

# DRESDENER GEOGRAPHISCHE BEITRÄGE

Herausgeber der Reihe:

Institut für Geographie  
in der Fakultät für Forst-, Geo- und Hydrowissen-  
schaften der Technischen Universität Dresden

D. FAUST

W. KILLISCH

H. KOWALKE

## Heft 11 - 2007

Gentrification in Ostdeutschland –  
untersucht am Beispiel  
der Dresdner Äußeren Neustadt

von Jan Glatter



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
DRESDEN

Der vorliegende Band entspricht der von der Fakultät Forst-, Geo- und Hydrowissenschaften der Technischen Universität Dresden angenommenen gleichlautenden Dissertation „Gentrification in Ostdeutschland – untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt“.

Die Referenten der Arbeit waren:

Prof. Dr. Winfried Killisch (Technische Universität Dresden)

Prof. Dr. Reinhard Wießner (Universität Leipzig)

Prof. Dr. Bernhard Müller (Technische Universität Dresden/  
Leibniz-Institut für Ökologische Raumentwicklung Dresden)

Das Rigorosum fand am 14. Dezember 2006 statt.

#### **Anschrift der Herausgeber und der Schriftleitung:**

Technische Universität Dresden  
Institut für Geographie  
01062 Dresden

Tel.: 0351/4 63 329 94

Fax: 0351/4 63 370 64

Schriftleitung und Layout von Heft 11:

Druck:  
Umschlaggestaltung:

Jan Glatter  
Jan.Glatter@tu-dresden.de  
Sächsisches Druck- und Verlagshaus AG  
Universitätsmarketingzentrum

## Vorwort

Die vorliegende Dissertation entstand während meiner Tätigkeit als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Geographie der TU Dresden und wäre ohne die Hilfe und den Beistand vieler Freunde und Kollegen in dieser Form nicht möglich gewesen. Allen, die mich bei der Erstellung der Arbeit unterstützt haben, gilt mein herzlicher Dank.

An erster Stelle danke ich Herrn Professor Winfried Killisch, der es mir ermöglichte, die Dissertation an seinem Lehrstuhl zu schreiben. Erst die finanzielle Unterstützung des Lehrstuhls für Allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie und die Einbindung des Promotionsthemas in die universitäre Lehre machten die umfangreichen empirischen Erhebungen möglich. Ich danke Prof. Killisch für den stets fördernden fachlichen und persönlichen Zuspruch und seine aufgeschlossene Gewährung wissenschaftlicher Freiheiten.

Mein besonderer Dank gilt Frau Dr. Karin Wiest, Frau Dr. Katrin Anacker, Frau Dr. Vera Denzer, Herrn Dr. Erhardt Cremers und Herrn André Hill für die sehr anregenden fachlichen Gespräche. Ihre stets freundlichen und konstruktiven Hinweise und Korrekturvorschläge beförderten meine Arbeit und die kritische Auseinandersetzung mit dem Thema.

Ein herzlicher Dank gebührt allen Gesprächspartnern, die zum Gelingen der empirischen Erhebung beigetragen haben. Besonders danke ich Frau Dr. Gantz von der SAS GbR Dresden, Frau Pollmann vom Stadtplanungsamt Dresden, Frau Weber von der STESAD, Herrn Pflugk von der IG Äußere Neustadt und Herrn Pröhl, dem „ersten Minister für Pfuinanzien der Bunten Republik Neustadt“. Mit viel Geduld und Zeit haben sie mir die ereignisreiche Entwicklungsgeschichte und das sich verändernde Stimmungsbild in der Äußeren Neustadt eindrucksvoll vermittelt. Danken möchte ich auch Matthias Siedhoff und den Studierenden, mit denen ich im Projektseminar ‚Gentrification in der Äußeren Neustadt‘ die Grundlagen für die empirischen Erhebungen legen konnte. Mein Dank gilt ebenso allen Studierenden, die die Befragung der Bewohner und die Kartierungen in der Äußeren Neustadt durchgeführt haben.

Für die geduldige Durchsicht des Textes möchte ich mich ganz persönlich bei Jana Urbank, Carolin Wandzik und Kati Kellermann bedanken. Schließlich möchte ich meinen Kolleginnen und Kollegen vom Lehrstuhl für Allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie der TU Dresden danken, die mir in in dieser Zeit zu guten Freunden wurden. Ihre mit liebevoller Ironie und spitzer Zunge vermittelten wissenschaftlichen und persönlichen Erfahrungen waren mir zu jeder Zeit Trost und Aufmunterung.

Es bleibt zu erwähnen, dass die Forschungen zur Gentrification in der Äußeren Neustadt nach Abschluss der vorliegenden Arbeit fortgeführt wurden. Eindrucksvoller Beleg dafür sind die Diplomarbeiten von Kati Kellermann und Christian Rößler.

