

# Gentrification in zentrumsnahen Stadtquartieren

## am Beispiel der Spandauer und Rosenthaler Vorstadt in Berlin-Mitte

von Christian KRAJEWSKI, Münster

Seit der politischen Wiedervereinigung beider Teile Deutschlands und Berlins vollzieht sich in der Hauptstadt Deutschlands ein umfassender urbaner Transformationsprozess. Erst mit dem Übergang von der zentralstaatlich gesteuerten Wohnungspolitik zum marktwirtschaftlich organisierten Wohnungswesen setzte in ostdeutschen Städten eine umfangreichere Segregation ein. In diesem Zusammenhang war für Ost-Berlin ebenso wie für andere ostdeutsche Großstädte das Auftreten von Gentrifizierungsprozessen – ähnlich den früheren Entwicklungen in innenstadtnahen Vierteln westlicher Großstädte – erwartet worden. Tatsächlich setzte nach 1990 im Zuge beginnender Sanierungstätigkeiten vielfach eine Neubewertung von Altbauquartieren ein, infolge dessen bauliche und soziale Aufwertungsprozesse angestoßen wurden.

Angesichts der noch ausstehenden ökonomischen Restrukturierung und Konsolidierung Berlins kam es entgegen der Erwartung in den frühen 1990er Jahren zwar nicht zu einer flächendeckenden Gentrifizierung in den Innenstadtquartieren im Ostteil der Hauptstadt. In bestimmten Wohnquartieren vollzog sich jedoch mit dem Einsetzen baulicher Aufwertungs- und sozialer Austauschprozesse ein deutlich sichtbarer Wandel auch der Ausstattung mit Kultur-, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, der den betroffenen Quartieren rasch das Image von Szene-Vierteln verlieh. Ein solcher Imagewandel weist auf die Bedeutung symbolischer Zuschreibungen im Gentrifizierungsprozess. Insbesondere die Spandauer Vorstadt im Stadtbezirk Mitte, aber zunehmend auch die nördlich angrenzende Rosenthaler Vorstadt sind hierfür – neben anderen – markante Beispiele.

In einem Großteil vorliegender Gentrification-Untersuchungen sind die bauliche und soziale Aufwertung zentraler Definitionsbestandteil (vgl. zum Gentrification-Begriff z.B. HELBRECHT 1996, FRIEDRICH 2000, FRIEDRICHS u. KECSKES 2002). Um Gentrifizierungsprozesse als Element postsozialistischer urbaner Transformation – wie hier am Beispiel zweier Innenstadtquartiere erfolgt – zu analysieren, ist ein erweiterter Ansatz erforderlich, der durch mehrdimensionale Herangehensweise der Komplexität des Gentrification-Phänomens begegnet. Dabei wird das Phänomen Gentrification verstanden als:

- Bauliche Aufwertung (Gebäudesanierungen und Neubauten, Wohnumfeld- u. Infrastrukturverbesserungen),
- Soziale Aufwertung (Zuzug von statushöherer Bevölkerung: v.a. Besserverdienende, höher Gebildete, z.B. Yuppies, Studierende),
- Funktionale Aufwertung (Ansiedlung neuer Geschäfte u. Dienstleistungen, qualitative u. quantitative Angebotsausweitung),
- Symbolische Aufwertung („positive“ Kommunikation über die Gebiete, Medienpräsenz, Schaffung von Landmarks, hohe Akzeptanz bei Bewohnern und Besuchern).

Dieser mehrdimensionale Aufwertungsprozess wird anhand verschiedener Merkmale am Beispiel der nördlich der City-Ost gelegenen Kieze Spandauer und Rosenthaler Vorstadt aufgezeigt. Die Analyse ausgewählter Merkmale und Indikatoren fußt dabei vor allem auf eigenen, zwischen 2000 und 2003 durchgeführten empirischen Untersuchungen sowie auf sekundär-statistischem Datenmaterial (vgl. hierzu ausführlich KRAJEWSKI 2004).

Die Spandauer Vorstadt wie die Rosenthaler Vorstadt waren aufgrund der großen städtebaulichen Mängel bereits 1993/94 als zwei von insgesamt 17 Sanierungsgebieten im Ostteil Berlins ausgewiesen worden. Nach einer enormen Sanierungsdynamik ist dort (insbesondere in der Spandauer Vorstadt) heute der Erneuerungsprozess im Vergleich mit den anderen Sanierungsgebieten sehr weit fortgeschritten. Die öffentliche Förderung gewährte eine kontrollierbare Mietpreisbindung nach der Modernisierung, womit eine Verdrängung einkommensschwächerer Wohnbevölkerung verhindert werden soll. Infolge der Reprivatisierung des Grundstücks- und Immobiliensektors und des Restitutionsprozesses entstand im Ostteil eine völlig neue Immobilieneigentümerstruktur.

