



# Gentrifizierung – Ursachen und Auswirkungen

Anfang des Jahrtausends war Gentrifizierung ein Wort, das nur Wissenschaftlern bekannt war. Nun ist es in aller Munde, wenn Mieten in gewissen Vierteln derart steigen, dass die angestammte Bevölkerung sich das Wohnen dort nicht mehr leisten kann. Ein Gespräch mit Prof. Dr. Jan Üblacker über Ursachen, Verläufe und Auswirkungen von Gentrifizierung, allgemein und speziell im Kölner Stadtteil Ehrenfeld

## Gentrifizierung – man liest so oft davon. Was genau versteht man darunter?

Es gibt verschiedene Definitionen, deren kleinster gemeinsame Nenner der Austausch einer statusniedrigeren Bevölkerung durch eine statushöhere in einem Wohngebiet ist. Das ist die klassische einfache Definition von Jürgen Friedrichs. Andere gehen weiter und besagen, es bedarf zusätzlich immobilienwirtschaftlicher Investitionsprozesse, Mietsteigerungen, der Umwandlung von Miete in Eigentum, des kulturellen Wandels, der sich auch am Gewerbe zeigt, und zudem eines symbolischen Wandels, dass man also anders über das betreffende Gebiet spreche. Gentrifizierung kann auch als die „Verräumlichung“ des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels verstanden werden.

## Gibt es einen Kreislauf, der immer ähnlich verläuft?

In der Wissenschaft existieren sogenannte Phasenmodelle, die davon ausgehen, dass es eine bestimmte Abfolge gibt. Dass zuerst eine Gruppe zuzieht, die Pioniere genannt wird. Menschen, die über ein geringes ökonomisches, aber gleichzeitig über ein hohes kulturelles Kapital verfügen, anders gesagt: wenig Geld, aber hohe Bildung. Oft also Künstlerinnen und Künstler oder Studierende. Die ziehen in diese Viertel, eröffnen dort z.B. Kneipen, Bars, Galerien.

Das macht das Gebiet attraktiv für eine zweite Gruppe: die Gentrifier, die über höheres ökonomisches Kapital verfügen und in einem Wohngebiet leben möchten, das solche Angebote aufweist. So geht die eine in die nächste Phase über. In aktuellen Forschungen spielen diese Modelle allerdings nur noch eine kleine Rolle. Sie dienen eher als Heuristik, also eine Art Faustregel.



Jan Üblacker wohnt in Köln und ist Professor für Quartiersentwicklung, insbesondere Wohnen im Quartier an der EBZ Business School (FH) in Bochum. Seine Forschungsschwerpunkte liegen in den Bereichen Gentrifizierung, Wohnen, Digitalisierung und Nachbarschaft, sozialräumliche Integration und soziale Ungleichheit

## Führt Gentrifizierung zwangsweise zu höheren Mieten?

Interessante Frage! Betrachtet man es anhand der einfachen Definition, wäre es keine notwendige Bedingung für einen Gentrifizierungsbefund. Man beobachtet es aber fast immer zeitgleich. Es kann somit eine Ursache, aber auch eine Folge sein. Höhere Mieten führen dazu, dass die Person, die einzieht, mehr zahlen muss als jene, die zuvor dort gelebt hat. Tendenziell müsste die neu zuziehende Person also auch mehr verdienen als die Person, die zuvor dort gewohnt hat. Dann haben wir einen solchen Austausch der Bevölkerung.

Theoretisch könnte man aber auch sagen, dass der Austausch der Bevölkerung komplett ohne Mietsteigerung stattfinden kann. Das vermutet man oft in Milieuschutzgebieten, dass dort Gruppen mit geringerer Bildung oder

Einkommen fort- und Personen nachziehen, die zwar über eine höhere Bildung und ein höheres Einkommen verfügen, aber die gleiche Miete zahlen. Wir haben dann zwar keine Mietsteigerung, aber dennoch eine Veränderung der Bevölkerung. Das ist denkbar.

