

Europa-Kolumne

# Aufwertung mit Nebenfolgen: Fluch oder Segen Gentrifizierung?

Aufwertungen von Vierteln finden in ganz Europa statt, vom Amsterdamer Viertel „de Pijp“, über die Docklands in London, die Marollen in Brüssel bis hin zum Prenzlauer Berg in Berlin oder dem Gängeviertel in Hamburg. „Aufwertung“ ist eigentlich ein positiver Begriff, der jedoch auch eine Schattenseite hat: die „Verdrängung“. Die Debatte in Deutschland beleuchtet vor allem die negativen Seiten. Das berechtigt zur Frage: Ist Gentrifizierung nun ein Fluch oder ein Segen?

Der Begriff Gentrifizierung kommt vom englischen „gentry“: der niedrige Adel. Er weist darauf hin, dass eine neue Bevölkerungsgruppe ein Viertel sowohl im ökonomischen als auch im soziokulturellen Sinn aufwerten kann. Sie entsteht oft unmerklich und kommt langsam voran. Die Auswirkungen der Gentrifizierung sind jedoch deutlich spürbar: Sie führt auf Dauer zu Preissteigerungen der Immobilien. Und wenn diese einsetzen, werden Investoren wach und der Prozess an Fahrt gewinnen. Das ist in vielen Vierteln deutlich zu sehen – besonders im Ostberliner Prenzlauer Berg: Fast alle alteingesessenen Einwohner, die dort nach der Wende noch wohnten, sind weg, aber auch die Anzahl der Jüngeren sinkt. Auch für sie wird es langsam zu teuer. Es findet hier eine deutliche Verdrängung statt, wie auch in anderen Vierteln. Die Einwohner wehren sich immer öfter dagegen und versuchen die Stadt zurückzuerobern. Mit gutem Grund. Aber heißt das, dass Gentrifizierung als solche nur schlecht ist? Wo und wie unterscheidet sie sich von „normalem“ Wandel?

Es bedarf für eine Gentrifizierung Voraussetzungen. So muss ein Viertel einen interessanten, attraktiven (wenn auch vielleicht heruntergekommenen) Wohnungsbestand und eine gute, zentrale Lage haben. Künstler, Studenten, Kreative sind oft die Ersten, die diese Viertel neu entdecken und zuziehen. Durch das Entstehen einer „alternativen“ kulturellen Szene, kleiner Bars, Läden und Restaurants entwickelt sich eine Atmosphäre, die das Viertel attraktiv macht und andere Leute – auch welche mit mehr Geld – anzieht. Sie kaufen dort Immobilien, investieren und wohnen dort. Die Spirale geht nach oben, jeder wittert Geld und Chancen, und langsam ist für die künstlerischen und ursprünglichen Bewohner kein bezahlbarer Platz mehr da. Eine an und für sich positive Entwicklung kehrt sich gegen die, die mit daran beteiligt waren, sie in



Der Berliner Prenzlauer Berg ist einer der attraktiven und begehrten innerstädtischen Stadtteile. Auch der Kiez rund um den Helmholzplatz hat einen fast vollständigen Austausch der Bevölkerung erfahren.

Foto: Letty Reimerink

Gang zu setzen. In großer Radikalität kann dies nur geschehen, wenn der Wohnungsmarkt völlig dem freien Markt überlassen ist. Die Entwicklung kann dann so schnell gehen, dass innerhalb kurzer Zeit das Viertel wieder eine recht homogene – aber viel wohlhabendere – Einwohnerschaft hat.

Gegenüber dem Prenzlauer Berg, steht „de Pijp“, ein Arbeiterviertel in Amsterdam mit sehr zentraler Lage, in dem die Häuser aber recht heruntergekommen waren. Hier wurde die Gentrifizierung in den achtziger Jahren von den Studenten, die dort billigen Wohnraum fanden, eingeleitet. Es kamen immer mehr Kneipen, Restaurants und attraktive Läden dazu. Auch hier steigen die Preise. Das Viertel wird jetzt nicht nur von

Arbeitern und Studenten bewohnt, sondern auch von urbanen Singles und Familien mit mehr Geld. Das Viertel ist aber immer noch sehr gemischt. Das hängt damit zusammen, dass es viele kleine Wohnungen gibt und viele Wohnungen zum Bestand der sozialen Wohnungsbaugesellschaften gehören. Diese profitieren auch von der Wertsteigerung ihres Besitzes, können aber trotzdem die Mieten (teilweise) niedrig halten. Es gibt also Steuerungsinstrumente, mit denen man zu einem gewissen Maß in den natürlichen Wandlungsprozess der Stadt eingreifen kann.

Die Proteste von Betroffenen sind nachvollziehbar, aber ist es nicht eine Illusion, zu glauben, dass man die Entwicklung der Stadt stoppen kann? Sind Viertel wie der Prenzlauer Berg kurz nach der Wende – halb verfallen, heruntergekommen und mit unsanierten Wohnungen – die, die wir auch jetzt noch wollen? Gerade durch seine Qualitäten konnte dieses Viertel sich entwickeln. Das ist auch eine Chance für die Stadt als solche. Nicht alle Viertel haben dazu das Potenzial. Die Stadt wird sich immer wandeln: Es kommen neue Bevölkerungsgruppen dazu, andere ziehen weg. Gentrifizierung als solche ist eine natürliche und – meiner Ansicht nach – im Grunde positive Entwicklung. Es wäre aber schön, wenn man nicht alles dem Markt überlassen würde und noch ein paar Möglichkeiten hätte, den Wandel zu beeinflussen. Dann kann das Viertel vielleicht ein bisschen länger von der interessanten Mischung der Bevölkerung profitieren. Denn die Mischung ist es ja, was diese Viertel interessant macht!

Letty Reimerink  
[letty@reimerink.com](mailto:letty@reimerink.com)  
[www.reimerink.com](http://www.reimerink.com)

Letty Reimerink ist Publizistin und selbstständige Beraterin für Strategie, Organisation und Kommunikation im Wohnungswesen. Sie lebt in Amsterdam und Berlin.