

STOP

Ausgabe IV|2013

CENTRIFUGIERUNGSBIMB





Inhaltsverzeichnis

Editorial IV|2013: Gentrification? Städtische Transformation und die sozialen Folgen

Schwerpunkt: Gentrification

Werner Wingenfeld: Gentrification 2013 – nur ein dejavu? Ein Pamphlet

Ula Schneider: Civil Society – Conquerors and Victims? Soho in Ottakring/Vienna, Austria. Dual Commitment of an Art Project in Urban Space

Reiner Götzen: Gentrifizierung aus Sicht eines Bauträgers

Meredith Glaser, Hans Karssenberg, Jeroen Laven: Gentrification and the City at Eye Level.

Daniela Karow-Kluge, Gisela Schmitt: Veränderungsprozesse in städtischen Quartieren zwischen Aufwertung und Verdrängung – Wer ist beteiligt?

Gerd Kuhn: Soziale Kohäsion und Mischung in europäischer Perspektive

Jens Dangschat: Stadt(teil)entwicklung zwischen Gentrification und ‚Renaissance‘

Freek de Haan, Huib Ernste, Arnoud Lagendijk, Rianne van Melik: Gentrification 2.0

Umschau

Sarah Ginski, Gisela Schmitt: Wohnungsknappheit in Großstädten – was tun?

Gisela Schmitt: Schreibkompetenz als Schlüsselqualifikation – auch in Architektur und Planung?

Lesetipps

»Architekten schreiben!« Ein Lesetipp von Gisela Schmitt

Handmade Urbanism. Ein Lesetipp von Ulrike Sommer

Neue Wohngenossenschaften und gesellschaftliche Zukünfte. Ein Lesetipp von Klaus Selle



Editorial IV|2013

Gentrification? Städtische Transformation und die sozialen Folgen

Diese Ausgabe von pnd|online wählt unter dem Titel »Gentrification?« ein Thema zum Schwerpunkt, das in den letzten Jahren auf zunehmendes Interesse in den Medien und der Fachöffentlichkeit stößt und mit der Vielfalt der Diskurse und Beiträge Unterschiedliches bis Kontroverses hervorgebracht hat. Forderungen nach Entideologisierung und neutraler Analyse auf der einen Seite und Stimmen, die eine objektive Haltung zu Gentrifizierung in einem »parteiischen« Wissenschaftsverständnis ablehnen, spiegeln sich auch in öffentlichen – vor allem in Medien aufbereiteten – lokalen Diskursen zwischen Pionieren, Betroffenen und lokaler Politik wider.

Themenschwerpunkt: Gentrification

Konkreter Anlass für das Entstehen dieser Schwerpunktausgabe war die diesjährige PT-Tagung 2013, die den offenbar überstrapazierten Begriff aufgegriffen hat, um aus einem eher neutralen Blickwinkel Gentrification als einen städtischen Transformationsprozess im Spannungsfeld zwischen sich wandelnden Rahmenbedingungen und den unterschiedlichen Positionen und Handlungslogiken der beteiligten Akteure zu diskutieren. Gentrification hat sich zu einem Phänomen entwickelt, das weltweit in der globalen Städtehierarchie beobachtet wird. Die Förderung der Deutschen Forschungsgemeinschaft bot die Möglichkeit, einen internationalen Referenten- und Teilnehmerkreis anzusprechen und den nationalen Diskurs um internationale (Forschungs-)Perspektiven zu erweitern.

Angesichts der Bandbreite der Debatte dienten bei der Tagung einführende Referate der Orientierung. Es wurden historische Entwicklungslinien und wissenschaftliche Erklärungsmuster nachgezeichnet und anhand exemplarischer Darstellungen aus der Praxis aufgezeigt, wie sich aktuelle Transformations- und Aufwertungsprozesse in verschiedenen räumlichen Kontexten darstellen. Drei parallele, international besetzte Foren boten mit verschiedenen Akteuren – aus Immobilienwirtschaft, Stadtpolitik und Zivilgesellschaft – die Gelegenheit, die urbanen Transformationsprozesse aus ihrem Blickwinkel vor dem Hintergrund des eigenen Selbstverständnisses und der eigenen Handlungsspielräume zu beleuchten.

Auch wenn eine eintägige Tagung keine abschließenden Befunde liefern kann, so deutet

sich doch an, dass ein Blick über die Grenzen – der Räume, Zuständigkeiten, Handlungsfelder und fachlichen Disziplinen – zu anderen (neuen) Perspektiven, Bewertungen und Handlungsansätzen in Forschung und Praxis führen kann. Fragen, wer die Stadt als Lebensraum gestaltet und wer die Stadt zukünftig als Lebensraum (noch) nutzen kann, erfordern weiterhin eine intensive Auseinandersetzung mit städtischen Transformationsprozessen in Forschung und Praxis.

In der vorliegenden Ausgabe von pnd|online werden einige Diskussionsgegenstände und -linien der Tagung nachgezeichnet. Zunächst nimmt **Werner Wingenfeld** die wiederentfachte Aufmerksamkeit zum Anlass, nach »dem Neuen« in der Debatte um Gentrification zu fragen. Sein Pamphlet »Gentrification 2013 – nur ein déjà-vu?« eröffnet die Auseinandersetzung mit der These, dass Stadtentwicklungsprozesse und Verdrängungsmechanismen heute nicht gleichzusetzen sind mit denjenigen, die ein bis zwei Generationen zuvor abgelaufen sind.

Nach diesem bewusst polarisierenden Auftakt beleuchten die folgenden drei Beiträge Gentrification aus unterschiedlichen Akteursperspektiven:

Am Beispiel von Soho in Ottakring/ Wien beschreibt die Künstlerin **Ula Schneider** die doppelte Rolle eines urbanen Kunstprojektes in einem gentrifizierenden Umfeld: Neben ihren unbestreitbar positiven Einflüssen auf den Kunstsektor und den urbanen Sozialraum steht die Kunst gleichzeitig in der Kritik, Aufwertungsprozesse in Gang zu setzen und in der Folge von der Stadtentwicklungspolitik vereinnahmt zu werden. Wie diese widersprüchlichen Wirkungen kritisch reflektiert und in der Praxis in einem interdisziplinären Austausch verstanden und stets neu erprobt werden können, stellt Schneider in ihrem Beitrag dar.

Auch der Immobilienwirtschaft wird vorgeworfen, Motor für Aufwertungsprozesse zu sein. In seinem Bericht aus der Praxis rückt **Reiner Götzen** »Gentrification aus Sicht eines Bauträgers« in ein anderes Licht: Verdrängungsprozesse werden vornehmlich durch die Nachfragerseite in Gang gesetzt; Investoren sind vielmehr Nachzügler, die auf den Zug der bereits stattfindenden Mietpreissteigerung aufspringen.

Aus der Perspektive der planenden Praxis stellen **Meredith Glaser, Hans Karssenberg und Jeroen Laven** Planungsbeispiele in den Niederlanden – speziell Erdgeschosszonen

von städtischen Gebäuden – vor, die mit aufwertenden Interventionen in den Stadtraum Veränderungsprozesse bewusst anstoßen. Die AutorInnen verstehen Gentrification als eine Form von Transformation, die zu besseren Straßenräumen und Erdgeschosszonen und somit zu einer für ihre Nutzer verbesserten Stadt führt, die in ihrer Folge zugleich aber auch Gentrifizierungsprozesse in Gang setzen kann.

Nach der Innensicht einzelner Akteure fassen die folgenden zwei Beiträge die unterschiedlichen Perspektiven zusammen. **Daniela Karow-Kluge und Gisela Schmitt** fragen nach den Handlungsoptionen verschiedener beteiligter Akteure aus Zivilgesellschaft, Markt und Stadtpolitik mit dem Ziel, Anregungen für weiterführende akteursübergreifende Diskurse zur sozial verträglichen Gestaltung von städtischen Veränderungsprozessen zu liefern.

Dieser Aspekt wird auch von **Gerd Kuhn** in seinem Beitrag »Soziale Kohäsion und Mischung in europäischer Perspektive« näher unter die Lupe genommen, verbunden mit der grundsätzlichen Frage, welche Formen des urbanen Zusammenlebens gewollt und momentan praktiziert werden. Anhand von europäischen Beispielen vergleicht er Strategien und Maßnahmen (»Mischungspolitiken«) gegen fortschreitende Gentrifizierung und zur Stärkung sozialer Kohäsion.

Als einer derjenigen, der die Gentrification-Debatte Ende der 1980er Jahre im deutschsprachigen Raum mitbestimmte, spannt **Jens Dangschat** danach einen Bogen von den Anfängen vor gut 40 Jahren bis zu den Aufwertungsstendenzen der letzten Jahre. In einem generalisierenden Rückblick zeichnet er veränderte Rahmenbedingungen und Entwicklungslinien zwischen Gentrification und der Renaissance der Innenstädte nach und fragt nach der jeweiligen Bedeutung für die betroffenen Quartiere.

Als Ausblick auf eine zukünftige Gentrificationforschung ist der abschließende Beitrag von **Freek de Haan, Huib Ernste, Arnoud Lagendijk und Rianne van Melik** zu verstehen. Sie stellen eine stetige Wiederholung gleicher Fragestellungen, Methoden und Befunde in der bisherigen Forschung fest, die die Diskussion nicht weiterführen. Unter der Überschrift »Gentrification 2.0« stellen sie anhand der assemblage theory einen alternativen Zugang sowie konzeptuelles Werkzeug vor. Abschließend bedenken sie, wie dieser neue

Forschungsansatz auch zu einer veränderten Planung von Gentrification 2.0 führen kann.

Umschau

Den Themenschwerpunkt ergänzend öffnet die Umschau dieser Ausgabe das Spektrum und nimmt Aktuelles aus der Stadtentwicklung in den Blick.

Ganz oben auf der Liste politischer Diskussionen steht derzeit unter anderem das Thema »Wohnungsknappheit in Großstädten«. Der Frage, wie sich die Wohnungsmarktsituationen in deutschen Großstädten gestalten, welche kommunalen Handlungsspielräume es gibt und wie eine zeitgemäße städtische Wohnungspolitik aussehen kann, gehen **Sarah Ginski und Gisela Schmitt** in ihrem Beitrag nach.

Der nachfolgende Beitrag beschäftigt sich mit dem kommunikativen Verhalten in Architektur und Stadtplanung. **Gisela Schmitt** geht der Frage nach, ob Schreibkompetenz für die planende Zukunft, für die doch vor allem der Plan das wichtigste Medium zu sein scheint, eigentlich eine Schlüsselqualifikation ist – oder sein sollte.

Lesetipps

Die Lesetipps knüpfen direkt daran an: Im »Selbstversuch« erprobten einige Architekturstudenten ihre Schreibkompetenzen und stellten in einer Sammlung Texte zum Thema »Architekten schreiben!« zusammen.

Um »Initiative« geht es auch in den weiteren Lesetipps zum »Handmade Urbanism« in fünf Schwellenländern und den Genossenschaftsinitiativen, die »anders wohnen«.

Sarah Ginski, Daniela Karow-Kluge & Gisela Schmitt



STOP

Ausgabe IV|2013

GENTRIFIDINGSBIMS!



Themenschwerpunkt: Gentrification

pnd | online
www.planung-neu-denken.de



Gentrification 2013 – nur ein déjà-vu?

Ein Pamphlet

I. WHAT'S NEW, PUSSYCAT?

Gentrification ist wieder zum Thema geworden. Die zunehmende Polarisierung in Gewinner- und Verlierer-Regionen in Deutschland erzeugt in den prosperierenden Städten starke Nutzerkonkurrenzen, die ohne öffentliche Interventionen nur mit dem Geldbeutel entschieden werden. In den sich dramatisch entleerenden Räumen entstehen Brachen, die darauf warten, dass sie wieder wirtschaftlich genutzt werden, durch wen auch immer. Und nichts Neues ist, dass derartige Entwicklungen auch überall höchst kleinräumig gegenläufig stattfinden können. Sind diese Prozesse aber mit der ›Gentrification‹ – ob gefürchtet oder ersehnt – gleichzusetzen, so wie sie ein bis zwei Generationen zuvor ablief? Sicher nicht.

Zur Erinnerung: Es gab damals noch sehr viele heruntergekommene Altbauquartiere mit erheblichen Kriegsschäden, brachgefallene Gewerbeimmobilien mitten in der Stadt; Bestandsimmobilien, die etwa Kriegerwitwen durch Vermietung einen bescheidenen Lebensstandard verschafften, ohne dass in das Gebäude investiert werden konnte; eine Bevölkerung, die sich nichts sehnlicher wünschte als ein Häuschen im Grünen. Dann kam die Ölkrise, die Einkommen wuchsen nicht mehr, Mobilität wurde teurer und die ersten jungen akademischen Prekariatsschichten orientierten sich räumlich neu, mehr oder minder künstlerisch, sozial und politisch ideologisch links angehaucht. Die Nischen wurden zentral gesucht. Gleichzeitig mach-

ten sich professionelle Resteverwerter auf, den Alten, den Erbegemeinschaften und manchem Ossi ihr scheinbar wertloses Häuschen (West) abzuschwatzen. Diese »Althauskönige« setzten auf Resteverwertung, bis der Staat die Investitionsbedingungen verbesserte. Und er tat es, weil ihm nichts anderes übrigblieb, wenn er nicht die Städte dem Verfall preisgeben wollte. Das Wort von der unsozialen Alternative einer »passiven Sanierung« machte die Runde.

II. POPUP

Heute ist die Situation eine völlig andere. Die Öde reiner Wohngebiete am Stadtrand ist ge-



Werner Wingendorf ist seit 2008 Stadtbaurat der Stadt Bonn, Dezernat für Stadtentwicklung und Baurecht.

Der Beitrag ist ein bisher unveröffentlichtes Manuskript im Nachgang zur PT Tagung »Städtische Transformation und die sozialen Folgen« der RWTH Aachen am 20. Juni 2013

sellschaftlich stigmatisiert, die Innenstädte sind proper hergerichtet, man schätzt das Retrodesign und lebt urban.

Aber es gibt sie noch, die Nischen der unterprivilegierten Wohngebiete, selbst innenstadtnah und also außerhalb von Großsiedlungen; Quartiere, die eng, leicht schmuddelig, mit unterdurchschnittlich ausgestatteten Wohnungen, aber nichtsdestoweniger rauhem Charme ausgestattet sind. In Ihnen leben die Armen, Alten und Ausländer. Auch.

Und diese Quartiere sind in der Zusammensetzung ihrer Wohnbevölkerung bedroht, da die Standorte heute wieder mehr denn je ins Visier von den klassischen Pionier-Gentrifiern genommen werden: arbeitslosen oder Praktikanten-Akademikern, Künstlern und multikulturellen Sozialutopisten. Sie bereiten den Boden für die nachziehenden Mittelschichts-Romantiker mit Kohle.

Und ich meine auch heute wieder an einigen Stellen der urbanistischen Diskussion Verdrängungsmechanismen vom Abwiegen bis zum Sich-nicht-für-zuständig-erklären zu hören.

Die Verdrängung ist sicher für die zarte Seele des Stadtplaners, der seine begrenzte Einflussmöglichkeit auf die ökonomischen Prozesse der Stadt immer wieder leidvoll erfährt, Labsal.

Und für die den klassischen Schönheitsidealen verpflichteten Städtebauer, die an den vielen medioker gebauten räumlichen Umgebungen verzweifeln, ist das Ignorieren der Notwendigkeit von Brüchen in der Stadt (weil nur sie die Nischen für weniger gut finanziell ausgestattete Mitbürger bewahren) der Baustein auf dem Weg zur ersehnten Idealstadt.

Es ist aber ein Labsal, das vergiftet ist. Die liebenswerte Einzelneurose kann nämlich schnell zur gesamtgesellschaftlichen Psychose mutieren. Ganz nüchtern gesagt: Verantwortliche in Fachdisziplin und Politik, die den heraufziehenden Sturm nicht erkennen und nicht früh genug gegensteuern, werden gesellschaftlich haftbar gemacht werden für die Folgen, wenn soziale Unverträglichkeiten ein Maß erreichen, das explosiv wird.

III. ENTDRAMATISIERUNG: »ONLY THE GERMAN ANGST«?

Sicher taugt das Thema Gentrification aber am allerwenigsten zum Kampfbegriff derer, die ihre Welt vor weiteren Veränderungen

bewahren wollen, sobald eigene Interessen gefährdet sind.

Deshalb zur Klarstellung: Zu jeder Zeit verändert jeder Teilraum seine Wertigkeit im Verhältnis zu anderen Teilräumen. Das ergibt sich aus dem Wesen allen Bauens, der kontinuierlichen und permanenten Alterung in dialektischem Verhältnis zu vergleichsweise sprunghaften Veränderungen gesellschaftlicher Werte und Lebensstile. Die Veränderungen sind ferner in großem Maße von der Entwicklung gesamtgesellschaftlicher ökonomischer, soziokultureller und ökologischer Rahmenbedingungen abhängig.

Das bringt die möglichen negativen Auswirkungen aber nicht in jedem Fall zum Verschwinden.

IV. LERNEN VON DER ALTEN BRD?

Von privaten Investitionen lebt jede Stadt, jedes Land. Jede Reinvestition verändert in bestehenden räumlichen Gefügen die Attraktivitätsgefälle marginal. Die Betonung liegt auf »marginal«. Es gibt – und gab immer schon – Quartiere, deren Selbstgenerationsfähigkeit zweifelhaft war. Erinnerung sei nur an die Sanierungsgebiete in den Siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts, als man vom »faulen Apfelkern« sprach und die »Städte – jetzt – retten« wollte. Es wurden zunächst vor allem die innenstadtnahen (meist gründerzeitlichen) Wohngebiete oder Gewerbebrachen zum Objekt der Sanierungsbegierde, mithin Gebiete, die im Prinzip eine hohe Lagegunst und daher ein großes Veredelungspotenzial besaßen.

Und man sanierte gründlich: Man konnte städtische und staatliche Strategien in diesem Zusammenhang durchaus mit hire-and-fire-Strategien testosteron-dominierter Wirtschaftsunternehmen vergleichen. Denn wenn der Zug der förmlichen Sanierung nach StBauFG einmal abgefahren war, gab es oftmals kein Halten mehr, bis auch die letzte Nische »saniert« war; erst flächig, dann »behutsam«, was letzteres mitunter eine Wirkung wie die der damals militärpolitisch diskutierten Neutronenbombe entfaltete: Die Gebäude blieben stehen, aber die Bewohner waren weg, zumindest da, wo sie früher gelebt hatten.

V. IM ZWISCHENSTAAT

Die Sanierungsstrategien waren in summa erfolgreich. Schwerer fällt die Beurteilung, ob das den Strategien zu verdanken ist oder der parallelen Veränderung gesamtgesellschaftlicher Rahmenbedingungen. Zur damaligen Zeit gab es noch Stadtflucht. Und die Bevölkerungszunahme verlangsamte sich stetig. Auch der »Gastarbeiter«-Zuzug wich einer Abneigung, nach Deutschland zu kommen, was die Konkurrenzen am Wohnungsmarkt spürbar entschärfte. Es ist daher kein Wunder, dass die gesellschaftliche Brisanz verknappten Wohnraums in einem »aussterbenden Deutschland« unter die Wahrnehmbarkeitsschnelle rutschte. Auch standen nach der Wiedervereinigung andere Themen wie östliche Landschaften mit Blühhemmung im Vordergrund der Bemühungen. Schlussendlich berauschte man sich lieber am Atem der Geschichte und am neuen internationalen Gewicht der Deutschen Berliner Republik, als dass man sich in den Niederungen von Sozial-Petitesen umsähe, wo doch alles im Fluss war und eine wertende Einordnung der staatlichen Wiedervereinigungs-Ausnahmesituation schwerfiel.

VI. MASSE MACHT KLASSE

Heute wächst Deutschland wieder, vor allem aufgrund der Zunahme instabiler und repressiver Verhältnisse in anderen Regionen Europas und der Welt. Wenn dann auch noch »In der UND Kinder« kommen, werden Wohnungen knapp. Und wenn sich die Lebensstile weiter farbenfroh ändern, werden die Wohnungen an bestimmten Orten besonders knapp. Der Wohnungsmarkt tut das, was er dann immer tut: Er reagiert mit Knappheitspreisen. *Why not – I'm only an Apache.*

Und die Masse an Konkurrenzen schafft die neuen Klassen und deren Unterschiede: Die einen zeigen, was sie sich leisten können: eine hochmodernisierte Wohnung in einem Innenstadtkurtier mit »Spirit«, die andern können die Mietpreise auch in einfach ausgestatteten Wohnungen – von denen es dank Teileigentum ohnehin immer weniger gibt – nicht mehr bezahlen. Wer nicht das Glück hat, in der Wohnung eines an Wertschöpfung uninteressierten, lethargischen oder sogar tatsächlich sozial eingestellten Wohnungseigentümers wohnen bleiben zu können, muss weg. Und heute ist es nicht mehr der Stadtrand, der grüßt, oder die Großsiedlung, son-

dern das Dorf in der Pampa, wohin er flüchten muss, wenn er sein Leben noch halbwegs selbstbestimmt leben will. Er lebt es dort mit überteuerter Mobilität oder immobil und abgeschnitten von sozialer oder kultureller Infrastruktur. Und ist aus den Augen, aus dem Sinn. Nur: wie lange noch?

VII. WIEDER AKTUELL: »SPIEL NICHT MIT DEN SCHMUDELKINDERN«

Das Thema Inklusion hat sich der gesellschaftlichen Debatte bemächtigt. Seltsamerweise wird Inklusion aber nur als Einschluss von Menschen mit physischen oder psychischen Behinderungen verstanden. Der Einschluss der Menschen mit ökonomischen und daraus folgend sozialen Teilhabehindernissen wird ausgeblendet. ALLE mitzunehmen heißt eben radikal teilen. Und es relativiert den Leistungsgedanken als Eintrittskarte für die Teilhabe an den Segnungen einer Gesellschaft so stark, dass Regierungen und Bevölkerung glauben, damit im kapitalistischen Wettbewerb nicht überleben zu können. Also müssen die Nichtleistungsträger von den Brosamen bei Tische leben.

Die Brosamen beim Wohnen liegen nach dem (von der Überflusgesellschaft provozierten) Niedergang des »Gemeinnützigen Wohnungsbaus« in den sogenannten Sicker-effekten. Der Begriff besagt, dass dadurch, dass mit dem Umzug in eine neue Hochstandardwohnung eine weniger teure frei wird, in deren Folge irgendwann eine niedrigpreisige Wohnung für die Bedürftigen zur Verfügung steht.

Die segensreiche Wirkung des Sicker-effektes ist eines der Hauptargumente der Regulierer im Wohnungsbau. Das Argument hat bereits einen gewissen Zynismus darin, dass diejenigen, die sich nicht Mehr leisten können, eben mit dem Leben müssen, was übrig bleibt. Wenn nun aber auch noch in den Inneren Städten gar nichts mehr übrig bleibt, weil im Zuge des Sickerens Wohnungsvergrößerungen stattfinden und freiwerdende Wohnungen luxusmodernisiert werden, weil sie räumlich im Nachfragetrend liegen und vermögendere »seriösere« Abnehmer finden? Dann bleibt nur »Unterstadt« – an den Stadtgrenzen oder auf dem »platten Land«. So etwas bezeichnete man einmal als unerwünschte Segregation; und eben das ist die neue Gentrification: der Stadtentzug für ökonomisch Benachteiligte – nicht mehr wie früher zugunsten von Büros oder als

»Pöselndorf-Effekt« = vagabundierende vorübergehende Karrieren von »In«-Vierteln, moderate Umwertung von absinkenden Vierteln durch Paradiesvögel – sondern der mehr oder weniger stadtweite Rausschmiss durch Geldadel, ohne dass da noch eine starke öffentliche Hand da wäre, die die Folgen abmildern könnte und dies überhaupt wollte. Denn sie freut sich vielmehr über das privat finanzierte Investment, das die klammen Kassen entlastet. Und die Neuen kümmern sich umfassend um »unser Viertel« auch im Wohnumfeld...

VIII. FAZIT: GENTRIFICATION MORGEN – SIEGESZUG DER PARTICULARINTERESSEN?

Was droht, ist die Schizophrenie einer gespaltenen Gesellschaft:

1. (Wachstums-)Stadt ist – nicht mehr – für alle da.

Die Sickergrube ist da, wo sie hingehört: Im Hasenfeld und also: Weit weg!

2. Die neuen Städter machen stattdessen als besondere Art der Selbstversorgung – urban gardening.

I beg your pardon I never promised YOU a rose garden

3. Alles Unangenehme, ob Flüchtlinge, Infrastrukturen mit nicht nur segensreichen Auswirkungen:

Gehört unbedingt mit zu unserer Gesellschaft – But not in my backyard.

4. Und vor allem: keine Rücknahme von Besitzständen, sonst gerate ich Bürger schnell in Wut! Denn: ICH bin das Volk.

Doch die Hoffnung stirbt zuletzt. Besteht eine Chance für die neue Bürgergesellschaft? Die wieder das Allgemeinwohl in den Blick nimmt und es von der jeweiligen (Stadt)Regierung einfordert? Und dabei eigene Individualinteressen zugunsten der Gemeinwohlförderung relativiert?

Es muss uns als Gesamtgesellschaft nur dreckig genug gehen, damit wir das wirklich Wichtige erkennen. Dann erhält jede Politik ohne wirkliche Programmatik keine Regierungschance mehr. Das könnte schneller kommen, als die meisten ahnen.

Und das ist dann die Gentrification der Gesamtgesellschaft. Vielleicht schaffen wir es ja diesmal vorher – aus purer gesamtgesellschaftlicher Vernunft...

P.S: Zur Erklärung und mit der Bitte um Vergebung: Noch sind die Veränderungen sanft und korrigierbar; aber schon deutlich spürbar und deshalb gefährlich für den Zusammenhalt unserer Gesellschaft. Der Text soll aufrütteln und zum Nachdenken anregen. Deshalb habe ich bewusst übertrieben.

Civil Society – Conquerors and Victims? Soho in Ottakring / Vienna, Austria. Dual Commitment of an Art Project in Urban Space



Ula Schneider, since 1999
director of the urban art
project Soho in Ottakring,
Vienna.

In the year 1999, I initiated an urban art project in the Brunnen quarter of Vienna called Soho in Ottakring. During 14 years of continuous art practice in the same quarter, a change of perception led to diverse and at times controversial discussion about the transformation of this particular area. From an artist's view, I would therefore like to describe the dual commitment of an urban art project to the art field and the urban social sphere as well as the often problematic role of art within a process of upgrading.

Before I go deeper into the subject, I will give a short introduction of Vienna's housing policies:

At the end of the 1970's, urban renewal in Vienna shifted, parallel to post-fordism, from mass production to the upgrading of the old quarters. Out of this sprung the Viennese approach of »gentle urban renewal«. On the one hand the city stimulates and supports the renewal of old housing, on the other hand those affected, the tenants, were given strong rights in order to avoid gentrification. But the question of compatibility is seldomly discussed, rather taken as a fact. In the Viennese urban strategy plan (STEP) of 2004, there is an emphasis on the continuation of »gentle renewal«, but at the same time a shift towards the real estate market, which means that creative industries and public-private-partnerships should be considered more strongly. Aside from this, government-funded housing pro-

jects should be on the agenda according to the annual requirements.

The targeted quarters of urban renewal are located in the so called »problematic urban areas«, which are characterized as following:

- badly equipped, small flats
- large density
- aging of the population
- few new housing projects.

The goal of the renewal of problematic urban areas is that they should be able to compete on the housing market and in the field of housing development. This would only be possible through modernization of the traditional residential areas.

Otherwise, a concentration of the economically disadvantaged (migrant) communities would be the result. Therefore, criteria for urban renewal in disadvantaged areas in the sense of reinvestment are the following:

Obsolete housing is requisite, which means, the less the existing economic output the more are the potentials and incentives for investments.¹

Soho in Ottakring

As an artist, I initiated the urban art project Soho in Ottakring in the Brunnen quarter of Ottakring, located in the Western part of Vienna just outside of the Beltway, a divide between the inner from the outer districts. The project ended in this particular area last year, 2012.

Soho in Ottakring could be described as the only regularly occurring art project outside of the Beltway that acted as a concrete

Image 1: Brunnen market
(Photo ©Götz Bury)

Image 2: Paradise Garden: Do not Enter
(Photo ©Götz Bury)



intervention in the city. One of the strengths of Soho in Ottakring is its continuity, which offered the possibility to put practice time and again to the test, to discuss and reflect this ongoing process.

Soho in Ottakring focuses on aspects such as urban living and development, artistic intervention and interaction in the local environment and public life. A key aspect is the collaboration between national and international artists, cultural workers, local groups and institutions as well as the pro-active use of public space during the (biennial) two-week festival in May. The variable fields of interest in this ethnically mixed area created the grounds for artistic work. Socially and politically engaged projects, which concentrate on specific implications of the neighborhood as prototypical issues concerning society, were especially encouraged.

Brunnen neighborhood

The Brunnen neighborhood is the dense urban area around the Brunnen market located just outside of Viennas Beltway, one of the main roads dividing the inner and outer districts. It has a surface area of approximately 20 hectares. With a population of nearly 8000 inhabitants, 36% have migrant background. The majority are Turkish or ex-Yugoslavian descendants.²

The Brunnen Market underwent a change around the end of the 1990s: the once highly frequented market faced a continuous decrease in visitors, most of the bordering ground floor premises became vacant and were used for storage or occupied by enterprises with no relation to the market, such as betting shops.

The Brunnen neighborhood was categorised as needing urgent renovation in the city development plan of 2004. In the greater Ottakring district, 27% of the city blocks were considered as such, whereas it was 45% in the Brunnen neighborhood. 25% of the apartments in the neighborhood were labelled as substandard.³

As a practising artist, it was particularly appealing to create temporary exhibition possibilities in my immediate living and working surroundings of the Brunnen quarter. This could be made possible by inviting artists to use the available vacant spaces for temporary exhibitions.

Art in urban space

Underway for three years, a question was becoming more and more urgent: What actually is the role of art in urban space? Art in an urban environment must create – if the intention is not only to decorate – contradictions. It must generate events and movement while avoiding image softening and harmonisation. Art has the potential to bring attention to marginalized themes and develop alternative fields of action.

In recent years, »Art and artistic practices have increasingly been integrated into urban development processes and have been given the roles that range from taking part in forming an area's new identity, to including local communities in the larger process of changing the environment, via generally dealing with issues around existing and inherited social and economic problems...Possible functions of art in society could also be: on the one hand to integrate art practices in processes relating to the democratisation of space, and on the other hand, to make art public«⁴, beyond institutions.

Of course there is also a set of problems to the implementation of art in the urban sphere: Artists and art projects are often limited in their scope, while developers, and private funders, politicians and policy makers negotiate and decide.

In the second year, Soho in Ottakring collaborated with the at-that-time-new »Service Center Business Premises« department of the »Viennese Chamber of Commerce«. This initiative emerged in reaction to the increasing vacancies of ground floor zones in the traditional Viennese shopping streets, a consequence of the extensive concentration of retail space in large suburban shopping centers.

Eventually, artists, young teams of architects and cultural workers began renting vacant spaces in side streets of the Brunnen quarter that are not profitable for businesses. They don't invest much, but use their own work force. Since they strongly identify with what they do, they most often accept marginalised working conditions, and they are not dependent on customers as shops are. In this sense the creative cluster is seen as a role model for the restructuring of the local economy. This growing segment was seen as an important factor for the perception of the Brunnen quarter as a creative quarter. A department head from the Viennese Chamber of Commerce put it this way: »We quickly realized that art is a missing link in the discussion on

integrating, reactivating, and renting vacant ground floor spaces. It was astonishing how art influenced the whole area.«⁵

2009, the city of Vienna commissioned the faculty of landscape architecture at the »University of Natural Resources and Life Sciences« to do research on the theme Art Makes the City / Kunst macht Stadt.⁶ The municipality's aim was to analyse the structure for the making of and to define the effects of urban art projects on deprived areas, especially on the level of image polish, and to anticipate a kind of »recipe« for the implementation of artistic methods on a top-down basis.