## Hat Gentrifizierung auch gute Seiten oder ist sie tatsächlich ein „Schreckgespenst“?

Kommt darauf an, welche Perspektive man einnimmt. Aus Sicht von Bewohnerinnen und Bewohnern mit geringem Einkommen ist sie überwiegend schlecht, weil für diese der Verdrängungsdruck steigt. Allerdings zeigen empirische Befunde, dass am Anfang des Prozesses Mieterinnen und Mieter auch sagen: Endlich tut sich im Viertel etwas! Es kommen neue Geschäfte, es entsteht eine verkehrsberuhigte Zone, Parks werden verschönert. Die Frage ist, wann sich diese Einstellung verändert und wann sich diese Verbesserungen in der Miete und den Kaufpreisen niederschlagen. Wann wird es zu einem Problem? Aus ökonomischer Sicht muss man klar sagen, dass Haus- und Grundbesitzer im betroffenen Gebiet die eindeutigen Gewinner sind.

## Wenn Gentrifizierung zur Verdrängung von Bevölkerungsgruppen führt, kann man sie verhindern oder zumindest sozialverträglicher gestalten?

Ich denke, zuerst einmal muss man sich klar sein, was Verdrängung heißt. So selbstverständlich ist das nicht. Geht man von einer einfachen Definition aus, bedeutet Verdrängung, dass jemand unfreiwillig den Wohnstandort wechselt.

## Aber wenn es unfreiwillig geschieht, stellt sich noch mehr die Frage, ob und wie man dies verhindern kann?

Es kommt darauf an, was Ursache der

Verdrängung ist. Handelt es sich um Sanierungsprozesse, kann eine Milieuschutzsatzung helfen. Sie kann bestimmte bauliche Aufwertungen der Wohnung untersagen oder unter Vorbehalt stellen. Dann wären diese Fälle theoretisch nicht mehr möglich. In derartigen Fällen könnte eine Verhinderung der Verdrängung möglich sein. Was schwieriger zu verhindern ist, sind Kündigungen wegen Eigenbedarf, selbst wenn dieser vorgeschoben ist.

### **Funktionieren Milieuschutzsatzungen also teilweise?**

Dass müsste man konkreter evaluieren. Dass sie den Prozess komplett anhalten oder rückgängig machen, bezweifle ich. Sie verlangsamen ihn jedoch, weil durch die Satzung bestimmte Verwertungsstrategien unterbunden werden, die im Zusammenhang mit Gentrifizierung stehen.

### **In Köln gibt es kaum Milieuschutzsatzungen, während Berlin über 60 anwendet, Hamburg über 40 und München über 20. In Köln frage ich mich, ob sie zu spät zum Einsatz kommen.**

Ich frage mich auch, warum dieses Instrument in Köln derart zögerlich angewandt wird. Schon erstaunlich, wenn man das mit anderen großen Städten vergleicht. Man kann nur spekulieren, woran das liegt. Vielleicht fehlt der politische Wille? Ich denke auch, dass die Satzungen oft zu spät kommen. Die Stadtverwaltung und Kommunalpolitik müssten viel vorausschauender agieren.

### **Spricht man über Gentrifizierung in Köln, fällt zwangsweise der Name Ehrenfeld. Sie haben eine Studie dazu geschrieben. Was ist dabei herausgekommen?**

Wir sind im Moment dabei, uns das genauer anzugucken. Im Herbst 2022 haben wir eine Befragung in 100 Kölner Wohnquartieren durchgeführt, um zu erforschen, wie die Nutzung von Internet, Smartphones und sozialen Medien unsere Nachbarschaften verändert. Zusätzlich führen wir gerade qualitative Interviews in Ehrenfeld, bei denen es ebenfalls um diese Aspekte geht. Mich

interessiert dabei besonders, wie Bewohnerinnen und Bewohner die Veränderungen wahrnehmen, wie sich das auf die Bewertung der Wohnumgebung auswirkt.

Erste Befragungsergebnisse zeigen, dass in Ehrenfeld häufiger als in anderen Stadtteilen berichtet wird, dass Mieten steigen und Sanierungen stattfinden. Dabei spielen die Intensität der Veränderungen und die eigene wirtschaftliche Situation eine entscheidende Rolle, nicht nur für die Einschätzung, ob man sich im angestammten Gebiet noch eine Wohnung leisten könnte, sondern auch für das Vertrauen in Neuzuziehende oder die Angst, verdrängt zu werden.