Jan Glatter

Dresden, Februar 2007



## INHALTSVERZEICHNIS

|   |            |
|---|------------|
| <b>EINLEITUNG</b> .....   | <b>7</b>   |
| Zielstellung der Arbeit.....  | 8          |
| Aufbau der Arbeit .....   | 9          |
| <b>1 ZUM STAND DER GENTRIFICATIONFORSCHUNG</b> .....  | <b>11</b>  |
| 1.1 Definition und Abgrenzung der Gentrification .....  | 11         |
| 1.2 Eine ‚kleine Geschichte‘ der Gentrification und deren Erforschung .....                   | 15         |
| 1.2.1 Die erste Gentrificationwelle und der Beginn der Gentrificationforschung.....           | 15         |
| 1.2.2 Die zweite Gentrificationwelle und der Boom der Gentrificationforschung .....           | 19         |
| 1.2.3 Die dritte Gentrificationwelle und die Wiederbelebung der Gentrificationforschung ..... | 28         |
| 1.3 Gentrification in Ostdeutschland .....  | 30         |
| 1.3.1 Die Entwicklung der ostdeutschen Altbauquartiere bis 1989 .....                         | 32         |
| 1.3.2 Aufwertungsvorbereitung und prognostizierte Gentrification.....                         | 36         |
| 1.3.3 Sanierungsphase und Quartiere mit gespaltener Gentrification.....                       | 39         |
| 1.3.4 Mietermarkt und Quartiere mit sanfter Gentrification .....                              | 42         |
| <b>2 KONZEPT UND METHODIK DER UNTERSUCHUNG</b> .....  | <b>47</b>  |
| 2.1 Untersuchungskonzept .....  | 47         |
| 2.1.1 Dimensionen der Gentrification .....  | 47         |
| 2.1.2 Erklärungen und Entwicklungsphasen der Gentrification.....                              | 49         |
| 2.2 Messung der Gentrification in der Äußeren Neustadt .....                                  | 51         |
| 2.2.1 Untersuchungsgebiet Äußere Neustadt.....  | 54         |
| 2.2.2 Erhebung und Analyse der baulichen Gentrification .....                                 | 55         |
| 2.2.3 Erhebung und Analyse der sozialen Gentrification .....                                  | 55         |
| 2.2.4 Erhebung und Analyse der kommerziellen Gentrification .....                             | 63         |
| 2.2.5 Erhebung und Analyse der symbolischen Gentrification.....                               | 63         |
| 2.2.6 Rekonstruktion der zeitlichen Entwicklung .....   | 67         |
| <b>3 DIMENSIONEN DER GENTRIFICATION IN DER ÄUßEREN NEUSTADT</b> .....                         | <b>69</b>  |
| 3.1 Vorgeschichte der Gentrification .....  | 69         |
| 3.1.1 Von der Vorstadtsiedlung zum Gründerzeitquartier .....                                  | 69         |
| 3.1.2 Die ‚real existierende Neustadt‘ der DDR-Zeit .....                                     | 72         |
| 3.2 Bauliche Gentrification der Äußeren Neustadt .....  | 81         |
| 3.2.1 Installierung des Sanierungsgebietes Äußere Neustadt .....                              | 81         |
| 3.2.2 Wandel der Eigentumsstrukturen .....  | 83         |
| 3.2.3 Erneuerung des Gebäude- und Wohnungsbestandes und Wohnumfeldgestaltung.....             | 86         |
| 3.2.4 Wohnungsmarktsegmente und Mietpreisentwicklung.....                                     | 92         |
| 3.2.5 Zusammenfassung der baulichen Gentrification.....                                       | 97         |
| 3.3 Soziale Gentrification der Äußeren Neustadt .....   | 98         |
| 3.3.1 Einwohnerentwicklung und Wohnmobilität .....  | 98         |
| 3.3.2 Alters- und Haushaltsstruktur .....   | 101        |
| 3.3.3 Bildung und berufliche Tätigkeit .....  | 103        |
| 3.3.4 Einkommenssituation.....  | 105        |
| 3.3.5 Gentrificationproteste und Verdrängung der Bewohner .....                               | 106        |
| 3.3.6 Erlebnismilieus in der Äußeren Neustadt .....   | 113        |
| 3.3.7 Die Akteure der Gentrification .....  | 116        |
| 3.3.8 Zusammenfassung der sozialen Gentrification.....  | 129        |
| 3.4 Kommerzielle Gentrification der Äußeren Neustadt .....                                    | 130        |
| 3.4.1 Deindustrialisierung.....   | 131        |
| 3.4.2 Der Neustadt neue Kleider – Wandel der Bekleidungsbranche .....                         | 131        |
| 3.4.3 Dresdens längster Tresen – Wandel der Gastronomiebranche .....                          | 133        |
| 3.4.4 ‚Kulturindustrie‘ .....   | 138        |
| 3.4.5 Soziokulturelle Einrichtungen und ‚kreative Dienste‘ .....                              | 138        |
| 3.4.6 Zusammenfassung der kommerziellen Gentrification .....                                  | 139        |
| 3.5 Symbolische Gentrification der Äußeren Neustadt .....                                     | 143        |
| 3.5.1 Der Entstehungsmythos der Äußeren Neustadt .....  | 146        |
| 3.5.2 Geschichten über die Äußere Neustadt .....  | 147        |
| 3.5.3 Zusammenfassung der symbolischen Gentrification .....                                   | 161        |
| 3.6 Die Geschichte der Gentrification in der Äußeren Neustadt .....                           | 163        |
| 3.6.1 Pionierkulturen in der ‚real existierenden Neustadt‘ .....                              | 163        |
| 3.6.2 Bunte Republik Neustadt.....  | 163        |
| 3.6.3 Postsozialistische Transformation und Verdrängungsangst im Goldstaubviertel .....       | 164        |
| 3.6.4 Sanierungsflucht und Widerstand .....   | 165        |
| 3.6.5 Sanierungsboom im Kneipenviertel.....   | 166        |
| 3.6.6 ‚bohemian chic‘ im Szeneviertel .....   | 168        |
| <b>4 ZUSAMMENFASSUNG – GENTRIFICATION IN DER ÄUßEREN NEUSTADT</b> .....                       | <b>172</b> |
| 4.1 Dimensionen und Phasenverlauf der Gentrification in der Äußeren Neustadt.....             | 172        |
| 4.2 Gentrification in Ostdeutschland und der Fall Äußere Neustadt .....                       | 174        |
| 4.3 Die Zukunft des Falls Äußere Neustadt .....   | 178        |
| 4.4 Die Zukunft der Gentrificationforschung.....  | 179        |
| <b>LITERATUR</b> .....  | <b>182</b> |
| <b>VERZEICHNISSE</b> .....  | <b>204</b> |
| <b>ANHANG</b> .....   | <b>208</b> |