Research was also made on the question of gentrification in the sense of the anglo-american debate in terms of how the art festival influenced structural and socio-economical change in the local community. It turned out that research was limited to data available on a few building blocks, which means that only qualitative research was made possible. The complexity of actions in the Brunnen neighborhood such as the regeneration of the market area 2005 - 2010 and the renovation of housing blocks makes it very difficult to quantify the impact of an art project such as Soho in Ottakring.

The results of this research showed that the concrete situation of a specific area has to be closely examined. To embed and implement socially engaged urban art in the local fabric, an ascertainment of the different interests of art, politics and collaborating partners is unavoidable. In addition, the »players« are essential, because they need knowledge about the local social fabric, a strong commitment and a broad local network. An art and neighborhood project that deals with themes apparent in the neighborhood must also address the physical interventions of city planners and their effects.

Generally, the role of urban art should be discussed more profoundly with urban planners who are not familiar with the art field. Since artists do not use predefined methods and tools when approaching or creating a situation, the municipality of Vienna is quite often reluctant to commission artists beyond the aesthetic. In many cases, it seems, there is a lack of understanding for art, a lack of knowledge about art and a lack of trust in art, since the effects of artistic interventions need time to evolve and are difficult to be measured.

In recent years, the focus of the discussion has been on creeping gentrification. A visible evidence of this process appears to be the entrance of investors building particularly

around the Brunnen market and the appearance of sunbathing ›bobos‹ in the cafés clustered around the local Yppen square, who ultimately would drive ›the migrants‹ out of the Brunnen neighborhood.

It is important to consider the complexity and power of the local ethnic economy, though. This is often neglected. These micro-economic structures play a stabilising role for local supply, social diversity and quality of urban life, also given the not insignificant number of employees. Today, the Brunnen market – the longest every day street market in Europe – would no longer exist without the Turkish merchants, and it should be mentioned that there is a large offer of low priced goods on the market even today.

Meanwhile, there is also a concentration of a few Turkish born entrepreneurs who own a row of market stalls, shops and restaurants. Some of them have become quite affluent and are also owners of some of the buildings in which they have their businesses. They in turn have a tightly knit informal network of their own. Most of the traditional Austrian shops in the area have closed down after retirement.

Image 3: Weather Panorama
(Photo ©Götz Bury)



Limits

Soho in Ottakring always stressed its willingness to collaborate with local groups and institutions such as the Urban Renewal Office, the Brunnen Neighborhood Association of Merchants, the after-school youth supervision, schools in the neighbourhood, businesses, and companies such as the local brewery.

Over the years, it became clear that urban art practice must also accept compromises to guarantee continuity. Whenever an urban art project involves different groups, such as artists, architects, trades people, youth and local institutions, ›autonomy‹ is often accompanied with limitations and a need for negotiation.⁷ It also takes a lot of ›staying power‹ to overcome administrative constraints.

Soon after the establishment of Soho in Ottakring, a close collaboration with the »District Management Office of Urban Renewal in Ottakring« developed, with an offer to support structural needs.

2005, Soho's collaboration with the architect Nelin Tunç resulted in the Ottakring District Management's first-ever employment of a native Turkish speaker. With the task of market management, Tunç was entrusted to inform, supervise and involve merchants in activities during the construction and renewal process of the Brunnen market that took place from 2005 - 2010. In this case, Soho in Ottakring facilitated a very concrete improvement. After several years of communication work, it was finally achieved that also the market was vividly presented on the opening evening of the festival and that merchants could sell their products until late in the evening.

Therefore, while providing new models for institutional problem solving, interdisciplinary methods would include the integration of activities and people in the local quarter through socially engaged art, for example, as a key to reach out, interact, give voice and visibility to different groups of people.

The comparison with other neighborhood art projects in other cities leads to a better understanding of the diversity of approaches, each informed by specific social and cultural situations and municipal policies. This exchange is important and often encouraging, since social transformations and changes in society due to migration, or the effects of globalisation on business and economy, are Europe wide – if not global – phenomena. The questions arising in such dynamic city districts are often new for the societies in which they emerge and require an active discourse and treatment.

Evaluating the development of Soho in Ottakring with relation to the ›upgrading‹⁸ of a neighborhood, it is often difficult to interpret the project by means of a reduced overall picture. It is clear that the festival has been an important impulse and a decisive factor in the re-evaluation of the neighborhood.

Notes

- ¹ cf. Seidl, Roman: »Unter Druck? Vom angeblich sanften Ende der ›Insel auf der Insel‹« In: *dérive* No. 36, Vienna 2009, p. 6
- ² In 1962, Austria began to recruit »guest workers« from Turkey and from 1966 on, also from Yugoslavia. Many also came as tourists to find work. Their status was later legalised. Since 1974, the families of the »guest workers« followed as well to settle in Austria. In 1970, the official number of »guest workers« was 100,000 and in 1974 162,789. In 1992, 90,000 people fled the war-torn Yugoslavia to Austria. (cf. Gächter, August u. Recherche-Gruppe: »Von Inlandarbeiterschutzgesetz bis EUODAC-Abkommen«. A chronology of laws, events and statistics regarding migration to Austria: 1925-2004. In: Gürses, Hakan/Kogoj, Cornelia/Mattl, Sylvia: »Gastrabajteri. 50 Jahre Arbeitsmigration.« Vienna 2004: Mandelbaum Verlag, pp. 31-45)
- ³ The URBAN programme was initiated already in 1994 due to the call for tenders of European Commission support programme. The URBAN zone spans over the Western Belt and includes small parts of the 6th, 7th, 8th, 9th and 18th as well as a large part of the 12th, 15th and 16th districts in Vienna. Characteristic of the Viennese URBAN zone is its high density with a high number of substandard apartments, an insufficient supply of green and free space, a high unemployment rate, a high migrant population and a low level of education amongst the majority of the population. (cf. <http://www.waff.at./urbanzone/>)
- ⁴ Céline Condorelli: »Talks on Public Art: Three Support Structures.« In: *dérive* No 39, Vienna 2010, p.24
- ⁵ cf. Rhode, Philipp/Wanschura, Bettina (2009): »Kunst macht Stadt.« Wiesbaden 2009:Verlag für Sozialwissenschaften, p. 100
- ⁶ Rhode, Philipp/Wanschura, Bettina (2009): »Kunst macht Stadt.« Wiesbaden 2009:Verlag für Sozialwissenschaften
- ⁷ For example, the Brunnen Neighborhood Association of Merchants rarely represented the interests of Turkish market merchants. However, in the context of Soho in Ottakring, it was negotiated that there must be an inclusion of all trades people in and around the market area.
- ⁸ The term »upgrading« is awkward in the given context as there is always an implicit economic appreciation in value. In reality, it should be far more about a change of perspective, the estimation of the on-hand and the improvement of the inhabitants' living conditions.



Gentrifizierung aus Sicht eines Bauträgers

Gentrifizierung ist ein schillernder Begriff. Seine Bedeutung und Bewertung changieren je nach kultureller Herkunft und soziologischer sowie ideologischer Ausrichtung des Betrachters. Häufig erhält er auch erst anhand einer konkreten Umsetzung, also in Bezugnahme auf ein spezifisches Beispiel, eine positive oder negative Bewertung. Neutral betrachtet, bezeichnet Gentrifizierung zunächst die stadtplanerische und physikalische Umwandlung eines Quartiers und die daraus resultierenden sozialen Veränderungsprozesse.

Diese Umwandlung verläuft wie jeder Prozess naturgemäß über zahlreiche Zwischenstufen, beinhaltet zum Teil ambivalente Trends und zieht vielfältige Auswirkungen und Folgen nach sich. Problematisch an dem Begriff Gentrifizierung ist, dass er häufig undifferenziert als Schlagwort genutzt, symbolisch aufgeladen und politisiert wird. Seine Nennung geht häufig Hand in Hand mit Stichworten wie Verdrängung, Wohnungsmangel und Wohnungsknappheit, welche Angst und Unsicherheit schüren und die Entwicklung von Stadtvierteln in ein negatives Licht setzen. Dabei ist Veränderung ein notwendiger Bestandteil eines sich vital und dynamisch entwickelnden Lebensraumes. Eine differenzierte Sichtweise und verantwortendes Abwägen zwischen einzelnen Positionen können dem Thema daher nur zuträglich sein.

Was dem Begriff Gentrifizierung seinen negativen Beiklang eingebracht hat, ist der Umstand, dass Sanierungen und Neubauten vielfach mit steigenden Mieten einhergehen: Infolge der Umwandlung vorhandener, meist älterer und baulich vernachlässigter Bausubstanz und eines entsprechenden Stadtgefüges, wird häufig die dort angestammte Bevölkerung durch wohlhabendere Bevölkerungsschichten verdrängt. Dieser schleichende Verdrängungsprozess der ursprünglichen Bevölkerung geht mit der Umwandlung der gewachsenen Strukturen, des originären Lebensumfeldes, des Milieus einher.

Zugleich bewirkt der Zuzug einer wohlhabenderen Gruppe Investitionen im Straßenbild, den Fassaden, der Infrastruktur etc. Oftmals führt erst der Prozess der Sanierung dazu, dass erhaltenswerte Substanz bewahrt und modernisiert wird, sodass sie wieder für



Dr. sc. techn. Reiner Götzen,
Architekt ETH, BDA
trat 1982 ins väterliche
Unternehmen ein und ist
seit 1995 Geschäftsführender
Gesellschafter der
INTERBODEN-Gruppe in
Ratingen. Er hat das väterliche
Familienunternehmen
zu einem ganzheitlich
denkenden Bauträger
und Projektentwickler
ausgebaut, der seit 60
Jahren hochwertige Wohn-
und Gewerbeimmobilien
plant, entwickelt, baut und
verwaltet. Mit Projekten
wie »Quartis Les Halles«
und »le flair« in Düsseldorf
oder den Raphaelhöfen in
Aachen baut INTERBODEN
nicht nur Häuser, sondern
gestaltet Nachbarschaften
– »Lebenswelten« mit
eigenständigem Charakter und
Ambiente, um die langfristige
Identifikation ihrer Bewohner
mit ihrer Wohnumwelt zu
schaffen.

Bewohner von Interesse ist. Zum Teil werden im Zuge der Aufwertung durch Investoren ganze Straßenzüge erst wieder in einen dauerhaft bewohnbaren Zustand versetzt. Diese meist parallel ablaufenden Entwicklungen, führen zwangsläufig zu einer sehr ambivalenten Sicht auf das Thema Gentrifizierung. Je nach Blickwinkel überwiegen jeweils andere Argumente: Die eine, zumeist sozial ausgerichtete Seite, legt ihren Betrachtungsschwerpunkt eher auf den Rückgang an bezahlbarem Wohnraum. Die andere, eher wirtschaftlich ausgerichtete Seite, stellt eher den Zuzug wohlhabender Gruppen in den Vordergrund. Dabei sind beide Entwicklungen zumeist die komplementären Seiten ein und derselben Medaille. In ihren positiven und negativen Auswirkungen müssen sie daher jeweils gegeneinander aufgewogen werden, um gegebenenfalls gezielte begleitende Maßnahmen zu ergreifen, also abfedernd und mildernd einzugreifen.

Häufig wird der Immobilienwirtschaft die alleinige Verantwortung für die Verdrängung der alteingesessenen Bevölkerungsschicht zugeschrieben. Dabei wird jedoch vergessen, dass der Prozess in erster Linie durch die Nachfrageseite in Gang gesetzt wird. Studenten, Freiberufler und Künstler – sie alle eint der schmale Geldbeutel und kreativer Freigeist – entdecken häufig als erste »heruntergekommene« bzw. »abgewirtschaftete« Stadtquartiere für sich. Quartiere, die ihnen eine andere Attraktivität als materiellen Wohlstand bieten: Die sehr günstigen Mieten, die hohe persönliche Freiheit, das ungebundene Bohemien-Leben ziehen sie an. Eigenschaften, die es sonst in der Stadt kaum gibt. Ein Mangel an Komfort und Ordnung stört sie dabei nicht. Im Gegenteil!

Die junge Kreativ-Szene schätzt die Ungezwungenheit, das Ausgefallene, das Anti-Establishment. In diesem vitalen Umfeld entsteht eine vibrierende und kreative Szene. Der besondere Lifestyle wirkt attraktiv und anziehend. Besucher, Freunde, Bekannte werden auf die Qualitäten des Standorts aufmerksam und wollen ihrerseits daran teilhaben, ihn bestenfalls sogar teilen. Diese wiederum erzeugen Nachfrage nach besonderem Wohn- und Lebensraum zu erschwinglichen Preisen. Das setzt die Aufwärtsspirale in Gang.

Jetzt springen Investoren auf den Zug der steigenden Wohnungspreise auf. Makler und Immobilienfirmen entdecken das Potenzial des Gebiets und beginnen mit dessen kom-

merzieller Vermarktung. Zunächst noch mit den günstigen Preisen, die dem optisch verfallenen Ersteindruck der Bauten und Höfe entspricht; dann mit zunehmenden wirtschaftlichen Ansprüchen, der wachsenden Nachfrage folgend, indem Wohnungsbestände hochwertig saniert zu höheren bzw. hohen Preisen vermietet werden.

An diesem Punkt der Entwicklung beginnt erst die eigentliche Auseinandersetzung mit Gentrifizierung und mit der Frage nach einem verantwortungsbewussten, vorausschauenden, sozial sowie wirtschaftlich verträglichen Umgang. Im Zusammenspiel zwischen Betroffenen, der Stadt als Prozessbegleiter und -steuerer und den investierenden Entwicklern muss geklärt werden, wie die Vorteile der einen Partei mit den Interessen, Werten und Bedürfnissen der anderen Partei in Einklang gebracht werden können.

Gerade in dieser Auseinandersetzung entstehen Fragen über Fragen, die ein einzelner Bauträger und Projektentwickler kaum alleine beantworten kann: Wie weit ist ein Entwicklungsgebiet zu fassen? Wie weit strahlen seine Veränderungen aus? Wo sind die Grenzen – auch die Grenzen der Verantwortung? Ist die kontinuierliche Erneuerung, Neuorientierung und Anpassung nicht immer schon ein »natürlicher« Entwicklungsprozess der Städte und Quartiere gewesen?

Zusammenfassend kann man festhalten, dass viele Menschen sehr unterschiedlich durch Gentrifizierung betroffen sind, bzw. sich betroffen fühlen. Aus diesem Grund ist die Vehemenz, mit der in dieser Sache agiert wird, sehr unterschiedlich ausgeprägt. So protestieren Menschen, die sich lediglich in einem Aspekt eingeschränkt sehen, oft gegen ein ganzes Projekt. Wir haben daher die Erfahrung gemacht, dass man als Investor am besten frühzeitig das Gespräch mit allen Beteiligten suchen sollte, um gemeinsam eine verträgliche und realistische Lösung zu finden. Natürlich ist auch die Politik gefragt, die solche Prozesse aktiv mitgestalten muss. Denn neben den positiven Effekten von Gentrifizierung (Belebung, bauliche Aufwertung, Reurbanisierung, Kultivierung etc.) belasten negative Folgen vor allem sozial- und einkommensschwächere Anwohner. Die daraus entstehenden Ängste vor Verdrängung und steigenden Preisniveaus müssen alle Beteiligten ernst nehmen.

INTERBODEN ist als Bauträger hauptsächlich in Großstädten in Nordrhein Westfalen aktiv. Unser Schwerpunkt liegt hier vor allem auf der Aufwertung von Konversionsflächen zu städtisch integrierten Stadtquartieren. Prominente Beispiele hierfür sind etwa das neue Stadtviertel, welche in Düsseldorf auf dem riesigen Gelände des stillgelegten Güterbahnhofs in Derendorf entsteht. Le Quartier Central präsentiert sich als urbaner Mix aus Wohnraum, Arbeitsplätzen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.



Oder auch unser jüngstes Wohnungsbauprojekt Port PHOENIX im neuen Hafenquartier des PHOENIX Sees im Dortmunder Süden. Wo einst die Montanindustrie mit Hochöfen und Gasometer das Bild bestimmte, entsteht derzeit eines der außergewöhnlichsten Städtebauprojekten Deutschlands. In sieben individuell gestalteten Häusern realisieren wir variantenreiche Grundrisse, die von 1-Zimmer- bis zur 5-Zimmer-Wohnungen reichen.



Zwar führen wir hier keine Gentrifizierungsprojekte im klassischen Sinne durch, denn auf den Flächen gibt es keine alteingesessene Bevölkerung. Es werden vielmehr alte Hallen, Produktionsgebäude und Industrieanlagen abgerissen und die Flächen in Wohnraum umgewandelt. Trotzdem darf nicht vergessen werden, dass die großflächige Aufwertung von Konversionsflächen auch Auswirkungen auf die Nachbarquartiere und Stadtteile hat. Durch die Aufwertung von Brachflächen werden durchaus Gentrifizierungsprozesse in den angrenzenden Gebieten in Gang gesetzt.

Als eine Teilantwort auf die Herausforderungen, welche Gentrifizierung nach sich

Abb. 1: Aufwertung einer Brachfläche in Düsseldorf, oben vor und unten nach dem Neubau (Bildmaterial: INTERBODEN)

Abb. 2: Luftbilder des Areals im Dortmunder Süden: Wo sich einst ein Industriearéal erstreckte (links), liegt nun der PHOENIX See (rechts). Bildmaterial: PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft, Fotografen: Hans Blossey und Oscar Neubauer)



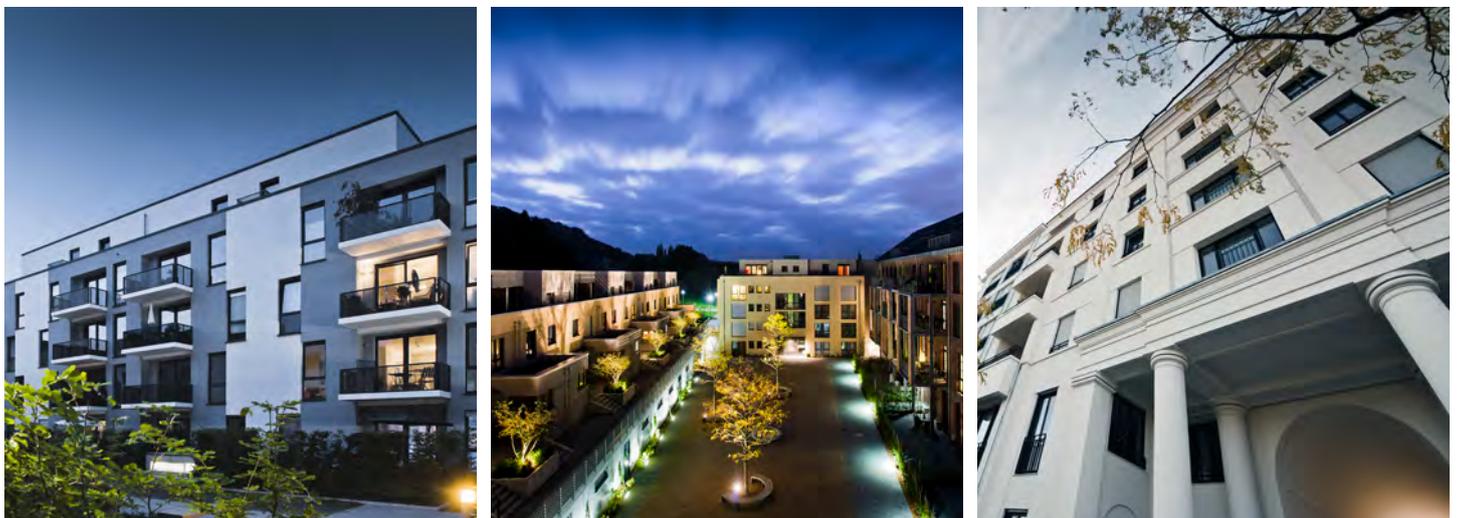
ziehen kann, sehen wir die Ausweisung von Wohnflächen in Form einer sozial und wirtschaftlich klug abgewogenen Durchmischung in einem Neubaugebiet oder durch die Schaffung von kostengünstigem Wohnen in angrenzenden Wohngebieten. Politik und Stadtplanung schenken dem Thema zurzeit eine hohe Beachtung. Bei der Neubautentwicklung wird ein durchaus hoher Anteil an öffentlich geförderten Mietwohnungen und preisgedämpften Eigentumswohnungen verankert.

Ein vielversprechender Ansatz ist u. A. gerade in Düsseldorf zu beobachten: Die Landeshauptstadt hat die Zeichen der Zeit erkannt und mit »Zukunft Wohnen. Düsseldorf« ein Handlungskonzept erarbeitet, welches die maßgeblichen quantitativen und qualitativen Faktoren festlegt, an denen die Stadtentwicklung in den nächsten Jahrzehnten strategisch ausgerichtet werden soll. Besonders interessant an diesem Konzept ist, dass es als kooperativer Prozess zwischen der Stadt Düsseldorf und den verschiedenen anderen Akteuren wie Planern, Projektentwicklern, Bauträgern u. A. angelegt ist. Infolge dieser Ausgangssituation fließen das Know-how und die Belange unterschiedlicher am Markt agierender Gruppen ein. Das Konzept beinhaltet zum Beispiel keine starren Vorgaben für kostengünstige Wohnungen. Vielmehr sind wechselseitige Offenheit und Kreativität aller Beteiligten auf dem Weg zu optimierten Ergebnissen gefragt. Das Handlungskonzept will »Leitplanken« aufzeigen, Grundlagen und Werte, denen sich die Stadt Düsseldorf für die Zukunft verpflichtet fühlt. Auf diese Weise soll ein »gesteuerter Freiraum« geschaffen werden, in dem sich die Akteure in wechselseitiger Absprache auf ein gemeinsam zu entwickelndes Ziel hin bewegen.

Es geht nicht darum, jeweilig einseitige Forderungen auszuloten, sondern gemeinsame Möglichkeiten zu erkennen und zu erarbeiten. Die Chance des offenen Handlungskonzeptes »Zukunft Wohnen. Düsseldorf« besteht sicherlich in der individuellen, optimierungsfähigen, städtebaulichen und sozialen Lösung für das jeweilige Projekt und seine Umgebung. – Es erfordert jedoch eine hohe fachliche, persönliche und wirtschaftliche Abstimmung unter den jeweils neu zusammengesetzten Akteuren, verbunden mit einem hohen zeitlichen Aufwand und einer großen Portion Unsicherheit auf allen Seiten. Zugleich werden Belange aller Bewohner berücksichtigt und ihre Bedürfnisse in die Planung mit einbezogen.

Die Frage sei erlaubt, ob sozial geförderter Wohnungsbau hier immer das bevorzugte Mittel der Wahl sein muss – oder ob ein preisgedämpfter, kostengünstiger Eigentumswohnungsbau mit Preisobergrenzen in Verkauf und Miete nicht zielführender ist. Allerdings stellt die Definition dieser Preisobergrenze immer wieder eine erhebliche Schwierigkeit dar. Vielfach wird dann auch gleich das Kind mit dem Bade ausgeschüttet, wenn nämlich die Preisobergrenze so niedrig bemessen wird, dass sie durch andere, angrenzende oder zugehörige Quartierbauten subventioniert werden muss. Einmal mehr erhebt sich die Forderung nach einem abwägenden und gerechten Vorgehen. Unserer Meinung nach wäre es ein zielführender Ansatz, weniger die politische Fürsorge in den Fokus der Bemühungen zu stellen, als vielmehr ein konstruktives Verfahren zwischen gleichberechtigten Akteuren zu ermöglichen, um langfristig Differenzen abzubauen. Denn es ist eine Illusion zu glauben, dass man Entwicklung in der Stadt stoppen kann. Die Stadt muss und wird

Abb. 3: Die 3-Markenstrategie von INTERBODEN. Von links: VILIS, INTERBODEN und Sencis (Bildmaterial: INTERBODEN)



sich immer wandeln, neue Bevölkerungsgruppen hinzukommen, andere wegziehen. Ziel sollte es jedoch sein, die Entwicklung so zu steuern, dass alle Beteiligten mit dem Ergebnis leben können.

Im Sinne einer »gerechten« Stadtentwicklung können wir uns auch vorstellen, dass ein gewisser Anteil der neu geschaffenen Mehrwerte auf angrenzende oder entfernter liegende, ältere Wohnungsbestände übertragen wird, sodass diese in ihrer sozialen und/oder stadtbildprägenden Funktion erhalten oder sogar wieder aufgewertet werden – in diesem Punkt empfiehlt sich einmal mehr eine Ausweitung der Blickkonzentration über die Neubauproduktionen hinaus.

Ferner ist es aus unternehmerischer Sicht maßgeblich, dass nicht ausschließlich eine bestimmte Nachfrage bedient wird. Vielmehr muss eine intelligente Stadtentwicklungspolitik alle Bewohner einer Stadt im Blick haben und Wohnraum für die unterschiedlichsten Bedürfnisse bereitstellen. Wir versuchen diesem Ansatz u. A. gerecht zu werden, indem wir unterschiedliche und vielfältige Grundrisse realisieren, um verschiedene Generationen und Lebensentwürfe mit unseren Wohnungen anzusprechen und so einen bunten Mix an Bewohnern für unsere Projekte zu gewinnen: 1- bzw. 2-Raum-Grundrisse für Ältere oder Studenten, 3-Raum-Grundrisse für nahezu alle Zielgruppen, 4- und 5-Raum-Grundrisse für Familien.

Aus diesem Grund verfolgen wir von INTERBODEN eine 3-Markenstrategie, mit der wir ein möglichst großes Spektrum an Bedürfnissen abdecken möchten. Unter der Marke VILIS betreiben wir kostengünstigen Wohnungsbau, unter der Marke INTERBODEN entwickeln wir hochwertige Immobilien und unter der Marke Senscis die Luxusimmobilien.





Gentrification and the City at Eye Level

Gentrification is another word for transformation. Whether it's urban renewal, regeneration, modernizing, or gentrification – these are all symptoms of economic development that generate a complex process of physical, social, and structural changes in a neighborhood. Rather than going on about the broad definition and impacts of gentrification, we want to highlight one specific characteristic: the role of plinths. A plinth is the ground floor of a building. It is a building's most important part for the city at eye level. Plinths are crucial for the experience and attractiveness of the urban space, both in residential and commercial areas. Gentrification, as a form of transformation, leads to better plinths and better streets for its users; and better streets and plinths also lead to gentrification. In either pathway there is one common goal: to improve the experience of the city from the eyes of its user.

As urban planners and citizens of our cities, we see an important and dramatic shift between the ›planned‹ city to the ›lived‹ city. This transition demonstrates a major shift in planning: the shift from making a city – an emphasis on new urban areas – to being a city, where the focus lies on improving what the city already is and has to offer. The ›making‹ involves urban professionals, and how we observe and physically change the built environment. The ›being‹ is how people experience the urban environment. Areas where gentrification is taking place are prime examples of the tension between the ›making‹ and ›being‹ and they can provide us with new insights and lessons.

Experiencing the plinth

The experience of the city has become a crucial driver for change. Urbanites experience their cities in the ›public realm‹. Public realm is more than just public space, like parks and sidewalks. It also includes facades of buildings, the windows, signs, doors, awnings, bicycle racks, street furniture, landscape, garbage cans, the concrete sidewalk, and everything that can be seen at eye level. Plinths are therefore a very special place for buildings and for the streets: the ground floor, the city at eye level. This is where interaction happens and it's where your senses of your surroundings are heightened. You can smell the coffee roas-



Meredith Glaser, Hans Karssenbergh, and Jeroen Laven edited *The City at Eye Level: Lessons for Street Plinths* (2013), an open-source community and book. See www.thecityateyelevel.com for free book download and more information about their international workshops based on the lessons in the book. All three are partners of Stipo*, team for urban strategy and development,



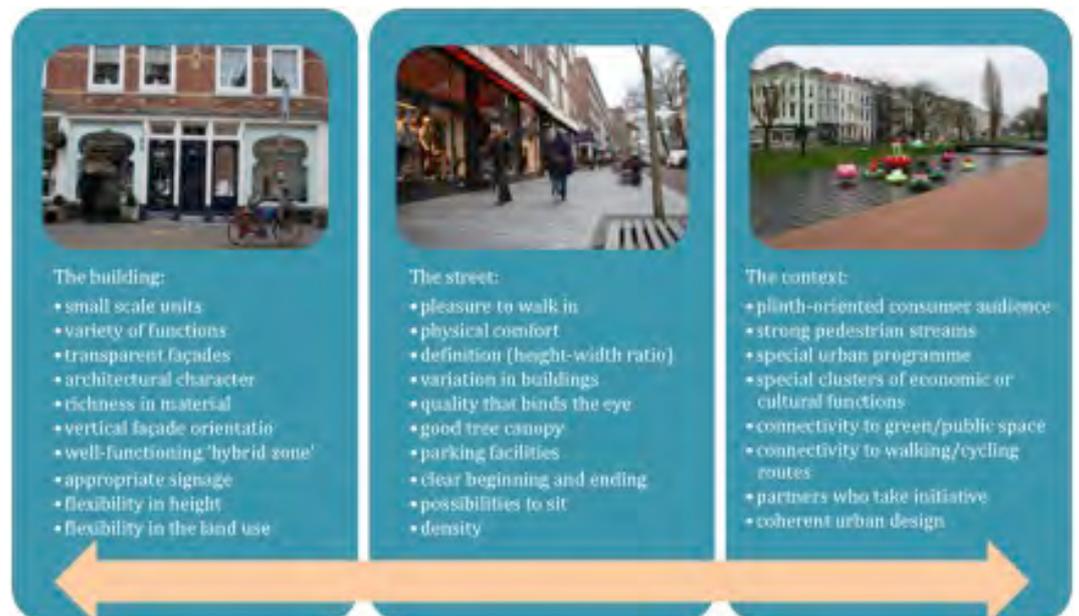
Image 1: Recently redeveloped Hofbogen, an repurposed rail-line with a plinth (Rotterdam)

Image 2: Residential hybrid zone, the space that extends from the edge of the building into the sidewalk (Amsterdam)

Figure 1 (right): Plinth Criteria
Also see *The City at Eye Level* (2013); *Close encounters with buildings* (Centre for Public Space Research/Realdania Research, Institute for Planning, School of Architecture, The Royal Danish Academy of Fine Arts, 2004), *Towards a Fine City for People* (Jan Gehl, 2004), and *Great Streets* (Alan Jacobs, 1995)

ting; you can hear people meeting; you can see that your favorite shop is having a sale; you can feel the energy or the peacefulness. The ground floor may be only 10% of a building, but it determines 90% of the building's contribution to the experience of the environment. A building may be ugly, but with a vibrant, user-friendly plinth, the experience can be positive. The other way around is possible as well: a building can be very beautiful, but if the ground floor is a blind wall, the experience on the street level is hardly positive.

What makes a good plinth? By collecting the best measures and benchmarks from international research by urban planners and designers, case studies, and using our own experience and practice, we developed a three-layered set of criteria that should be part of each analysis and strategy for plinths: building, street, and context. The criteria for *buildings* include benchmarks for design, function, materials, and character. Also important is the *hybrid zone*: the meter or so that extends from edge of the building into the sidewalk. Our research shows that this a transition zone from private to public space, and a crucial role in placemaking. The criteria for the *street* include perceptions, physical comfort, landscape, and density. Finally, criteria for the context include special clusters of economic or cultural functions, and connectivity to green space and transportation routes. Also important for the context is a strong consumer base. Pedestrian streams should be strong enough to support neighborhood capital.



Good plinths are not self-evident. Office owners are satisfied when they can rent 90% of their buildings. For them, the plinth is often an entirely different, difficult and fragmented market. In most single-use office buildings, the ground floor is merely an entry or security point. From the user's viewpoint, as we can see in most office streets, these plinths contribute very little to the quality and attractiveness of the urban public realm. Furthermore, many buildings of the past were designed from a different design perspective and their plinths are simply not suitable for attractive, welcoming public functions. When public functions exist in these building, they are drawn inside, directing the attention more to the indoor world rather than the urban environment (shopping malls, multifunctional leisure complexes, health care clusters and campuses often are bad examples of these). Mono-functional layouts and auto-dominated uses worsen the situation, as do single-use office areas. Unfortunately, designers also fail. Not all, but many architects are focused more on designing buildings rather than creating good streets.

