse“ sind alle „Leistungsträger\_innen“ der neuen wissensbasierten Wirtschafts- und Dienstleistungsbereiche von Mitarbeiter\_innen von PR-Agenturen bis zu Kulturproduzent\_innen. Um für diese Menschen attraktiv zu sein, gilt es „weiche“ Standortfakten zu stärken: ein tolerantes Klima in der Stadt, Entfaltungsmöglichkeiten, ein attraktives Kultur- und Freizeitangebot<sup>43</sup>.

### **Mythos der „Durchmischung“<sup>44</sup>**

Der Begriff „soziale Mischung“ in Bezug auf Stadt ist ideologisch höchst aufgeladen. Er geht einher mit einer Orientierung der Stadtpolitiken hin zu einer aufwertungsaffinen Mittelschicht. Anti-Aufwertungsprozessen wird unterstellt, sie wären intolerant gegenüber anderen Kultur und Lebensstilen. Realität ist aber, dass es vor allem die Mittelklasse ist, die ihre Kinder nicht in dieselben Schulen schicken will wie die Kinder ärmerer, bildungsferner Schichten (vgl. Debatte um die Gesamtschule) und Realität ist, dass kaum über die Bewahrung der Homogenität von Edeladressen gesprochen wird.

Bsp. Rio - Olympia 2016

### **Beispiele in Linz „Von der Stahlstadt zur Kulturstadt“:**

- Tabakfabrik als Inkubator für die kreative Klasse

---

<sup>41</sup> Vgl. Holm 40 f.

<sup>42</sup> Vgl. Holm, 41 f.

<sup>43</sup> Vgl. Holm, 43 f.

<sup>44</sup> Vgl. Holm, 56 ff.

- Kulturhauptstadt 2009
- Linz als UNESCO City of Media Arts (seit 2014)

### **Beispiel: Neustadtviertel**

Linz war 2009 Kulturhauptstadt Europas. Den Abschluss des infrastrukturellen Ausbaus und somit der Neupositionierung stellt das Musiktheater dar, welches 2013 eröffnet wurde. Es liegt an der südlichen Grenze des Linzer Neustadtviertels. Das Neustadtviertel ist ein innenstadtnahes Quartier mit einem hohen Anteil an Migrant\_innen. Das Wirtschaftsgefüge und eine migrantisch geprägte Vereinsstruktur sind Ausdruck davon, mehrere Moscheen liegen im Neustadtviertel. Da die gewählte Lage des Musiktheaters auch dazu dient, jenes Gebiet, das in Linz als „City“ wahrgenommen wird, nach Süden hin zu erweitern, wird das Neustadtviertel aufgewertet. Empirische Daten aus einem Forschungsprojekt von Florian Huber deuten darauf hin, dass das Viertel bereits Ziel von Immobilieninvestitionen und Spekulationen ist, die letztendlich zu Verdrängungsprozessen führen<sup>45</sup>. Die Wohnungspreise im Viertel sind in den letzten 10 Jahren erheblich gestiegen.

Widersprüchlich dazu ist m. E. die Verkehrs- und Lärmsituation. Mit den Auto-Schneisen der Humboldt- und Dinghoferstrasse eignen sich die Gebäude direkt an diesen Strassen nicht für eine umfassende Aufwertung.

### **5 Initiativen für ein „Recht auf Stadt“**

Relevant für Entwicklung von Strategien gegen Gentrifizierung ist, ob diese nachfrage- oder angebotsorientierte Ursachen hat, auch wenn in der Praxis von Anti-Gentrifizierungskämpfen meist beides zusammenwirkt. Folgt man aber den Angebots-Ansätzen, so muss es um die Eindämmung immobilienwirtschaftlicher Gewinnstrategien gehen<sup>46</sup>, insbesondere jene Extragewinne, die durch die besonderen Orte erzielt werden.

**Deattraktivierungsstrategien:** Den ökonomischen Nachfrage-Ansätzen folgend, müssen sich Strategien gegen die zuzugswillige Mittelschicht richten, indem ein möglichst schlechtes Image des Viertels gefördert wird, z.B. auch durch Attacken auf Statussymbole wie Autos oder Verzögerungsaktionen von umstrittenen Bauprojekten.

Wirkungsvoll sind solche Initiativen vor allem dann, wenn es gelingt über subkulturelle Proteste und lokale Parteipolitik tatsächliche Basisinitiativen zu entwickeln und zu einer Politisierung der Auseinandersetzung beizutragen.