## Einleitung

Wie blinde Menschen agieren die Gentrificationforscher in völliger Finsternis und versuchen tastend einen riesigen Elefanten zu untersuchen. Mit dieser Metapher des ‚*blind men and the elephant*‘ beschrieb CHRIS HAMNETT 1991 die Praxis der Gentrificationforschung. Diese Praxis besteht darin, dass jeder Forscher den riesigen Elefanten nur teilweise betrachten kann, ohne ein Bild seiner wahren Größe zu erhalten. Die Folge der Begegnung der blinden Forscher mit dem Elefanten ist, dass jeder von ihnen nur das von ihm ertastete Teilstück beschreibt, gleichwohl aber annimmt, ein Bild des gesamten Elefanten zu liefern.<sup>1</sup> Auf diese Weise entstand in über vierzig Jahren Gentrificationforschung ein Ensemble verschiedenster Forschungsergebnisse und Diskurse, das den Eindruck eines *chaotischen Forschungskonzeptes* vermittelte (ROSE 1984; BEAUREGARD 1986). Noch immer streifen Gentrificationforscher um den Elefanten herum, glauben aber nicht mehr an die Möglichkeit, einfache Antworten auf ihre Forschungsfragen zu erhalten. Gemeinsamer Konsens besteht vielmehr darüber, dass es erstens *kein* allgemeingültiges, auf jeden Einzelfall übertragbares Erklärungskonzept für Gentrification gibt, es zweitens *kein* universelles Verlaufsmo­dell der Gentrification gibt, sich drittens die eine Gentrification tragenden Akteure *nicht* einheitlich definieren lassen und viertens eine Gentrification mit Verdrängung verbunden sein kann, aber *nicht* muss. Dieser Erkenntnisstand hat zu einer Neuausrichtung der Gentrificationforschung geführt. Der Schwerpunkt der Forschung richtet sich immer mehr auf die Durchführung von detaillierten Einzelfallstudien, die vergleichende Betrachtung der empirischen Ergebnisse und den Entwurf von Typologien (CARPENTER/LEES 1995; SLATER 2002b; LEES 2003a; WYLY/HAMMEL 2004).

Verglichen mit der Entwicklung in Westeuropa und Nordamerika ist die Gentrification in Ostdeutschland ein junges Phänomen. Der staatlich kontrollierte Wohnungsmarkt der DDR-Zeit schloss die ökonomische Inwertsetzung von Wohnquartieren und eine freie Wohnstandortwahl aus. Seit 1990, als mit den sich abzeichnenden gesamtgesellschaftlichen Veränderungen die ersten Vermutungen über eine schnell einsetzende Gentrification ostdeutscher Altbauquartiere geäußert wurden, ist auch die Gentrification in ostdeutschen Städten ein Thema der Stadtentwicklung und Stadtforschung. Dennoch sind bislang nur wenige ostdeutsche Altbauquartiere über einen längeren Zeitraum intensiv untersucht worden. Es mangelt insbesondere an Langzeitbetrachtungen, mit denen der Wandel von Altbauquartieren von der Wende bis heute in Form einer ‚Quartiersbiographie‘ untersucht wird. Am weitesten gelang dies bislang mit den Studien über Berlin Prenzlauer Berg von BERNT/HOLM 2002a und HÄUBERMANN/HOLM/ZUNZER 2002 sowie über die Innere Südvorstadt und das Waldstraßenviertel in Leipzig von WIEST 1997 und WIEST/HILL 2004b. Kaum untersucht wurde zudem der Wandel verschiedener Dimensionen der Gentrification. Der Forschungsschwerpunkt lag bislang auf Untersuchungen der baulichen und sozialen Aufwertung, der Wandel der Geschäftsstrukturen und der Raumsymbolik waren nur selten Gegenstand der Betrachtungen.