Many streets are under pressure; they have lost foot traffic and vacancy is increasing. Streets leading towards the city centers, streets around (public) transport junctions, streets in working areas and streets in residential areas are faced with vacancy or discrepancy (no suitable uses and/or a poor image). This trend can be seen as a natural urban life cycle, in addition to other influential causes such as the focus of shifting inner cities, poor rental policies, or design failures.

Towards a street logic

When faced with vacancy, loss of foot traffic, and a poor image, a logical next step for any property owner, or any parties financially responsible for the buildings, is to seek solutions that will improve the performance of their real estate. We see three, more traditional, options for these types of owners. First, a makeover. With whatever capital available, one option is to physically change the appearance of the building or set of buildings or approach the municipality to address the street (sidewalks, landscape, street furniture, etc). Second, change tenancy. Owners might look to new, large, chain retail or commercial tenants – anchors or the money-makers, tenants who will provide additional foot traffic and revenue.



Third, seek a third party to collaborate with and find new solutions.

What are these options missing? Among many things, an overall strategy for the ground level of the *entire* street. The owner of a single building can make a much larger impact on the performance of his property if he collaborates with adjacent owners and other important stakeholders to create a vision and strategy for the whole street and in relation to the rest of the city. This also goes for owners of multiple buildings on the same street. Shifting from a *building* logic to a *street* logic enables a true and holistic plinth strategy.

Each of the levels described in Figure 1 provides ›buttons‹ to push for a plinth strategy. The levels cannot be separate from each other, they interact; without enough people living in the area, for instance, or lack of purchasing power, a shop can have a fantastic plinth, but still will find it hard to survive. A single building may be well-designed (from a street perspective), but if the rest of the street has blind façades, it will not function on its own. A street may be great, but if it is not connected to the main streams of pedestrians in the city centre, it will find it harder to function.

The key players

By analysing the plinths of a single street, a corridor, or an entire city centre along these levels, new insights and challenges will surface. The analysis cannot be done alone, however.

Image 3: An example of an unwelcoming plinth in the historic city centre of Haarlem

To build a joint vision, the strategy must be supported by the partners: owners, managers, renters, government, and users. Everyone plays a key role and will help implement the strategy, including temporary and new street concepts.

The coming decades there will be more economic pressure on plinths, and local authorities and property owners will have to collaborate if they want good streets. To put it differently: attaining high-quality plinths and a good urban experience requires an active government and an active market. A strategy is needed in which governments, developers, designers, owners, and renters each play their own parts. And because each neighbourhood and each street is different, they each require a different strategy.

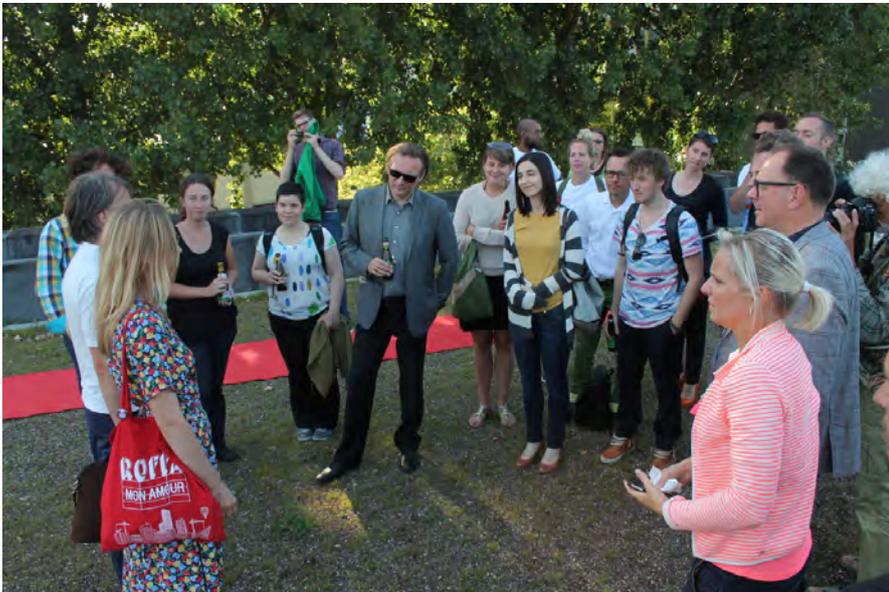


Image 4: A plinth strategy must be supported by strong partnerships

Components of a plinth strategy

Good plinths require a smart strategy supported by many players: the city, the owners, the renters, and the users. A great city at eye level requires a strategy based on three domains: *software* (use, the experience, the functions); *hardware* (design of plinths, buildings, streetscapes, hybrid zones and principles of sustainability) and *orgware* (costs and benefits, strategy).

The first part of the triangle is the *software*: the users, their movement patterns, the experience of the city at eye level and the programme, land use, or zoning. When human behaviour (in relation to its context) is better understood, city centres can be managed in a strategic way to optimize attractiveness and improve their economic performance. Simply imagine: what would it take for women, el-

derly, children and disabled persons to feel at home here at night? The second part of the triangle is the *hardware*, the design of buildings and streets, including the hybrid zone. Construction and design of shops and storefronts, buildings, and entire streets impact life on the ground level. How these places are designed, in the first place, determine the ways in which they are used and cared for, now and for years to come. Where a supermarket is today, might need to be a school in ten years. Flexibility and sustainability are key elements.

The key to good plinths is neither only in design, nor only in an economic approach. Good plinths are obtained when both are linked. Then, the third crucial element is *orgware*. This part of the triangle focuses on the organisation of functions, the daily management of shops, plinths and streets, and the portfolio maintenance of plinths. Plinth strategy requires a combination of short-term, hands-on action and a long-term strategy and perseverance over the years. Quick wins are a guide for the long-term strategy, and are needed to demark the new approach and win trust among property owners and tenants. However, without a long-term change policy these quick wins remain window-dressing. The combination involves four elements: regulation, stimulation, changing missing links and a network campaign.

Outcomes of a plinth strategy

Once a plinth strategy is in place, it can be a much easier task to determine the type(s) of functions that would be a good match for the plinths in question and which tools to implement, such as temporary use, incubator, or co-working approaches. It can also be easier for the partners to determine who or which other parties to approach to help with programming, clustering, and networking. A lot can be achieved simply by convincing people, and carefully looking for formulas that a street does not have yet. But be mindful that it takes time: changing and improving plinths in an existing urban structure requires a long-term vision for restoring the urban fabric, based on a deep historic understanding of how the city developed.

Over the long term plinth strategy, a neighborhood or street with previous high rates of vacant, low quality, or poor performing plinths, slowly sees changes. A new shop, restaurant, more street trees, benches.

The window shades open, new signs above them. Gradually, transformation takes place. Over time, current residents and passers-by venture out to this street and assign it greater value than before. All of these steps symbolize gentrification. It's maybe even a sign of a successful strategy, partnership, network, and implementation.

Case study: The Zomerhofkwartier, Rotterdam

The area that is now called the Zomerhofkwartier dates back to the 15th Century and located in the northern part of the city, adjacent to the central train station and the city centre. It consists of a mix of warehouses, storage facilities, light industry, and low-income housing – activities that have no place in the city centre. From 1875, the number of industrial workers increased in the neighborhood. Around 1900, the Zomerhofkwartier and the adjacent neighborhood, Agniesebuurt, were fully built-out. Small businesses were wedged between the residential homes and along the River Schie stood older family homes and offices. It was a lively, vibrant neighborhood.

The bombardment of 1945 devastated the neighborhood and the entire city center, leaving only rubble and dust. In a short period of time, about 10 years, the neighborhood (and city center) was rebuilt. The new buildings in the Zomerhofkwartier were traditional office buildings of that era – large-scale buildings, some with blank plinths, few doors, and activities focused inward or indoors. Residential homes were not evenly incorporated into the fabric of the neighborhood, the quality of the public realm was sidelined and open space shelved.

As industrial uses left the city, the Zomerhofkwartier continued to be a predominantly office, small business, automotive, and light industrial area. It's proximity to the centre and train station provide a great benefit to those working there, but it's often passed over by locals.

Havensteder Housing Corporation is one of the many owners, but responsible for a large majority of the buildings. In the late 90s and early 2000s, Havensteder decided to demolish its existing building stock in the Zomerhofkwartier and rebuild the neighborhood with housing. Slowly, tenants left the Zomerhofkwartier, presuming Havensteder would



proceed with their plans. However, the 2006 economic crisis halted everything and thus began the downturn of the neighborhood. Five years later, the neighborhood was even more plagued by vacancy, poor image, disinvestment, and low performance.

In the beginning of 2012, realizing that their plans for a new housing development might never be accomplished, Havensteder sought out partnerships to help turn around the neighborhood, and make the best of it before it gets even worse. We saw the potential of the Zomerhofkwartier (also called ZoHo) and jumped at the chance.

Image 5+6: Vacancy in the Zomerhofkwartier (Rotterdam)

The Problem: Vacancy, poor neighborhood image, low performing real estate, inactive plinths. The plinths in particular suffer from:

- Lack of landmarks or anchors
- Few places to meet and gather
- No clear way-finding or signage
- Discontinuous and/or unsafe plinths
- No public functions
- Closed-off, hard corners
- Lack of eyes on the streets, especially at night
- Dominating, single-use office space

Multi-layered solution: Strategically re-activate the plinths using innovative and creative tools such as temporary use and incubator strategy. Focus on quality over quantity, experiment, and take calculated risks. Default towards an organic development and placemaking process, underlining the neighborhood's industrial and "maker's" origins.

Timeframe: 2013-2023

Key players: The two main players in the project are Havensteder, as the developer, and Stipo, as the urban strategist, advisor, and network purveyor. Many tertiary parties are involved in the project, both within and extending beyond the neighborhood boundaries. These parties include the municipality and local/neighborhood art, urban, and cultural organizations.

Key assets: Though many of the key assets, as in institutions, organizations, and popular initiatives lay on the borders of the Zomerhofkwartier, the neighborhood also has a lot going for it already. Some of these include:

- Young, creative, diverse students walking in and around the Zomerhofkwartier from neighborhood educational facilities
- Two major bicycle routes moving non-motorized traffic through
- Existing gathering places, at the edges of the neighborhood
- High quality social and neighborhood capital, including creative industries, makers, schools, and cultural initiatives
- Popular initiatives nearby that highlight user-based, DIY, crowd-funded urbanism

Components of the plinth strategy: By systematically assessing each street in the ZoHo and combining the networks of the partners, we were able to identify priorities in each of the software, hardware, and orgware components for the plinth strategy.

Software priorities included maximum use corners of buildings and the ground level for public functions; a solid mix food, fashion, design typologies; and maintain the local ›maker‹ and light industry uses. Hardware objectives included using maximum transparency; maintain buildings as non-specific, multi-purpose, flexible; maximum use of hybrid zone. Orgware objectives included continual updates

and communication of lead Zoho partners; high quality maintenance of public functions and programming; presence of holistic ›street logic‹.

Outcomes of the plinth strategy: Meetings among the partners and various others in the network slowly determined a set of values for the ZoHo project that focused on preserving the industrial character and manufacturing uses of the neighborhood, support businesses that promote local production of goods and services, and fostering creativity, openmindedness, collaboration, and flexibility.

Through no outside funding sources nor advertising, we have a growing list of over 300 diverse parties that have shown keen interest in relocating to ZoHo, on a temporary and permanent basis. By the summer 2013 the partners have successfully found two new major, high-quality tenants for the ground floor, securing over 1,000m² of space in 2 out of the 5 buildings, of which a majority is public or semi-public space. We worked closely with the new tenants to encourage the hardware objectives listed above.



Future: To continue momentum and build an identity for the neighborhood, branding and communication is a necessary step to take. Complementing the ZoHo brand identity, the partners will organize an on-going marketing campaign. Events, festivals, meetings, etc. will be held in the neighborhood, all high-lighting its capacity as a "Makers Quarter."

Towards an adaptive urban economy

Experiencing the city's adaptive and flexible nature is a driver of economic change and growth. Living, working, and playing in cities is becoming more and more about the experience – from the perspective of the person who lives, works, and plays there. The user. Offices with cubicles have been replaced with flex-space cafes. Stoic meeting rooms are now the local parks and terraces with WIFI. Retail shops are no longer selling only clothes, for example, they are selling a lifestyle – and the one-stop-shop is a showroom for their online store. And some of these are pop-up shops that exist for only one week.

Especially in knowledge-based, increasingly global, and advanced services economies, the city is not only a functional environment, but also an environment of experience. New construction and new areas of growth are becoming passé, and the reinvention and creative transformation of existing urban structures is the new trend. Flexibility, versatility, and constant change are the hotbed of urban experience. Gentrification naturally comes with this process of moving towards an adaptive urban economy.

The primary goal among the partners in the ZoHo project is to re-energize a forgotten neighborhood only a few steps away from the city centre of Rotterdam by engaging a variety of genuine partners, re-activating the ground floor, and experiment with an organic development process. Some may call this gentrification. In the end, it comes down to one common goal: to create streets that work today and for the future.



Image 9+10: Roodkapje, a Rotterdam-based cultural and music venue secured over 600m² and brought 2.000+ people to their opening party

* Stipo recently collaborated with the City of Stockholm and conducted their City at Eye Level co-creation workshop with 40 urban planners, property managers, city officials, land owners, and developers. The results will soon be posted on www.thecityateyelevel.com and the method continues to impact the major stakeholders in urban functions and programming decisions.





Veränderungsprozesse in städtischen Quartieren zwischen Aufwertung und Verdrängung – Wer ist beteiligt?

»Ein pseudogrünes, neudeutsches Biospießertum, [...] das in den Wohnort armer Leute eindringt und ihn sich bioschick umrüstet« (ZANDER 2011), mit diesen Worten beschreibt der Publizist Hans Conrad Zander die Veränderungen, die in den letzten Jahren vor seiner Haustür im kölschen Stadtteil Zollstock stattfinden. Und so könnte auch die »neudeutsche« Definition eines Begriffs lauten, den die Londoner Soziologin Ruth Glass zu Beginn der 1960er mit einer politisch-kritischen Konnotation »Gentrification« genannt hat (vgl. GLASS 1964). Trotz gewandelter Rahmenbedingungen und örtlicher Besonderheiten scheinen Transformationsprozesse in innerstädtischen Quartieren der Großstädte auch 50 Jahre später nach gleichem Muster abzulaufen.

Derzeit ist Gentrification in der Bundesrepublik ein mediales Modethema, durch Kampagnen von Interessengruppen befördert und in Fachdiskurse der sozial-, politik- und planungswissenschaftlichen Disziplinen eingebettet. Die letzten Jahrzehnte haben in globaler Betrachtung eine Vielzahl verschiedener Erklärungsmuster, unterschiedliche Ausprägungen in lokalen Realitäten, empirische Einzelbefunde und teilweise gegensätzliche Bewertungen hervorgebracht. Die zunehmende Unübersichtlichkeit in der Debatte zwischen Gegnern und Befürwortern, negativen und positiven Effekten, Profiteuren und Verdrängten, lässt eine generelle Ein- und Zuordnung des Phänomens schwierig erscheinen.

Als Auslöser für die Welle der Aufmerksamkeit, die das Phänomen Gentrifizierung in der Bundesrepublik momentan erfährt, werden häufig zwei sich überlagernde Trends benannt (vgl. BBSR 2013 a+b):

- Die Reurbanisierung – städtisches Wohnen ist attraktiv wie lange nicht mehr: Die Pluralisierung der Lebensstile äußert sich in einer zunehmenden Stadtaffinität verschiedener Nachfragergruppen auf dem Wohnungsmarkt, die sich vor allem in den großen Städten durch quantitativ messbare Zuwanderungen zeigt.
- Die im Zuge der Geldmarktkrise in den letzten Jahren verstärkte Attraktivität von Investitionen in den Immobiliensektor: Strukturelle Verschiebungen bei der Anbieterstruktur

Dr. Daniela Karow-Kluge
und Gisela Schmitt
sind Wissenschaftliche
Mitarbeiterinnen am Lehrstuhl
für Planungstheorie und
Stadtentwicklung an der
Fakultät für Architektur der
RWTH Aachen.

Der Beitrag erschien in der
Zeitschrift Forum Wohnen und
Stadtentwicklung vhw FWS 4 /
Juli – September 2013,
S. 180-184, siehe auch: [http://
www.vhw.de/publikationen/
verbandszeitschrift/
archiv/2013/heft-4/](http://www.vhw.de/publikationen/verbandszeitschrift/archiv/2013/heft-4/)

auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt und ein verändertes Anlageverhalten haben durch preistreibende Wirkungen die Situation auf den Immobilien- und Wohnungsmärkten in den prosperierenden Großstädten noch zusätzlich verschärft.

Der vorliegende Beitrag konzentriert sich in erster Linie auf diese Entwicklungen im deutschsprachigen Raum und die Debatte, die an das »klassische« Verständnis von Gentrification in den Diskursen zu Beginn der 1990er Jahre anknüpft. Gentrification wird hier in Abgrenzung zu anderen städtischen Transformationen als ein Aufwertungsprozess verstanden, der die Verdrängung von Bewohnern mit all ihren sozialen Folgen einschließt (vgl. BLASIUS/DANGSCHAT 1990; HOLM 2010). Verdrängung – sowohl in direkter als auch indirekter Form – gilt in diesem Verständnis als integrales Definitionsmerkmal. Aus dieser Perspektive wird Gentrification nicht nur als sozialökonomischer Prozess verstanden, der Wahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt oder Teilhabe am städtischen Leben über Zahlungsfähigkeit, Kaufkraft oder Bildungsstand regelt, sondern gleichermaßen als ein Prozess soziokultureller Umwertung von Beständen und Quartieren, der durch die Durchsetzung von Lebensstilen und Geschmackspräferenzen sozialräumliche Identität verändert.

Nach einer kurzen Eingrenzung des Betrachtungsgegenstandes »Gentrification« auf das »hier und jetzt« der bundesrepublikanischen Debatte fragt dieser Beitrag nach den Handlungsoptionen verschiedener beteiligter Akteure aus Zivilgesellschaft, Markt und Stadtpolitik mit dem Ziel, Anregungen für weiterführende akteursübergreifende Diskurse zur sozial verträglichen Gestaltung von städtischen Veränderungsprozessen zu liefern¹.

Gentrification: Recht auf Stadt ... zwischen Protestkultur und Wissenschaft

Eine große Vielfalt von Stadtteilgruppen, Bündnissen und Kampagnen fordert ein

¹ Diese Betrachtung knüpft an die Diskussionen auf der Tagung »Gentrification? Städtische Transformation und die sozialen Folgen« in Aachen am 21. Juni 2013 an, die vom Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung an der RWTH Aachen konzipiert und ausgerichtet wurde.

»Recht auf Stadt« ein und prägt mit ihren Slogans die Gentrifizierungsdebatten in deutschen Großstädten. Der Kampf um »Szeneviertel« als »a hip place to go and live« gehört inzwischen fast zum Markenzeichen prosperierender bundesdeutscher Großstädte. Angesichts der Vielschichtigkeit der Prozesse und vielfältigen Präsenz des Themas in sozialen Netzwerken stellt sich die Frage, wer in den neuen städtischen Protestbewegungen jeweils welches »Recht auf Stadt« für wen reklamiert und wer gemeint ist, wenn von der Verteidigung »unseres Kiezes« die Rede ist (vgl. SCHUMACHER 2012).

In der Breite der Protestbewegung finden sich neben Hausbesetzer- und Mieterbewegungen sowie Bürger- und Stadtteilinitiativen auch artikulations- und organisationsstarke Gruppen von Kreativen, Künstlern und Mittelständlern, die besonders durch ihre permanente Medienpräsenz in den Verdacht geraten, in dem »gerade eroberten« Quartier nur die Verwirklichung des eigenen Lebensstils gegenüber weiterer Veränderung zu verteidigen zu wollen. Die Proteste richten sich in der Regel gegen eine neoliberale Ausrichtung städtischer Politik und sehen die immobilienwirtschaftlichen Strategien in der Koalition von Investoren, Bauträgern, Banken und unternehmerischer Stadtpolitik in der Verantwortung für die Verschärfung sozialräumlicher Spaltung (vgl. auch DODERER 2013; HOLM 2011). Ob öffentliche oder private marktwirtschaftliche Interventionen das auslösende Moment darstellen, Aufwertungsprozesse können zu Verdrängung und sozialräumlicher Sortierung führen. Gentrification ist nach diesem Verständnis ein Stadtentwicklungsprozess mit negativen Folgen. In den ideologisch gefärbten Befunden und Forderungen spiegelt sich ein Politikverständnis, das mit dem Bild »von einem starken Staat« auf die städtische Politik und deren Regulierungsmechanismen setzt, um negative Folgen von Transformationsprozessen abzufangen.

Damit hat sich zwei Jahrzehnte nach dem eher akademisch geprägten ersten Diskurs über Gentrifizierung im deutschsprachigen Raum erneut ein Zeitfenster für eine vorwiegend durch Protestbewegungen transportierte Gentrifizierungsdebatte geöffnet, die jedoch auch von wissenschaftlichen Diskursen vor allem von Seiten der Sozialwissenschaft und Geographie begleitet wird. Zahlreiche kritische Wissenschaftler sind sich mit den Protestbewegungen in der Beurteilung von

Ursache und Wirkung städtischer Aufwertungsprozesse weitgehend einig – auch in der Betonung der wichtigen Rolle staatlicher Akteure. Neo-Marxisten wie der Sozialtheoretiker David Harvey sehen in der (Re-)Urbanisierung die Kanalisation von überschüssigem Kapital, um die Städte für die Oberschicht neu zu bauen (HARVEY 2013). Das Gentrification-Verständnis, das den Aspekt der Verdrängung in der Tradition der frühen Diskurse als konstitutiv ansieht, wird in den aktuellen wissenschaftlichen Diskursen um analytisch orientierte Forschungsperspektiven »ohne dogmatische Färbung« ergänzt (vgl. HUBER 2012). Auch werden in der gegenwärtigen Forschungslandschaft eindimensional ausgerichtete nachfrage- und angebotsorientierte Erklärungsansätze zunehmend in gegenseitiger Ergänzung sowie auf gesamtstädtischer Ebene betrachtet und somit wird stärker auf die Mehrdimensionalität der Prozesse eingegangen (LEES et al. 2010).

Die Ausweitung des Phänomens Gentrification ist weder in der politischen Auseinandersetzung vor Ort noch in fachlichen Diskursen mit einer allgemeingültigen Definition konkret und präzise zu fassen. Als gemeinsamer Kern der unterschiedlichen Sichtweisen wird in diesem Beitrag der Aspekt »der Verdrängung« aufgegriffen und im Sinne der Governance-Perspektive als gemeinsame Herausforderung für die beteiligten Akteure gesehen. Die Rolle und Handlungsoptionen der relevanten Akteursgruppen – nachfolgend kurz skizziert – werden somit als Ausgangsbasis für kooperative Vorgehensweisen zur Gestaltung sozial verträglicher Gentrifizierungsprozesse verstanden.

Stadt für alle? Gentrifier und Verdrängte

Einkommensstarke Nachfragergruppen und die so genannte »creative class« gelten zunehmend als Träger städtischer Revitalisierung und zugleich als Auslöser von Gentrifizierungsprozessen. Erstere – häufig multilokal orientierte Gruppen, deren Lebens- und Berufsbiographien von Globalisierungs- und Flexibilisierungstendenzen geprägt werden – scheinen in ihrer persönlichen Work-Life-Balance einen Bedarf nach Rückbettung und Verankerung in sozialen Netzen in innerstädtischen Quartieren zu suchen und in den Szene- und In-Vierteln zu finden (vgl. auch BRAKE 2013). Die Kreativen, auf der Suche nach günstigen Wohn- und Arbeitsräumen, gelten

als »Pioniere« urbaner Aufwertung ehemals vernachlässigter Quartiere und werden von den Städten als »Motor« der Stadtentwicklung umworben (vgl. SCHNEIDER 2013).

In den Quartieren, in denen sich Pioniere und Gentrifier eingerichtet haben, scheinen sie sich organisiert in unterschiedlichen Netzwerken medienwirksam gegen weitere Veränderungen zu wehren, während über den Verbleib der »Verdrängten«, den alteingesessenen und/oder einkommensschwachen Bewohnern dieser Quartiere wenig bekannt wird. Thesen, dass die Stadt denjenigen vorbehalten bleibt, die sie sich leisten können, werden auch von wissenschaftlicher Seite gestützt. So beklagt die Soziologin Martina Löw, dass Wohlhabende und Akademiker in selbstgewählter Exklusion unter sich bleiben (vgl. KSTA 2012). Für Haushalte mit niedrigem Einkommen wird es in den Innenstädten zunehmend schwieriger, adäquate Wohnungen zu finden. Sie müssen zudem einen immer höheren Anteil ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben (vgl. BBSR 2013b) – und wer 55% des Nettogehalts für die Warmmiete zahlen muss, kann am sozialen Leben des Viertels kaum noch teilhaben (vgl. BBSR 2013a, S. 12). Die Stadt als Verwirklichungsort von Wahl- und Aufstiegsmöglichkeiten sowie individuellen Lebensträumen wird somit zum Privileg.

Selbst wenn Bewohner nicht physisch aus »ihrem« Quartier verdrängt werden, so fühlen sie sich oft in ihrem Sozialraum nicht mehr zu Hause, wenn sie keine Möglichkeit der Teilhabe und Aneignung öffentlicher Räume haben: Billige Kneipen werden durch teure Restaurants, Filterkaffee durch Latte-Macchiato, Aldi durch Bioläden ersetzt. Dieses erweiterte Verständnis von Verdrängung als einer zunehmenden Ausgrenzung vom sozialen und kulturellen Leben in öffentlichen Räumen des Quartiers beschrieb der Stadtplaner und -forscher Peter Marcuse bereits in den 1980er Jahren als »displacement pressure«: Der Lebensraum innerhalb des Quartiers verändert sich und es ist lediglich eine Frage der Zeit, bis die Alteingesessenen fortziehen (MARCUSE 1986).

Eine Schwarz-Weiß-Darstellung von Gewinnern und Verlierern führt dennoch nicht weiter: So wenig wie Pioniere und Gentrifier nur Verdränger sind, so wenig sind die Bewohner von gentrifizierenden Quartieren nur Leidtragende. Eine Untersuchung zu Wohnwünschen von Gentrifiern und Non-Gentrifiern

im Spijkerkwartier in Arnheim stellte fest, dass sich beide Gruppen in ihren Wohnvorstellungen nicht grundsätzlich unterscheiden (vgl. HULSBERGEN 2011). In vereinzelt Untersuchungen in den europäischen Nachbarländern und den USA über die Perspektive der Verdrängten wird nicht nur ein negatives Bild gezeichnet. In gewissem Maße profitiert die ursprünglich heimische Bevölkerung von Gentrifizierungsprozessen (mehr Geschäfte, höhere Sicherheit im Quartier, weniger Schmutz und Kriminalität) und sieht selber die Veränderungen – wenn auch nicht ausschließlich – positiv (vgl. ATKINSON 2002; FREEMAN 2006; SNEL et al. 2011, S. 16).

Obwohl in fast allen Diskursen zu Gentrification die Verdrängung der angestammten, einkommensschwachen Bevölkerung zu den zentralen Aspekten zählt, besteht eine empirische Lücke in der Auseinandersetzung mit den Verdrängten – Gentrification- und besonders Verdrängungsstudien gelten als methodisch anspruchsvoll und aufwändig (HOLM 2010, S. 59). Forschungsbedarf besteht weitergehend darin, zum einen mehr Wissen über die »Alteingesessenen« und Benachteiligten in den Quartieren zu generieren und zum anderen zu untersuchen »wie die unterschiedlichen Potenziale von Gentrifiern und der von ihnen »bedrohten« Bevölkerungsgruppen sinnvoll verknüpft und für eine demokratische Entwicklung von Städten und Regionen genutzt werden können« (BRECKNER 2010).

Immobilienwirtschaft: Initiator oder Profiteur der Aufwertung?

Ob Aufwertungsprozesse die Folge einer verstärkten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum oder die Folge der Rückkehr des Kapitals in die Innenstädte sind, wird widersprüchlich gesehen. Die Reinvestition von Kapital in urbane Zentren gilt vor allem aus der produktionsseitigen Forschungsperspektive als »der« Auslöser von Verdrängungsprozessen. Der Zusammenhang von globaler Wirtschaftskrise, Immobilienboom und Gentrification wird sowohl wissenschaftlich als auch medial in enger Verquickung gesehen. Das Erneuerungsgeschehen in den Innenstädten scheint geprägt von Investorenprojekten, die in guten Lagen mit uniformen Konzepten selektiv auf eine einkommensstarke Nachfrage setzen und gleichzeitig im Marketing die Vielfältigkeit städtischer Strukturen bewerben,

häufig ohne die Auswirkung auf benachbarte Stadträume zu erörtern.

Eine geringe Marktdynamik und verhaltene private Investitionstätigkeit in den vergangenen Jahren, belegt durch niedrige Neubautätigkeit und geringe Mietanpassungen, haben den deutschen Wohnungsmarkt über eine lange Periode als stabilen Bestandsmarkt erscheinen lassen – Wohnungsengpässe in Teilmärkten oder die angespannte Marktsituation in einigen prosperierenden (süddeutschen) Großstädten waren eher die Ausnahme. Die Privatisierung öffentlicher Bestände und Veräußerungen im großen Stil an globalorientierte Konzerne erschien vielen als ein legitimes Vorgehen zur Sanierung städtischer Haushalte.

Infolge der weltweiten Geld- und Finanzmarktkrise kam in den letzten drei Jahren zusätzlich neue Bewegung in den bundesdeutschen Immobilienmarkt. Die Suche nach alternativen, sicheren Geldanlagen lenkte den Blick professioneller Investoren als auch der Kleinanleger auf städtische Immobilien. Diese als »Flucht ins Betongold« beschriebene Entwicklung führte gerade in guten Lagen schnell zu Engpässen und enormen Preissteigerungen, die im Wohnungssektor auf Kaufpreise und Mieten durchschlagen und letztlich zu Wohnungsknappheit und Verdrängungen führen (vgl. u.a. BÜHREN 2012). Der Trend zur sozialen Entmischung der Stadtquartiere bestätigt sich auch in jüngst veröffentlichten wissenschaftlichen Untersuchungen (vgl. HARLANDER/KUHN/WÜSTENROT 2012) – ein Segregationsmuster in der Verteilung »teure Mitte« und »preiswerter Rand« scheint die gefürchtete Folge zu sein.

Die marktkonformen Handlungslogiken der Grundeigentümer gelten wiederholt – auch in der Wahrnehmung vor Ort – als auslösende Momente von Gentrifizierungsprozessen. Doch lassen auch die Logiken des Marktes ein breites Spektrum des Investitionsverhaltens und vielfältige Bewirtschaftungsstrategien zu. Der Wohnungsmarkt in deutschen Innenstädten ist traditionell von einer kleinteiligen Grundeigentümerstruktur geprägt, deren Motive und Entscheidungsverhalten schon seit Jahrzehnten Gegenstand von Untersuchungen und Beteiligungskonzepten im Rahmen von Stadterneuerungs- und Stadtumbauprozessen sind (z.B. BMVBS 2007). Zu »den Guten« (Mitwirkungsbereiten) zählen in diesem Kontext derzeit gemeinhin die

Eigentümer mit Ortsbezug, die langfristig und nicht ausschließlich profitorientiert agieren – vor allem auch die Selbstnutzer, Baugruppen und genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen, die jedoch auch nicht davor geschützt sind, zum Feindbild der Gentrifizierungsgegner zu werden.

In dem unübersichtlichen Feld der immobilienwirtschaftlichen Akteure fällt es zunehmend schwer, Unterscheidungen innerhalb der Branche zu treffen und zwischen notwendigem, nachhaltigem oder rein profitorientiertem, spekulativem Investitionsverhalten zu unterscheiden. Auch die Fragestellung, ob die Immobilienwirtschaft in den prosperierenden Standorten zum Motor der Aufwertung geworden ist oder ob sie lediglich als »Nachzügler im Aufwertungsprozess« – wie beispielsweise in der Untersuchung von Corinna Heye in innerstädtischen Quartieren in Zürich belegt (HEYE 2013) – das Feld, das ihr die (Stadt)politik zum Beispiel durch den Verkauf von kommunalem Grund und Eigentum überlassen hat, nutzt, müsste in weiteren Fallstudien eingehender untersucht werden.

