

# PROBIER'S MAL MIT GEMÜTLICHKEIT

## GENTRIFICATION AM BEISPIEL HAMBURGS

**S**tadtepolitik ist ein heiß umkämpftes Thema: Bei dem kontrovers geführten Streit werden die unterschiedlichsten Positionen vertreten – dabei droht jedoch der Blick auf die Rolle der gesellschaftlichen Verhältnisse verloren zu gehen, welche eine genauere Bestimmung des Phänomens Gentrifizierung ermöglichen könnten.

Im Jahr 2002 benannte der Hamburger Senat sein Leitbild der „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“, das auf einem Gutachten der Unternehmensberatung McKinsey aufbaut.<sup>1</sup> Die Kernpunkte sind rasch zusammengefasst: Wachstum von Bevölkerung bezogen auf finanzstarke Familien, Wachstum an Wohn- und Gewerbeflächen, Wachstum an Unternehmen und Wachstum an internationaler Reputation. Den Grund für diese etwas einseitig anmutende Schwerpunktsetzung lieferte der ehemalige Bürgermeister Ole von Beust 2004 in einem Sammelband zum Thema. Es gehe darum, erläuterte er, im internationalen Städteranking einen der vorderen Plätze besetzen zu können, den Aufstieg aus der vierten Liga zu schaffen.<sup>2</sup>

So steht es denn auch im Regierungsprogramm 2004-2008 der CDU: „Hamburg soll im globalen Wettbewerb ganz vorn positioniert werden, es soll zu den World Winning Cities der Zukunft gehören.“

Im Jahr 2007 wurde der Berliner Stadtsoziologe Andrej Holm wegen des Verdachts der Mitgliedschaft in einer terroristischen Vereinigung – nämlich der sogenannten „militanten gruppe (MG)“ – verhaftet, nachdem er über ein Jahr observiert worden war. Das Bundeskriminalamt war auf Holm unter anderem durch eine Internetrecherche zu bestimmten Stichworten aufmerksam geworden, die auch die „militante gruppe“ in ihren Bekennerstreifen benutzte, vor allem die Begriffe „Prekarisierung“ und „Gentrification“. Das Verfahren gegen Andrej Holm ist mittlerweile eingestellt, doch der Ausdruck „Gentrification“ oder „Gentrifizierung“ (so der eigentliche deutsche Begriff) zumindest in Großstädten nach wie vor in aller Munde. Bleibt die Frage: Was genau ist das eigentlich?

### Die Stadt ist kein Ponyhof

Wie wichtig eine solche Begriffsbestimmung ist, wird durch einen Blick nach Berlin deutlich. Dort treibt die „Gentrifizierungskritik“ dunkelste Blüten. Mit Graffiti wie „Schwaben raus!“, gerichtet gegen vermeintlich für die Gentrifizierung verantwortliche Zugezogene, wurde zum Kampf für die das jeweilige Viertel – angeblich – bestimmende „authentische Viertelkultur“ geblasen, bei der suggeriert wur-

de, dass sie zerstört und ersetzt würde durch eine neue „Kommerzkultur“, die „hier“ gar nicht hingehöre. Nicht nur, dass der Prozess der Gentrifizierung einer süddeutschen Bevölkerungsgruppe angelastet wird, es wird auch allein eine Verschlechterung der Verhältnisse beklagt – und selbst das nur im eigenen Vorgarten. Analyse der Zustände selbst? Fehlanzeige.

Statt solcher reinen Fassadenkritik müsste eine inhaltliche Annäherung folgendermaßen lauten: Gentrifizierung ist ein Prozess, der sich direkt aus der Kommodifizierung von Wohn- und Geschäftsräumen ergibt. Kommodifizierung bedeutet, dass Leistungen oder Dinge (wie eben Aufenthaltsräume) warenförmig gemacht werden, also bestimmten Ausschlussmethoden unterzogen und dann auf Märkten gehandelt werden. Das wiederum heißt, dass die Behandlung der Aufenthaltsräume den Gesetzen und der Logik des Marktes zu gehorchen hat – mitgegangen, mitgefangen.