---

<sup>1</sup> Nach LEES (1999) sind es nur wenige und zudem fast ausschließlich männliche blinde Forscher, die am wissenschaftlichen Gentrificationdiskurs teilhaben, denn die ‚gentrification community‘ tendiert dazu, neue Ideen systematisch auszuschließen und ein Eigenleben zu führen. Lees belegt dies anhand des ‚exklusiven Netzwerks‘ der Auswahl von Autoren für Buchrezensionen, welches u.a. zu einer Marginalisierung der Feministischen Geographie in der Gentrificationdebatte führte. „Indeed, I often wonder if the ‚blind men‘ ... are in fact gender blind.“ (LEES 1999: 129)

## Zielstellung der Arbeit

Die vorliegende Arbeit untersucht den seit 1989 in der Äußeren Neustadt verlaufenden Quartierswandel. Ziel ist es herauszufinden, ob dieser Wandel als Gentrification bezeichnet werden kann und ob die Begriffe und Konzepte der Gentrificationforschung auf die Äußere Neustadt anwendbar sind. Die Zielstellung lässt sich in drei Fragenkomplexe untergliedern:

- a) Welche baulichen, sozialen, kommerziellen und symbolischen Veränderungen haben sich seit 1989 in der Äußeren Neustadt vollzogen? Mit welchen empirischen Beobachtungen und theoretischen Konzepten der Gentrificationforschung sind die baulichen, sozialen, kommerziellen und symbolischen Veränderungen in der Äußeren Neustadt vereinbar?
- b) Unter welchen besonderen Entwicklungsbedingungen hat sich der Wandel der Äußeren Neustadt vollzogen? Lassen sich einzelne Etappen des Wandels der Äußeren Neustadt unterscheiden? Mit welchen Erklärungskonzepten und welchen Entwicklungsmodellen für Gentrification ist der gesamte Veränderungsprozess in der Äußeren Neustadt vergleichbar?
- c) Inwieweit entsprechen die Veränderungsprozesse in der Äußeren Neustadt den Entwicklungen in anderen ostdeutschen Gentrificationgebieten? Ist die Entwicklung der Äußeren Neustadt als typisch ostdeutsche Gentrificationerscheinung anzusehen, welche Besonderheiten weist die Äußere Neustadt auf?

Die Beantwortung dieser Fragen soll dazu dienen, für die in der Äußeren Neustadt beobachteten Veränderungen, eine ‚passende‘ Beschreibung und Erklärung zu finden.<sup>2</sup> Mit diesem Wissen entsteht ein Ideenkonstrukt darüber, welche Prozesse in der Äußeren Neustadt abliefen, welche Rahmenseetzungen und Interventionen zu diesen Entwicklungen führten und welche zukünftigen Entwicklungen abschätzbar sind. Letztlich geht es darum, Kenntnisse über den Wandel von Stadtquartieren zu erfahren.

Folgende Gründe waren für die Wahl der Äußeren Neustadt als Untersuchungsgebiet maßgeblich:

1. Anfang der 1990er Jahre zählte die Äußere Neustadt aufgrund des weitgehend geschlossenen Gründerzeitensembles, der unmittelbaren Nähe zu Innenstadt, der besonderen sich in den 1980er Jahren herausbildenden Sozialstruktur sowie der seit der Wende sich in hoher Dynamik entwickelnden ‚Szeneinfrastruktur‘ als typisches Potenzialgebiet für Gentrification. Bereits im Frühjahr 1990 wurde von westlichen Planern für diese Gebiet die ‚Gefahr einer Gentrification‘ vorausgesagt. Als Anfang der 1990er Jahre erste bauliche, soziale und gewerbliche Veränderungen sichtbar wurden entwickelte sich eine für Gentrificationgebiete typische Widerstandskultur.
2. Die Entwicklung während der 1990er Jahre scheint diese Prognosen zu bestätigen. Die Äußere Neustadt ist einer der Dresdner Stadtteile, der in den 1990er Jahren die umfangreichsten Sanierungen und seit Ende der 1990er Jahre besonders hohe Einwohnergewinne zu verzeichnen hatte. Die Äußere Neustadt gilt daher als eine der auffälligsten ‚Inseln des Aufstiegs‘, die es in den ostdeutschen Städten gibt (WIEST 2004).
3. Die besondere Aufmerksamkeit, die dem Quartier seitens der Stadtplanung und von Bewohnerinitiativen gewidmet wurde, hat dazu geführt, dass seit 1990 in regelmäßigen Abständen Erhebungen zur sozialen, baulichen und gewerblichen Entwicklung vorgenommen wurden. Diese Studien bilden ein wichtiges Fundament für eine auf empirisch gesicherten Daten aufbauende Langzeitbeurteilung der Quartiersentwicklung.

---

<sup>2</sup> Gesucht wird nicht die ‚wahre‘, sondern die im Sinne des Konstruktivismus ‚passende‘ Erklärung und Beschreibung. Es kommt darauf an, dass die am Ende der Arbeit getroffenen Aussagen viabel sind (WATZLAWICK 1981).