Stadtpolitik – zwischen Attraktivierung und Milieuschutz?

Aufwertung in städtischen Quartieren ist vielfach gewollt und notwendig. Die Herrichtung von Innenstadtquartieren für die Arbeits- und Konsumbedürfnisse der gehobenen, kaufkräftigen »Lebensstile« ist eine städtische Entwicklungsstrategie, die sowohl als Heilmittel gegen den Niedergang der Innenstädte als auch Überlebensstrategie in der Konkurrenz zu vergleichbaren Nachbarstädten praktiziert wird. Die sozialen Verdrängungseffekte der initiierten Aufwertung – als Revitalisierungs-, Reurbanisierungs- oder Regenerationsstrategie titulierte – werden dabei häufig ausgeblendet. Wissenschaftler wie der britische Geograph Tom Slater bezeichnen die gewählten Begrifflichkeiten als Verschleierung von neoliberalen Aufwertungskonzepten innerhalb der Städtekonkurrenz (SLATER 2009, S. 294).

Einerseits »die innovative Stadt als Motor der wirtschaftlichen Entwicklung« und andererseits »die soziale und gerechte Stadt« zu fördern, sind gängige normative Ziele in städtischen Leitkonzepten und Ausdruck einer städtischen Doppelstrategie, die auch schon auf den anderen Politikebenen wie zum Beispiel der »Nationalen Stadtentwicklungspoli-

tik« (NSP) angelegt ist (BMVBS 2008). Auch mit einer Stärkung der »Europäischen Stadt« als erfolgreiches Siedlungsmodell – ein Kernziel der NSP – wird ein verstärkter Zuzug einkommensstarker Bevölkerungsschichten in die Kernstädte (das urbane Leben als Lifestyle) verknüpft. Vor allem die gründerzeitlichen Quartiere, so z.B. der Prenzlauer Berg in Berlin – ein oft genanntes, prominentes Gentrifizierungs-Beispiel – stehen für dieses traditionelle Bild eines europäischen Stadtquartiers. »Der Prenzlauer Berg gilt als Prototyp einer Stadtentwicklung, die sich immer stärker in den angesagten Vierteln deutscher Großstädte vollzieht: immer höhere Mieten, immer mehr Eigentumswohnungen und Luxussanierungen – und damit die Verdrängung finanziell schwächer Gestellter aus dem Viertel« (LIERE 2013, S. 9).



Bei aller Kritik an derartiger sozial unausgewogener Stadtentwicklung – Stadt ohne Wandel ist nicht denkbar. Die Diskussionen um Auf- und Abwertung ist verbunden mit der Frage, wie Stadtpolitik mit diesen Transformationsprozessen umgehen soll. Aus der Sicht der Stadtplanung wird wiederholt im Zusammenhang von Stadtentwicklung, Aufwertung und Milieuschutz darüber diskutiert, wie viel Veränderung den Anwohnern eigentlich zuzumuten sei. Durch den flankierenden Einsatz planungsrechtlicher wie auch wohnungspolitischer Instrumente und Förderprogramme – so das gängige stadtplanerische Verständnis – soll überschießenden Dynamiken oder auch der Stagnation in Quartieren, in denen

Abb. 1: Wandzeitung gegen Zwangsräumung in Berlin-Kreuzberg (Foto: Ulrich Berding)

Benachteiligungen kumulieren, begegnet werden.

Ange­sichts der sozialräumlichen Polarisierungstendenzen erscheint die Stadtentwicklungspolitik von Bund, Ländern und Kommunen vielen »Stadtforschern« zu reaktiv. Soziale Kohäsion in europäischen Städten als ein erstrangiges Politikziel verlange nach neuen Wegen aktiver Mischungspolitik und eigenen lokalen Ansätzen (vgl. auch HARLANDER/KUHN/WÜSTENROT STIFTUNG 2012). Fallbeispiele, wie vor dem Hintergrund sozialer Proteste sozial verträgliche Lösungen in Aushandlungsprozessen gefunden werden können, sind in vielen Großstädten zu finden – so z.B. in Hamburg, wo im Gängeviertel die Immobilien durch die Stadt von einem Investor zurückgekauft und so als Arbeitsort für die Künstler gesichert werden konnten oder in St. Pauli, wo ein 12 Punkte-Plan als Notreißleine gegen Gentrifizierung entwickelt wurde (vgl. BMVBS/BBSR 2013).

Eine Stadtpolitik für den sozialen Zusammenhalt erfordert jedoch auch zukünftig einen Gestaltungsanspruch, der über reaktive Regulierungen in den Quartieren hinausgeht und in gesamtstädtischer Perspektive in allen relevanten Politikfeldern integrierte Strategien gegen Armut und Ausgrenzung entwickelt. Dazu sind neben dem »politischen Willen« auch fundierte Kenntnisse der Sozialraumentwicklung von Nöten.

Ausblick

Gentrification, ein in den Medien überstrapaziertes modisches Zeitgeistthema, ein Slogan für politisch einseitige, linksdogmatische Kampfpaparen oder ein konturloser wissenschaftlicher Passepartoutbegriff, die allgegen-

wärtige Präsenz des Themas droht vielerorts in Überdruß zu münden und den Begriff in Gänge infrage zu stellen. Dieser Beitrag soll als Anregung verstanden werden, das Phänomen Gentrification in dem Kernanliegen des tradierten Begriffsverständnisses ernst zu nehmen als einen Transformationsprozess, der in städtischen Quartieren zur Verdrängung führt. Vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen und politischen Wandels sollte diese soziale Frage der Stadtentwicklung mit den beteiligten Akteuren jenseits von klassischen Rollenzuweisungen und eingespielten Handlungsroutinen gemeinsam erörtert werden:

- mit den Protestbewegungen und Initiativen, die das Label »Recht auf Stadt« nutzen, um ihren Anliegen durch die vernetzte Vorgehensweise mehr Gewicht zu verleihen und gleichzeitig mit ihrem Protest auch für die Bedürfnisse der Bewohner eintreten, die sonst nicht gehört werden;
- mit der Immobilienwirtschaft, die in ihrem marktgerechten, wirtschaftlichen Verhalten nicht länger anachronistisch als geborenes Feindbild einer sozial gerechten Stadtentwicklung, sondern in der Differenziertheit ökonomischen und sozialen Handelns wahrgenommen werden sollte;
- mit der Stadtpolitik, die – auch angesichts geschrumpfter Handlungsspielräume – in ihrem normativen Anliegen einer sozial gerechten Stadtentwicklung und einem integrierenden Politikverständnis, das die Handlungsoptionen aller relevanten Politikfelder auslotet, beim Wort genommen werden sollte.

All dies behandelt die Fragen, wer die Stadt als Lebensraum gestaltet und wer die Stadt zukünftig als Lebensraum noch nutzen kann und erfordert mehr und genauere Kenntnisse über gesamtstädtische Prozesse – eine Aufgabe der Stadtforschung.

Quellen:

- ATKINSON, Rowland (2002): Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods? An Assessment of the Evidence-Base in the Context of the New Urban Agenda" CNR Paper 5. URL: www.urbancentre.utoronto.ca/pdfs/curp/CNR_Getrification-Help-or-.pdf [Abruf: 2013-07-13]
- BLASIUS, Jörg/ DANGSCHAT, Jens S. (1990): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt/Main
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2013a): Leben in der Stadt. Analysen KOMPAKT 06/2013, Bonn
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2013b): Wohnungseingpässe und Mietsteigerungen. Analysen KOMPAKT 07/2013, Bonn
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2008): Stadtentwicklungsbericht 2008. Neue urbane Lebens- und Handlungsräume. URL: www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/20500/publicationFile/
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/BBSR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) (2007): Private Eigentümer im Stadttumbau Werkstatt: Praxis, Heft 47, Bonn
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2013): Wer beteiligt wen in St.Pauli und Saarbrücken oder »...Was ist eigentlich diese Gentrifidingsbums?« In: *stadt:pilot spezial*, Juni 2013, S. 20f.
- BRAKE, Klaus (2013): Entgrenzung, Identität, Stadt. In: *Polis* 2/2013, S. 28-31
- BRECKNER, Ingrid (2010): Gentrifizierung im 21. Jahrhundert. In: *Aus Politik und Zeitgeschichte* 17/2010, S. 29-32
- BÜHREN, Katja (2012): »Konjunktur treibt Mieten. Preisspiegel für Wohn- und Gewerbeimmobilien«. URL: www.immobilien-zeitung.de/117968/konjunktur-treibt-mieten [Abruf: 2012-11-05]
- DODERER, Yvonne P. (2013): Recht auf Stadt. In: *Kontext:Wochenzeitung*, Ausgabe 108. URL: www.kontextwochenzeitung.de/denkbuene/108/recht-auf-stadt-387.html [Abruf: 2013-08-09]
- FREEMAN, Lance (2006): There Goes the »Hood«. Views of Gentrification from the Ground Up, Temple University Press, Philadelphia
- GLASS, Ruth (1964): Introduction: Aspects of change, in: *Centre for Urban Studies* (Hg.) London: Aspects of change, MacGibbon and Kee, London, S. xiii-xlii.
- HARLANDER, Tilman/KUHN, Gerd/WÜSTENROT Stiftung (Hg.) (2012): Soziale Mischung in der Stadt. Case Studies – Wohnungspolitik in Europa – historische Analyse. Stuttgart
- HARVEY, David (2013): Macht und Metropolen: Man baut unsere Städte für die Oberschicht. Interview mit Oliver Twickel am 16.05. 2013. In: *Spiegel Online Kultur*. URL: www.spiegel.de/kultur/gesellschaft/der-marxist-und-geograph-david-harvey-ueber-das-recht-auf-stadt-a-895290.html [Abruf: 2013-08-09]
- HEYE, Corinna (2013): Immobilienwirtschaft als Nachzügler im Aufwertungsprozess. Tagungsbeitrag. URL: www.pt.rwth-aachen.de/files/dokumente/tagung13/Audio/t13_ft_1_corinna_heyne.mp3 [Abruf: 2013-08-12]
- HOLM, Andrej (2010): Wir Bleiben Alle! Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung. Münster
- HOLM, Andrej (2011): Das Recht auf die Stadt. In: *Blätter für deutsche und internationale Politik*. URL: www.blaetter.de/archiv/jahrgaenge/2011/august/das-recht-auf-die-stadt [Abruf: 2013-08-09]
- HUBER, Florian J. (2012): Gentrifizierung – Reflexionen über einen kritischen Begriff in der Krise. In: *dérive* 46/2012, S. 38-41
- HULSBERGEN, Carolien (2011): »Van rosse buurt naar yppenwijk«. URL: www.spijkerkwartier.net/wetenswaard/VanRosseBuurtNaarYppenwijk.pdf [Abruf: 2013-07-16]
- KSTA – Kölner Stadt-Anzeiger (2012): Arme Mieter geraten in Ballungsräumen unter Druck. 15.08.2012. URL: www.ksta.de/ratgeber/arme-mieter-geraten-in-ballungsraeumen-unter-druck,15189524,16884262.html [Abruf: 2013-08-12]
- LEES, Loretta/Slater, Tom/Wyly, Elvin (2010): *The Gentrification Reader*. Routledge, London/New York
- LIERE, Judith (2013): Eure Anmut kotzt mich an. In: *SZ* 07.05.2013, S. 9
- MARCUSE, Peter (1986): Abandonment, gentrification and displacement: the linkages in New York City. In: *Smith, Neil/Williams, Peter (Hg.): Gentrification of the City*, London. S. 153-177
- SCHNEIDER, Ula (2013): SOHO IN OTTAKRING/ Wien, Österreich. In *doppelter Rolle als Kunstprojekt im urbanen Raum*. Tagungsbeitrag. In: *Tagungsmappe zur PT-Tagung 2013: Gentrification? Urban Transformation and Social Consequences*. URL: www.pt.rwth-aachen.de/files/dokumente/tagung13/pt_tagungsmappe.pdf [Abruf: 2013-08-12]
- SLATER, Tom (2009): Missing Marcuse: On gentrification and displacement. In: *City* 13:2, S. 292-311.
- SNEL, Erik/Aussen, Salome/Berkhof, Fense/Renlo, Quirine (2011): The struggle to belong: Dealing with diversity in 21st century urban settings. URL: www.rc21.org/conferences/amsterdam2011/edocs/Session%202/2-1-Snel.pdf [Abruf: 2013-07-16]
- SCHUMACHER, Juliane (2012): Eine Frage der Definition. In: *taz.de*. URL: www.taz.de/!94103/ [Abruf: 2013-08-09]
- ZANDER, Hans Conrad (2011): Diese Bescheidenheit gefällt mir. In: *Kölner Stadtanzeiger*, 28.10.2011, URL: www.ksta.de/koeln-uebersicht/interview-diese-bescheidenheit-gefällt-mir,16341264,12042350.html [Abruf: 2013-07-15]



Soziale Kohäsion und Mischung in europäischer Perspektive



Dr. phil. Gerd Kuhn ist seit 1997 akademischer Mitarbeiter für Architektur- und Wohnsoziologie am Institut Wohnen und Entwerfen der Fakultät Architektur und Stadtplanung an der Universität Stuttgart

Die Folgen der sozialen Polarisierung der Gesellschaft haben an politischer Brisanz gewonnen. Fragen der Aufwertung ehemals baulich vernachlässigter Quartiere und Aspekte der Verdrängung der ansässigen Bevölkerung sowie der Verlust der kulturellen Identität werden ebenso leidenschaftlich diskutiert wie die Auswirkungen der Selbstsegregation Wohlhabender in abgeschlossenen Zitadellen des Reichtums (Vgl. MARCUSE/VAN KEMPEN 2000, *Globalizing Cities*) oder die über den Markt vermittelte soziale Entmischung ganzer Stadtquartiere. Im folgenden werden auf europäische Entwicklungen bezogene Ergebnisse eines Forschungsprojekts der Wüstenrot Stiftung vorgestellt, die ich gemeinsam mit Tilman Harlander erarbeitet und zusammengefasst habe.¹

Der Schutz preiswerter Wohnungsbestände und die weitere Entlastung des Wohnungsmarktes durch sozial gebundenen Wohnungsneubau werden in Europa als wirksame Maßnahmen gegen fortschreitende Gentrifizierung und zur Stärkung sozialer Kohäsion angesehen.

Längst hat auch UN-Habitat die Überwindung der Spaltung der Gesellschaft als die große Zukunftsaufgabe definiert (UN-HABITAT 2010, *Cities for All*). Verglichen mit teils dramatischen Polarisierungen in den außereuropäischen Ländern sind soziale Verwerfungen und sozialräumliche Segregationsprozesse in Europa nicht so krass ausgeprägt. Doch angesichts der Auswirkungen der anhaltenden Globalisierung der Märkte unter neoliberalen Vorzeichen und der Finanz- und Staatsschul-

denkrise stellt sich auch hier zunehmend die Frage, ob der Kontinent des Wohlfahrtsstaats, des sozialen Ausgleichs und der kulturellen Vielfalt weiterhin in der Lage ist, der sozialräumlichen Polarisierung noch wirkungsvoll begegnen (Vgl. BUDE 2011, *Du musst dein Leben ändern*).

Besonders die Ausschreitungen in den französischen Banlieues, die Riots in England 2011 oder jüngst die Unruhen in Husby, Stockholm, haben uns deutlich daran erinnert, wie schützenswert, ja auch wie fragil der mit dieser Sozialstaatstradition einhergehende soziale Ausgleich ist. Schweden galt lange Zeit als das Land des sozialstaatlichen Ausgleichs; jetzt zeigt auch der einstige vorbildliche Reformstaat deutliche Risse. Tilmann Bünz schrieb beispielsweise am 29. Mai 2013

¹ Harlander, Tilman/ Kuhn, Gerd: Europa - Im Spannungsfeld von Mischung und Segregation. In: Dies/ Wüstenrot Stiftung (Hg.) (2012): *Soziale Mischung in der Stadt*, a.a.O., S. 182-199.



Abb. 1: Grünfläche mit See in der Gated Community Marina Mokotów in Warschau
Foto: Gerd Kuhn

in der »Zeit«: »Schweden ist eine gespaltene Gesellschaft. Hier die neuen – dort die alten Schweden. Sie sitzen in der gleichen U-Bahn, aber sie fahren unterschiedliche Strecken. In Vororten wie Husby und Rinkeby in Stockholm sind die Einwanderer unter sich.« (BÜNZ 2013, Schweden ist nicht Bullerbü).

Obwohl in den großen europäischen Verträgen von Maastricht (1992) und Lissabon (2009) die Stärkung des wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalts in den Städten als bedeutsames gemeinsames Anliegen bekräftigt wurde, gewinnen besonders in jenen Ländern, in denen die Traditionen des sozialen Wohnungsbaus schwach entwickelt sind und der Wohneigentums-Anteil relativ hoch ist, geschlossene Wohnsiedlungen immer mehr an Bedeutung.

Besonders boomen Gated Communities gegenwärtig in der Türkei. In Istanbul sind allein in den letzten fünf Jahren ca. 250.000 Wohnungen in geschlossenen Wohnanlagen entstanden. Auf dem Immobilienmarkt agieren große, zum Teil international vernetzte Bauunternehmen, die die schier unerschöpfliche Nachfrage ohne viel Rücksicht auf Na-



Abb. 2: »Sicherheitsparanoia« in der Gated Community Marina Mokotów in Warschau
Foto: Gerd Kuhn

tur- und Denkmalschutz mit immer neuen Großprojekten bedienen können. Geschlossene Wohnanlagen sind über alle Schichten und Lifestyle-Gruppen hinweg zu einem Statussymbol avanciert. Sicherheitsfragen spielen angesichts der vergleichsweise geringen Kriminalität dagegen eine eher untergeordnete Rolle.

Nach dem Ende der Diktaturen und der anschließenden Transitionsphase sind auf der iberischen Halbinsel großflächige Gated Communities angelegt worden. Sie dienten zunächst als Zweitwohnsitze für privilegierte Gruppen; später wurden sie in Dauerwohnsitze umgewandelt. Auf dem Höhepunkt des spekulativen Immobilienbooms der vergangenen Jahre sind insbesondere in den Küstenregionen um Murcia und Alicante zahlreiche geschlossene Wohngebiete entwickelt worden, teilweise als Zweitwohnsitze für wohlhabende Ausländer. Als zentrales Motiv gilt der Sicherheitsaspekt, aber vor allem auch der Wunsch, unter Seinesgleichen in einer privilegierten Siedlung zu leben, die mit Gemeinschaftseinrichtungen wie etwa Golf- und Tennisplätzen gut ausgestattet ist.

Neoliberal im Postsozialismus

Extreme Diskontinuitäten und Polarisierungen prägen auch die postsozialistischen Transformationsstaaten Osteuropas. Besonders deutlich ist die absolute Marktdominanz in Polen. Neoliberale Politik und eine schwache Stadtplanung kennzeichnen die Entwicklung. Auf der einen Seite herrscht in den prosperierenden Städten anhaltender Wohnungsmangel, die (Platten-)Wohnungsbaubestände werden nicht instand gehalten, und der Mieterschutz ist unzureichend. Auf der anderen Seite boomen umzäunte und überwachte Wohnsiedlungen. Soziale Mischung im Wohnungsbau ist in einem solchen Kontext kein erklärtes Politikziel mehr. So gibt es trotz des gravierenden Mangels an Wohnungen insbesondere für untere Einkommensgruppen kein Massenprogramm für Sozialwohnungsbau. Stattdessen breiten sich Gated Communities immer weiter aus – allein im Großraum Warschau sollen seit der Wende rund 400 geschlossene Siedlungen entstanden sein.

Ein markantes Beispiel für die Warschauer Entwicklung ist die GC Marina Mokotów. Diese 32 ha große Wohnsiedlung für insgesamt rund 5.000 Einwohner sollte eigentlich ein eigener Stadtteil mit Einkaufsmöglich-

keiten, Café, Post, großzügigen Grünflächen und einem eigenen künstlichen See werden. Allerdings kann sich hier aufgrund der Sicherheitsparanoia kein urbanes Leben entfalten. Es scheint, als ob die realsozialistische Versorgungsmentalität und eine Planungskultur, die immer von oben nach unten ausgerichtet war, keine resilienten Strukturen der Mischung entstehen ließen.

Prozesse der sozialen Polarisierung und großflächigen sozialräumlichen Segregation sind allerdings auch in westeuropäischen Ländern festzustellen, die sehr wohl auf eine lange sozialstaatliche Tradition zurückblicken können, wie in Großbritannien oder Frankreich. In Frankreich beispielsweise kann durchaus von einer sozialräumlich gespaltenen Gesellschaft gesprochen werden: hier die abgeschlossenen Wohngebiete, dort die vernachlässigten Vorstädte. Beide sind betonierter Ausdruck einer »zweigeteilten Gesellschaft« (DUBET/LAPEYRONNIE 1994, Im Aus der Vorstädte). Vor allem im Süden Frankreichs, aber auch in den Großräumen um Paris und Lyon setzte ab Ende der 1980er Jahre ein regelrechter Bauboom von »résidences fermées« (geschlossenen Siedlungen) ein. Viele Siedlungen entstehen als Ferien-, Alters- und Zweitwohnsitze, bei denen Sicherheitsaspekte eine erhebliche Rolle spielen.

Anders als in den USA zielen die »résidences fermées« in ihren Marketingstrategien aber weniger auf die eigentlichen Eliten, die nach wie vor urbane Wohnformen bevorzugen, sondern eher auf eine mobile Mittelschicht, die sich von den Lebensbedingungen und dem sozialen Umfeld derjenigen abgrenzen will, die ein geringeres Einkommen haben und in Sozialwohnungen der »unsicheren« »Grands ensembles« leben. In Presse und Öffentlichkeit allerdings werden die »Ghettos pour riches« überwiegend kritisch gesehen (MADORÉ/GLASZE 2003, L'essor des ensembles résidentiels clos en France, 337).

Nicht die »Ensembles résidentiels clos« waren jedoch der Auslöser für viele städtebauliche Aufwertungsprogramme und Gesetzesinitiativen, sondern die Probleme der »Banlieues«, die seit den 1980er Jahren in wiederkehrenden Abständen von gewalttätigen Unruhen begleitet werden. Mehr noch als in Deutschland korrespondiert in den französischen Großsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre mit städtebaulichen und architektonischen Monostrukturen und hohem Sozialwohnungsanteil eine nur schwer aufzubrechende Anhäufung von »Arbeitslosigkeit, ethnischer Konzentration bis hin zur Ghetto-

bildung, Schulversagen, Delinquenz, Gewalt, familiärer Instabilität, Armut, Drogenhandel und -konsum« (NEUMANN, 2006. Gesellschaftliche Integration gescheitert? 15). Die meisten der »Grands ensembles« sind Teil der seit den 1990er Jahren ausgewiesenen 751 »Zones urbaines sensibles«, zu denen auch andere Quartiere mit heruntergekommenen Bausubstanz oder hoher Arbeitslosigkeit gehören. Die neue »Politique de la Ville« beinhaltet den Abschied vom »goldenen Zeitalter der Großwohnsiedlungen« (DONZELOT 2007, Stadtpolitik in Frankreich, 376-377). Inzwischen ist für alle Kommunen über 50.000 Einwohner der Bau von 20 Prozent Sozialwohnungen in ihren Wohnungsbauprogrammen gesetzlich verpflichtend. »Mixité sociale« ist in Frankreich zu einem wichtigen, ja ausschlaggebenden Bezugspol der Stadtpolitik geworden, die mit einer Vielzahl von Maßnahmen umgesetzt wird: durch gezielte Anreize, Mittelschichten zum Zuzug in benachteiligte Quartiere zu bewegen; Abbruch und Neubau in den Großsiedlungen; Eigentumsbildung und endogene Aufwertung; Kombination von bildungs- und arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen in den Problemquartieren u.v.m.. Kritische Soziologen wie Donzelot diagnostizieren freilich gegenwärtig eher ein »Zerbröckeln der sozialen Schichten als eine plötzliche Bereitschaft derselben zu mehr Miteinander.« Es bleibe die Frage, ob die gewonnene größere räumliche Nähe »wirklich sozial ist« (DONZELOT 2007, Stadtpolitik in Frankreich, 377).

Abb. 3: Gated Community Le Parc d'Ariane in Toulouse
Foto: Lisa Küchel



Integration trotz Segregation?

Einige Stadtsoziologen, wie jüngst wieder Walter Siebel in der »Zeit« (SIEBEL 2013a, Es gibt keine Ghettos!) oder in der Stadtbauwelt (SIEBEL 2013b, »Segregation dient nicht zuletzt der Konfliktvermeidung«), fokussieren

das Thema Segregation und Integration auf die Frage der freiwilligen oder erzwungenen Segregation: »Freiwillige Segregation muss von der Stadtpolitik ermöglicht und erzwungene verhindert werden, etwa durch mehr erschwinglichen Wohnraum in allen Teilen der Stadt.« (SIEBEL 2013a, Es gibt keine Ghettos! 59). Erzwungene Desegregation sei ebenso wenig integrationsfördernd wie erzwungene Segregation. Freiwillige Segregation in sozial relativ homogenen ethnische Enklaven würde im Prozess der Integration durchaus positive Funktionen erfüllen. Diese Haltung lässt sich unter dem Motto »Integration trotz Segregation« zusammenfassen, die auch in einem Projekt der Schader Stiftung und Partner vertreten wurde (VERBUNDPARTNER »ZUWANDERER IN DER STADT« 2005, 19). Tatsächlich stellen die vermeintlich segregativen Wohnwünsche aber – so auch die Segregationsforscherin Sibylle Münch – oftmals lediglich eine Beschränkung auf das Realisierbare bzw. ökonomisch Leisbare dar. Mehrheitlich werde von den Migranten jedoch räumliche Nähe und Mischung mit Deutschen gewünscht (Vgl. MÜNCH 2010: Integration durch Wohnungspolitik).

In unserem Forschungsprojekt zur sozialen Mischung in der Stadt (HARLANDER/KUHN/WÜSTENROT STIFTUNG 2012, Soziale Mischung in der Stadt) bestätigte sich sowohl in den deutschen und internationalen Fallstudien als auch in den Interviews mit führenden Vertretern der Kommunalpolitik und Wohnungswirtschaft der weltweite Trend zu forcierter sozialer Entmischung der Stadtquartiere in teils drastischer Weise – entweder als Selbstsegregation der Reichen in den abgeschlossenen und abgeschirmten Wohngebieten oder

als durch den Markt erzwungene Segregation der sozial Benachteiligten oder ethnisch Fremden. Maßnahmen zu einer erzwungenen Desegregation (Quotierungen, Zuzugssperren o.ä.) spielen gegenwärtig hingegen so gut wie keine Rolle mehr.

Entscheidend ist sicherlich, ob eine Gesellschaft weiterhin einen sozialen, wohnungspolitischen und städtebaulichen Gestaltungsanspruch formuliert oder ob der enthemmten Dynamik des globalisierten Marktes das Wort geredet wird. Zudem ist nach wie vor bedeutsam, ob in den Städten ein ausreichender Bestand an sozial gebundenen Wohnraum existiert, um überhaupt eine erfolgreiche Mischungspolitik verfolgen zu können. In Deutschland schmilzt der Bestand an Sozialwohnungen unaufhaltsam ab und kann gegenwärtig nicht durch Neubauwohnungen kompensiert werden. Betrag der Bestand an gebundenen Sozialwohnungen Ende der 1980er Jahre noch über vier Millionen Wohnungen, so sank er bis 2002 auf 2,47 Mio. und 2010 auf 1,66 Mio. ab (vgl. PESTEL-INSTITUT 2012, Bedarf an Sozialwohnungen). Dies ist eine dramatische Entwicklung, die die Wohnungsversorgung der Gruppen, die sich aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt nicht in angemessener Weise versorgen können, mehr und mehr gefährdet. Ein Vergleich zeigt, wie sehr Deutschland auf diesem Feld inzwischen zu seinen europäischen Nachbarn zurückgefallen ist (vgl. MÜLLER/AMMANN 2006, Vergleich wohnungspolitischer Ansätze in EU-Staaten; AMANN 2006, Österreichische Modell sozialen Wohnbaus im europäischen Vergleich; WHITEHEAD/SCANLON 2007, Social Housing in Europe).

Abb. 4: Durchmischte Wohnanlage Lohbach II in Innsbruck/ Österreich
Foto: Gerd Kuhn



Sozialstaaten und Mischungen

Generell ist festzustellen, dass in jenen europäischen Ländern, die über eine lange Sozialstaatstradition verfügen und auf reiche Erfahrungen im Sozialwohnungssektor zurückblicken können – beispielsweise Dänemark, Niederlande, Österreich oder die Schweiz –, allgemein ein breiter, parteienübergreifender Konsens über die Bedeutung sozialer Kohäsion und die Notwendigkeit eines stabilen gemeinnützigen Wohnungsbausektors herrscht. Auffällig ist, dass diese Länder so gut wie keine Gated Communities kennen. Allerdings werden gerade in solchen Ländern auch Formen eines mit städtebaulichen Mitteln (Wasser, Geländemodulation etc.) abgeschirmten Wohnens (HAMERS u.a.

2007, Aftgeschermdede Woondomeinen in Nederland) immer bedeutsamer. Besondere Bedeutung besitzt in diesen Ländern nach wie vor der soziale Wohnungsbau, der – oftmals mit integrierten Sozialeinrichtungen – dezidiert den sozialen Zusammenhalt sichern soll.

In Österreich beispielsweise wird bewusst an der Objektförderung und hohen Neubauraten im sozialen Wohnungsbau festgehalten. Deshalb verfügt Österreich nach den Niederlanden über den zweitgrößten sozial gebundenen Wohnungsbestand und hat sich im Neubau von geförderten Wohnungen sogar an die Spitze gesetzt. In einer vergleichenden Studie zur europäischen Entwicklung im Sozialwohnungsbau sieht sich Österreich inzwischen in einer Vorbildrolle: »Soziale Integration ist durch die Zugänglichkeit der Bestände für sehr unterschiedliche Bevölkerungsgruppen sichergestellt. Der Erfolg wird durch unterschiedliche Fakten bestätigt. Die Wohnkostenbelastung in Österreich ist moderat. Es gibt keine Ghettos. Wohnungslosigkeit ist praktisch kein Problem. Die soziale Qualität der Wohnumgebung ist sehr hoch, und zwar auch bezüglich der einkommensschwächsten Bevölkerungsteile.« (LUGGER/AMANN 2006, Der soziale Wohnbau, S. 24). Ein Beispiel für ein ambitioniertes Wohnprojekt, bei dem mit verschiedenen Formen sozialer Mischung experimentiert wurde, ist die Wohnanlage am Lohbach II in Innsbruck. Dort entstanden in sechs Wohngebäuden insgesamt 298 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau, davon 121 Mietwohnungen, 154 sog. subjektgeförderte Eigentumswohnungen und 23 »Seniorenwohnungen«.

Sozialer Frieden im Mieterland Schweiz

Wie Österreich zählt auch die Schweiz zu den europäischen Ländern, in denen die Wahrung des sozialen Friedens und räumliche Ausgewogenheit traditionell einen hohen Stellenwert besitzt.

Es herrscht ein von allen Parteien getragener Konsens über die grundsätzliche Ablehnung scharfer sozialräumlicher Segregationsformen wie der Gated Communities. Dennoch sind auch in der Schweiz Polarisierungs- und Segregationstendenzen immer deutlicher spürbar. Der Grund ist das starke Preisgefälle auf dem Wohnungsmarkt zwischen den kaum noch zu bezahlenden Spitzenlagen etwa am Zürichsee oder in den Kernstädten auf der einen Seite und periphe-

ren Lagen auf dem Land oder an den Stadträndern auf der anderen.