In den untersuchten Vierteln lässt sich ein soziales ‚Upgrading‘ der Gebietsbevölkerung sowohl an der Zunahme von Bewohnern mit Hochschulabschluss als auch am Anstieg des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens ablesen. Beide Phänomene können als Indikator für die soziale Dimension der Gentrification herangezogen werden.

Wie am Beispiel der Spandauer und Rosenthaler Vorstadt in Berlin verdeutlicht werden kann und Untersuchungen aus anderen ostdeutschen Großstädten bestätigen (vgl. zusammenfassend KRAJEWSKI 2004 u. WIEßNER 2004), gehört zu den im Zuge der postsozialistischen urbanen Transformation auftretenden Gentrifizierungserscheinungen, dass soziale und bauliche Aufwertungsprozesse von einer Aufwertung der funktionalen Nutzungsstruktur begleitet werden. Diese drei Aspekte lassen sich somit als zentrale Dimensionen der Gentrification in ostdeutschen Städten identifizieren. Symbolische Aufwertungen als Resultat raumbezogener Kommunikationsprozesse sozialer Subsysteme (wie sie z. B. im Imagewandel zum Ausdruck kommen) können als Meta-Dimension der Gentrification aufgefasst werden. Gentrification ist also als mehrdimensionales Phänomen zu begreifen.

Vor dem Hintergrund einer verhandlungsorientierten, sozialen Stadterneuerung sowie einer stagnierenden bzw. rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bei gleichzeitiger Erhöhung des Wohnungsbestandes bedeutet Gentrification in den östlichen Innenstadtquartieren, dass die soziale Aufwertung von einer hohen Bevölkerungsmobilität begleitet wird, ohne dass eine flächendeckende Verdrängung einkommensschwacher Bewohner stattfindet. Anders als in den 1970er und 80er Jahren im Westen kann in Ostdeutschland also eher von einer ‚sanften‘ oder ‚postmodern sensiblen‘ Gentrification gesprochen werden.

**Literaturauswahl:**

FRIEDRICH, K. (2000): Gentrifizierung. Theoretische Ansätze und Anwendung auf Städte in den neuen Ländern. In: Geographische Rundschau 52, 7-8: 34-39.

FRIEDRICH, J. u. R. KECSKES (2002): Gentrifizierung. In: INSTITUT FÜR LÄNDERKUNDE, LEIPZIG (2002) (Hrsg.): Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland. Band 5: Dörfer und Städte. Heidelberg, Berlin: 140-141.

HÄUßERMANN, H., HOLM, A. u. D. ZUNZER (2002): Stadterneuerung in der Berliner Republik. Modernisierung in Berlin-Prenzlauer Berg. Opladen

HELBRECHT, I. (1996): Die Wiederkehr der Innenstädte. In: Geographische Zeitschrift 84, 1: 1-15.

KRAJEWSKI, C. (2003): Die funktionale Aufwertung der Spandauer Vorstadt in Berlin-Mitte – ein zentrumsnahes Stadtquartier im urbanen Transformationsprozess. In: BISCHOFF, C. u. C. KRAJEWSKI (Hrsg.) (2003): Beiträge zur geographischen Stadt- und Regionalforschung. Festschrift für Heinz Heineberg. Münster. = Münstersche Geographische Arbeiten 46. S. 89-106

KRAJEWSKI, C. (2004): Urbane Transformationsprozesse in zentrumsnahen Stadtquartieren - Gentrifizierung und innere Differenzierung am Beispiel der Spandauer Vorstadt und der Rosenthaler Vorstadt in Berlin. Münster. (= Münstersche Geographische Arbeiten 48, in Druckvorbereitung; zugleich Dissertation an der WWU Münster 2003).

WIEßNER, R.: Ostdeutsche Wohnungsmärkte im Wandel. Berichte zur deutschen Landeskunde 78 (2004), H. 1, S. 7-23

***Anschrift des Referenten:***

*Dipl.-Geogr. Dr. Christian Krajewski*

*Westfälische Wilhelms-Universität*

*Institut für Geographie*

*Robert-Koch-Str. 26*

*D 48149 Münster*

*Tel.: ++49 (0)251/83-30053*

*Fax: ++49 (0)251/83-30025*

*e-mail: krajewc@uni-muenster*

*http://www.muenster.de/Geographie*

Anhang  
Anhang:

**Tabelle 1: Wohnungsausstattungsmerkmale**

Merkmal	Spandauer Vorstadt		Rosenthaler Vorstadt	
	1992	2000	1992	2000
Vollstandardwohnungen mit Bad u. WC	70 %	96 %	47,5 %	90 %
Wohnungen nur mit WC	18 %	–	19,3 %	1 %
Substandardwohnungen mit Außen-WC	12 %	4 %	33,2 %	9 %
Kohleofenheizung	72 %	13 %	87,5 %	24 %
moderne Heizung (Gas- oder Zentralheizung)	28 %	87 %	12,5 %	76 %
Wohnfläche pro Person im Ø	34 qm	43 qm	35 qm	40 qm