Die Untersuchung der Gentrification in der Äußeren Neustadt wurde als Fallstudie durchgeführt. Diese bietet die Möglichkeit, am Beispiel eines Viertels die Gentrification besonders intensiv und wirklichkeitsnah zu betrachten. Die Langfristigkeit und Komplexität von Gentrificationprozessen machen diese Vorgehensweise geradezu erforderlich. Bei einer Einzelfallstudie stellt sich jedoch immer die Frage nach der Verallgemeinerbarkeit der Ergebnisse. Um diesen Nachteil der Einzelfallanalyse so gering wie möglich zu halten, werden die beobachteten Veränderungsprozesse analytisch in vier Prozessdimensionen und fünf Entwicklungsetappen unterteilt. Dadurch entstehen einzelne Ergebnisfragmente, die nicht nur sehr gut mit den Ergebnissen anderer Untersuchungen verglichen werden können, sondern auch Möglichkeiten für eine Typenbildung eröffnen. Aus der Synthese der Ergebnisfragmente ergibt sich wiederum das individuelle Bild des Einzelfalls Äußere Neustadt.

### **Aufbau der Arbeit**

Die Arbeit ist in vier Kapitel gegliedert. Der Einleitung folgt die Vorstellung und Diskussion des aktuellen Standes der Gentrificationforschung (Kap. 1). Es wird eine Definition der Gentrification vorgenommen, die jüngeren Forschungsergebnissen Rechnung trägt. Anschließend werden die wichtigsten empirischen Erfahrungen sowie Konzepte und Begriffe der Gentrificationforschung anhand einer ‚kleinen Geschichte‘ der Gentrification und ihrer Erforschung vorgestellt. An diese Betrachtungen schließt sich eine detaillierte Zusammenfassung des Forschungsstandes zur Gentrification in ostdeutschen Städten an.

Gegenstand des zweiten Kapitels ist die Vorstellung des Untersuchungskonzeptes und der methodischen Vorgehensweise bei der eigenen empirischen Untersuchung. Im Kapitel drei werden die Untersuchungsergebnisse zur Gentrification der Äußeren Neustadt in Form einer ‚doppelten Betrachtung‘ dargestellt. In der ersten Betrachtung wird der Wandel der Äußeren Neustadt anhand von vier Dimensionen der Gentrification vorgestellt. Diese Dimensionen sind der bauliche, der soziale, der kommerzielle und der symbolische Wandel. In der zweiten Betrachtung, der ‚Geschichte der Gentrification‘, wird der Wandel des Stadtteils anhand charakteristischer Entwicklungsphasen rekonstruiert.

Im abschließenden vierten Kapitel werden die Ergebnisse der Untersuchung zusammengefasst und die sich daraus für die Gentrificationforschung ergebenden Erkenntnisse diskutiert. Einen Schwerpunkt bildet dabei der Vergleich des Wandels der Äußeren Neustadt mit Gentrificationprozessen in anderen ostdeutschen Städten.



# 1 Zum Stand der Gentrificationforschung

## 1.1 Definition und Abgrenzung der Gentrification

Die Erforschung der Gentrification begann in den 1960er Jahren, als RUTH GLASS diesen Begriff prägte, um damit die seit den späten 1950er beobachtbaren Veränderungen in mehreren Londoner Altbauquartieren zu beschreiben (GLASS 1964).

„One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle class – upper and lower. Shabby, modest mews and cottages – two rooms up and two down – have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences. Larger Victorian houses, downgraded in an earlier or recent period – which were used as lodging houses or were otherwise in multiple occupation – have been upgraded once again. Nowadays, many of these houses are being subdivided into costly flats or ‚houselets‘ (in terms of the new real estate snob jargon). The current social status and value of such dwellings are frequently in inverse relation to their size, and in any case enormously inflated by comparison with previous levels in their neighborhoods. Once this process of ‚gentrification‘ starts in a district, it goes on rapidly until all or most of the original working class occupiers are displaced, and the whole social character of the district is changed.“

GLASS 1964: xviii f.

Nach GLASS ist Gentrification die Wiederaufwertung von Wohnquartieren mittels Erneuerung der Bausubstanz und einem dadurch bedingten Austausch der Bewohner. Die bisherige Bewohnerschaft der Arbeiterklasse wird aufgrund des Zuzugs einer neuen Mittelklasse ausgetauscht und die verfallene Bausubstanz durch Modernisierung und Umbau erneuert. GLASS benannte die Gentrification nach dem *gentry*, womit ursprünglich der niedere Landadel im England des 18. und 19. Jahrhundert bezeichnet wurde (HAMNETT 2003). Diejenigen, die in die ehemaligen Londoner Altbauquartiere zogen, waren jedoch keine klassischen *gentries*, es war eine neue städtische Mittelklasse, der GLASS den Namen einer alten ländlichen Mittelklasse verlieh.