Mit der im europäischen Vergleich außerordentlich niedrigen Wohneigentumsquote von 39 Prozent (2008) ist die Schweiz trotz der Bemühungen um die Steigerung der Zahl der Eigentümerhaushalte bis heute ein Mieterland geblieben. Angesichts exorbitanter Preissteigerungen auf den Immobilienmärkten kommt dem gemeinnützigen Wohnungssektor für die Wohnungsversorgung einkommensschwächerer Schichten eine wichtige Rolle zu. In Zürich etwa sind ca. 26 Prozent (ca. 50.000 WE) der Wohnungen in der Hand von gemeinnützigen Trägern, unter denen wiederum die Genossenschaften mit ca. 37.000 Wohnungen der größte Anbieter sind.



Abb. 5: Durchmischtes Wohnquartier Werdries in Zürich
Foto: Gerd Kuhn

Zurzeit entsteht auf dem Hunziker Areal in Zürich-Nord das besonders bemerkenswerte Wohnprojekt »mehr als wohnen«, an dem 54 genossenschaftlich/ gemeinnützige Wohnungsbau-träger beteiligt sind. Bis Ende 2014 werden für Züricher Verhältnisse äußerst preiswerte Wohnungen entstehen (3 ZKB. – 2000 Fr./Monat); zusätzlich wird ein Fünftel der Wohnungen mit Mitteln der Wohnbauförderung verbilligt und gegen Nachweis an anspruchsberechtigte Haushalte vermietet. Etwa die Hälfte der ca. 400 Wohnungen ist für Familien vorgesehen. Es sind zudem Wohngemeinschaften mit bis zu 12 Zimmern möglich. So wird auch an Wohngemeinschaften 55plus gedacht. Weiter sind Satellitenwohnungen vorgesehen.

Auch die Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime zeigte Interesse an Wohnraum. »Wir legen viel Wert auf eine gute Durchmischung, aber auch dass die verschiedenen

Menschen zusammenpassen. Darauf wird schon beim Vermietungsprozess geachtet«, so der Projektleiter Nutzung und Partizipation Hilbrand (HILBRAND 2013, mehr als wohnen). Ein Prozent der Infrastruktur und der Wohnungen ist für städtische Nutzungen reserviert. In der Siedlung sind vier Kindergärten, eine Kita und Räume für eine heilpädagogische Schule geplant.



Abb. 6: Neues genossenschaftliches Leben im durchmischten Quartier »Mehr als Wohnen«, Zürich (Visualisierung)
Foto/Visualisierung: Carol Egger

Dezidiert wird in der Schweiz am Mischungsziel festgehalten. So wurde die Züricher Gemeindeordnung im November 2011 mit einem »Wohnpolitischen Grundsatzartikel« ergänzt und die Absicht bekräftigt, den Anteil der Gemeinnützigen bis 2050 auf ein Drittel des Mietwohnungsbestandes zu erhöhen: »Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen ein und verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen« (GEMEINDE ZÜRICH 2011, Wohnungspolitische Grundsätze). Wenngleich weiterhin offensiv die Auffassung vertreten wird, dass die Integration im Wohnquartier beginnt, kennt man sehr wohl die Grenzen des Mischungskonzepts. In einer Studie, die unter der Federführung verschiedener Bundesämter und Fachstellen herausgegeben wurde, wurde festgestellt: Es gilt »anzuerkennen, dass ein sozial durchmischtes Quartier keine Lösungen für Armut, Ausgrenzung und Diskriminierung bietet und damit auch nicht die negativen Begleiterscheinungen sozio-ökonomisch segregierter Quartiere zu beseitigen mag.« (PROGRAMM PROJETS URBAINS 2011, Soziale Mischung und Quartiersent-

wicklung, S. 5). Zudem müsse mit der Frage des Maßstabs von Durchmischung flexibel umgegangen werden: »Je kleinräumiger (..) das Gebiet, desto problematischer wird nicht nur die Umsetzung, sondern umso fragwürdiger wird auch das Postulat der sozialen Mischung.« (ebenda, S. 8). Mischung ist auch eine Frage der Körnung!

Resümee

Der Überblick über die Neubaupolitik vieler europäischer Länder zeigt, dass die staatliche Förderung eines erheblichen Anteils an (Sozial-)Wohnungen für einkommensschwache Schichten wieder unerlässlich geworden ist; dies auch gerade, wenn man die überproportionalen Steigerungen der Immobilien- und Bodenpreise in den letzten Jahren beobachtet. Auch wenn die Träger-, Finanzierungs- und Förderungsarten höchst unterschiedlich und damit schwer zu vergleichen sind, ist augenfällig, dass die Länder mit einer ausgeprägten Sozialstaatstradition und zumeist auch einem relativ hohen Sozialwohnungsanteil über ein insgesamt geringeres Maß an sozialräumlicher Polarisierung und über mehr Spielräume bei der Implementierung von Maßnahmen des sozialen und sozialräumlichen Ausgleichs verfügen. Dabei bildet das Ziel sozialer Mischung so etwas wie den gemeinsamen Nenner aller Bemühungen. Einseitige Sozialstrukturen wie sie mit den Großsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre quer durch ganz Europa entstanden sind, werden heute durchweg als schädlich angesehen. Wie etwa in der britischen Diskussion geht man generell davon aus, dass »gemischte« Bestände »nachhaltiger« seien, die soziale Kontrolle erhöhten, Kriminalität verringerten und durch die bessere Infrastruktur und die schichtübergreifenden Kontaktmöglichkeiten auch für die schwächer gestellten Bewohner von Vorteil seien.

Sozialer Zusammenhalt und eine »inklusive Stadtpolitik« benötigen jedoch mehr als nur eine sozial ausgerichtete Wohnungsneubaupolitik; ebenso bedeutsam sind der sensible Umgang mit dem Bestand und die behutsame Aufwertung benachteiligter Quartiere. Eine wirksame Integrationspolitik erfordert auch eine effektive Arbeitsmarkt-, Bildungs-, Jugend-, Familien- und Sozialpolitik, Strategien gegen Armut und Ausgrenzung sowie eine gezielte (städtebauliche) Kriminalprävention. Eine antisegregative Stadtpolitik bzw. aktive und erfolgreiche Mischungspolitik geht heute

– dies verdeutlichen die Entwicklungen in den europäischen Nachbarländern – von komplexeren Integrations- und Mischungsbegriffen als in der Vergangenheit aus. Es geht inzwischen nicht mehr darum, durch eine gezielte Assimilationspolitik die Unterschiede einzu-ebnen. Jüngere Diversitätspolitiken erkennen vielmehr die Unterschiede an und entwickeln neue, vielfach verschränkte Instrumente. In Frankfurt am Main wird beispielsweise ange-

strebt »eine Balance von Integration und Diversität, von geteilter Gemeinsamkeit und individueller Vielfalt« zu finden. (MAGISTRAT DER STADT FRANKFURT 2010, Vielfalt, 9). Die Grenzen von Mischungspolitiken sind freilich evident: Soziale Mischung allein bietet keine Lösungen für Armut, Ausgrenzung und Diskriminierung und muss durch entsprechende Arbeitsmarkt-, Sozial- und Bildungspolitiken flankiert werden.

Literatur

- AMANN, Wolfgang (2006): Das Österreichische Modell sozialen Wohnbaus im europäischen Vergleich. In: Luggner, Klaus/ ders., Österreich als Vorbild, S. 13-33
- BUDE, Heinz (2011): Du musst dein Leben ändern. In: Die Zeit, Nr. 40.
- BÜNZ, Tilmann (2013): Schweden ist nicht Büllerbü. In: Die Zeit, 29.5.
- DONZELOT, Jacques (2007): Stadtpolitik in Frankreich. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 6.
- DUBET, Francois/ LAPEYRONNIE, Didier (1994): Im Aus der Vorstädte. Stuttgart.
- GEMEINDE ZÜRICH (2011): Wohnungspolitische Grundsätze. In: <http://www.bezahlbare-wohnungen.ch/argumente/fakten.html>, Zugriff 21.01.2012.
- HAMERS, David/ Nabielek, Kersten/ Schluchter, Sandra/ van Middelkoop, Manon (2007): Afgeschermdede Woon-domeinen in Nederland). NAi Uitgevers Rotterdam/ Ruimtelijk Planbureau Den Haag.
- HARLANDER, Tilman/ KUHN, Gerd/ WÜSTENROT STIFTUNG (Hg.) (2012): Soziale Mischung in der Stadt. Case Studies – Wohnungspolitik in Europa – Historische Analyse. Stuttgart.
- HILDEBRAND, Stefan (2013): http://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/download/Medienberichte/130411_Zuerich_Nord_Unser_Ziel_list_ein_lebendiges_Quartier.pdf. 11.4.2013.
- LUGGER, Klaus/ AMANN, Wolfgang (2006) (Hg.): Der soziale Wohnbau in Europa – Österreich als Vorbild. Wien.
- Madore, Francois/ Glasze, Georg (2003): L'essor des ensembles résidentiels clos en France: un phénomène en expansion et aux ressorts multiples. In: Geographica Helvetica H. 4, S. 325-339.
- MAGISTRAT DER STADT FRANKFURT AM MAIN (2010): Vielfalt bewegt Frankfurt. Integrations- und Diversitätskonzept für Stadt, Politik und Verwaltung. Frankfurt am Main.
- MARCUSE, Peter/ VAN KEMPEN, Ronald (2000): Globalizing Cities. A New Spatial Order. Oxford.
- MÜLLER, Rolf/ AMMANN, Iris (Hg.) (2006): Vergleich wohnungspolitischer Ansätze in EU-Staaten, Internationales Expertengespräch. BBR-Online-Publikation 6, S. 45-53.
- MÜNCH, Sibylle (2010): Integration durch Wohnungspolitik. Zum Umgang mit ethnischer Segregation im europäischen Vergleich. Wiesbaden.
- Neumann, Wolfgang (2006): Gesellschaftliche Integration gescheitert? Stadtpolitik in Frankreich vor Herausforderungen in einer neuen Dimension. Aktuelle Frankreich-Analysen, 21.
- PESTEL-INSTITUT (2012): Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland. Im Auftrag der Wohnungsbauintiative. Hannover
- PROGRAMMS PROJETS URBAINS (Hg.) (2011): Soziale Mischung und Quartiersentwicklung: Anspruch versus Machbarkeit. Bern.
- SIEBEL, Walter (2013a): Es gibt keine Ghettos! In: Die Zeit. Nr. 18, 25.4.
- SIEBEL, Walter (2013b): »Segregation dient nicht zuletzt der Konfliktvermeidung«. In: Stadtbauwelt: Themenheft Segregation; Hf. 48, 68-69.
- UN-HABITAT (2010): Cities for All, Bridging the urban divide. London/ Washington, D.C./ Cambridge.
- VERBUNDPARTNER »ZUWANDERER IN DER STADT« (2005): Zuwanderer in der Stadt. Empfehlungen zur stadtraumlichen Integrationspolitik. Darmstadt.
- WHITEHEAD, Christine/ SCANLON, Kathleen (2007): Social Housing in Europe. London.



Stadt(teil)entwicklung zwischen Gentrification und ›Renaissance‹

Seit den 1970er Jahren wurde in den Großstädten Westdeutschlands innenstadtnahes Wohnen wieder stärker nachgefragt. Bis dahin war die Richtung eindeutig: Wer es sich leisten konnte, der zog ins Umland, ins Grüne, der Kinder wegen und um Eigentum zu erwerben. Diese Zielsetzung gibt es zwar heute noch, doch deutlich seltener und sie ist vor allem sozial hoch selektiv. Der Trend, zum Wohnen in die innenstadtnahen Quartiere zu ziehen, wurde zuerst in den Super-Metropolen von Ländern mit sehr liberaler Wohnungspolitik sichtbar, er ist jedoch mittlerweile weltweit nachweisbar (vgl. LEES et al. 2008) und dringt hierzulande mittlerweile auch in kleinere Groß- und Mittelstädte vor.

Gentrification – vor gut 40 Jahren fing alles an

Der neue Trend zum innenstadtnahen Wohnen war ursprünglich von Gastarbeitern getragen, welche in oft stark abgewohnten Wohnungen und sicherlich nicht in den ruhigsten Gegenden ihre Unterkunft fanden. Diese Entwicklung verlief eher unspektakulär, da die Deutschen diesen Gebieten den Rücken kehrten. Erst als die ersten Quartiere einen Ausländeranteil von 30% erreichten, wurden diese Quartiere sehr negativ in die Aufmerksamkeit gerückt. Die zweite Nachfrager-Gruppe waren Jugendliche und junge Erwachsene – Studierende, Auszubildende, Aussteigende und solche, die (zumindest erst einmal) nicht dem bürgerlichen Familienmodell folgen

wollten. Wohngemeinschaften und unverheiratet zusammenlebende Paare begannen als Nachfrager am Wohnungsmarkt aufzutreten.

Die Ausweitung der Hochschulbildung, die in Frage gestellten Geschlechtsrollenbilder und die Abkehr von der suburbanen Langweile der Jugendlichen schafften eine ausgeweitete Nachfrage, innenstadtnah zu wohnen. Die zunehmende Nachfrage von immer häufiger auftretenden »neuen« Haushalten kam für diejenigen Investoren, die über kaum renovierten Altbaubestand verfügten, gerade im rechten Moment. Nun bestand die Hoffnung darauf, eine der zentralen Lage entsprechende Rendite zu erwirtschaften – durch die Vermietung von »Bruchbuden«, die Neuvermie-



Prof. Dr. Jens S. Dangschat
ist seit 1998 Professor für
Siedlungssoziologie und
Demographie an der TU
Wien, Fachbereich Soziologie
(ISRA), Department
für Raumentwicklung,
Infrastruktur- und
Umweltplanung.

Der Beitrag erschien in der
Zeitschrift Forum Wohnen und
Stadtentwicklung vhw FWS 4
/ Juli – September 2013,
S. 171-174; siehe auch: [www.vhw.de/publikationen/
verbandszeitschrift/
archiv/2013/heft-4/](http://www.vhw.de/publikationen/verbandszeitschrift/archiv/2013/heft-4/)

tung von modernisierten Wohnungen oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – Nachfrage gab es offensichtlich genug.

Die Umkehr von Nachfrage und Angebot bekam rasch einen neuen Namen: Gentrification. Diese Prozesse der ökonomischen Aufwertung und der kulturellen Umwertung widersprachen weitgehend den bestehenden Theorien und empirisch basierten Erfahrungen der Stadtentwicklung und sie wurden rasch mit zwei Kampfbegriffen versehen: »Luxus-Sanierung« und »Vertreibung aus der Innenstadt«. Die Stadtplanung reagierte bestenfalls ambivalent, denn man begrüßte durchaus die »Revitalisierung« und hatte daher eher Instrumente des Anschubes der Aufwertung, als diese Prozesse wieder abzufedern. Erst als deutlich wurde, dass Sanierungsprogramme dazu beigetragen haben, dass bei der »Entmietung« durchaus kriminelle Mittel angewandt, dass auch illegal Mieten angehoben und legal ›windfall profits‹ für Spekulanten ermöglicht wurden, kamen auch in Stadtverwaltungen und unter den Kommunalpolitikern auf der linken Seite des Parteienspektrums umfangreichere Bedenken auf. Es wurde schließlich deutlich, dass preiswerter Wohnraum unwiederbringbar verloren gegangen ist, dass Verdrängungsprozesse sichtbar wurden und sich daraus eine städtische Protestbewegung entwickelte.

Der Protest wurde anfangs von den sozialen Gruppen getragen, die selbst erst kürzlich in die innenstadtnahen Quartiere gezogen sind (»Pioniere«) und dabei zwar das Preisniveau nicht angehoben hatten, aber der Charakter der Infrastruktur wurde auf ihre Bedürfnisse umgestellt. Die Pioniere standen unter Verdrängungsdruck aus ihren Wohnungen und »ihrem« Kiez aufgrund der Mietpreissteigerungen und der Umwandlungen in Eigentumswohnungen. Dass zuvor schon wenig beliebte, nicht organisierte Ausländer fortziehen mussten, ist nur Wenigen aufgefallen. Zielscheibe waren neben den »Miet-Haien« und den »Spekulanten« die »Gentrifier« – eine Unterform der damaligen Yuppies, heute vor allem durch die BoBos (bourgeois bohemian) verkörpert. Sie leben überwiegend allein oder als kinderlose Doppelverdiener und hatten vor allem ausreichend Geld, um den Eigentümern die erhoffte gestiegene Rendite zu ermöglichen.

Diese Prozesse traten jedoch nicht flächendeckend auf und auch nicht in allen Städten. In Groß- und Universitätsstädten entstanden zuerst und am intensivsten die Arbeitsplätze der modernen Dienstleistungen; ein attraktiver Gebäudebestand, eine hohe Wohnqualität und ein bislang eher niedriges Preisniveau sind gute Voraussetzungen eines geeigneten Mikro-Standort. Die Aufwertung breitete sich Haus für Haus entlang von Straßenabschnitten und/oder in Folge des Auslaufens von Sanierungsbindungen aus. Das Phänomen ist aufgrund der Rahmenbedingungen der Wohnungsversorgung in der DDR in Ostdeutschland erst in den 1990er Jahren aufgetreten – dafür insbesondere im Ostteil des vereinten Berlins am intensivsten. Zudem verlaufen die Prozesse in Wellen – in Westdeutschland seit den 1970er Jahren, bei denen immer Wohlhabendere (»Super-Gentrifier«; vgl. ALISCH/DANGSCHAT 1996) die zuletzt Gekommenen verdrängen.

Von der Gentrification zur Renaissance der Innenstädte

Die gegenwärtige innerstädtische Situation hat sich demgegenüber jedoch erheblich verändert (vgl. HOLM 2012a). Mittlerweile gehören auch die Gentrifier der 1980er Jahre zu den Verdrängten resp. zu den von Verdrängung Bedrohten. Stadtverwaltungen äußern sich häufiger kritisch zur Verdrängung und zu steigenden Mieten, doch kaum eines der Gebiete ist völlig »gekippt«, d.h. zu einem Eldorado ausschließlich der Einkommensstarken geworden. Gleichzeitig werden an anderen, den bislang wenig beachteten Quartieren der 1950er Jahre oder der schlechtesten aller Gründerzeitquartiere eine neue Gentrifizierung in Gang gesetzt, denn die vertriebenen Pioniere und andere Einkommensschwache sind dort wieder die kulturellen In-Wert-Setzenden, insbesondere dann, wenn sie, als Folge der weit verbreiteten Florida-Obsession¹, auch zu den umsorgten ›cultural industries‹ gehören (smart culture living labs).

Neu sind auch die ›brownfield developments‹ auf alten Fabrik-, Hafen- und Bahnanlagen.

¹ Richard Florida hat vor ca. zehn Jahren die These verbreitet, dass sich Städte nur dann im Wettbewerb der Aufmerksamkeit erfolgreich durchsetzen, wenn sie die 3-T-Ziele verfolgen: Talents, Tolerance, Technology. Im Zentrum stehe dabei die ›creative class‹, zu der er auch die gut verdienenden Dienstleister rechnet.

Hier entstehen neue Stadtquartiere mit einem gänzlich neuen Städtebau (einzelne würfelförmige Gebäude stehen meist auf Grünflächen, entlang von Promenaden), funktional gemischt, aber sozial sehr konform, denn man grenzt sich dort nicht nur über das Einkommen, sondern auch den Lebensstil von »den Anderen« ab. Das sind die Orte der neuen urbanen Zielgruppen, ihrer »Lofts«, Pent- und Townhouses und Dachterrassen, ihrer Büro- und Chill-Out-Plätze und ihrer Einkaufszonen und -passagen (vgl. HOLM 2010a). Diese Quartiere werden einem themenbezogenen Marketing unterworfen, weil auf diese Weise das Wertespektrum der dort Anwesenden auf ein Maß der erwarteten Einfalt zusammenschrumpft: Schließlich kann man aus diesen homogenen Rückzugsorten heraus den Anforderungen des Berufslebens aus Vielfalt, Reflexivität und Beschleunigung besser nachkommen.

Diese Orte werden vor allem über Ihre Architektur und den Städtebau vermarktet, allerdings lässt der öffentliche Raum wenige Erinnerungen an Urbanität zu – es gibt zu wenige funktionierende Erdgeschossnutzungen und daher auf der Straße zu wenig Fußgängerfrequenzen (außer bei Events und wenn die Flanier-Wochenenden die Zoo-Besucher anlockt) und vor allem ist nahezu alles das, was einen urbanen Ort an Interessantem, Überraschenden und auch Verunsichernden ausgeschlossen. Die »wahre« Urbanität wird in den traditionellen Gentrification-Orten gepflegt, insbesondere in denen, in denen der Aufwertungsprozess nahezu zum Stillstand gekommen ist. Dieses sind die Orte des Inner-Agglomerations-Wochenend-Tourismus, des Chilling- und des Dining-Out sowie der witzigen kleinen, Läden. In den weit verbreiteten innerstädtischen Beach-Clubs gefällt man sich darin, sich beim Trinken der Modegetränke zuzuschauen.

In Kommunalverwaltungen, aber auch innerhalb der sozialwissenschaftlichen Stadtforschung ist daher zunehmend weniger von Gentrification (und seinen negativen Konnotationen) die Rede, sondern die »Renaissance der Innenstädte« gilt mittlerweile als Heilsbringer im intrastädtischen Wettbewerb um Investitionen, hoch qualifizierte Haushalte und »creative industries« (vgl. DANGSCHAT 2010).



Wer sind die Pioniere und Gentrifier?

Die Nachfragenden der innenstadtnahen Wohngebiete werden bis heute eher sehr traditionell über Strukturmerkmale beschrieben: Alter, Einkommen, Haushaltstyp, Bildungsgrad. Selbst der Ansatz von ALISCH und DANGSCHAT (1996), die Typologie dynamisch über einen langen Horizont in Relation zu dem Auf- und Umwertungsprozess des Quartiers zu sehen, basiert auf den gleichen Merkmalen sozialer Ungleichheit. Auch der Ansatz, die Akteure als mit Kapitalarten nach Bourdieu (ökonomisches, soziales und kulturelles Kapital) ausgestattet zu betrachten, führte allenfalls zu der Erkenntnis, dass »Geld nicht mehr alles« sei, sondern dass dem »großen Geld« das soziale und kulturelle Kapital der Selbstorganisation und des politischen Protests entgegengestellt wird (vgl. DANGSCHAT 1990).

Den Projekten in den »brownfields« wird zudem eine gewisse »Verdörflichung« nachgesagt. Die konservative Lebensweise berge zudem die Gefahr, alles das, was Stadt ausmache – Vielfalt, Toleranz, Störendes und Verunsicherndes – auszugrenzen und außerhalb der mehr oder weniger sichtbaren Mauern zu belassen und damit für sich auszublenden. Von »neuen Parallelgesellschaften« ist die Rede und es sind nicht mehr die Ausländer gemeint, welche sich bislang nicht assimiliert haben, sondern die neuen gehobenen Mittelschichten, die in den neu errichteten Town-

Abb. 1: Homogene Rückzugsorte: Der Tisch ist gedeckt (Foto: Metscher)

houses und Höfen logieren (vgl. HOLM 2010a). Aus meiner Sicht sind solche »Rückzüge« nachvollziehbar (ob man das für sinnvoll hält, ist davon unberührt), denn zunehmend überfordert die urbane Vielfalt einen großen und wachsenden Anteil an Stadtbewohnern. Zudem wird ein mentales Ausruhen vor dem Hintergrund zunehmender Stressfaktoren und mentaler Herausforderungen in modernen Dienstleistungsberufen offensichtlich immer notwendiger.



Abb. 2: »Welcome to Schwabylon«-Aufkleber in Berlin

Es seien »vor allem die Milieus der ›Postmateriellen‹, der ›modernen Performer‹ und der ›Hedonisten‹², die es in die neuen schicken Altbauviertel der Innenstädte ziehe, wird Bernd Hallenberg, Leiter des Bereichs »Forschung & Beratung« im vhw, in der TAZ vom 27.01.2010 zitiert. Gegen diese »Eindeutigkeit« würde ich jedoch einwenden, dass die Kombination der Bewohner sehr stark davon abhängt, in welchem Stadium der Entwicklung sich das jeweilige Viertel befindet, welche Möglichkeiten der Wohnungsmarkt gegeben hat, die Wohnung zu behalten und letztlich auch die Situation des jeweiligen regionalen Wohnungsmarktes. Sicherlich wird man feststellen können, dass von den genannten Milieus überdurchschnittlich viele in den Gebieten der Gentrification anzutreffen sind – doch sind es immer dann auch wirklich die Gleichen? Hinter dieser Frage steht die Skepsis gegenüber der Methode, ein auf nationaler Ebene entwickeltes Milieumodell adressenscharf anzuwenden.

² Nach aktueller Lesart des Sinus-Milieumodells wären das das liberal-intellektuelle Milieu und das sozialökologische Milieu (als Gentrifier) sowie die Performer und das hedonistische Milieu (als Pioniere oder bereits Etablierte im Übergang zum Gentrifier).

Tut man dieses, kommt man selbstverständlich zu gewissen Konzentrationen von Haushalten gleicher Milieus in unterschiedlichen Siedlungstypen. Würde man jedoch statt des Bundesmodells jeweils Modelle für Bundesländer oder gar für einzelne Agglomerationen bilden, käme man – bei identischer Erhebung – auf eine große Zahl unterschiedlicher Modelle, die sich nicht nur hinsichtlich ihrer Anteile der Milieus unterscheiden würden – man käme auch zu einer jeweils anderen Milieustruktur. Es stellt sich also die Frage nach spezifischen regionalen Kombinationen von Wertvorstellungen und deren Wirksamkeit – eine aus meiner Sicht offene Forschungsfrage, die jedoch von hoher Relevanz ist, will man die Frage nach der zivilgesellschaftlichen Aktivierbarkeit in solch unterschiedlichen Quartieren beantworten.

Was bedeuten Gentrification und die Renaissance für die betroffenen Quartiere?

Die Auswirkungen auf die Quartiere lassen sich kaum mit einem Begriff fassen, denn sie umgreifen eine große Bandbreite, die zudem auf jeder Betrachtungsebene unterschiedlich ausfällt. Auf der *gesamstädtischen Ebene (Makro-Ebene)* scheinen die Vorteile zu überwiegen, denn gentrifizierte Viertel und die neuen Entwicklungen in den ›brownfields‹ gehören mittlerweile zum »Angebots-Katalog« einer Stadt, will man in der Städtekonkurrenz um die »neuen Wachstumskerne« urbaner Ökonomien in die eigene Stadt lenken (vgl. Holm 2012b). Das setzt allerdings eine gewisse Gleichgültigkeit gegenüber bezahlbarem Wohnraum voraus, was immer dann leicht ist, wenn die Verantwortung anderen zugeschoben wird (der Wohnungswirtschaft, den Sozialämtern oder den Haushalten selbst).

Auf der *Mikro-Ebene der Haushalte* leiden vor allem die Verdrängten, von denen nur wenige eine Lobby haben (vgl. ALISCH et al. 1991). Auch der Widerstand der Pioniere reicht nur bis zum Zeitpunkt ihrer Verdrängung (auch wenn meist eine latente kritische Haltung zur modernen Stadtentwicklungspolitik bestehen bleibt); dennoch: die *right to the city*-Protestbewegung hat letztlich ihren Ursprung im Protest gegenüber der Gentrifizierung (vgl. HOLM 2010b). Empirisch lässt sich dieses jedoch nur schwierig nachweisen (vgl. BLASIUŠ 1993), denn ein großer Teil der Weggezogenen versucht, sich die Verdrängung »schön zu reden« (fachlich: Reduktion der kogniti-

ven Dissonanz), weil man doch schon immer eine kleinere Wohnung haben, schon immer eigentlich wegziehen wollte und zudem die neue Wohnung doch auch ihre Vorteile habe.

Es gibt aber auch im Zuge der Gentrification eine Form der »Verdrängung«, ohne dass die eigene Wohnung aufgegeben werden muss: Die einen fühlen sich bei der Umwandlung ihrer Wohnung in eine Eigentumswohnung als »verkaufte Mieter« und leiden unter einer großen Verunsicherung hinsichtlich ihrer künftigen Mietbedingungen (vgl. zum FELDE/ALISCH 1992). Für andere zerreißen die sozialen Netzwerke, weil die ehemaligen Nachbarn fortgezogen sind; in der Nachbarschaft ziehen zudem Haushalte ein, zu denen sie keinen Kontakt bekommen wollen oder können (das war auch schon bei Einzug der Pioniere so). Eine weitere Form der Entfremdung vom eigenen Lebensmittelpunkt entsteht dadurch, dass die wohnungsnah Infrastruktur (Einkauf, Gastronomie, Dienstleistungen) verändert wird – das Angebot wird zu teuer oder entspricht nicht mehr den eigenen Bedürfnissen.

Für die Gentrifier, insbesondere die der dritten Welle der Aufwertung (»Super-Gentrifier«), ist die Wohnadresse zwar wichtig und sie nutzen auch die lokale Infrastruktur (insbesondere die Gastronomie und den spezialisierten Einzelhandel), sie sind aber kaum innerhalb des Quartiers engagiert. Ihre sozialen Netzwerke und Aktionsräume reichen weit über das eigene Quartier hinaus und damit sind auch ihre Interessen und ihre Identifikationsräume kaum an den Wohnort gebunden.

Eine interessante Gruppe stellen diejenigen Haushalte, die parallel zum Quartier ihre ökonomische Situation haben verbessern können. Dieser Gruppe fällt es auch nicht schwer, als Mit-50er mit dem Lebensstil der Mit-30er mitzuhalten. In einer Studie über Eppendorf in Hamburg zeigt diese Gruppe sogar die größte Sympathie für den Gentrification-Prozess (in ihrem Quartier), denn das Leben in diesen immer attraktiver werdenden Stadtquartieren ist zum wichtigen Bestandteil ihrer Lebensbiographie geworden (vgl. DANGSCHAT/ALISCH 1995). Ihr Engagement in der Nachbarschaft ist unterschiedlich und basiert auf teilweise langjährigen lokalen Netzwerken.

Verfolgt man die gegenwärtige Diskussion unter den Fachleuten der Stadtentwicklung, so wird vor allem der *Meso-Ebene* der Quartiere zugetraut, dass dort die wichtigen Institutionen, Netzwerke und Personen verortet sind, um den Zusammenhalt in einer sich zunehmend ökonomisch, demografisch und kulturell ausdifferenzierenden Stadtgesellschaft sicherzustellen. In diesem Zusammenhang wird in Quartieren hoher Armut und/oder mit hohem Ausländeranteil im Rahmen der »Soziale Stadt«-Programme auf ein intermediäres Quartiersmanagement gesetzt, während in den eher bürgerlichen Quartieren sozialer Zusammenhalt über Lokale Agenda 21-Prozesse angestrebt wird.

Über das soziale Engagement in Gentrification-Gebieten ist systematisch wenig bekannt. Bei aller Unterschiedlichkeit hinsichtlich des Status in diesem Übergangsprozess und durchaus lokal unterschiedlichen Bedingungen dürften breit getragene Initiativen jedoch selten sein. Es gibt allenfalls anfangs eine breitere Solidarisierung gegen steigende Mieten und Luxus-Sanierungen. Die Ursachen für die geringen Aktivitäten sind naheliegend: Die Fluktuationsrate ist hoch und damit sind die lokal gebundenen sozialen Netzwerke eher klein und schwach. Zudem setzen sich im Zuge der Auf- und Umwertungen eher Menschen durch, welche sich in ihrer Freizeit kaum für ihr Wohnquartier engagieren wollen. Wenn es jedoch Planungsmaßnahmen gibt, denen sie nicht zustimmen wollen, erhält die lokale NIMBY-Fraktion von ihnen durchaus Verstärkung.

Der oben angedeuteten Versuch, die Bewohner der aufgewerteten innenstadtnahen Quartiere nach dem Milieumodell zu beschreiben, legt zudem den Versuch nahe, die Ergebnisse zur Aktivierbarkeit für bürgerschaftliches Engagement nach Milieus auf diese Gebiete zu übertragen. Danach sind gerade die Milieus, die in den Gentrification-Gebieten überrepräsentiert sind, zwar häufig bereit, sich zu engagieren – aber die Felder, in dem dieses möglicherweise passieren könnte, sind sehr vielfältig. Da zudem diese Gruppen aufgrund ihrer ökonomischen Situation von der Gentrification unterschiedlich betroffen sind, ist ein Engagement gegeneinander weitaus wahrscheinlicher als eines miteinander. Um dieses jedoch genauer abschätzen zu können, wären detaillierte Studien notwendig.