### **Gentrifizierung in Ehrenfeld, wie ist es dazu gekommen? Warum nicht im gleichen Ausmaß in den ebenfalls ehemaligen klassischen Arbeitervororten Nippes, Mülheim oder Kalk?**

Bezüglich Nippes würde ich sagen, ohne das selbst untersucht zu haben, dass dieser Stadtteil einen ähnlichen Prozess durchlaufen hat. Ein Kollege aus Bonn, Jörg Blasius, hatte das bereits in den frühen 1990er Jahren in seiner Dissertation nachgewiesen. Mit Alice Barth untersucht er nun Köln-Mülheim und Köln-Deutz. Für Kalk sind mir keine Befunde bekannt.

Anhand verschiedener Statistiken ließe sich eine Spurensuche betreiben. Wir können uns die amtlichen Statistiken und Mietpreisentwicklungen anschauen und wir sehen in diesen Gebieten, wie in Ehrenfeld, eine quasi schleichende Abnahme von Personen in Bedarfsgemeinschaften oder stellen einen Rückgang der Arbeitslosigkeit fest. Gleichzeitig sind die Mieten im betrachteten Zeitraum angestiegen. Dadurch wissen wir aber nur, dass Bevölkerungsgruppen im Transferleistungsbezug dort anteilmäßig zurückgehen.

Wir wissen aber nicht, was bei jenen passiert, deren ökonomische Situation nicht von der amtlichen Statistik erfasst wird. Wie entwickeln sich zum Beispiel die durchschnittlichen Einkommen? Alles, was uns Auskunft darüber geben würde, wie wohlhabend die Bevölke-

rung dort eigentlich ist, bildet die amtliche Statistik nicht ab. Aber das ist das Entscheidende für den Prozess.

Natürlich sammelt jeder auch verschiedene subjektive Eindrücke auf der Straße, wenn sich das Wohngebiet verändert, ein außergewöhnliches Geschäft eröffnet, wenn die neuen Nachbarn teurere Autos oder Lastenräder fahren. Oder wenn wir nach Wohnungen suchen und feststellen, dass die Mieten plötzlich viel höher sind und man sich fragt, wer sich das eigentlich noch leisten kann. Das sind alles Anzeichen dafür, dass das Wohngebiet einem ökonomischen und sozialen Wandel unterliegt. Aber letztlich bedürfte es einer Befragung der Bevölkerung, um einen wissenschaftlichen Nachweis für Gentrifizierung zu erbringen.

### **Dass der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund in Ehrenfeld gesunken ist in den letzten Jahren, ist ein Indiz?**

Ist er das?

### **Das geht aus Statistiken hervor.**

Das muss aber nicht zwangsläufig für oder gegen Gentrifizierung sprechen, außer man würde annehmen, dass Menschen mit Migrationshintergrund immer auch identisch mit ärmeren Bevölkerungsgruppen sind. Ganz allgemein halte ich das für eine schwierige Annahme. In bestimmten Gebieten wiederum kann sie durchaus zutreffend sein. Es existieren grundlegende Kriterien oder Merkmale, die begünstigen, dass ein Gebiet diesen Prozess durchläuft. Zunächst einmal die innerstädtische oder innenstadtnahe Lage. Das trifft auf Nippes und Ehrenfeld zu. Wo bei noch zu klären wäre, was Sie mit Ehrenfeld meinen? Den ganzen Bezirk oder den Stadtteil?

### **Nur den Stadtteil. Da sehe ich schon erhebliche Unterschiede zu Vogelsang, Ossendorf, Bickendorf, Bocklemünd, selbst zu Neuhrenfeld.**

Die Lage innerhalb der Stadt ist von großer Bedeutung. Je zentraler, desto besser. ÖPNV-Anbindungen spielen eine erhebliche Rolle. Ehrenfeld hat eine überregionale Bahnbindung, das ist



Die Farben erinnern daran, dass einst 4711 in Ehrenfeld ansässig war

wichtig. In Deutschland sind typische Gentrifizierungsgebiete immer noch die gründerzeitlichen Altbauquartiere mit einer kleinteiligen Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung. Nippes, Ehrenfeld, Sülz, die Südstadt, das sind ja alles Gebiete, auf die das zutrifft, wenn sie sich zudem in Nähe von einem großen Park oder am Wasser befinden, ist das ein weiterer Lagevorteil.