Die Ausschlussmethoden sind dabei offensichtlich, schließlich unterliegt Aufenthaltsraum dem Eigentumsregime des Bürgerlichen Gesetzbuches. Wenige Einschränkungen finden sich etwa im Mietrecht, insgesamt kann Aufenthaltsraum aber ganz „normal“ als Eigentum gekennzeichnet, entsprechend verteidigt und somit dem Zugriff fast aller Menschen entzogen werden. Dies ist, nebenbei bemerkt, gar nicht so

selbstverständlich, wie es in Deutschland scheinen mag. In den Niederlanden war es beispielsweise bis 2009 unter bestimmten Voraussetzungen geduldet, ein Haus zu besetzen. Um diese Voraussetzungen – wie etwa den Leerstand des Hauses über ein Jahr – zu beweisen, schalteten die Kraker (Hausbesetzer\_innen) durchaus auch mal die Polizei ein, bevor sie zur Tat schritten, um späteren Beweisproblemen zu entgehen. Seit Oktober 2009 ist Hausbesetzung auch in den Niederlanden generell strafbar.<sup>3</sup>

### Wohnst du noch, oder lebst du schon?

Der aus solchen Ausschlussmethoden erfolgende Gentrifizierungsprozess geht im Parade Fall so vonstatten: Stadtviertel sind üblicherweise aus verschiedensten Gründen unterschiedlich en vogue, also der darin enthaltene Aufenthaltsraum auf dem Immobilienmarkt unterschied-

*„Ich höre schon des Dorfs Getümmel | hier ist des Volkes wahrer Himmel  
zufrieden jauchzet groß und klein: | hier bin ich Mensch, hier darf ich's sein!“*

*Goethe, Faust I. (1808)*

<sup>1</sup> Online unter [http://wachsener-widerstand.de/wachsende\\_stadt.pdf](http://wachsener-widerstand.de/wachsende_stadt.pdf) (Stand aller Links: 13.10.2010), vgl. auch Schubert, Raumplanung 129, 238.

<sup>2</sup> Zitate zusammengetragen in „Unter dem Cluster liegt der Strand – städtische Wettbewerbsstrategien und Widerstandsperspektiven in Westeuropa, gruppe comode 2008, 5.

<sup>3</sup> Vgl. §§ 138, 429 des niederländischen Strafgesetzbuches (Nederlands Wetboek van Strafrecht) in der Fassung vor bzw. nach Oktober 2009.

lich gefragt. In „schlechten“ Stadtviertel siedeln sich Menschen an, die nur wenig Miete bezahlen können, also beispielsweise Menschen ohne Arbeit und Prekarierte (zu denen nach wie vor vor allem Migrant\_innen zählen), Student\_innen und Künstler\_innen. Aus der Melange dieser „Pionier\_innen“ ergibt sich mit der Zeit ein Stadtviertel, das zunehmend als „alternativ“, „multikulti“ oder schlicht „hip“ wahrgenommen wird. Dies wirkt sich auf den Stellenwert der Aufenthaltsräume auf dem Markt aus. Investor\_innen sehen Chancen zur Wertsteigerung, kaufen Häuser und Wohnungen systematisch auf und restaurieren sie. Die Aufenthaltspreise steigen und früher oder später stellen viele ursprüngliche Anwohner\_innen des Viertels konsterniert fest, dass sie im „eigenen“ Stadtteil nicht mehr leben können, weil sie nicht über die finanziellen Mittel verfügen. Sie müssen dann gehen. In den Ostberliner Aufwertungsgebieten in Mitte und Prenzlauer Berg wohnten circa 15 Jahre nach Beginn eines solchen Prozesses noch knapp 20 Prozent der früheren Bewohner\_innen und die durchschnittlichen Einkommen stiegen von 75 Prozent des Berliner Durchschnitts (1993) auf heute fast 140 Prozent.<sup>4</sup>