Quellen

- ALISCH, Monika/DANGSCHAT, Jens S. (1996): Die Akteure der Gentrifizierung und ihre »Karrieren«. In: J. Friedrichs/R. Kecskes (Hrsg.): Gentrification. Theorien und Forschungsergebnisse. Opladen: Leske + Budrich, S. 95-129.
- ALISCH, Monika/Dangschat, Jens S./zum Felde, Wolfgang (1991): Der Zusammenhang zwischen sozialer Ungleichheit, Lebensstil und sozial-räumlicher Ungleichheit. Unveröff. Forschungsbericht, gefördert von der Deutschen Forschungsgemeinschaft. Hamburg. mimeo.
- BLASIUS, Jörg (1993): Gentrification und Lebensstile. Eine empirische Untersuchung. Wiesbaden: Deutscher Universitätsverlag.
- DANGSCHAT, Jens S. (1990): Geld ist nicht (mehr) alles – Gentrification als räumliche Segregierung nach horizontalen Ungleichheiten. In: J. Blasius/J.S. Dangschat (Hrsg.): Gentrification – Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt am Main: Campus, S. 69-91.
- DANGSCHAT, Jens S. (2010): Reurbanisierung – eine Renaissance der (Innen-)Städte? In: S. Frech/R. Reschl (Hrsg.): Urbanität neu planen. Stadtplanung, Stadtumbau, Stadtentwicklung. Bad Schwalbach: Wochenschau-Verlag, S. 190-210.
- DANGSCHAT, Jens S./ALISCH, M. (1995): Gentrification in Hamburg. Die ökonomische Aufwertung und die kulturelle Umwertung dreier innenstadtnaher Wohngebiete. Unveröff. Forschungsbericht, gefördert von der Deutschen Forschungsgemeinschaft. Hamburg. mimeo.
- HOLM, Andrej (2010a): Townhouses, Urban Village, Car Loft. Berliner Luxuswohnanlagen als »dritte Welle« der Gentrification. In: Geographische Zeitschrift 98 (2), S. 100-115.
- HOLM, Andrej (2010b): Wir Bleiben Alle. Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung. Münster: Unrast-Verlag.
- HOLM, Andrej (2012a): Gentrification. In: F. Eckardt (Hg.): Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden: Springer, S. 661-687.
- HOLM, Andrej (2012b): Paradoxien und Begleiterscheinungen der Reurbanisierung. In: K. Brake/G. Herfert (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden: Springer, S. 239-256.
- LEES, Loretta/Slater, Tom/Wyly, Evelyn (2008) (eds.): Gentrification. New York & Oxon: Routledge.
- ZUM FELDE, Wolfgang/ALISCH, Monika (1992): Die Bedeutung des Raumes für die Lebensbedingungen und Lebensstile von Bewohnern innenstadtnaher Nachbarschaften. In: Hradil, S. (Hrsg.): Zwischen Bewusstsein und Sein. Opladen: Leske + Budrich, S. 173-196.

Gentrification 2.0

Von Gentrification träumen

Es ist jetzt fünfzig Jahre her, dass Dr. Martin Luther King sagte: »I have a dream« (1963). In dieser berühmten Ansprache schaut er zurück auf viele Jahre der Unterdrückung der schwarzen Bevölkerung und stellt sich im Traum eine bessere Zukunft vor. Obwohl es sich bei Gentrification um ein weit weniger pathetisches Thema handelt, wollen auch wir auf viele Jahre unterschiedlicher Debatten um Gentrification zurückblicken und fragen, wie es weiter gehen soll. Wie kann man sich die Zukunft von Gentrification vorstellen und träumen? Wir haben den Eindruck, dass das Thema mittlerweile »ausgeforscht« ist, keine wesentlich neuen Erkenntnisse mehr zu Tage gefördert werden und zu keinen neuen Inspirationen anregt. Wir glauben auch, dass wir in dieser Einschätzung nicht alleine sind. Ohne neuesten, unbestritten wichtigen Erkenntnissen auf diesem Gebiet zu nahe treten zu wollen, stellen wir vielmehr eine stetige Wiederholung gleicher Fragestellungen, Methoden und Befunde fest. Nach unzähligen Forschungsprojekten, Büchern und Debatten kennt man nun alle Positionen, aber kommt dennoch nicht weiter. Gleichzeitig fragen wir uns, was ein alternativer Zugang sein könnte: Könnte Gentrification sogar neu gedacht (analytisch, in der Praxis und Politik) und so aus der Sackgasse geholt werden? In diesem Beitrag wollen wir das mögliche konzeptuelle Werkzeug dazu erörtern, in der Hoffnung, dass es neue Diskussionen und zum Neu-Träumen über Gentrification anregt. Unsere Gedanken basieren dabei auf einem konkreten international vergleichenden Forschungsprojektes, das im Rahmen des Europäischen Programms »Urban Europe« mit Partnern in Österreich, der Schweiz, der Türkei und in den Niederlanden durchgeführt wird. Aus diesem Grund führen wir diesen Beitrag auf Englisch weiter.

Gentrification 1.0

Within the somewhat saturated discourse on gentrification, debates have displayed a tendency to polarise along theoretical cleavages

very much familiar to the social sciences in general. The process of gentrification – here broadly understood as the inflow of middle class households into old working class neighbourhoods – commonly focuses on either eco-



Freek de Haan, Huib Ernste,
Arnoud Lagendijk, Rianne van
Melik

Department of Human
Geography, Radboud
University Nijmegen,
Netherlands, contact:
h.ernste@fm.ru.nl

conomic (sometimes equated with ›productive‹) or cultural (denoted as ›consumptive‹) factors, or some dialectical relation between those general domains (for an overview, see Lees et al., 2008; 2010). On the one hand, economic, supply, or production theories (e.g. Smith, 1979; 1996) attribute gentrification to capital flowing into structural rent or value gaps. In opposition, liberal, cultural, demand, or consumption theories (e.g. Ley, 1994; 2003) attribute gentrification to changing aesthetic preferences of the new, ›creative‹, post-industrial middle class. Supplementarily, institutional theories, arguably of more importance in the European and especially also Dutch context, emphasise the role of the state in leading gentrification. Uitermark's and Duyvendak's contribution (2007) has been seminal in this regard, showing how, despite an initial lack of productive and consumptive interest in it, Dutch disadvantaged neighbourhoods are gentrified by governmental initiatives, aiming not so much for a strengthening of local tax bases or a catering to housing demands of a new middle class, but of politically alleviating ›revanchist‹ liveability concerns within the neighbourhood. In this latter respect the term ›gentrification‹ may gain another, somewhat more constructive meaning than is usual in especially the critical Marxist and governmentality literature, where it seems to stand only for displacement and oppression of original inhabitants, and thus for a ›nightmare‹, while the more positive connotation may also grant to ›dream‹ gentrification.

Still other explanations opt for an uneasy, dialectical juggle of these general, incommensurable paradigms in terms of ›complementarity‹ (e.g. Clark, 1992). And while this is a great step forward toward a more comprehensive approach, what this fragile solution still shares with its more confidently one-sided counterparts is that it is still too reductionist, and does not sufficiently take the contingent,

multi-layered and dynamic complexity of the phenomenon of gentrification into account. In stead of continuing in this pace, maybe we should try to develop a radically different take on gentrification, and start from the beginning with a totally different set of assumptions, which do not presume the classical positions and categorisations we already know and even in combination do not really bring us much further.

In the gentrification literature a number of potential conceptual starting points are discussed in different contexts. On the one hand, we have the concept of ›practice‹, which tries to overcome the one-sidedness of thinking of gentrification as a phenomenon which can easily and deliberately be ›made‹ by a single (dominant) actor, irrespective if this is the project developer, the municipal authorities, or the single creative newcomer in the neighbourhood. Going back to the work of e.g. Anthony Giddens (1986) and Pierre Bourdieu (1990), some see it as an interplay between both structure and agency, between habitus and field, which come together in a specific place and time. Combined with the strong focus of post-structuralist thinkers of the urban on dynamic and contingent discursive structures in this respect, this exemplifies a shift away from the still too one-sided ›action‹-theoretical approach, well known in German urban geography through the work of Benno Werlen (1993) towards a ›practice‹-theoretical approach as we know it from the work of Ted Schatzki (2010) and others (Reckwitz, 2002; Simonson, 2007; Stern, 2003). This implies that we need to ask what the ›practice‹ of gentrification is on the ground of the neighbourhood in question. In short-hand one thus could describe a ›practice‹ as the coinciding of different necessary and sufficient conditions, in stead of a deliberate creation. Gentrification is not just the implementation of a governmental policy for revival of a neighbourhood, and also not just the creation of a new image and atmosphere by some newcomers in that part of the city, nor the product of some real-estate investors. It is rather a coming together of a multiplicity of different practices out of which, what we post-hoc tend to represent as gentrification, emerges.

This is just one version of what is sometimes called a ›relational approach‹ in urban studies, linking together in a non-hierarchical way the many different place specific materialities, practices, actions, events and knowledges as

Figure 1: Facing complexity



well as other places, which are relevant for what ›takes place‹ in that specific part of the city. Actor network theory has grown prominent in that respect (see e.g. Fariás & Bender, 2010; Boelens, 2010), asking what chains of practices actually make a city and gentrification happen (cf. Latour & Hermant, 1998¹).

In another, similar vein urban planners in their search for more comprehensive and relational approaches have been inspired by what is denoted as the complexity approach (Batty, 2005; Portugali, 2011; Portugali, Meyer & Stolk, 2012). This approach was developed from traditional quantitative urban modelling and was influenced by thermodynamics and chaos theory in the natural sciences (Prigogine & Stengers, 1984) and focussed on cities as complex self-organising systems. Essential to this approach is the modelling of the spontaneous emergence of urban developments based on the linking together many elements or subsystems within the urban system. Overcoming the limits of this sheer quantitative modelling approach and extending it to also more qualitative approaches inspired by the work of the Deleuze and Guattari (1987) the idea of emergence of urban phenomena alike gentrification was developed further by a number of urban planners like Gert de Roo, Jean Hillier and Joris van Wezemael (2012)².

Deleuze and Guattari (1987) also coined the term ›assemblage‹ (agencement), which may serve to express how urban phenomena are put together and assembled from a multitude of different parts, which all somehow work together to produce a functioning city (DeLanda 1997, 2006). And so in recent years ›assemblage‹ has successfully introduced itself to (urban) geography as a term for describing the contingent formation of the (place) specificity of an urban phenomenon or urban subsystem, in a broad field of urban difference, implying that e.g. the assemblage of gentrification (as in our case) in Arnhem (NL), Istanbul (TR), Vienna (A) or Zurich (CH) is not the same (cf. Lees, 2012). At the same time, it describes the dynamics of the rather indeterminate and unpredictable process as a continuous ›becoming‹ and ›renewing‹ (Anderson et al., 2012). Gentrification is thus not a situation but a pro-

cess. Describing the gentrification process as a preset number of stages (Lees, 2003; Pattison, 1977; 1983, Hackworth & Smith, 2001; Kerstein, 1990) certainly underscores this dynamics, but does not take the contingency and indeterminacy of the process sufficiently into account.

The concept of assemblage has been taken up in multiple ways. One prominent endeavour, mainly following Bruno Latour's (2005) appropriation of the term, interprets it through the lens of the actor network theory mentioned above (Fariás & Bender, 2010; Fariás, 2011). Another prominent line of assemblage theory follows Manuel DeLanda's ›new philosophy of society‹ (2006). McFarlane and others (McFarlane, 2011, Anderson & McFarlane, 2011, Anderson et al., 2012), in contradiction to actor-network-theory, put less emphasis on rigidity and stability and bring attention to the fragile, contingent, yet creatively potent nature of assemblage relations.

Sympathetic to these developments, we want to elaborate on them here, but also extend them in a direction of more conceptual rigor. Therefore, we want to complement the existing geographical assemblage approaches with some ideas that were still very much prevalent in Deleuze and Guattari and in some of DeLanda's earlier works (e.g. 1991, 1997), ideas coming from general, dynamic and complex systems theories on more universal dynamics, like stable states or critical transitions (cf. Scheffer, 2009). As we will try and show, this undertaking allows a well defined research strategy and package of methods for investigating gentrification in a new way.

Assumptions about reality in assemblage theory

As Fariás (2011, p. 369) notes, assemblages ›are self-contained processes of heterogeneous associations calling for a positive description of their becoming, not external explanations‹. Now we have asked ourselves, would the gentrification of this or that particular place be susceptible to such a description, moving beyond ›external explanations‹ in terms of general factors like economic structures or cultural motivations of in-moving middle class people? To arrive at what an assemblage approach has to offer to the debates surrounding the issue of gentrification, that is, to see how it may shed a very different light

¹ <http://www.bruno-latour.fr/virtual/EN/index.html> (accessed 14.09.2013)

² See also Alexander von Humboldt Lecture by Jean Hillier (2011) <http://www.youtube.com/watch?v=1rrjrWeoXAI> (accessed, 14.09.2013)

onto the old matter, and answer this question positively, a detour through some ontological assumptions of assemblage theory is indispensable.

At the core of assemblage theory, as put forward by Deleuze and Guattari (1987) and DeLanda (2006, 2009), lies a critique of Aristotelian logic and its inherent essentialism. This is a classificatory logic of generalities and particulars that is pretty much basic to all western philosophical and scientific thinking. Within it, all individual planetary systems, animals, humans or geographical configurations are particular instances, that is, more or less true representations, of general laws, species or cultures. A science entertaining this type of logic is out to find these most general properties that make up the essential natures of every individual being. Thus, for example, the particular gentrification of this or that neighbourhood is to be studied as an instance of the laws of global urban capitalism. As a consequence, anomalies, aberrations from essence, when impossible to ignore, are explained away or pathologised. In geographical terms this translates into a law abiding sedentary space, as always already occupied by places from which flows depart, rather than the places emerging from those flows. These may be compared to reified container spaces also criticised by Benno Werlen (1993) in his pledge for focussing more on the processes of everyday place making and regionalisation.

There are two important problems with this traditional way of (scientific) reasoning that we want to touch upon here. First, an ontological hierarchy is introduced. Instead of individual, singular things having a right to exist in them selves, they owe their own essence, their existence, to some transcendental being, be it a creative God, nature and its laws, the mind's categories or society's structures. Second, with the introduction of this hierarchy, the world appears as essentially static, devoid of any true inner change and evolution. This is because general essences determine the form and fate of other beings and never the other way around; that would have to introduce a new interaction which, within this scheme of thought, would have to be determined by another, yet superior essence (e.g. if God the first mover created the world, who created God then? *Ad infinitum*). Thus, with eternal essences established, true change, other than mere aberration, becomes an utterly unintelligible matter. So, according to the traditional view,

we conceive each concrete process of gentrification as following a general law-like structure, and each individual actor in gentrifying areas as determined by such a gentrification process. From this point of view the emergence of gentrification is enacted by the coincidental coming together of certain circumstances and powers, in each case resulting in other (new) forms of urban development. It is exactly this ›emergence‹ complexity theory is focussing on.

These two problems are handled better within the assemblage approach. That is because, first off, an assemblage of singular individuals, events and circumstances is not conceived as having an ontological hierarchy; it is ontologically ›flat‹ (DeLanda, 2002). No single entity is capable of completely determining the behaviour of other entities. In this regard, assemblage theory indeed shows quite a bit of affinity with actor network theory (e.g. Latour, 2005). For the latter, building on science and technology studies (STS) and their symmetry of scientific and non-scientific knowledge, the world appears ›super-symmetric‹, that is, there is no fundamental ontological divide between the human and the non-human. They do not determine each other, but rather they jointly contribute to the emerging forms and results. For example, the social processes taking place in gentrifying areas are closely related to the material conditions and utter forms of the built structures, spaces, but also to its physical location and associated flows, within the city or within the broader urban system. Each linkage appears on the same level allowing endless combinations and linkages including novel, creative and unexpected tendencies and capacities to arise.

Thus one ends up with a kind of nonsensically flat reality, a chaotic, scale-free assemblage consisting solely of singular entities, events and conditions (cf. Marston, Jones III & Woodward, 2005). Second, therefore, the assemblage approach allows for true evolution and creativity, albeit not emanating from one transcendent source of agency, but as immanently distributed over and distributive of this assemblage with as yet no transcendentally pre-ordained sense or direction.

One can, as one way of conceptualising this immanent dynamic creativity imagine the initial ›super-symmetry‹ of an utterly chaotic assemblage being broken through successive transformations or, as the physicists say,

›symmetry-breaking events‹ creating order out of chaos (cf. Prigogine & Stengers, 1984). A particular geography of gentrification may thus be conceived as taking form through the coagulation of flows of different materials, people and symbols resulting in an urban space thoroughly formed, filled, used and owned. This process does not emanate from one source, cause or agency, but results from an immanently distributed multiplicity of tendencies and capacities (DeLanda 2002). This way then, connecting assemblage theory with the discourse on place and space, so central to human geography (e.g. Harvey, 1996, Portugali, 2006), we propose to view gentrification as the product of a sequence of events, or ›trajectory‹ (Massey, 2005), moving from the vaguely defined taking place of a city or district, to its concretisations in meticulously measured space. Geographical assemblages, woven as they are from these trajectories of spatial emergence, may then be viewed as bundles or ›simultaneities‹ of what Massey terms ›stories-so-far‹ (2005, p. 12). Whereby these ›trajectories‹ or ›stories‹ emphasise the process of change in a phenomenon, be it ›a living thing, a scientific attitude, a collectivity, a social convention, a geological formation‹ (Massey, 2005, p. 12). This processual concept of geographical assemblages will keep reminding us of their sometimes neglected dynamic yet structured and always ›under construction‹ character.

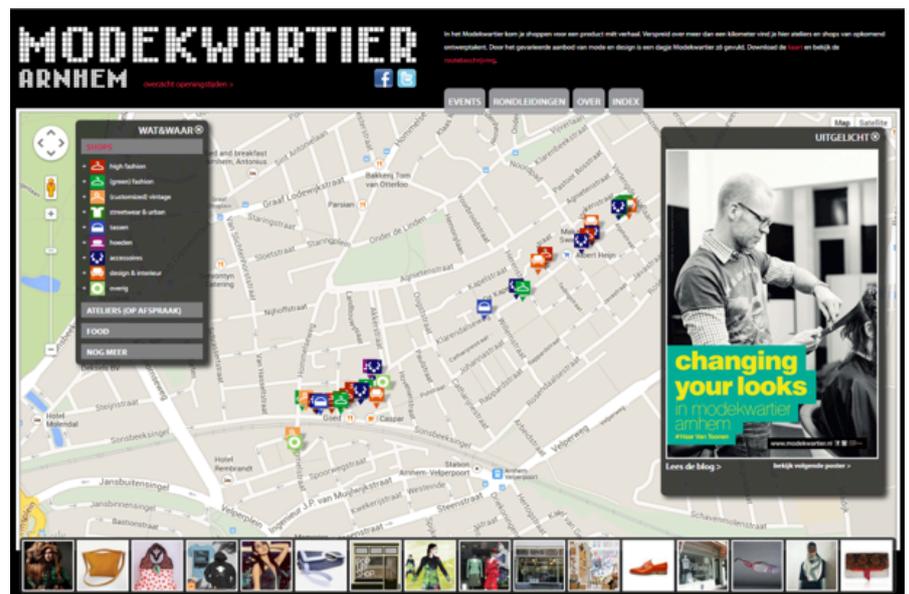
From this assemblage perspective the ›geographical becoming‹ of a gentrified neighbourhood boils down to four basic dynamics that may serve as a research framework for assembling empirical trajectories of all kinds. Here we can only sum them up briefly:

First, there is the basic dynamic responsible for the development of a specific (topological) structure in the network of relations resulting in stratification, establishing simple *tendencies*. In system dynamic terms, we are talking of ›stable states‹ (maxima and minima) and ›points of critical transition‹ to alternative states (Scheffer 2009). For example think of how for Bourdieu the ›hysteresis effect‹ produces a change of habitus by means of an earlier change in the field of (topological) relations (Hardy, 2008; Jeffery, 2012), or with respect to the gentrification process in one of our own neighbourhoods of study, Klarendal (Arnhem, NL), one of the popular upheavals against the extending drug scene in the neighbourhood could very well represent such a point of cri-

tical transition. Another, very interesting one could be the potential overall transition to a stable, gentrified state.

Second, with a topological state space established, a sufficiently consistent assemblage may capitalise on its interstices and traverse it through evolution: ›blind‹ differentiation and integration, trial and error. Thus, on the blind quest for sustenance within a wider ecology, stable states and critical transitions interlock on multiple scales to incrementally probe and gather more and more complex *capacities*. In the human realm, this is the domain of skilled, bodily practices of craftsmanship and dialogic rhetorics (cf. Sennett, 2009, 2013). Methodologically speaking, this is where ethnography is at its best, attentive as it is to bodily environments and everyday creativity. So here, we are talking about daily practices, which constantly are trying to cope with the changing circumstances, i.e. tendencies within the neighbourhood, building a certain know-how represented in new ›life-styles‹, ›means of interaction‹, ›rules of the game‹ and ›tactics‹ (cf. de Certeau, 1984).

Figure 2: Representation of Klarendal as Fashion Quarter



Third, within this ecology of skills and practices a centre may appear with the capacity of commanding and representing the assemblage. You may again think of the example of Klarendal (Arnhem, NL), where the gentrification process was at a certain moment put under the banner of ›Fashion Quarter‹ (*Modekwartier*) and represented as such, while a cluster of small fashion boutiques and workshops, emerged and contributed to the power of success in this part of town. In terms of the theory of social systems, one could speak of

loose couplings of a mediamatic and technical kind, which are placed under the command of more tightly individuated forms of observation and communication (cf. Luhmann, 2012). Thus initially rather fluid couplings are stabilised by the feedbacks issuing from their representation as more distinct possibilities. Such observational forms attribute and decide on, however rudimentary or non-linguistic, causality, action and observation itself. Organisations, like municipalities, consisting of recursive networks of decisions (Luhmann, 2005), attribute responsibility to persons or institutions and develop a diversity of scenarios for possible action. Methods most apt for interpreting these dynamics in human assemblages are all kinds of discursive analytical strategies (see Andersen, 2003).

Fourth, while in this way a specific identity is established, and related to that identity also specific properties are singled out, the phenomenon of gentrification becomes measurable and can be positioned in an ›objective‹ metric space, in which an equivalence between ›objects‹ or ›signs‹, between properties and numbers is assumed. Money being the most prominent of those symbolic media or ›metrics‹ (Simmel, 2011, Graeber, 2011), but also truth, power, health, etc. are examples of such media (Luhmann, 1997). Each symbolic medium (potentially) represents the whole world (everything has its price, beauty, truth etc.), in order to establish a quantified order between a great mass of observers through convention and exchange rather than unilateral physical or symbolic violence. In the case of gentrification one could think institutions producing measures of ›hipster-friendliness‹, qualifying how the influx of yuppies is welcomed, or of the share of ›creative class‹ in the population, or of the ›increase in real-estate value‹ as such. These kind of modern (folk) sociologies and economics are exemplary attempts of coming to grips with the above mentioned generalised symbolic spheres we usually consider domains of ›knowledge‹ (cf. Leydesdorff, 2006). However, like abstract spaces, these measured properties and their modelling should not be reified. What is typically disregarded here, is how these ›markets‹ and ›fields‹ (cf. Bourdieu, 1984, 2005), assigning all things and people their quantified properties, are produced and materially bootstrapped within regional ecologies of objectifying and individualising institutions (Foucault, 1977, DeLanda, 1997, 2006, Latour, 1988, 2005). Therefore, assemblage theory with its bottom-up approach,

goes to great pains to account for the emergence of always local, practical and interpretative production of knowledge with global truth claims. Research strategies provided by science and technology studies are very helpful in this regard.

In sum, we have virtual *tendencies* combining into more concrete *capacities*, which are then, through categorical means represented as individuated *possibilities*. Further, when these possibilities are calculated on (cf. Callon, 1998), they may acquire measured *properties*. This way we move from a truly infinite range of potential tendencies to a very restricted world of clearly delineated, actual properties – a world that is much too often held to be the one and only possible world. Sadly, this also holds true for too many studies of gentrification.

Gentrification 2.0

How would this rather philosophical excursion work for the geographical engagement with processes of gentrification? Taking our cue from Phillips (2002, 2004), we ascertain that gentrification issues, whether approached as primarily economically, culturally or institutionally determined (or all three), have been dominated by a particular kind of quantitative, ›first-space‹ epistemology (e.g. Ley 1986). Inspired by Lefebvre, Phillips distinguishes between first-space (›open to accurate measurement‹), second-space (›imaginary, projective‹) and third-space (›directly lived‹) geographies of gentrification. Now if we allow ourselves to shake down Phillips' phenomenological focus on epistemic matters, more or less inherited from Lefebvre, following not a ›cultural‹ (Lees, 2002), but a ›speculative turn‹ (Bryant et al., 2011), and relate these first-, second- and third-spaces of gentrification in morphogenetic terms rather than ›trialectically‹ (Phillips, 2002, 2004), we might arrive at a geography of gentrification that moves beyond the dialectical versions of the ›I.O‹ debates, still thoroughly rooted in nineteenth century political oppositions.

Crucial in this regard, is taking ›the economy‹, ›culture‹ and ›state‹ for the discursive ›second-space‹ and calculated ›first-space‹ constructions they are. That is, they should be regarded as the concrete product of a trajectory of symmetry-breaking events in which stratified networks practically generate

meaningful perspectives to be scientifically measured. From such a meta-scientific/STS perspective then, first-space constructions of gentrification, rooted in long popularised (second-space) political views, may become implicated in the empirical assemblage. Thus, in an assemblage approach, tying ›the economy‹, ›culture‹ and ›state‹ back to Earth as representations of and as such implicated parts of empirical assemblages, these domains of social life all share the same ontological structure. That is, apart from a ›first-space‹ economy of exchange values and prices there is a ›second-space‹ qualitative discourse on use values, which is only a rough representation of a ›third-space‹ affective practice of working with and handling of (human and non-human) materials. Similarly, apart from a more or less monetarily specified ›field‹ of cultural capital, emerging from ›distinctions‹ like authentic/fabricated (Bourdieu, 1984), there is an always evolving and innovative aesthetic practice of skilled sensing, desiring and crafting. And even the state institutions, with their heavy focus on statistical ›governmentality‹, are built on several ›panoptic‹ arrangements generating ›facts and figures‹ through indexical administration practices and discursive norms (Foucault, 1977, 1991).

What stands out then, as the central omission of the usual 1.0 approaches to gentrification, is the lack of a distinct practical dimension, of third-space (as we conceive it here). While economic, quantitative explanations may even leave out, in their explanation, discursive elements (as merely epiphenomenal ideologies), let alone bring in a practical dimension, cultural explanations equally lack a grip on dynamics of praxis by too easily equating (affective landscapes of) desire, despair, solidarity and everyday mannerisms with their utopian or dystopian discursive representations. There may be great discrepancies between what people do how and what they say. Think of, for instance, the much encountered ›social tectonics‹ in daily neighbourhood inter-passivity between ethnic groups despite fancy stories in praise of diversity (Butler & Robson, 2001). To continue on this example, gentrification 2.0, fully taking on board the socio-material dimension of practice, should look for places of ›intercultural‹ difference, that is, places where people in a symbiotic vein develop new doings together, beyond sayings of ›multicultural‹ diversity.

To conclude then, an assemblage theory of gentrification takes in, not only topological flows (of still to be shaped people, goods, communications), but especially the level of interpersonal practices acting on those flows. This, of course, apart from organisational decisions, utopian/dystopian stories and governmental calculations and valuations. Moreover, this fourfold of dynamics is not to be conceived as a dialectic of generalities, as in the 1.0 approaches, but as a multiplicity of nested events (cf. DeLanda, 2002, p. 30). As such, we expect this ontological innovation to be much more potent than traditional approaches in enlightening the local singularities of a process of gentrification that is today considered by some a ›global urban strategy‹ (Smith, 2002). Correspondingly, also, a new gentrification policy and planning practice (2.0), would probably display a lot more attention to the interpersonally evolving skills and work it takes to make the gentrified environment more than merely ›safe‹ and ›livable‹. That is, make it economically and ecologically sustainable and nurturing for all involved.

Planning gentrification 2.0?

How do we get from the theory to the concrete research and planning practice? And what could be the implications of this new approach to gentrification for planners, policy and community? Contrary to the politically charged 1.0 approaches to the subject, the 2.0 assemblage approach sets out to re-appropriate the issue of gentrification in a more nuanced and constructive way. Thus, assemblage theory is not ›critical‹ in a Marxist or Frankfurter sense (e.g. Brenner, 2009), or ›deconstructionist‹ in a poststructuralist way (e.g. Lees, 1996; 2000). While an initial deconstruction of reified generalities like ›the market‹ or ›culture‹ can be very useful to arrive at a flat ontology, it is also only an initial step to developing an immanent constructivism of abstract dynamics of gentrification. Such a constructive take could potentially facilitate a new practice of gentrification (2.0).

For this purpose a mixed toolbox of methods is essential, including different methods mapping different phases of geographical morphogenesis. The assemblage approach, with its reflexive and ›meta-scientific‹ perspective, allows for the integration of different data and methods usually considered incommensurable. That is, an integration allowing for a

Figure 3: Visualising the decomposition of the assemblage of gentrification

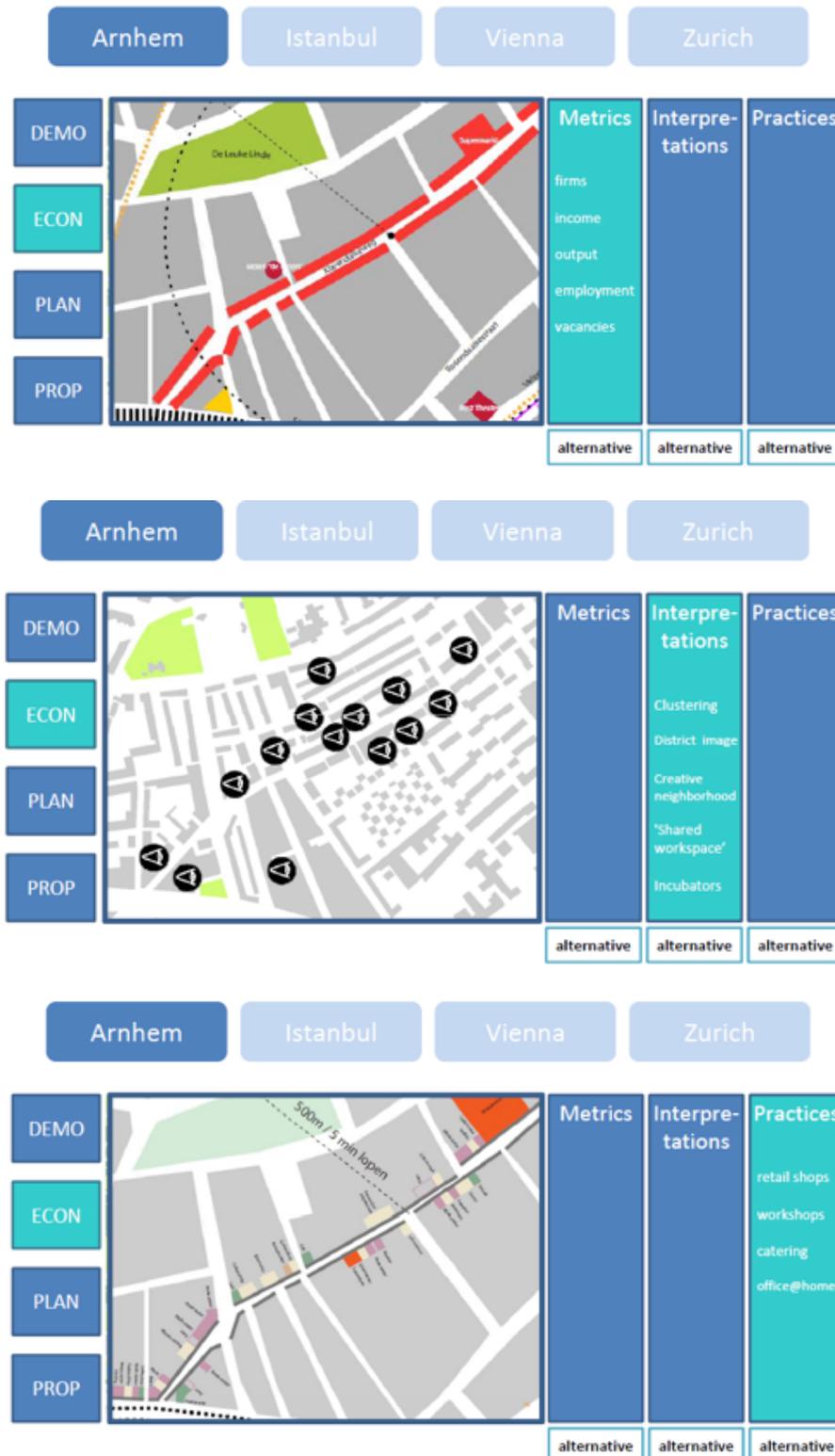
comprehensive, layered mapping of different geographies of gentrification, not restricted to, but still respectful of quantitative measurements. One potent tool for integrating ethnographic, discourse analytic and quantitative data is event sequence analysis (ESA) (Poole et al., 2000; cf. Abbott, 2001). ESA provides a general framework for tracing concrete,

intersecting trajectories of events and thus registers, better than the usual variable approaches, the local singularity and historicity of gentrification processes. Non-linear trajectories of becoming replace and incorporate linear models correlating general factors.