**Anfang der 80er wurde die U-Bahn in Ehrenfeld gebaut. Die Venloer Straße, die Pulsader des Viertels, wurde für viele Jahre aufgerissen. Alteingesessene Läden, Fachgeschäfte mussten schließen, weil sie nicht mehr frequentiert wurden. Der Stadtteil verwahrloste. Aber auch die Mieten waren niedrig. War dies nicht die Geburtsstunde für die Gentrifizierung Ehrenfelds?**

Wenn der ÖPNV ausgebaut, die Anbindung verbessert wird, ist dies ein begünstigender Faktor. Wenn durch den U-Bahn-Bau eine ganze Menge dieser Geschäfte schließen müssen, dann entsteht durchaus auch Raum für Neues. Die Frage ist, was kommt danach? Typische Pioniernutzungen oder haben andere Geschäfte aufgemacht? Aber es würde ungefähr in die Zeit passen, die 1980er.

Die ersten Untersuchungen zur Gentrifizierung in Deutschland unter dieser Bezeichnung gab es 1988. Damals stellten Jens Dangschat und Jürgen Fried-

richs fest, dass in einigen Gebieten in der inneren Stadt von Hamburg auch statushöhere Gruppen wohnten. Ich habe bisher eine Diplomarbeit aus dem Jahr 1995 gelesen, in der zu Ehrenfeld eine kleine Studie durchgeführt wurde. Damals ging es schon um Skulpturentage, um Kulturveranstaltungen, aber auch um viel Vandalismus. Da merkt man, das Viertel war zwar nicht so, wie wir es heute kennen, aber ein Umbruch schien stattzufinden. Mit Clubs, die auf Brachflächen entstanden. Das ist oft ein begünstigender Faktor in ehemals industriellen Arbeitervierteln. So auch in Ehrenfeld. Helios, Papierfabrik ..., große Anlagen, die plötzlich brachlagen. Dadurch entstehende Möglichkeitsräume, die die Pioniere nutzen.

**Haben neue Restaurants und Clubs dazu beigetragen, dass die Mieten im Veedel für viele unerschwinglich wurden?**

Indirekt, ja. Aber Clubbetreiber erhöhen ja nicht die Wohnungsmieten, das machen immer noch die Wohnungsanbieter. Man kann auch nicht sagen, dieses oder jenes Restaurant ist allein verantwortlich. Es ist vielmehr eine Art Koordinierungsprozess, in dem verschiedene Akteure wie Vermietende, Wohnungssuchende oder Gewerbetreibende mit ihren Entscheidungen und Handlungen aufeinander reagieren. Dadurch wurde Ehrenfeld zunächst zu einem Ausgehviertel. Restaurants und

Bars tragen ihren Teil dazu bei und machen ein Viertel über seine Grenzen hinaus attraktiv, bewerben es so auch. Das zieht weitere Menschen an, die dort ihre Freizeit verbringen und wohnen möchten. Die Nachfrage steigt. Es muss Menschen geben, die gerne innerstädtisch, in der Nähe solcher Angebote leben möchten und bereit sind, dafür auch höhere Mieten zu zahlen.

**Mittlerweile sendet Jan Böhmermann aus Ehrenfeld, vor dem Kebabland bilden sich Schlangen bis um die nächste Straßenecke, Führungen werden sogar auf Englisch angeboten zu horrenden Preisen, der Stadtteil wird in Liedern besungen. Gleichzeitig sind viele Locations, die Ehrenfeld bekannt gemacht haben, mittlerweile geschlossen. Das Underground existiert nicht mehr, Heinz Gaul, die Papierfabrik ... Frisst die Revolution ihre Kinder?**

Was Sie beschreiben, wird als das Pionierdilemma bezeichnet und betrifft auch die ehemaligen Pioniernutzungen. Gerade bei Clubs ist das immer wieder festzustellen. Die Betreiber der Spielstätten sind oft nur Mieter oder Zwischennutzer auf den Flächen, die sie bespielen. Wenn der eigentliche Eigentümer erkennt, dass sich im Umfeld sehr viel bewegt, dass Veränderungen stattfinden, dann wirkt sich das auf seine Rentabilitätserwartungen aus. Dann werden Mieterhöhungen angekündigt, Kündigungen ausgesprochen oder Zwischennutzungen beendet, um den Boden einer rentableren Nutzung zuzuführen. Häufig sind es Clubs oder Gewerbebetriebe, die davon betroffen sind. So findet der gewerbliche Wandel statt. Wenn der Vermieter dieses Objekts sagt, ich hätte gerne eine höhere Miete, der bisherige Gewerbetrieber sich das mit seinem Geschäftsmodell nicht leisten kann, kommt jemand rein, der in der Lage ist, die höhere Miete zu zahlen.