Bis zu Beginn der 1980er Jahre war der Begriff Gentrification noch umstritten. Durch den Bezug auf die *gentries* galt er als zu britisch, als zu speziell auf die Verhältnisse in britischen Städten zugeschnitten (LONDON 1980). Folge waren mehrere alternative Bezeichnungen für den Prozess (DANGSCHAT 1988), wie: *middleclass-resettlement* (GALE 1979), *neighbourhood renewal* (CLAY 1979), *neighbourhood-reinvestment* (CLAY 1980), *back-to-the-city-movement* (LASKA/ SPAIN 1980), *urban reinvasion* (LONDON 1980), *inner-city-revitalisation* (LONDON 1980), *private market housing renovation* (BLACK 1980), *private market revitalisation* (BERRY 1985) und *embourgeoisement* (LEY 1996). Seit Mitte der 1980er Jahre setzte sich der Begriff Gentrification jedoch immer mehr durch.

Die Etablierung des Begriffs Gentrification als Bezeichnung für die auf Stadtteilebene beobachteten Veränderungsprozesse bedeutete jedoch noch nicht, dass damit einheitliche Vorstellungen verbunden waren, was Gentrification genau bedeutet.<sup>3</sup> Das Spektrum der Begriffsbestimmungen reicht noch heute von solitären Definitionen, die nur ein entscheidendes Schlüsselmerkmal der Gentrification benennen, über duale bis hin zu holistischen Definitionen, mit dem Anspruch, die Gentrification in all ihren Facetten zu definieren (vgl. Abb. 1).

Die solitären Definitionen verwenden nur das Schlüsselmerkmal des sozialen Austauschs der Bewohner, um die Gentrification von anderen Prozessen der Stadtteilentwicklung abzugrenzen (FRIEDRICHS 1996, SLATER 2002b). Weitere Prozesse oder Begleiterscheinungen sind nicht Inhalt der Definition, sondern dienen der Beschreibung und Typisierung. Vorteil der solitären Definition ist, dass auch Prozesse, bei denen der Austausch der Bewohner nicht mit einer baulichen Aufwertung

<sup>3</sup> Am Beispiel der Gentrificationforschung zeigt sich eine typische Problematik der wissenschaftlichen Begriffsbildung. Neu in die Wissenschaftssprache eingebrachte Begriffe sind in der Regel nicht sauber definiert. Am Anfang steht meist ein beobachtetes Phänomen und ein eher intuitives Vorverständnis über die damit zusammenhängenden Faktoren. Erst nach einer gewissen Zeit kommt es zu einer Begriffspräzisierung, in Form eines Iterationsprozesses zwischen der Auswertung empirischer Beobachtungen und der Begriffsbildung innerhalb der Wissenschaftsgemeinschaft (KÜPPERS 1986: 81).

einhergeht, als Gentrification bezeichnet werden können. Nachteil ist, dass sie von einem Bewohneraustausch ausgeht und daher auf bewohnte Gebiete beschränkt bleibt. Ziehen statushöhere Schichten in Stadträume, die von den bisherigen Bewohnern völlig aufgegeben und verlassen wurden, oder in Quartiere ohne vorhergehende Wohnnutzung (z.B. Lager- und Industrie-Areale), liegt keine Gentrification vor.

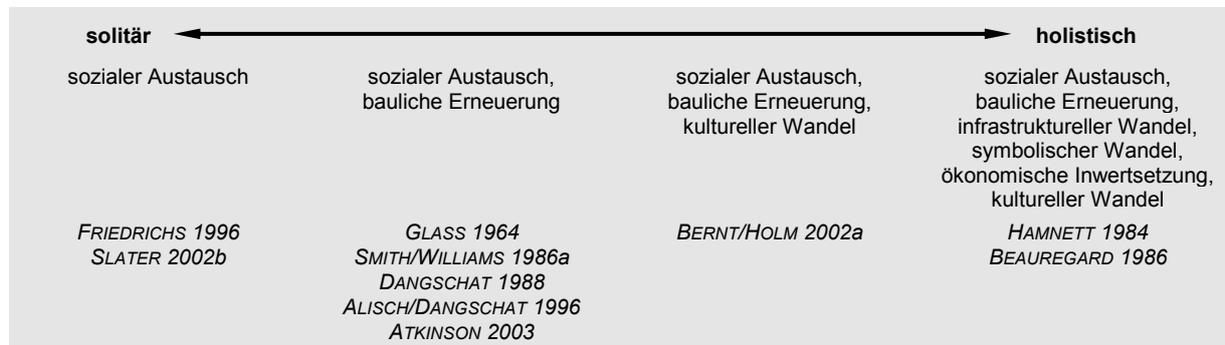


Abb. 1: Spektrum der Definitionen von Gentrification  
Quelle: eigener Entwurf

Bei holistischen Definitionen werden mehrere Veränderungsprozesse in die Begriffsabgrenzung aufgenommen (HAMNETT 1984; BEAUREGARD 1986). Daraus ergibt sich jedoch der Nachteil, dass immer alle in die Definition aufgenommenen Veränderungen in der Realität vorhanden sein müssen. Ist eines der Definitionsmerkmale nicht vorhanden, kann der Prozess nicht mehr als Gentrification bezeichnet werden.