Concretely, ESA serves as a way of assembling events of a metric, discursive or practical kind in an intuitive and visually attractive way. How do we do this? As the process of morphogenetic actualisation as described above moves from still rather loose and virtual tendencies to accurately defined actual properties, our research strategy moves exactly opposite. This way, in a direction of ›counter-actualisation‹ (cf. Deleuze, 2004; DeLanda, 2002), one moves methodically from a distilled and quantified space to a vibrant place pregnant of change, creativity and opportunities for development. Besides philosophical legitimacy, this has the important advantage of practically anchoring and thereby focusing the research project.

In this way then, tracing trajectories of events, one starts out from the collection and publication of the exact properties of a space (measurements, statistics, models etc.) to probe one's way into a projected and practiced ›place‹ from there. Beyond the objectified numbers, one asks, on what categories and indicators do they rest? Why, by which motivation, were these chosen? Are there other perceived possibilities present, that is, other perspectives, identities and norms? And from what practices do all these perspectives arise? What are they supposed to be representations of? Are there interesting discrepancies between doing and saying? Maybe even more important, do these represented practices exhaust all capacities inhering the place? And finally, having answered these questions through the collection of quantitative, interpretive and ethnographic data and having comprehensively mapped all events accordingly, do we see an overall condensation of events, a tendency actualised or on the verge of actualisation, a critical transition to a new, gentrified state?

Following this path then, the end product of the investigation would have to become a dynamic map which would provide to both policy and community an important insight into the place of their own practices, interpretations and calculations, as well as those of other stakeholders. This would hopefully have the effect of communicating how a very singular



urban geography is constructed as gentrified – a construction not determined by one party or factor, but always the product of distributed labour within a metaphysically flat, or ›democratic‹ world (cf. Bryant, 2011). As such, cartography could function as a veritable ›intuition synthesizer‹ (cf. DeLanda 1992) inciting ever new dreams of gentrifications to come.

References

- Abbott, A. (2001) *Time Matters: On theory and method*. The University of Chicago Press, Chacago.
- Andersen, N. (2003) *Discursive Analytical Strategies: Understanding Foucault, Koselleck, Laclau, Luhmann*. The Policy Press, Bistol.
- Batty, M. (2005) *Cities and Complexity: Understanding Cities with Cellular Automata, Agent-Based Models, and Fractals*. MIT Press, Cambridge.
- Boelens, L. (2010) Theorizing practice and practicing theory: outlines for an actor-relational approach in planning. In: *Planning Theory*. Vol. 9, No. 1, pp. 28-62.
- Bourdieu, P. (1984) *Distinction: A social critique of the judgment of taste*. Harvard University Press, Cambridge.
- Bourdieu, P. (1990) *The Logic of Practice*. Stanford University Press. Stanford.
- Bourdieu, P. (2005) *The Social Structures of the Economy*. Polity, Cambridge.
- Brenner, N. (2009) What is critical urban theory. In: *City*. Vol. 13, No. 2-3, pp. 198-207.
- Bryant, L. (2011) *The Democracy of Objects*. Open Humanities Press, Ann Arbor.
- Bryant, L., Srnicek, N. & Harman, G. (eds.) (2011) *The Speculative Turn: Continental materialism and realism*. re.press, Melbourne
- Butler, T. & Robson, G. (2001) Social capital, gentrification and neighbourhood change in London: A comparison of three South London neighbourhoods. In: *Urban Studies*. Vol. 38, No. 12, pp. 2145-2162.
- Callon, M. (1998) The embeddedness of economic markets in economics. In: Callon, M. (ed.) *The Laws of the Markets*. Blackwell, Chichester, pp. 1-57.
- Caulfield, J. (1989) ›Gentrification‹ and desire. In: *Canadian Review of Sociology*. Vol. 26, No. 4, pp. 617-632.
- Certeau, M. de (1984) *The Practice of Everyday Life*. University of California Press, Berkeley.
- Clark, E. (1992) On blindness, centerpieces and complementarity in gentrification theory. In: *Transactions of the Institute of British Geographers New Series*. Vol. 17, No. 3, pp. 358-362.
- DeLanda, M. (1991) *War in the Age of Intelligent Machines*. Zone, Brooklyn.
- DeLanda, M. (1992) Virtual environments as intuition synthesizers, International Symposium on Electronic Art, Sydney, Australia, <http://www.cddc.vt.edu/host/delanda/pages/intuition.htm>
- Symposium on Electronic Art, Sydney, 09-11-92, <http://www.cddc.vt.edu/host/delanda/pages/intuition.htm>
- DeLanda, M. (1997) *A Thousand Years of Non-Linear History*. Zone, Brooklyn.
- DeLanda, M. (2002) *Intensive Science and Virtual Philosophy*. Continuum, London.
- DeLanda, M. (2006) *A New Philosophy of Society: Assemblage theory and social complexity*. Continuum, London.
- DeLanda, M. (2011) *Philosophy and Simulation: The emergence of synthetic reason*. Continuum, London.
- Deleuze, G. (2004) *The Logic of Sense*. Continuum, London
- Deleuze, G. & Guattari, F. (1987) *A Thousand Plateaus: Capitalism and schizophrenia*. University of Minnesota Press, Minneapolis.
- Farias, I & Bender, Th. (eds.) (2010) *Urban Assemblages. How actor-network theory changes urban studies*. Routledge, Oxfordshire
- Farias, I. (2011) The Politics of Urban Assemblages. In: *City - Analysis of Urban Trends, Culture, Theory, Policy, Action*. Vol. 15, No. 3-4, pp. 365-374.
- Foucault, M. (1977) *Discipline and Punish: The birth of the prison*. Vintage, New York.
- Foucault, M. (1991) Governmentality. In: Burchell, G., Gordon, C. & Miller, P. (eds.) *The Foucault Effect: Studies in governmentality*. Harvester, Wheatsheaf, pp. 87-104.
- Giddens, A. (1986) *The Constitution of Society: Outline of the theory of structuration*. University of California Press, Berkeley.
- Graeber, D. (2011) *Debt: The first 5,000 Years*. Melville House, Brooklyn
- Hackworth, J. & Smith, N. (2001) The changing state of gentrification. In: *Tijdschrift voor economische en sociale geografie (TESG)*. Vol. 92, No. 4, pp. 464-477.
- Harvey, D. (1996) *Justice, nature and the geography of difference*. Blackwell, Cambridge, MA.
- Kerstein, R. (1990) Stage models of gentrification. An examination. In: *Urban Affairs Quarterly*. Vol. 25, No. 4, pp. 620-639.
- Latour, B. & Hermant, E. (1998) *Paris ville invisible. Institut Synthelabo pour le progres de la connaissance; Empecheurs De Penser En Rond, Le Plessis-Robinson*.
- Latour, B. (2005) *Re-assembling the Social: An introduction to actor-network-theory*. Oxford University Press, Oxford.
- Lees, L. (1996) In the pursuit of difference: Representations of gentrification. In: *Environment and Planning A*. Vol. 28, pp. 453-470.

- Lees, L. (2000) A reappraisal of gentrification: towards a ›geography of gentrification‹ In: *Progress in Human Geography*. Vol. 24, No. 3 pp. 389–408.
- Lees, L. (2002) Rematerializing geography: The ›new‹ urban geography. In: *Progress in Human Geography*. Vol. 26, No. 1, pp. 101–112.
- Lees, L. (2003) Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City. In: *Urban Studies*. Vol. 40, No. 12, pp. 2487–2509.
- Lees, L. (2012) The geography of gentrification: Thinking through comparative urbanism In: *Progress in Human Geography*. Vol. 36, No. 2, pp. 155–171.
- Lees, L., Slater, T. & Wyly, E. (eds.) (2008) *Gentrification*. Routledge, London.
- Lees, L., Slater, T. & Wyly, E. (eds.) (2010) *The Gentrification Reader*. Routledge, London.
- Ley, D. (1986) Alternative explanations for inner-city gentrification: A Canadian assessment. In: *Annals of the Association of American Geographers*. Vol. 76, No. 4, pp. 521–535.
- Ley, D. (1994) Gentrification and the politics of the new middle class. In: *Environment and Planning D: Society and Space*. Vol. 12, No. 1, pp. 53–74.
- Ley, D. (2003) Artists, aestheticisation and the field of gentrification. In: *Urban Studies*. Vol. 40, No. 12, pp. 2527–2544.
- Leydesdorff, L. (2006) *The Knowledge-Based Economy: Modeled, measured, simulated*. Universal Publishers, Boca Raton.
- Luhmann, N. (1997) *Die Gesellschaft der Gesellschaft*. Suhrkamp, Berlin.
- Luhmann, N. (2005) The paradox of decision making. In: Seidl, D. & Becker, K. (eds.) *Niklas Luhmann and organization studies*. Copenhagen Business School Press, Copenhagen, pp. 83–104.
- Luhmann, N. (2012) *Introduction to Systems Theory*. Polity, Cambridge.
- Marston, S.A., Jones III, J.P. & Woodward, K. (2005) Human geography without scale. In: *Transactions of the Institute of British Geographers*. Vol. 30, pp. 416–432.
- Massey, D. (2005) *For Space*. Sage, London.
- Pattison, T. (1977) *The Process of Neighborhood Upgrading and Gentrification: An Examination of Two Neighborhoods in the Boston Metropolitan Area*, master in urbanism, Massachusetts Institute of Technology, 190f. <http://hdl.handle.net/1721.1/30979>
- Pattison, T. (1983) The stages of gentrification: the case of Bay Village. In: Clay, P. & Hollister, R. (eds.) *Neighborhood Policy and Planning*. Heath, Lexington, pp. 77–92.
- Phillips, M. (2002) The production, symbolization and socialization of gentrification: Impressions from two Berkshire villages. In: *Transactions of the Institute of British Geographers*. Vol. 27, No. 3, pp. 282–308.
- Phillips, M. (2004) Other geographies of gentrification. In: *Progress in Human Geography*. Vol. 28, No. 1, pp. 5–30.
- Poole, M., Ven, A. van de, Dooley, K. & Holmes, M. (2000) *Organizational Change and Innovation Processes: Theory and methods for research*. Oxford University Press, Oxford.
- Portugali, J. (2006) Complexity theory as a link between space and place. In: *Environment and Planning A*. Vol. 38, No. 4, pp. 647–664.
- Portugali, J., Meyer, H. & Stolk, E. (eds.) (2012) *Complexity Theories of Cities Have Come of Age: An overview with implications to urban planning and design*. Springer, Heidelberg.
- Portugali, J. (2011) *Complexity, Cognition and the City*. Springer, Heidelberg.
- Prigogine, I. & Stengers, I. (1984) *Order Out of Chaos: Man's new dialogue with nature*. Bentham, Oak Park.
- Reckwitz, A. (2002) Toward a Theory of Social Practices. A development in culturalist theorizing. In: *European Journal of Social Theory*. Vol. 5, No. 2, pp. 243–263.
- Roo, G. de, Hillier, J. & Wezemaël, J. van (eds.) (2012) *Complexity and Planning: Systems, Assemblages and Simulations*. Ashgate, Surrey.
- Schatzki, Th.R. (2010) *The Timespace of Human Activity*. Lanham, Lexington.
- Scheffer, M. (2009) *Critical Transitions in Nature and Society*. Princeton University Press, Princeton.
- Sennett, R. (2009) *The Craftsman*. Yale University Press, New Haven.
- Sennett, R. (2012) *Together: The rituals, pleasures and politics of cooperation*. Yale University Press, New Haven.
- Simmel, G. (2011) *The Philosophy of Money*. Routledge, London.
- Simonson, K. (2007) Practice, spatiality and embodied emotions: An outline of a geography of practice. *Human Affairs*. Vol. 17, pp. 168–181.
- Sismondo, S. (2010) *An Introduction to Science and Technology Studies*. Blackwell, Chichester.
- 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*. Vol. 45, No. 4, pp. 538–548.
- Smith, N. (1996) *The New Urban Frontier: Gentrification and the revanchist city*. Routledge, London.
- Smith, N. (2002) New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. In: *Antipode*. Vol. 34, No. 3, pp. 427–450.
- Stern, D.G. (2003) The practical turn. In: Turner, S. & Roth, P.A. (eds.) *The Blackwell Guide to the philosophy of the Social Sciences*. Blackwell, Cambridge, pp. 185–206.
- Uitermark, J. & Duyvendak, J.W. (2007) Gentrification as a governmental strategy: Social control and social cohesion in Hoogvliet, Rotterdam. In: *Environment and Planning A*. Vol. 39, No. 1, pp. 125–141.
- Werlen, B. (1993) *Society, Action and Space. An alternative human geography*. Routledge, London.

STOP

Ausgabe IV|2013

CENTRIFUGIERUNGSBIMB



Umschau

pnd | online
www.planung-neu-denken.de





Wohnungsknappheit in Großstädten – was tun?

Das Thema »Wohnen in der Stadt zu bezahlbaren Preisen« hat momentan in öffentlichen, fachlichen und politischen Diskursen gleichermaßen wieder Konjunktur, nachdem in den vergangenen beiden Jahrzehnten der Wohnungsversorgung als öffentliches Handlungsfeld wenig Aufmerksamkeit zuteil wurde. Täglich sind Schlagzeilen wie »Deutschland droht Wohnungsnot« zu lesen, der zuständige Bundesminister schickt mahnende Worte in Richtung der Länder und die Politik setzt das »Wohnen« wieder ganz oben auf die Liste der Wahlkampfthemen. Der unmittelbare Handlungsdruck äußert sich in erster Linie auf der lokalen Ebene – und hier vor allem in den Großstädten und Ballungsräumen.

Besonders in Städten mit wachsenden Einwohnerzahlen wie beispielsweise Berlin, Hamburg oder München, aber auch in Köln oder Düsseldorf besteht ein hoher Nachfragedruck – die Preise steigen kontinuierlich. Viele Haushalte mit geringem und auch mittlerem Einkommen haben Schwierigkeiten, Wohnraum zu finden, der ihrem Budget und ihren Wohnvorstellungen in Qualität und Lage entspricht. Bezahlbarer Wohnraum wird zur Mangelware und das Gefälle zwischen den verschiedenen Wohnlagen wächst – nach dem vereinfachten Muster teure Mitte und preiswerter Rand.

Dieser Beitrag geht zunächst auf die angespannte Wohnungsmarktsituation in deutschen Großstädten ein, thematisiert die

Handlungsspielräume auf der lokalen Ebene und zeigt letztlich, exemplarisch an einigen ausgewählten Ansätzen, wie eine zeitgemäße städtische Wohnungspolitik im Sinne dauerhafter Daseinsvorsorge gestaltet werden könnte.

Wohnungsnot? – nicht überall, aber überall anders

Der aktuelle Wohnungsengpass in den prosperierenden Städten und Regionen ist aus einer Gemengelage verschiedener Ursachen und Auslöser entstanden. Öffentliche Handlungsdefizite, strukturelle Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und die Auswirkungen

Sarah Ginski und Gisela Schmitt sind Wissenschaftliche Mitarbeiterinnen am Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung an der Fakultät für Architektur der RWTH Aachen.

Der Beitrag basiert unter anderem auf einer von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin im Rahmen der IBA Berlin 2020 in Auftrag gegebene und am Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen bearbeitete Studie »Wohnungsbau und öffentliche Förderung«. Darin wurden vor allem die Rahmenbedingungen und kommunalen Strategien in drei Referenzstädten, München, Hamburg und Amsterdam, untersucht. Die Studie ist online verfügbar unter: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedebau/baukultur/iba/de/studien.shtml>

der globalen Finanzmarktkrise haben die Verhältnisse auf den örtlichen Wohnungsmärkten in den vergangenen Jahren zunehmend unübersichtlich werden lassen. Infolge der weltweiten Geld- und Finanzmarktkrise kam in den letzten drei Jahren wieder neue Bewegung in den bundesdeutschen Immobilienmarkt. Die Suche nach alternativen, sicheren Geldanlagen – die »Flucht ins Betongold« von professionellen Unternehmen und Kleinanlegern gleichermaßen – führte auf dem Immobilienmarkt speziell in guten Lagen schnell zu Engpässen und enormen Preissteigerungen, die aktuell auf die Mieten durchschlagen (vgl. BÜHREN, 2012; ZYDRA, 2012).



Köln Rheinauhafen – teuerste Wohnlage

Auf den regionalen Wohnungsmärkten führten die beschriebenen Entwicklungen angesichts verschiedener Ausgangsbedingungen, vor allem dem Nebeneinander von wirtschaftlichem und demografischem Wachsen und Schrumpfen, aber auch unterschiedlicher Politik- und Planungskulturen zu sehr unterschiedlichen *Wohnungsnot*. Diese Entwicklungen werden in zahlreichen jüngst entstandenen Studien mit bundesweiter, regionaler oder lokaler Perspektive (vgl. u. a. PESTEL, 2012; BBSR, 2011) aufbereitet. Während in der öffentlichen Berichterstattung häufig generalisierend von »der Wohnungsnot« die Rede ist, erlauben die Daten und Fakten eine differenzierte Betrachtung und zeigen die Spannweite der Problemlagen. Dazu beispielhaft einige Schlaglichter:

■ Im Querschnitt handelt es sich nicht um eine strukturelle Wohnungsnot, findet man doch selbst in Städten mit besonders angespannten Märkten ein nahezu *ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage*. In Mün-

chen etwa standen – rein quantitativ betrachtet – den 749.637 Haushalten 750.531 Wohnungen (Zahlen von 2010) gegenüber (vgl. LHM, 2011). Erst die zusätzliche Erfassung (qualitativer) Kategorien wie Lage, Größe, Ausstattung und vor allem die Bezahlbarkeit machen die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt deutlich.

■ In Deutschland lagen die Mieten (Nettokaltmiete im Jahr 2012) im Mittel bei 5,51 EUR/m² – eine Tatsache, die den Vizepräsidenten des Immobilienverbandes (VDI) veranlasst vom »Mietenmythos in Wahlkampfzeiten« zu sprechen (vgl. SCHICK, 2013). Ein Blick auf einzelne Großstädte zeigt ein deutlich höheres Mietniveau: in Hamburg liegen die Mieten im Mittel bei 7,39 EUR/m² und in München bei 9,74 EUR/m². Die in dem Mittelwert verborgenen Erst- und Wiedervermietungsmieten liegen hier mittlerweile im Bereich von 14 bis 16 EUR/m² (vgl. F+B, 2013).

■ »Großstädte ab 500.000 Einwohnern [...] waren nach Angaben der Bundesregierung im Zeitraum 2007 bis 2010 im Vergleich zu allen anderen Städten von überdurchschnittlichen *Mietpreissteigerungen* betroffen. Die Erst- und Wiedervermietungsmieten stiegen dort um durchschnittlich 3,1 % pro Jahr« (DEUTSCHER BUNDESTAG, 2011). Besonders deutliche Steigerungen findet man in Hamburg (+5,8 %) oder Berlin (+8,4 %) (vgl. IMMOBILIENSCOUT24, 2012). Berlin ist zwar mit durchschnittlichen Mieten von 5,99 EUR/m² in Berlin West (vgl. F+B, 2013) von den Spitzenmieten in anderen Großstädten noch weit entfernt, doch zeigt ein Vergleich des *Wohnkostenanteils am Nettoeinkommen*, dass hier eine in etwa gleiche Belastung der Haushalte wie in München und Hamburg besteht.

■ Die hohen Mietpreise werden gemeinhin als Folge der hohen *Immobilien- und Grundstückspreise* gesehen. Dabei liegen die Preise für Bauland auf sehr unterschiedlichem Niveau: Während man in Ostdeutschland lediglich 60 EUR/m² zahlt, werden in Süddeutschland im Durchschnitt 600 EUR/m² Bauland gezahlt (vgl. BBSR 2011, 146). Auch die Kaufpreise für eine Eigentumswohnung ab dem Baujahr 2000 differieren erheblich: im 3. Quartal 2012 lagen sie in Bremen oder Leipzig im Durchschnitt noch unter 2.000 EUR/m², in Stuttgart oder Hamburg bei circa 3.200 EUR/m² und in München, der teuersten Stadt Deutschlands, bei 4.591 EUR/m² (vgl. STATISTICA, 2013). Diese Preise verdeutlichen, dass Haushalte mit mittlerem Einkommen kaum in der Lage sind, in den letztgenannten Städten vom Mietwohnungsmarkt auf den Ei-

gentumsmarkt auszuweichen. Es gibt in den wachsenden Großstädten in der augenblicklichen Situation kaum Wahlfreiheit, weder für Geringverdiener noch für Haushalte mit mittleren Einkommen.

Das Stichwort im Umgang mit der so genannten neuen Wohnungsnot in den Städten sollte »Differenzierung« heißen – soweit das Anliegen der bisherigen Ausführungen. Lokale Rahmenbedingungen, Problemlagen und Entwicklungsprozesse erfordern nicht nur eine fundierte analytische, ortsbezogene Basis, sondern auch passgenaue Lösungsansätze und Strategien, die den kommunalen Finanzbudgets und Akteurskonstellationen vor Ort entsprechen sollten (vgl. BBSR/BMVBS, 2010; MBV NRW, o. J.).

Wohnungsversorgung – kommunale Handlungsprogramme

In der Diskussion um die Verantwortung der öffentlichen Hand für die Wohnraumversorgung scheint insbesondere die Zuständigkeit der lokalen Ebene an Bedeutung zu gewinnen, was vielerorts angesichts angespannter Haushaltslagen und der jahrelangen »Abstinenz« in diesem Themenfeld einer Überforderung gleichkommt. Die lokale Wohnungspolitik ist nach wie vor auf eine rahmensetzende Förderpolitik seitens der Bundes- und Landesebene mit langfristig verlässlichen Leitplanken angewiesen.

Trotz schwieriger Ausgangsbedingungen versuchen zahlreiche Städte mit kommunalen Programmen eine Strategie zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu entwickeln. Als notwendige Voraussetzungen für die Entwicklung kommunaler Wohnraumprogramme gelten: Kenntnisse des Wohnungsmarktes, Verankerung in der Verwaltung, politisches Bekenntnis sowie die Kooperation mit der örtlichen Wohnungswirtschaft und Umsetzungsorientierung. Die Inhalte kommunaler Programme können sich auf verschiedene Handlungsfelder der Wohnungspolitik beziehen, angefangen bei wohnungswirtschaftlichen, über städtebauliche bis hin zu sozialplanerischen und planungsrechtlichen Ansätzen (vgl. BBSR/BMVBS, 2010; MBV NRW, o. J.; Borchard, 2011).

So verschieden die Rahmenbedingungen in den Städten sind, so vielfältig sind auch die bislang entstandenen Konzepte und Handlungsprogramme. Gemeinsam sind eine »fachlichanalytische Grundlage zur Woh-

nungsmarktsituation« und darauf aufbauend »konzeptionell-strategische Aussagen zur erwarteten und gewünschten Wohnungsmarktentwicklung« (BBSR/BMVBS 2010, 9).

Die meisten kommunalen Programme verfolgen eine Doppelstrategie, einerseits bezahlbaren Wohnraum für untere Einkommenschichten zu sichern, andererseits aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen zu fördern. Die Bestandsentwicklung ist in allen Städten die Basis für eine sozialorientierte Wohnungsversorgung; oft in der Kombination von Bestandsschutz – durch die konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums – und integrierten städ-



Erfurt – Leerstand in der Innenstadt 2008

tebaulichen Programmen. Der verbliebene »gebundene« Wohnungsbestand spielt als so genannte »Eingriffsreserve« in allen Städten eine zentrale Rolle bei der Versorgung von benachteiligten Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum.

Einzelne Städte – allen voran München – sind in der Lage eigene städtische Förderprogramme für den Wohnungsneubau aufzulegen. Allein durch die Objektförderung und eine flankierende sozialorientierte Bodenpolitik können die Neubaumieten auch hier nicht so weit reduziert werden, dass sie für Geringverdiener bezahlbar wären. In fast allen Städten ist (oder wird zukünftig) die zunehmende Flächenknappheit ein Thema.

Die kommunalen wohnungspolitischen Handlungsprogramme haben sich nach gängiger Expertenmeinung als ein unverzichtbares wohnungs- und stadtentwicklungspolitisches Instrument etabliert, das als Informations- und Entscheidungsinstrument dient (vgl. BBSR/BMVBS, 2010: 2). Eine un-

zureichende Datenlage, mangelhafter verwaltungsinterner oder politischer Rückhalt, fehlendes Engagement der wohnungswirtschaftlichen Akteure oder begrenzte personelle und finanzielle Ressourcen gelten als Hemmnisse bei der Erstellung oder Umsetzung der wohnungspolitischen Programme (vgl. BBSR/BMVBS, 2010: 3).

Wohnungsprogramme – neue (alte) Wege gehen...

Es zeigt sich jedoch, dass auch die Städte, die in ihren kommunalen Programmen das (klassische) Repertoire ausschöpfen, an die Grenzen der Wirksamkeit stoßen: die Preise steigen weiter, Gentrification führt in den innerstädtischen Wohn- und Mischgebieten zur Verdrängung, neue Flächenpotenziale sind kaum noch innerstädtisch zu erschließen und die städtischen Haushaltsmittel werden zusehends knapper. All dies bietet Anlass, grundsätzlich über Handlungserfordernisse und Interventionen nachzudenken. Dazu müssen aber keinesfalls neue Instrumente, Verfahren oder Maßnahmen erfunden werden, sondern häufig muss nur Altes neu entdeckt und Eingespieltes modifiziert oder passgenauer kombiniert werden. Zu den einzelnen unterschiedlichen Instrumentarien gibt es eine lange ideologiebesetzte »Pro und Contra-Debatte«, die besonders in Wahlkampfzeiten wieder neu entfacht wird – dieser Beitrag geht darauf nicht weiter ein. Im Folgenden wird vielmehr auf vier relevante Handlungsfelder verwiesen. Die hier nur kurz skizzierten Ansätze sollen zeigen, wie Städte in der aktuell angespannten Marktsituation vorhandene Handlungsspielräume nutzen.

... Förderung modifizieren

In der Bundesrepublik hatte sich seit der Nachkriegszeit ein differenziertes Förderungssystem entwickelt, das sich mit dem Einsatz von Bundes- und Landesmitteln zwischen der Objekt- und der Subjektförderung aufspannte – stets durch eine Debatte über das Für und Wider der einzelnen Elemente begleitet. Die Bereitstellung von *städtischen Mitteln* für den Wohnungsbau bildete eher die Ausnahme. Im europäischen Vergleich steht bis heute die Stadt Wien für den »*Gemeindewohnungsbau*« – auch aktuell ist Wien noch Spitzenreiter mit dem Einsatz von Mitteln für fast 7.000 geförderte Neubauwohnungen pro Jahr (vgl. BBR 2006).

Aber auch deutsche Städte setzen nach wie vor auf den öffentlich geförderten Wohnungsneubau und stecken zusätzlich zur Landesförderung umfangreiche städtische Mittel in den Wohnungsbau, so z. B. München mit aktuell 160 Mio. EUR pro Jahr. Über die Jahre hinweg ist in München ein breit gefächertes Förderpaket für Bestand und Neubau entstanden, das auch mittlere Einkommensschichten bedient und unterschiedliche Komponenten der Förderung geschickt kombiniert.

So zeigt die *Eigentumsorientierte Förderung (EOF) von Mietwohnraum* – als Fördermix aus drei Grundkomponenten – wie es gelingen kann, Neubaumieten auch für unterschiedliche Nachfragetypen erschwinglich zu gestalten. Das Prinzip besteht aus drei Förderelementen: einem *objektabhängigen Baudarlehen*, einem *belegungsabhängigen Baudarlehen*, dessen Höhe von der anfänglichen Einkommensstufe des Mieterhaushaltes abhängt und einem *einkommensabhängigen Zuschuss*, der die Differenz zwischen zumutbarer Miete und höchstzulässiger Miete ausgleicht (vgl. LHM, 2013).

Dieses Programm ist in München nur ein Baustein eines ausgereiften städtischen Handlungsprogramms (*Wohnen in München*), zu dem auch die inzwischen weit über die Grenzen Münchens hinaus gerühmte Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) gehört.

Jenseits der Grundsatzdebatte, ob es sinnvoll ist, angesichts begrenzter Ressourcen (teuren) Neubau in teuren Lagen mit öffentlichen Mitteln zu finanzieren und zu fördern, zeigt der Münchner Ansatz den Versuch, (temporären) örtlichen Angebotslücken mit einem passgenauen Förderansatz zu begegnen sowie Objekt- und Subjektförderung sinnvoll zu kombinieren – das kann auch ohne den Einsatz zusätzlicher städtischer Mittel gelingen.

Die Verlagerung der Wohnungsbauförderung auf die Landesebene bietet die Chance, regional passende Programme mit flexiblen Förderrichtlinien zu entwickeln, um auf wechselnde Problemlagen in den Städten zu reagieren. Politische Debatten, die zwischen Objekt- und Subjektförderung, Eigentum und Miete, Bestand und Neubau polarisieren, helfen derzeit nicht weiter. Angesichts begrenzter Fördermittel sollte es darum gehen, gezielt Angebotslücken auf den regionalen Wohnungsmärkten zu identifizieren, nachhaltige Förderkonzepte und -ziele zu definieren sowie deren Wirksamkeit permanent zu überprüfen.

... Standards überdenken:

Auch der geförderte Wiener Wohnbau, europaweit als Archetyp einer beständigen, vorausschauenden sozialen Wohnungspolitik anerkannt, muss sich zukünftig auf weiteres Bevölkerungswachstum, steigende Grundstückspreise, Budgetkonsolidierungen und eine verstärkte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum einstellen.

Mit dem neu aufgelegten *Smart-Wohnbauprogramm* wird nun ein innovatives Segment für *besonders kostengünstige Wohnungen* geschaffen: die Bruttomieten werden entsprechend den Gemeindewohnungen auf 7,50 EUR/m² begrenzt und die Wohnungsgrößen reduziert. Die ersten 2.000 bereits in der Planung befindlichen Wohnungen, die in kleineren Einheiten über das Stadtgebiet verteilt in andere Projekte integriert werden, sollen den Beweis antreten, dass auch bei der Verkleinerung der Wohnungsgrößen kompakte, qualitätsvolle und alltagstaugliche Grundrisse mit flexibler Raumaufteilung entstehen können (vgl. FÖRSTER, 2012).