Damit sind die beiden wesentlichen Aspekte der Gentrification angedeutet. Erstens: Gentrification findet in den Zentren urbaner Ballungszonen statt, nicht in Dörfern, Trabantenstädten oder ländlichen Regionen. Diese Zentren werden ökonomisch aufgewertet, was sowohl eine sozialstrukturelle Umschichtung der Bevölkerung, als auch eine Veränderung der baulichen Substanz beinhaltet.<sup>5</sup> Beides setzt voraus, dass es überhaupt signifikant etwas aufzuwerten gibt, denn je in diesem Sinn „schlechter“ die Ausgangslage ist, desto größer ist die Ertragslücke (sog. „Rent Gap“) und damit die mögliche Rendite (weswegen in Hamburg eher St. Pauli der Gentrifizierung unterworfen ist als der seit jeher noble Stadtteil Blankenese). Zweitens: Stadtteilen werden bestimmte Lebensformen und -stile zugeordnet, die weit über das bloße Bewohnen der Aufenthaltsräume hinausgehen. Der Begriff Gentrifizierung leitet sich sprachlich vom englischen ‚Gentry‘ her, womit ehemals der niedere Adel vom höheren Adel (‚Peers‘, ‚Nobility‘) unterschieden wurde, wobei die Gentry den einfachen Bürger\_innen sozial und rechtlich dennoch übergeordnet war.<sup>6</sup> Dem entspricht die Bevölkerungsgruppe, mit deren „Einfall“ die Gentrifizierungsspirale typischerweise beginnt, nämlich Student\_innen, Künstler\_innen, Politaktivist\_innen etc. Diese Gruppen eint, dass sie ihre Lebensweise zwar vom Establishment abgrenzen, aber dennoch aufwerten, indem sie ihre Lebensweise als bewussten Lebensstil erhöhen und öffentlich machen. Die eroberten Stadtteile werden hierfür zur – letztlich austauschbaren – Kulisse.<sup>7</sup> Das Fehlen solcher „Pioniere“ ist der Grund dafür, dass in Hamburg die städtischen Bau- und Planungsmaßnahmen in subkulturell unterbesetzten Vierteln wie Hammerbrock, Hamm oder Dulsberg eben nicht als Gentrifizierung wahrgenommen werden.

**„Ich verlange von einer Stadt, in der ich leben soll:  
Asphalt, Strassenspülung, Haustorschlüssel, Luftheizung, Warmwasserleitung.  
Gemütlich bin ich selbst.“**

Karl Kraus, ›Pro Domo et Mundo‹ (1912)

Voraussetzung für Gentrifizierung ist also zweierlei: ein ökonomisch interessanter, da zentraler und aufwertbarer Stadtteil, in dem sich zudem eine Subkultur etabliert hat, die ökonomisch interessant, da „verkaufbar“ ist.

### Ganz normal, Kapitalismus

Einmal in Gang äußert sich Gentrifizierung dann folgendermaßen: In den innerstädtischen Vierteln steigen die Preise rasant, in Hamburg St. Pauli beispielsweise laut einer Studie des Unternehmens



F+B GmbH zwischen 2005 und 2009 um 28%. Gleichzeitig stehen zahlreiche Gebäude leer – der Leerstand an Büroflächen in Hamburg beträgt momentan über eine Million Quadratmeter. Der Hintergrund dieses nach nichtökonomischen Maßstäben völlig absurden Widerspruchs ist, dass sich Leerstand für viele Firmen lohnt, leerstehende Gewerbeflächen können nämlich als Verluste von der Steuer abgeschrieben werden.<sup>8</sup> Anders als bei Wohnraum besteht auch keine Verpflichtung, den Raum zu vermieten. Mit dem Bau von immer neuen Gewerbeflächen wird gleichzeitig verhindert, dass Wohnraum entstehen kann, und diese Knappheit an Wohnraum treibt wiederum die Mieten in die Höhe.<sup>9</sup> Ein herausragendes Beispiel für die Absurdität des kapitalistischen Immobilienmarktes ist der „Astrarium“ auf St. Pauli, der nach

seiner Fertigstellung 2007 bei einer Gesamtfläche von rund 11.300 Quadratmetern heute zu über 70% leersteht. Eigentümer ist der internationale Finanzdienstleister Morgan Stanley, der die Immobilie zu Spekulationszwecken erworben haben dürfte und insofern mit dem Leerstand gut leben kann.<sup>10</sup> Ein schönes Beispiel dafür, wie irrsinnig die Verteilung von Gütern über die Verteilungsinstanz „Markt“ oft ist. Ein Anwohnerzitat bringt es auf den Punkt: „Die Leute raus – Mieten hoch – bumm – ganz normal, Kapitalismus.“<sup>11</sup>