Die duale Definition der Gentrification ist die am meisten benutzte Begriffsbestimmung (GLASS 1964; SMITH/WILLIAMS 1986b; DANGSCHAT 1988; ALISCH/DANGSCHAT 1996). Allerdings haben die dualen Definitionen den Nachteil, dass der Zuzug der sozial höheren Schichten bzw. der Austausch der Bewohner mit einer baulichen Erneuerung verbunden sein muss. Prozesse, wie der von LEES als super-gentrification bezeichnete Austausch einer Mittelklassenschicht durch eine noch höhere Schicht ohne bauliche Erneuerung würden nicht zur Gentrification gezählt werden können (LEES 2000, 2003a).

In dieser Arbeit wird Gentrification mit Hilfe einer zwischen der solitären und dualen Definition stehenden Begriffsabgrenzung definiert: **Gentrification ist der Zuzug statushöherer Bevölkerungsgruppen in Bestandsquartiere.** Die rein definitorische Reduktion auf die soziale Dimension und die Bestandsquartiere dient dazu, die Gentrification mit wenigen prägnanten Merkmalen präzise von anderen Prozessen und Formen des Wandels von Stadtquartieren zu unterscheiden. Weitere mit dem Zuzug in Bestandsquartiere verbundene Erscheinungen, wie die Erneuerung der Gebäude- und Wohnungsstruktur, der Wandel der gewerblichen Nutzungsstruktur und der symbolische Wandel, treten zwar fast immer auf, sind aber keine notwendige Bedingung, um diesen Prozess als Gentrification zu bezeichnen und von anderen Prozessen des Stadtteilwandels zu unterscheiden.

Das erste Definitionsmerkmal der Gentrification ist der Zuzug statushöherer Bevölkerungsgruppen. Während man im deutschen Sprachraum überwiegend von *statushöheren* Bevölkerungsgruppen spricht, verwendet man im Englischen eher den Begriff der ‚neuen Mittelklasse‘ (SMITH 1996; LEY 1996; BUTLER 1997). „... it refers, as its *gentri*-suffixes attest, to nothing more or less than *the class dimension of neighbourhood change* – in short, not simply changes in the housing stock, but changes in housing class.“ (SLATER u.a. 2004: 1144, Hervorhebungen im Original) Die Klassen- bzw. Statusunterschiede werden mit Hilfe von vertikalen soziokulturellen und sozioökonomischen Unterschieden erfasst: dem Bildungsgrad, dem Einkommen und der Stellung im Beruf.

Einige Autoren definieren die Gentrification als die *Verdrängung* einer statusniedereren durch eine statushöhere Bevölkerungsgruppe. Für sie ist die Verdrängung das Wesen der Gentrification (KREIBICH 1990; MARCUSE 1992). Doch die sozialen Austauschprozesse bzw. Zuzüge müssen nicht

mit Verdrängungen verbunden sein. Die Verdrängung der Bewohner stellt nicht den Normalfall der Gentrification dar. Sie kann, muss aber nicht auftreten. Die Verdrängung der Bewohner ist damit kein konstituierendes Merkmal der Gentrification.

Das zweite Definitionsmerkmal der Gentrification ist der Raumbezug, Gentrification erfolgt ausschließlich in Bestandsquartieren, d.h. in Räumen mit vorhergehender Bebauung und Nutzung. Die Forschungen haben gezeigt, dass Gentrification in Räumen mit sehr unterschiedlicher Bau- und Nutzungsstrukturen einsetzen kann und nicht, wie anfangs angenommen, auf innenstadtnahe Wohnquartiere mit Baustrukturen der Gründerzeit und des Jugendstil bzw. der victorianischen Bauzeit beschränkt bleibt (DANGSCHAT/BLASIUS 1990; BLASIUS 1994). So hat die Expansion der Gentrification dazu geführt, dass in New York Wohngebiete aufgewertet wurden, die innenstadtfremd liegen oder keine besonderen bauhistorischen Qualitäten aufwiesen (WYLY/HAMMEL 1999; HACKWORTH 2002). Einige Autoren bezeichnen auch Neu- und Umbauprojekte auf ehemaligen Gewerbeflächen (Produktionshallen, Werkstätten, Lagerhallen) oder Militäranlagen (Kasernen) als Gentrification, deren Ziel die Schaffung hochwertiger Wohnstrukturen ist (SMITH, A. 1989; HELBRECHT 1996; BLOMLEY 1997; BADCOCK 2001; DANGSCHAT 2003; SLATER/CURRAN/LEES 2004).<sup>4</sup> Bekannte Beispiele dieser unter dem Sammelbegriff der new-build gentrification firmierenden Projekte der ‚brownfield-development‘, ‚loft conservation‘, ‚waterfront-/ harbour development‘ und ‚army base development‘ sind der Battery Park in New York, die Londoner Docklands, das Vancouver Seaport Centre, Darling Harbour in Sydney, Aker Brygge in Oslo oder die Pschorr-Höfe in München (HELBRECHT 1996; NEUMANN 2000; SCHUBERT 2002; PRIEBIS 2004). Ebenso lassen sich Gentrificationprozesse in historischen Innenstädten beobachten, z.B. in Marrakech (ESCHER/PETERMANN/CLOS 2001), Moskau (GDANIEC 1997) und Montreal (VAN CRIEKINGEN/DECROLY 2003). Schließlich wurden auch in ländlichen Siedlungen zumindest gentrificationähnliche Prozesse beobachtet (rural gentrification), so von PHILLIPS (1993; 2002; 2005) in den Berkshires (Neuengland) und Norfolk (nordöstl. England), von GHOSE (2004) in Montana und von PICHLER (1998) im Umland von Wien. Den empirischen Befunden zufolge lassen sich sechs typische Baustrukturen unterscheiden, die Ausgangspunkt von Gentrification sein können: historische Altstädte, ehemalige Arbeiterviertel, ehemalige kleinbürgerliche Mischgebiete (Wohnen/Gewerbe), ehemals großbürgerliche Wohnviertel (high residential gentrification), ehem. Brach- und Industrieflächen inkl. ehem. Hafengebiete (new-build gentrification: brownfield-devel. loft-conservation waterfront-devel. harbour-devel. army-base-devel.) und ländliche Siedlungen (rural gentrification).