Wohnflächenverbrauch, technische Standards und die Anforderungen an Wohnkomfort und -qualität sind hoch – zu hoch, um noch für alle Nachfrager finanzierbar und bezahlbar zu sein. Vor allem im öffentlich geförderten Sektor stößt das System bei der Gratwanderung zwischen wirtschaftlicher Finanzierbarkeit und Bezahlbarkeit für den Einzelnen an seine Grenzen. Die Diskussion um »einfaches Wohnen«, schlichte Standards, gute Architektur und nachfrageorientierte Qualität sollte auf breiter Basis auf allen Planungsebenen geführt werden und letztlich zur Modifizierung von Förderprogrammen und -richtlinien führen.

... Bauland mobilisieren:

Reduzierte Baukosten alleine schaffen noch keinen preiswerten Wohnungsneubau, da die hohen innerstädtischen Grundstückspreise dies unmöglich machen. Daher wird auch hierzulande wieder vermehrt über das Für und Wider des in anderen Ländern weiter verbreiteten *Erbbaurechts* als ein brauchbares Instrument einer nachhaltigen kommunalen Bodenpolitik diskutiert. Attraktiv für die Städte erscheint die Möglichkeit, langfristig Grundstücksreserven aufzubauen und über vertragliche Festsetzungen im Erbbaurecht Nutzungsbindungen und Qualitäten zu sichern. Vorbehalte und mangelnde Akzeptanz kommen häufig von Seiten der privaten

Investoren und den Finanzierungsinstituten (»Eigentum zweiter Klasse«) sowie den Kämmerern, die lieber kurzfristige Gewinne aus Grundstücksveräußerungen im städtischen Haushalt verbuchen möchten.



Düsseldorf – Solarsiedlung am Medienhafen

Der »wohnfonds_wien« oder Grundstücksfonds wie das Modell der »Community Land Trusts« aus den USA, deren Ideen nun auch in Europa (Großbritannien und Belgien) erprobt werden, oder das niederländische Modell des »Koopgarant«, das die Weiterveräußerung von Grundstücken und Immobilien begrenzt, sind Modelle die Liegenschaftsmanagement, qualitätsvolle Projektentwicklung und dauerhafte Bezahlbarkeit verknüpfen (vgl. BBR, 2006; GEMEENTE AMSTERDAM, o.J.).

Einige Städte wie Amsterdam, wo Grund und Boden traditionell ein knappes Gut darstellt, versuchen schon in langer Tradition

Maastricht – Innerstädtisches Wohnen Ceramiquegelände



die Verfügungsrechte über Grund und Boden durch die Vergabe von Erbbaurechten in der Hand zu behalten. Durch zusätzliche so genannte »Erbschaftssubventionen« soll hier sichergestellt werden, dass auch durch eine spätere Erhöhung des Erbschaftszinses niemand verdrängt wird.

Hohe Grundstückspreise, fehlende öffentliche Verfügungsrechte und ein zunehmend knappes Flächenangebot sollten auch (oder gerade) in deutschen Städten mit angespannten Wohnungsmärkten Anlass bieten, verstärkt über alternative Wege des Liegenschaftsmanagements und der Flächenvergabe nachzudenken.



Hamburg-Wandsbeck
– Modernisierung und
Nachverdichtung einer 60er
Jahre Siedlung

... Bündnispartner suchen:

Die Kombination aus angespannter Marktlage und begrenzten kommunalen Handlungsmöglichkeiten führt dazu, dass Städte sich wieder vermehrt um »Bündnispartner« zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums und sozialer Mischung bemühen. Neben den städtischen Wohnungsunternehmen werden zunehmend die Unternehmen interessant, die nicht ausschließlich profitorientiert agieren, eine Bindung an den Ort entwickeln und mit ihren Projekten langfristige Perspektiven verbinden – beispielsweise kleine, private Wohnungsunternehmen, private Kleingewerbetreibende, Baugruppen und Gemeinschaftsprojekte oder Genossenschaften.

Die Freie und Hansestadt Hamburg kann bei ihren *strategischen Bündnissen* gleich in mehrfacher Hinsicht auf solche »besonderen« Partner setzen: Auf den kommunalen Wohnungskonzern SAGA GWG, die rund 30 Wohnungsbaugenossenschaften und eine

breite Landschaft von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Baugruppen. Das 2007 beschlossene Gesetz zur Einrichtung von Housing Improvement Districts (HIDs) bietet die Möglichkeit, private Initiative (damit zukünftig auch private Kleingewerbetreibende) in die Stabilisierung und Entwicklung so genannter Innovationsquartiere einzubeziehen (vgl. FRIESECKE, 2007; GORGOL 2009; KRÜGER, 2008).

Win-Win-Situationen zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft sind in der Stadterneuerung und im Stadtbau vor allem mit den großen Wohnungsunternehmen schon erprobt. Bleibt die Frage, wie sich diese Bündnisse verbreitern und festigen lassen. Die Rückbesinnung auf alte gemeinwohlorientierte »Deals« wie die Ende der 1980er Jahre abgeschaffte Wohnungsgemeinnützigkeit könnte helfen, die Wohnungsversorgung wieder stärker als Gemeinschaftsaufgabe von Stadt, Wohnungswirtschaft und privaten Akteuren zu gestalten. Das Prinzip *Förderung gegen Selbstverpflichtung* muss dabei nicht an eine bestimmte Rechts- oder Unternehmensform gebunden sein – bevorzugt (bei der Grundstücks- oder Fördermittelvergabe oder durch Steuervorteile) werden diejenigen, die dauerhaft eine »messbare«, gemeinwohlorientierte Gegenleistung bieten.

Fazit

Die Einflussfaktoren sind komplex, die Herausforderungen vielfältig und je nach Problemlage regional sehr unterschiedlich – dieser Beitrag hat den Blick auf die derzeit angespannten Märkte in Großstädten gerichtet und einen Ausschnitt aus dem Repertoire von »ortsspezifischen« Handlungsansätzen und Strategien, mit denen deutsche (und europäische) Großstädte auf eine »zeittypische« Marktlage reagieren, gezeigt. Es gibt keine einfachen übertragbaren Rezepte, aber viele gute Lösungen im Detail und langjährige Erfahrungen, denen oft nur wenig Aufmerksamkeit geschenkt wird.

Eins sollte deutlich geworden sein: Städte, in denen die Wohnungsversorgung in langer Tradition einen durchgehend hohen Stellenwert hat, sind auch in angespannten Marktlagen handlungsfähiger – siehe Amsterdam, München oder Wien. Sie verfügen über ein austariertes System von erprobten wohnungspolitischen Instrumenten, sichern öffentliche Verfügungsrechte über Grund und Boden, erhalten preiswerte Bestände, die dem Markt

(dauerhaft) entzogen sind und kooperieren mit »gemeinwohlorientierten« Partnern. Doch auf boomenden, überhitzten Märkten stoßen auch ausgereifte lokale Konzepte und Strategien an ihre Grenzen.

Von der derzeit thematisierten »Wohnungsnot« sind im Wesentlichen die Großstädte betroffen – nicht alle gleichermaßen. Ob in wachsenden oder schrumpfenden Regionen, es sind längst nicht alle Wohnungsfragen gelöst, aber auf der lokalen Ebene steigt die Bereitschaft, trotz begrenzter Hand-

lungsspielräume das *Wohnen* wieder auf die lokalpolitische Agenda zu setzen. Das wohnungspolitische Instrumentarium ist in den Grundzügen vorhanden, wenn die Anwendung ausbleibt, fehlen zumeist der politische Wille, das notwendige Know-how oder die Ressourcen. Der Bund und die Länder sind hier weiterhin in der Pflicht, verlässliche Förderkorridore zu schaffen, rechtliche Rahmenbedingungen zu definieren und vor allem den notwendigen Wissenstransfer zu unterstützen.

Literatur

- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) (2006): Vergleich wohnungspolitischer Ansätze in EU-Staaten. Internationales Expertengespräch. Comparison of approaches to housing policy in EU countries, Hearing of international experts. Dokumentation des gemeinsam vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung und dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung durchgeführten Expertengesprächs am 4. November 2005 in Berlin. (BBR-Online-Publikation 6/2006). Bonn
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2011): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. Bonn
- BBSR/BMVBS – Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2010): Kommunale Konzepte: Wohnen. (Werkstatt: Praxis Heft 69). Berlin
- BORCHARD, Sonja (2011): Kommunale Wohnungspolitik als Urban Governance. Der Dortmunder Weg – ein Modell mit Transferpotential? (Metropolis und Region. Band 7). Detmold
- BÜHREN, Katja (2012): »Konjunktur treibt Mieten. Preisspiegel für Wohn- und Gewerbeimmobilien«. In: <http://www.immobilienszeitung.de/117968/konjunktur-treibt-mieten> (Zugriff: 05.11.2012). Wiesbaden
- BÜNDNIS FÜR DAS WOHNEN (Hg.) (2011): »Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Vereinbarung für das Wohnen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs über Wohnungsneubau, Klimaschutz und Energieeffizienz, Erhalt der Backsteinfassaden und integrative Wohnungspolitik für die 20. Legislaturperiode«. In: <http://www.hamburg.de/contentblob/3459978/data/buendnis-fuer-das-wohnen.pdf>. Hamburg
- DEUTSCHER BUNDESTAG. 17. Wahlperiode (Hg.) (2011): »Unterrichtung durch die Bundesregierung. Wohnungsgeld- und Mietenbericht 2010«. In: Drucksache 17/6280. Berlin
- F+B – Forschen Beraten für Wohnen Immobilien und Umwelt GmbH (2013): F+B-Mietspiegelindex 2012. http://www.f-und-b.de/templates/news/hNews_o_64.htm (Zugriff: 24.06.2013)
- FÖRSTER, Wolfgang (2012): Smart-Wohnungen: ein innovatives Angebot zum kostengünstigen Wohnen. In: Perspektiven, Heft 5_6/2012. S. 14-17
- FRIESECKE, Frank (2007): Housing Improvement Districts – ein Instrument auch für die Innenentwicklung? In: Flächenmanagement und Bodenordnung (fub), 69. Jahrgang, 2007. Heft 6. Wiesbaden. S. 241-245
- GEMEENTE AMSTERDAM (Hg.) (o.J.): »Maatschappelijk gebonden eigendom«. In: www.amsterdam.nl/@486640/pagina/. (Zugriff: 31.10.2012). Amsterdam
- GORGOL, Andreas (2009): Housing Improvement Districts – Quartiersentwicklung durch private Initiative. Das Beispiel Steilshoop in Hamburg. Hamburg
- IMMOBILIENSCOUT 24 (2012): <http://news.immobilienscout24.de/aktuelle-marktdaten/wo-wohnen-am-teuersten-und-am-billigsten-ist,98745.html>
- KRÜGER, Thomas (2008): Housing Improvement Districts - Chancen, Hemmnisse und Grenzen der Kooperation von Eigentümern. Fachtagung »Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft« URBAN II / steg nrw am 29. Mai 2008 in Dortmund. Dortmund
- LHM – Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.) (2011): Wohnungsmarktdaten 2010

- LHM – Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.) (2012): Wohnen in München V. Wohnungsbauoffensive 2012 – 2016. München
- LHM – Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.) (2013): Einkommensorientierte Förderung (EOF) 2013. München
- MBV NRW – Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (o.J.): Entscheidungshilfe. Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘. Düsseldorf/Göttingen
- PESTEL INSTITUT (Hg.) (2012): Mietwohnungsbau in Deutschland – regionale Verteilung, Wohnungsgrößen, Preissegmente. Hannover
- SCHICK, Jürgen Michael (2013): Wohnimmobilien in Wahlkampfzeiten _ Preisblase oder Mietenmythos. Vortrag auf dem 6. Kenstone Immobilientag. 14. Juni 2013. Berlin
- STATISTICA (2013): <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/6654/umfrage/immobilienpreise-fuer-eigentumswohnungen-in-deutschen-staedten-2008/>
- ZYDRA, Markus (2012): »Bundesbank warnt vor Immobilienblase in Deutschland. Finanzstabilitätsbericht«. In: <http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/finanzstabilitaetsbericht-bundesbank-warnt-vor-immobilienblase-in-deutschland-1.1523660> (Zugriff: 15.11.2012). München

Mehr Schreibkompetenz für Planer und Architekten

Obwohl die schriftliche Ausdrucksfähigkeit in der beruflichen Ausbildung und am Arbeitsplatz bei Planern und Architekten zunehmend gefragt ist, kommt sie schon in der Hochschulausbildung zu kurz.

»Ein Wort sagt mehr als 1000 Pläne« so überschrieb im Jahr 2010 der Architekturjournalist Gerhard Matzig in der Süddeutschen Zeitung einen Beitrag, in dem er das verbesserungswürdige kommunikative Verhalten einer ganzen Branche thematisierte.

Eine Vielzahl von Veröffentlichungen in der Tagespresse mahnt in den letzten Jahren – oft mit sehr überspitzten Formulierungen, da ist dann auch schon einmal von »sprachlosen Autisten« die Rede – eine bessere Architekturvermittlung an. Ein guter Entwurf oder ein gelungenes Bauwerk scheinen als zentrales Qualitätsmerkmal für ein erfolgreiches Berufsleben als Architekt oder Planer nicht (mehr) auszureichen. Die Relevanz von Management- und Kommunikationsfähigkeiten für das Berufsfeld wird inzwischen auch von den unterschiedlichen Ausbildungsstätten erkannt. Neue Angebote werden als so genannte »Soft Skills« in Studiengänge aufgenommen, fachübergreifende Beratungsinstitutionen gründen sich

oder komplett neue Studienrichtungen mit kommunikativen Schwerpunkten ergänzen die bestehenden Universitätsangebote. Doch speziell in der Architekturausbildung ist nach wie vor die Rede davon, dass nicht das gesprochene oder geschriebene Wort das wichtigste Kommunikationsmittel sei, sondern der Plan, die Zeichnung. Ob die Schreibkompetenz zu den Schlüsselqualifikationen in den planenden Berufen zählt, hat daher für die Berufsgruppe der Architekten noch einmal einen besonderen Tenor – letztlich scheinen hier sogar das Selbstverständnis und die Berufsehre tangiert.

Ein Berufsfeld im Wandel

Die einschlägigen Ausbildungsstätten in Deutschland charakterisieren das Studienprofil der Architektur gemeinhin als einen akademischen Ingenieur-Studiengang an der Schnittstelle von Ästhetik und Tech-



Gisela Schmitt ist Wissenschaftliche Mitarbeiterinnen am Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung an der Fakultät für Architektur der RWTH Aachen.

Der Beitrag erschien in der Zeitschrift **arbeitsmarkt UMWELTSCHUTZ | NATURWISSENSCHAFTEN** Ausgabe 43|2013. Online unter: www.wil-arbeitsmarkt.de/uws

nik. Neben Konstruktion und Technik gilt vor allem das Entwerfen als die Königsdisziplin, flankiert wird die Ausbildung von theoretischen, künstlerischen und kulturwissenschaftlichen Fächern.

Die definitorische Hoheit über die Berufsbezeichnung als gesetzlich geschützter Titel »Architekt/in«, »Innenarchitekt/in«, »Landschaftsarchitekt/in« oder »Stadtplaner/in« liegt bei den Architektenkammern, die nach den jeweiligen Baukammergesetzen der Länder die Kammerzulassung regeln. Die Berufsbezeichnung sagt zunächst wenig über das eigentliche Tätigkeitsfeld. Die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungsprozesse haben in den vergangenen Jahrzehnten zu einer Pluralisierung der Herausforderungen und Aufgaben und damit zu einer zunehmenden Diversivität des Berufsfeldes beigetragen.

Die Reflexion über das Berufsbild wird innerhalb der Architektenschaft und Planungszunft geprägt von der Suche nach Profilierung und Identität – auch oder besonders in Abgrenzung zu benachbarten Berufsfeldern. Die Definition von Kernkompetenzen steht im dauernden Widerstreit mit der notwendigen Ausweitung der Tätigkeitsfelder auf der Suche nach »Jobs mit Zukunft«. Das Verständnis von einem ganzheitlichen Beruf (Stichwort: Generalist) scheint der kleinste gemeinsame Nenner in einem Feld, das sich ansonsten zwischen traditionellen und zukunftsorientierten Positionen aufspannt – mit Bezeichnungen wie Baumeister, Künstler, Techniker, Dienstleister, Wissenschaftler, Handwerker, Manager, Moderator und Berater. Aber auch das Ideal des planenden Generalisten gerät ins Wanken, wenn der Markt zunehmend Spezialisierungen nachfragt.

122.667 eingetragene Architekten und Stadtplaner in Deutschland bilden im Jahr 2013 ein Berufsfeld, das sich in etwa zwei Dutzend international erfolgreiche Stars und die breite Masse der mehr oder weniger erfolgreichen selbständigen und angestellten Planer teilt – die Medien polarisieren in ihren Darstellungen gerne zwischen »Millionären und Hungerleidern«. Die Arbeitslosigkeit unter Architekten gehört in den letzten Jahrzehnten zu der höchsten unter akademischen Berufen und ist gepaart mit einer verkappten Arbeitslosigkeit in kleinen Ein-Mann-Büros, die häufig lediglich Verluste erwirtschaften.

Das Interesse der Öffentlichkeit und der Medien konzentriert sich nach wie vor auf einen relativ kleinen Kreis von Stars. Mit Berichten über Prestigeobjekte und Interviews mit den »Großen« der Zunft wird das

Klischee des international erfolgreichen Baukünstlers und charismatischen Machertypen bedient. Auch die Auftraggeber und Bauherren greifen den Personenkult nur allzu gerne auf, und so werden oft die Namen aus der Architektenoberliga zum eigentlichen Imagefaktor, hinter den die Qualität des Produktes zurücktritt.

Ansonsten werden Architektur und Planung oft nur dann öffentlich wahrgenommen, wenn Bausünden, Pleiteprojekte oder Dauerbaustellen für Empörung sorgen. Hinter reißerischer Berichterstattung und Negativschlagzeilen verschwindet die Masse der durchaus gelungenen »Alltagsarchitektur«. Trotz guter Projekte, kreativer Konzepte und solider Bauausführung gelingt es der Architektenschaft nicht, die Berichterstattung in den Medien zur Profilierung der eigenen Profession zu nutzen und die Qualität zeitgenössischer Architektur nach außen zu tragen.

Über das Berufsfeld schreiben?

In den letzten Jahren mehren sich jedoch die Initiativen, die Öffentlichkeit für die Gestaltung der Umwelt und die Baukultur zu interessieren (Initiative Baukultur, Tag der Architektur, Architektur trifft Schule, etc.). Vielen (namhaften) Architekten und Planern ist an der angemessenen und präzisen Darstellung und Verbreitung ihrer Ideen und Werke gelegen – sie schreiben und publizieren über ihr Selbstverständnis, ihre Arbeit und ihre Werke. In den entsprechenden Fachzeitschriften, Wettbewerbsverfahren, Projektbeschreibungen und Präsentationen wird jedoch oftmals in einem nur für Eingeweihte verständlichen Fachjargon geschrieben. Auch die hohe Zahl von jährlich publizierten Architekturbüchern richtet sich in der Regel an ein Fachpublikum. Mit einem Minimum an »Verschriftlichung« kommt das Gros der Bücher als »Bildband« auf den Markt.

Die »schreibenden Profis vom Fach«, die Architekturkritiker und -theoretiker wie auch die Bau- und Kunstgeschichtler befassen sich professionell und wissenschaftlich fundiert mit der Architektur, ihren Entstehungshintergründen sowie deren Einordnung in gesellschaftliche und historische Zusammenhänge. Ihre schriftlichen Produkte prägen die Wahrnehmung und das Verständnis von Architektur in der Gesellschaft, aber sie werden oft nur von einem begrenzten Kreis gelesen und verstanden. Mehr Aufmerksamkeit erhalten in vielen Fällen die Architekturjournalisten,

die in der Fachpresse oder Tageszeitungen und anderen Medien über Architektur – wie bereits erwähnt – gern in recht polarisierender Art und Weise schreiben. Sie beherrschen das Handwerkzeug des Schreibens, aber ihnen fehlt oftmals ein solider fachlicher Hintergrund.

Dem Gros der Architekten kann unterstellt werden, dass sie die Kommunikation mit der Öffentlichkeit und den Nutzern ihrer Architektur nicht gezielt suchen und notwendige »Lese- und Gebrauchsanleitungen« für ihre Bauten (bewusst) schuldig bleiben, in der Überzeugung, dass gute Architektur und Planung für sich sprechen.

Wort und Schrift: Notwendigkeiten im Berufsalltag

Der allgemeinen Zurückhaltung und einigen Kommunikationsverweigerer zum Trotz setzt sich jedoch zunehmend die Erkenntnis durch, dass Kommunikation eine Grundvoraussetzung für den Beruf sei. Die Aufwertung kommunikativer Fähigkeiten zeichnet sich auch in anderen Branchen und Berufsgruppen ab. Die Kompetenz fachliche Inhalte, Wissen, Erkenntnis und Erfahrung verständlich zu formulieren und transportieren, besitzt in der heutigen Berufswelt und Wissensgesellschaft generell hohe Relevanz. Geschriebene und gesprochene Sprache gilt als ein für komplexe Tätigkeiten und Denkvorgänge unverzichtbares Medium. Kommunikationsfähigkeit wird jedoch häufig mit der Beherrschung der mündlichen Sprache gleichgesetzt. Im Vordergrund stehen dann die kommunikativen Prozesse als soziale Handlung und die Kompetenz, die eigenen Ideen, Leistungen und Produkte mündlich zu präsentieren.

Fakt ist aber: Ein hoher Anteil der praktischen und wissenschaftlichen Arbeit muss heute – auch in Architektur und Planung – schriftlich bewältigt werden. Zunehmend komplexe Planungs- und Umsetzungsprozesse erfordern kooperative und teamorientierte Arbeitsformen, die neben dem mündlichen Austausch auch professionelle Verschriftlichung, Vorbereitung, Konzepte und Ergebnissicherung, benötigen. Die Anforderungen an die Texterzeugung sind vielfältig und in der Regel berufsspezifisch geprägt:

Ein zentrales Aufgabenfeld der schriftlichen Kommunikation ist die bereits erwähnte mediengerechte Vermittlung von planerischen Sachverhalten, die eine breite Öffentlichkeit interessieren und begeistern kann.

Hier zeigen sich in der Praxis auch bereits zahlreiche professionelle Ansätze und (neue) eigenständige Berufsprofile wie Architekturvermittlung oder Media-Management, die sich dieser Aufgabe widmen.

Der Austausch zwischen denen, die Architektur machen und denen, die sie nutzen, ist häufig noch nicht sehr ausgeprägt. Die Qualität des Lebensraumes zielgruppengerecht zu kommunizieren, die Ästhetik der Benutzung von vorne-herein mitzudenken und die Aneignungsmöglichkeiten der architektonischen Räume zielgruppengerecht zu kommunizieren, erfordert nicht nur die Gestaltung partizipativer Prozesse, sondern auch allgemeinverständliche »Produktbeschreibungen« und »Gebrauchsanweisungen«.

In Architektur und Planung hält sich hartnäckig die unterstellte Gegensätzlichkeit von Theorie und Praxis. Architekten, die an einer Hochschule lehren, verstehen sich nicht unbedingt als Wissenschaftler; das »eigene Büro und erfolgreiche Bautätigkeit« galten lange als Äquivalent einer Forschungstätigkeit. Architekturlehrer, die es ablehnten, ihre Lehre schriftlich zu fixieren, waren keine Ausnahme. Hier haben die Umstrukturierung der Hochschullandschaft im Zuge des Bologna-Prozesses und die Exzellenz-initiativen der Hochschulpolitik einen allmählichen Bewusstseinswandel in der Lehr- und Forschungstätigkeit auch an den Architektur- und Planerfakultäten in Gang gesetzt, der wissenschaftlichem Arbeiten, Schreiben und Publizieren einen neuen Stellenwert einräumt.

Auch das Entwerfen als Schlüsseltätigkeit in der Architektur kann von vorhandener Schreibkompetenz profitieren, nicht nur in Form nachträglich oder zusätzlich produzierter Texte zum Entwurf, sondern auch durch Textarbeit als eigenständige Methode im Entwurf als ein strukturierter Prozess zwischen Denken und Darstellen, der beim Schreiben und Zeichnen ähnlich verläuft, aber noch einmal unterschiedliche, sich ergänzende, Schwerpunkte setzen kann.

Die hier exemplarisch skizzierten Handlungsfelder und Anforderungen lassen es sinnvoll erscheinen, in Berufsfeldern der Planung und speziell in der Architektur Schreibkompetenz zu erwerben und zu optimieren.

Schreibkompetenz erwerben

Obwohl die schriftliche Ausdrucksfähigkeit in der beruflichen Ausbildung und am Arbeits-

platz zunehmend gefragt ist, wird sie im Rahmen einer Hochschulausbildung eher selten gezielt vermittelt. Sprachliche und schriftliche Kompetenz wird als Bestandteil der erworbenen Hochschulreife »irgendwie« vorausgesetzt. Doch viele Studierende sind auf die Herausforderungen einer professionellen Textproduktion nicht vorbereitet. Ihr Basiswissen reicht oft nicht aus, um die anfallenden Schreibaufgaben im Studium angemessen zu bewältigen oder in einem einfachen »learning by doing« die eigene Textproduktion zu optimieren. In einigen Studiengängen wie auch der Architektur kommt hinzu, dass nur wenige Aufgaben schriftlich bearbeitet werden müssen. Wo das notwendige Schreibtraining fehlt, kann sich selbst das in der Schule erworbene Können allmählich zurückbilden.

Die meisten Hochschulen, wie auch die Kammern, die Unternehmen in der freien Wirtschaft oder auch die größeren Planungs- und Architekturbüros, haben hier inzwischen Handlungsbedarf erkannt. Zum Teil bieten die Hochschulen durch eigene Institutionen Unterstützung in Form von Schreibtraining und -coaching, Textberatung etc. an. Vielfach wurden neue Lehrgebiete wie Architekturkommunikation (Karlsruhe) oder Architektur

und Media Management (Bochum) neu eingerichtet. Auch außerhalb der Hochschule ist ein breiter Markt mit Weiterbildungsangeboten für »berufliches Schreiben« oder »erfolgreiche Presse und Medienarbeit« entstanden – die Angebote sind oftmals schwer zu überblicken, da Zertifizierungs- und Qualitätsstandards fehlen. Architekturvermittlung und Marketing sind aber nicht nur sinnvolle Zusatzqualifikationen, sondern mittlerweile boomende Nischen für neue Berufsprofile.

Gutes Schreiben kann man systematisch lernen, und praktische Schreibkompetenz als Teil verschiedener fachübergreifender Schlüsselqualifikationen lässt sich kontinuierlich verbessern. Eine optimierte und routinierte Textproduktion für unterschiedliche Zwecke und Adressaten hilft Fachwissen verständlich zu formulieren und »Schreibaufgaben« im Berufsalltag von Architekten und Planern professionell und effizient zu erledigen. Andererseits sind Schlüsselqualifikationen kein Selbstzweck, und auch Schreibtrainings nach dem Motto »Von der Idee zum Text in fünf Schritten« können weder fehlende Motivation und Inspiration noch mangelndes fachliches Wissen und Können ersetzen.

STOP

Ausgabe IV|2013

CENTRIFUGIERUNGSBIMB



Lesetipps

pnd | online
www.planung-neu-denken.de



Lesetipps IV|2013

Architekten schreiben! Eine Textsammlung zum Stegreif »Architekten schreiben«

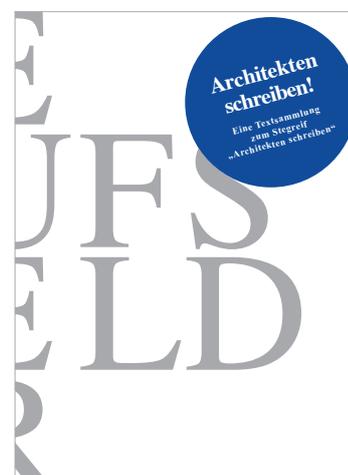
online unter:

http://www.pt.rwth-aachen.de/files/dokumente/Berufsfelder/bf_broschuere_netz.pdf

Schreiben, ein Verstoß gegen die Standesehre oder notwendige Schlüsselkompetenz in einem kommunikativen Berufsfeld? Diese Frage – der sich auch der obenstehende Artikel in dieser Ausgabe widmet – diskutierten im vergangenen Sommersemester Lehrende und Studierende der Architekturfakultät mit professionellen Schreibern und PlanerInnen aus der Praxis. An das Podiumsgespräch, vom

Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung veranstaltet, knüpfte ein Stegreifprojekt an, das den Studierenden ermöglichte im »Selbstversuch« die eigene Schreibkompetenz zu erproben: die Ergebnisse, kurze Artikel rund um das Berufsfeld, sind in einer Textsammlung nachzulesen.

Ein Lesetipp von Gisela Schmitt



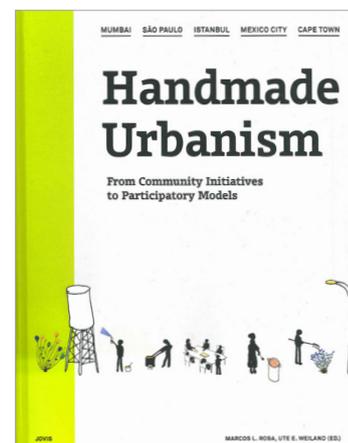
Handmade Urbanism

Rosa, Marcos; Weiland, Ute (2013): Handmade Urbanism. From Community Initiatives to Participatory Models. Jovis

In Handmade Urbanism werden 15 Initiativen in fünf Schwellenländern aus strukturschwächeren Stadtvierteln vorgestellt. Dies geschieht anhand einer Dokumentation der Gesamtentwicklung der Städte und Beschreibungen der einzelnen Initiativen

durch Illustrationen, Interviews mit Experten, Interessensvertretern und Akteuren vor Ort. Untersucht werden die Auswirkungen einzelner Initiativen auf die Entwicklung der Gesamtstadt.

Ein Lesetipp von Ulrike Sommer



Neue Wohngenossenschaften und gesellschaftliche Zukünfte

Wohnbund (Hg.) (2013) *Wir wohnen anders. Neue Wohnungsgenossenschaften gestalten Lebensräume und finden dabei Antworten auf gesellschaftliche Zukunftsfragen.* München [Wohnbund e.V.] ISSN 2194-993X. Zu beziehen über: Wohnbund e.V., Aberlestraße 16/RGB, 81371 München (info @ wohnbund.de)



Quelle: <http://www.wbb-nrw.de/service/publikationen/>

»Wir wohnen anders – der Titel zeugt vom Selbstbewusstsein der jungen GenossenschaftlerInnen, die in dieser Publikation Einblick bieten in die Vielfalt der Motive für die Gründung einer Wohngenossenschaft. Doch nicht nur das: Sie schreiben auch über die Hürden, die sie im Verlauf ihrer Entwicklung zu überwinden hatten, und – das ist besonders wichtig – über die Herausforderungen an die Zukunftsfähigkeit ihrer Projekte, denen sie sich in sehr unterschiedlicher Weise stellen«.

Mit diesen Sätzen aus dem Editorial einer neuen Wohnbund-Publikation wird recht präzise deren Inhalt beschrieben. Anlässlich des von den Vereinten Nationen 2012 ausgerufenen Jahres der Genossenschaften hatte sich eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern neuer

Wohngenossenschaften gebildet, deren Nachdenken über eigene Erfahrungen – und die Folgerungen, die sich daraus ziehen lassen – in dieser Publikation dokumentiert werden. Es handelt sich also hier nicht um eine der üblichen Projekt- oder Best-Practice-Sammlungen, sondern um einen Reflexionsprozess – nachdenklich, differenziert und dennoch (oder vielleicht gerade deshalb) ermutigend. Die 90 Seiten der Broschüre sind sehr schön gestaltet (mit vielen guten Fotografien), die Texte bestens lesbar und die Inhalte informativ und anregend. Kurzum: Diese Publikation sei allen, die die tagesaktuelle wohnungspolitische Debatte als unzulässig verengt empfinden, dringend empfohlen.

Ein Lesetipp von Klaus Selle



STOP

Ausgabe IV|2013

CENTRIFUGIERUNGSBIMB