Quelle: KRAJEWSKI 2004

**Tabelle 2: Mietenentwicklung in Altbauten**

Gebäude-Baujahr bis 1918 mit Vollstandartausstattung				
Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/qm	1992	1997	2000	2003
Spandauer Vorstadt	2,39	3,09	4,37	5,06
Rosenthaler Vorstadt	2,05	2,77	3,97	4,84
Berlin-West	k.A.	4,24	4,19	4,33
Berlin-Ost	k.A.	4,27	4,23	4,84

Quelle: KRAJEWSKI 2004

**Tabelle 3: Veränderung des Einwohneranteils mit Hochschulabschluss sowie des Arbeiteranteils**

Gebiet	Einwohneranteil mit Hochschulabschluss			Arbeiteranteil		
	1992	1997	2000	1992	1997	2000
Spandauer Vorstadt	23,5 %	31,5 %	32,8 %	22 %	17,4 %	7,6 %
Rosenthaler Vorstadt	15,7 %	20,5 %	24,0 %	k.A.	33,3 %	11,4 %
Berlin-Ost	13,1 %	13,7 %	12,0 %	27,8 %	27,6 %	26,8 %
Berlin-West	7,2 %	9,2 %	10,5 %	29,7 %	25,0 %	26,4 %
Berlin (gesamt)	9,0 %	10,5 %	12,0 %	29,0 %	25,9 %	26,6 %

Quelle: KRAJEWSKI 2004

**Tabelle 4: Veränderung des monatl. Haushaltsnettoeinkommen 1992-2000 in €**

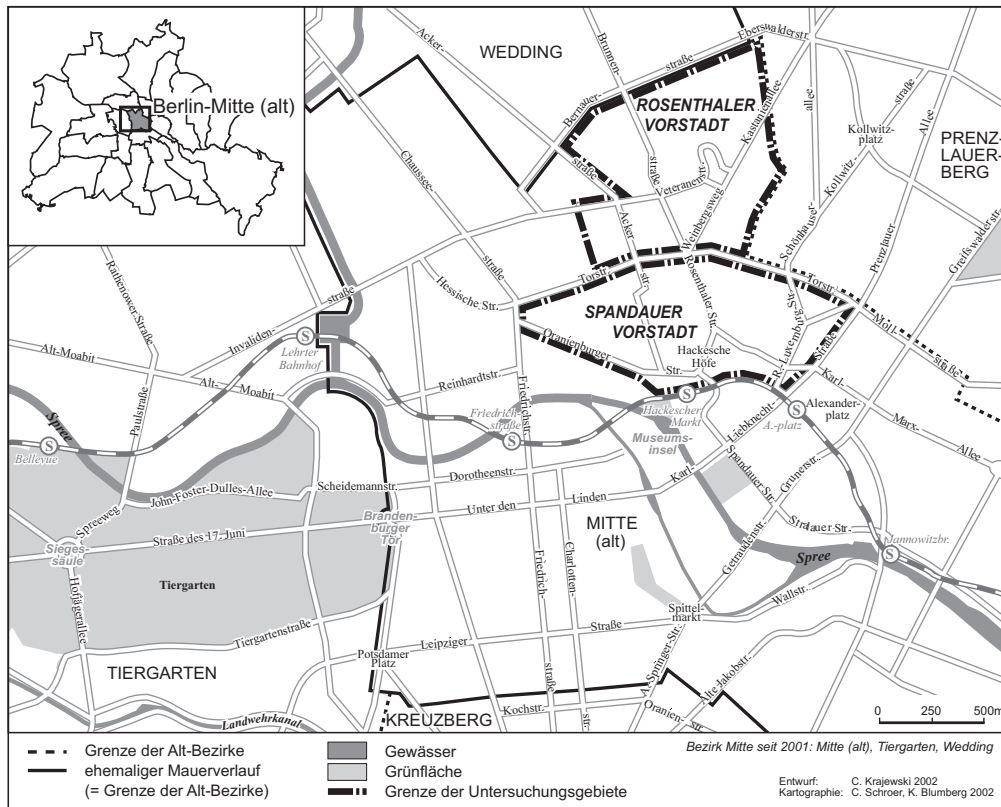
Gebiet	1992/93	1997	2000
Spandauer Vorstadt	895	1.430	1.640
Rosenthaler Vorstadt	920	950	1.480
Berlin-Mitte	1.020	1.430	1.380
Berlin-Ost	1.070	1.410	1.460
Berlin (gesamt)	1.250	1.430	1.480

Quelle: KRAJEWSKI 2004

**Tabelle 6: Entwicklung des ‚Gaststätten- u. Unterhaltungsgewerbes‘ im Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt im Zeitraum 1989-2000**

Jahr	Anzahl der Einrichtungen
1989	25
1994	68
1996	78
2000	135

Quelle: KRAJEWSKI 2004



**Abbildung 1: Lage der Spandauer und der Rosenthaler Vorstadt in der Berliner Mitte**