**Verliert ein Viertel dadurch die Leuchtturmprojekte, die es bekannt gemacht haben? Ist dann der Punkt erreicht, an dem Mieten wieder sinken?**

Dass dann die Mieten wieder günstiger



Das Helios-Gelände in Köln-Ehrenfeld im Jahr 2019

werden, sehe ich bisher nicht. Mir ist kein Viertel in irgendeiner deutschen Stadt bekannt, wo dieser Prozess rückläufig wäre. Ich denke, es gibt einen Zeitpunkt, ab dem eine gewisse Sättigung einsetzt und die Dynamik der Veränderung nachlässt. Ich habe den Eindruck, dass Diskussionen über Gentrifizierung in Stadtteilen dann auftreten, wenn Veränderungen besonders schnell ablaufen und – ganz wichtig – soziale Differenzierungen und ökonomische Ungleichheiten erfahrbar werden.

Andere Nachbarn, andere Geschäfte, moderne Neubauten, sanierte Fassaden. Das kann auch Verunsicherung auslösen. Wenn sich dann irgendwann nicht mehr so viel verändert, die Dynamik nachlässt, entsteht der Eindruck an einem Endpunkt angelangt zu sein. Womöglich lassen dann auch die Konflikte um Gentrifizierung nach. Meine These dazu: Die Aufwertung geht trotzdem weiter, aber die Differenzierungen sind geringer.

#### Was passiert mit Vierteln, die „durchgentrifiziert“ sind?

Ich wüsste nicht, was diesen Zustand definiert! Wenn wir Stadtteile im Gentrifizierungsprozess betrachten, erkennen wir, dass die Mieten nach wie vor steigen, was vermuten lässt, dass weiter einkommensstärkere Gruppen zuzie-

hen. Bisher sehe ich keinen Endpunkt in diesem Prozess. Wie gesagt: Ab einem gewissen Punkt im Aufwertungsverlauf entsteht in der öffentlichen medialen Wahrnehmung der Eindruck, das Veedel wird etwas gesetzter, langweiliger, gesättigter. Das kann aus der Sicht jüngerer Personen so sein, die sich andere Orte suchen, die für sie spannend sind und mit neuen Bedeutungen aufgeladen werden.

#### Welches Viertel wird das nächste Ehrenfeld?

Das ist immer eine beliebte Diskussion. Ich kann das nicht prognostizieren.

Man muss außerdem sagen, dass die Medien in diesem Prozess eine große Rolle spielen, selbst dass wir als „Experten“ jetzt über Gentrifizierung reden, dass Sie einen Artikel dazu über Ehrenfeld veröffentlichen. Auch das begünstigt den Aufwertungsprozess. Allein, dass über ein Viertel gesprochen wird, weckt Erwartungen über die künftige (Wert-)Entwicklung des Gebiets.

Man kann sich nun fragen, über welche Gebiete wird denn in dieser Art und Weise berichtet? In der Vergangenheit wurden Kalk und Mülheim immer wieder so dargestellt. Wenn man die Medienberichte liest, merkt man, dass ein ganz bestimmtes Image aufgebaut wird. „Da bewegt sich etwas, da verändert sich viel.“ Ob es wirklich dazu kommt, steht auf einem anderen Blatt, aber es gibt dieses Phänomen, dass Medien in dieser Weise die Bedeutung und den Ruf eines Veedels rekonstruieren. Über Kalk liest man das allerdings schon seit 20 Jahren. Ich halte es für wichtig, zwischen dieser diskursiven Ebene, d.h. „Wie wird über ein Veedel gesprochen?“ und den „objektiven“ Veränderungen, die wir über amtliche Statistiken und Befragungen abbilden, zu unterscheiden. Beide sind wichtig für das Verständnis, aber eben auch zwei völlig verschiedene Paar Schuhe.

Wir danken für das Gespräch. ■



Ein Viertel verändert sich - das Helios-Gelände heute