Selbst im Rahmen der mittlerweile öffentlich nicht mehr hinterfragten Maxime, dass Aufenthaltsraum grundsätzlich privates Eigentum und Ware auf Märkten sein

soll, gäbe es von staatlicher Seite durchaus Möglichkeiten, solchen Prozessen zumindest ein Stück weit entgegenzuwirken, etwa durch die Förderung sozialen Wohnungsbaus oder soziale Erhaltungsverordnungen. Von solchen Mitteln hat sich moderne Stadtentwicklungspolitik weitgehend verabschiedet, sozialer Wohnungsbau wird in Hamburg zum Beispiel kaum noch gefördert. Stattdessen wird seit den achtziger Jahren das Modell der neoliberalen Stadtentwicklungspolitik favorisiert. Die Stadt wird dabei als Unternehmen begriffen: Nur was sich ökonomisch rechnet, hat Relevanz. Für diese Politik steht in Hamburg

die bedingungslose Unterstützung des Airbusmanagements (beispielsweise im Kampf um die Landebahnverlängerung), der Ausbau des Hafens durch den Verkauf der Hamburger Hafen und Logistik AG, der sogenannte Sprung über die Elbe mit der Aufwertung von Wilhelmsburg durch die Internationale Gartenbau- und die internationale Architekturausstellung 2013, der Bau der Elbphilharmonie (deren Kosten sich mittlerweile auf 323 Millionen Euro hochgeschraubt haben) und die Erweiterung der Innenstadt durch die Entwicklung der Hafencity.

**„Der Traum des Kapitalismus vom Urbanismus ist sein Meisterstück.  
Die Entwicklung des städtischen Milieus ist die kapitalistische Dressur des Raumes.“**

›Situationistische Internationale, No. 6 (1961)

#### An den Landungsbrücken raus

Besonders interessant ist hierbei die Hamburger Hafencity als Indikator dafür, wie weit städtisches Leben kommodifiziert werden kann. Die Hamburger Hafencity ist ein rund 155 ha großes, ehemals zum Hamburger Freihafen gehörendes Gebiet nahe der Landungsbrücken. Bis voraussichtlich Mitte der 2020er Jahre sollen auf dem Areal nach und nach Wohneinheiten für bis zu 12.000 Personen und (hauptsächlich Büro-)Arbeitsplätze für bis zu 40.000 Personen entstehen. Wohin der Weg führt, zeigen die „Hamburger Stadtteil-Profile 2009“ des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein. Hier nach lebte im Juni 2009 kein einziger Hartz-IV-Empfänger in der Hafencity (insgesamt in Hamburg 196.463, also 11,3% der Bevölkerung), die Partei Die.Linke erreichte bei der Bürgerschaftswahl 2008 0,4% der Stimmen (Hamburg: 6,4%), die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner\_in lag bei 76,8m<sup>2</sup> (Hamburg: 36,6m<sup>2</sup>). Die Anzahl an Einwohner\_innen pro km<sup>2</sup> lag bei 317 und somit nur knapp ein Siebtel so hoch wie im Rest der Hansestadt (2.298). Sozialwohnungen gibt es nicht.<sup>12</sup>

Bereits die Planung der Hafencity und ihres Wahrzeichens, der Elbphilharmonie, wurde privatisiert: Dafür gründete die städtische Hamburger Hafen- und Lager AG (HHLA) eine hundertprozentige Tochter, die private Gesellschaft für Hafen und Standortentwicklung GHS.<sup>13</sup> Auch ansonsten sind viele der Flächen, die in Städten im bisherigen Sinn öffentlich gewesen wären, in der Hafencity privat. Sie sind dann mit sogenannten Gehrechten versehen. Für die Eigentümer\_innen besteht die Verpflichtung, diese Privatflächen dauerhaft offen zu halten, sie sind und bleiben in ihrer Rechtsnatur aber privat. Auf der Homepage der Hafencity liest sich das dann so: „Private und öffentliche Flächen sind in der Hafencity an vielen Orten eng miteinander verzahnt. So dürfen sich Passanten auf vielen Privatflächen nicht nur rund um die Uhr aufhalten. Auch weiter gehende öffentliche Nutzungen wie politische, journalistische oder künstlerische Aktivitäten oder Betteln sind gestattet.“<sup>14</sup> Auch die euphemistische Werbesprache kann nicht verbergen, dass Nutzung durch die Öffentlichkeit nicht Sinn dieser Flächen ist (sonst wären sie ja nicht privat), sondern einer Duldung unterliegt. Wie das in der Praxis aussieht, wurde in einem NDR-Bericht sichtbar: Private Sicherheitsdienste der GHS verbieten den Kameralenten, zu filmen. Begründung: Dies seien private Straßen, auf denen nicht einfach so gefilmt werden dürfe.<sup>15</sup>