Es braucht ökonomische Mittel für eine Stadt für alle, den Finanz- und Immobilienmärkten muss die Macht über die Stadtentwicklung genommen werden:

- Rhizomatisches Netzwerk lokaler Kämpfe
- Staatlich gesteuertes Reformwerk

---

<sup>45</sup> Vgl. Huber

<sup>46</sup> Vgl. Holm, 20 f.

- Kombination von beidem<sup>47</sup>

Größere Bewegungen gegen Gentrifizierung sind ein Phänomen von Metropolen, in Deutschland z.B. Berlin, Hamburg und München.

### **Die Rede von „Recht auf Stadt“ / „Right to the City“ / „Le droit à la ville“**

Unter diesem Stichwort versammeln sich weltweit städtische Protestinitiativen, die sich gegen die neoliberale Hegemonie in der Stadtentwicklung wehren<sup>48</sup>.

Der Slogan geht zurück auf den französischen Philosophen Henri Lefebvre, der damit ein Recht auf Nichtausschluß von den Qualitäten der urbanisierten Gesellschaft meint<sup>49</sup>, näherhin das Recht auf Zentralität und das Recht auf Differenz<sup>50</sup>. Dieses Recht auf Stadt beschränkt sich nicht auf die konkrete Benutzung städtischer Räume, auf eine erneuerte Zentralität und Orte des Austausches<sup>51</sup>, sondern umfasst auch den Zugang und die Teilhabe an Debatten über die künftige Stadtentwicklung. Für Lefebvre ist „das Urbane als die Einheit aus Widersprüchen, als Ort des Zusammenpralls und der Konfrontation“ zu denken, es ist damit kein widerspruchloses Utopia<sup>52</sup>.

## **II. Gentrifizierung in Linz: Alt-Urfahr**

Brigitte

### **Literatur**

Bourdieu, Pierre, Die feinen Unterschiede. Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft, Frankfurt am Main 1998

Berger, Peter A. / Keller, Carsten / Klarner, Andreas / Neef, Rainer (Hrsg.), Urbane Ungleichheiten. Neue Entwicklungen zwischen Zentrum und Peripherie, Wiesbaden 2014, 117-132

Dell, Christopher, Ware: Wohnen. Politik. Ökonomie. Städtebau, Berlin 2013

El-Maffalani, Aladin / Strohmeier, Klaus Peter, Segregation und Lebenswelt. Die räumliche Dimension sozialer Ungleichheit, in: El-Maffalani, Aladin / Kurtenbach, Sebastian /

<sup>47</sup> Vgl. Twickel, 114 f.

<sup>48</sup> Vgl. Gebhardt/Holm, 7

<sup>49</sup> Vgl. Gebhardt/Holm, 7

<sup>50</sup> Vgl. Schmid, 34

<sup>51</sup> Vgl. Schmid, 27

<sup>52</sup> Vgl. Twickel, 115

- Strohmeier, Klaus Peter (Hrsg.), Auf die Adresse kommt es an ... Segregierte Stadtteile als Problem- und Möglichkeitsräume begreifen, Weinheim / Basel 2015, 18 - 42
- Gebhardt, Dirk / Holm, Andrej, Initiativen für ein Recht auf Stadt, in: Holm, Andrej / Gebhardt, Dirk (Hrsg.), Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignungen, Hamburg 2011, 7-23
- Habermann, Friederike, Mehrwert, Fetischismus, Hegemonie: Karl Marx' ‚Kapital‘ und Antonio Gramscis ‚Gefängnishefte‘, in: Reuter, Julia, Karentzos, Alexandra (Hgg.), Schlüsselwerke der Postcolonial Studies, Wiesbaden 2012, 27 - 38
- Holm, Andrej, Wir Blieben Alle! Gentrifizierung - Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung, Münster 2010
- Holm, Andrej, Mietenwahnsinn. Warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert, München 2014
- Löw, Martina / Steets, Silke / Stolzer, Sergej, Einführung in die Stadt- und Raumsoziologie, Ulm 2008
- Schmid, Christian, Henri Lefebvre und das Recht auf Stadt, in: Holm, Andrej /Gebhardt, Dirk (Hrsg.), Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignungen, Hamburg 2011, 25-51
- Twickel, Christoph, Gentrifidingsbums oder eine Stadt für alle, Hamburg 2010