#### It's the economy, stupid!

Den Vorwurf der Gentrifizierung kontert die GHS auf ihrer Homepage nicht nur, sondern geht in die Gegenoffensive: „Der Begriff der Gentrifizierung trifft auf die Hafencity schon deshalb nicht zu, weil

das Merkmal der Bewohnerverdrängung aus Wohngebäuden durch ökonomisch starke Haushalte auf Grund des vormals fehlenden Wohnungsbestandes nicht vorkommt.“<sup>16</sup> „Gleichzeitig nimmt die hochwertige Wohnungsbauentwicklung der Hafencity einen Teil des Umwandlungsdrucks aus den innenstadtnahen Gebieten. Die Hafencity leistet so einen Beitrag, Gentrifizierung in Hamburg zu verringern.“<sup>17</sup> Ein schönes Beispiel für den Esprit moderner Stadtplanung: Einerseits wird die Ökonomisierung der Stadt vorangetrieben, andererseits deren Folgen - als seien sie gottgegeben - als Argument für die eigene Sache angeführt.

Es wird deutlich: Eine andere Stadtpolitik ist nötig und möglich. Um dorthin zu gelangen, wäre ein anderer Diskurs erforderlich – endgültig weg von einem individuell-kulturellen, der sich der fast schon ästhetischen Frage widmet, ob es McDonalds im „alternativen“ Hamburger Schanzenviertel geben darf, und hin zu einem sozial-politischen, der sich die Frage nach der Ökonomie der Stadt stellt.

#### Moritz Assall studiert Internationale Kriminologie in Hamburg und ist Teil der „Gentry“ des Hamburger Schanzenviertels.

Weiterführende Literatur:

**Andrej Holm**, Wir bleiben alle – Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung, 2010.

**Dirk Schubert**, Metropole Hamburg – Wachsende Stadt: Aufbruch zu neuen Ufern?, in: Raumplanung 129, 238.

<sup>4</sup> Holm, 2010, 11.

<sup>5</sup> Vgl. Karolin Flügel, Gentrification: Eine Diskussion zu möglichen Einstellungen der Bewohner zum Prozess, 2010, 5.

<sup>6</sup> Peter Coss, The Origins of the English Gentry, 2003, 2.

<sup>7</sup> Ausführlich zu diesen beiden Aspekten: Roger Behrens, Gentrification und urbane Bewegung, Streifzüge 47/2009, online unter <http://www.streifzuege.org/2009/gentrification-und-urbane-bewegung>.

<sup>8</sup> Rebecca Kresse / Ulrich Gassdorf, Büros: Neubauten trotz Leerstands, <http://www.abendblatt.de/hamburg/kommunales/article1282681.html>.

<sup>9</sup> Ebenda.

<sup>10</sup> Helmit Reich, Manager-Magazin: Hamburg spielt Monopoly“, <http://www.manager-magazin.de/unternehmen/artikel/0,2828,462272,00.html>.

<sup>11</sup> Anwohnerzitat aus der Filmdokumentation „Empire St.Pauli – von Perlenketten und Platzverweisen, Hamburg 2009, Online ansehbar unter <http://www.empire-stpauli.de/online.php>.

<sup>12</sup> [http://www.statistik-nord.de/uploads/tx\\_standocuments/NR07\\_Stadtteil-Profile\\_2009\\_02.pdf](http://www.statistik-nord.de/uploads/tx_standocuments/NR07_Stadtteil-Profile_2009_02.pdf).

<sup>13</sup> Berichte über die Praxis der GHS finden sich unter <http://www.zeit.de/2003/46/Hafencity>.

<sup>14</sup> <http://www.hafencity.com/de/sprachliche-erklarungen.html>.

<sup>15</sup> Der Bericht kann unter <http://vids.myspace.com/index.cfm?fuseaction=vids.individual&VideoID=37908451> angesehen werden.

<sup>16</sup> <http://www.hafencity.com/de/fragen-und-antworten-zur-hafencity.html>.

<sup>17</sup> <http://www.hafencity.com/de/faq-konzepte-planung/ist-die-hafencity-eine-ursache-der-gentrifizierung-.html>.