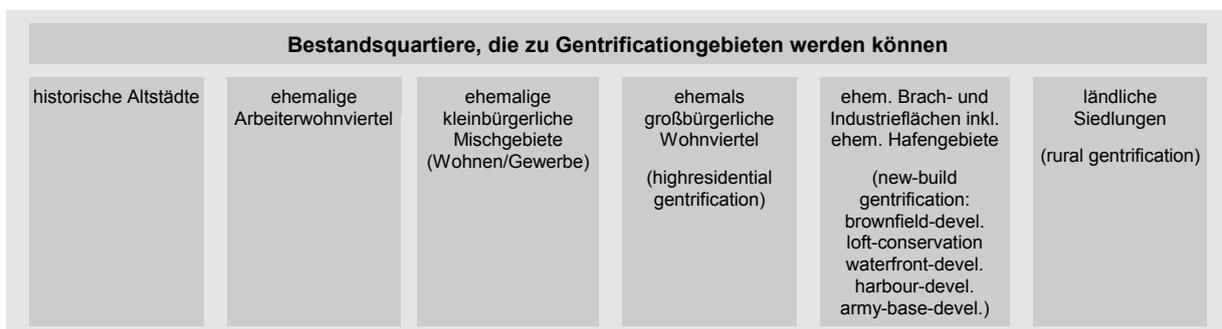


Abb. 2: Unterscheidung von Gentrificationsgebieten nach ihrer vorhergehenden Bau- und Nutzungsstruktur  
Quelle: eigener Entwurf

Die von DANGSCHAT (1991a) vorgeschlagene Unterscheidung zwischen einem Prozess der *Gentrifizierung* und einem Zustand der *Gentrification* hat sich in der Forschung nicht durchgesetzt. Dennoch weist sie auf die wichtige Unterscheidung zwischen einer dynamischen und einer graduellen Komponente der Gentrification hin. Gentrification ist stets ein Prozess, eine zeitliche Entwicklung, die zu verschiedenen Graden der Aufwertung führen kann. Dieses Konzept kann auf alle vier

<sup>4</sup> Gegen diese Ausweitung des Gentrificationkonzepts auf Neu- und Umbauprojekte argumentieren LAMBERT/BODDY (2002).

Dimensionen der Gentrification übertragen werden, d.h. es sind parallel vier Teilprozesse und vier Grade der Gentrification zu unterscheiden.

Gentrification wird häufig mit Aufwertung oder Wiederaufwertung gleichgesetzt. Diese synonyme Begriffsverwendung birgt die Gefahr, dass Gentrification generell positiv gedeutet wird: ‚Wenn etwas aufgewertet wird, dann steigt es in seinem Ansehen, seiner Qualität, seinem Wert‘ (DANGSCHAT 2003). Es gibt aber keine wertfreien Begriffe, mit denen soziale Statusveränderungen in Stadtteilen beschrieben werden können. Aufwertung und Abwertung, d.h. upgrading und downgrading sind trotz der Positiv-Negativ-Symbolik gebräuchliche Begriffe. Aus diesem Grund wird auch im Weiteren Gentrification mit Aufwertung gleichgesetzt. Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit keine generell positive Bewertung der Gentrification gemeint ist.

Die Definition der Gentrification als Zuzug statushöherer Bevölkerungsgruppen in Bestandsquartiere ermöglicht es, die Gentrification von anderen Wiederaufwertungsprozessen<sup>5</sup> zu unterscheiden. Diese anderen Formen der Wiederaufwertung sind: das incumbent upgrading, die Flächensanierung und die soziale Stadtteilentwicklung (vgl. Abb. 3).

| Formen der Wiederaufwertung von Stadtteilen |  |   |  |   |
|---|--|---|--|---|
|   | Gentrification   | incumbent upgrading                                 | Flächensanierung                           | soziale Stadtteilentwicklung  |
| Sozialstruktur                              | Zuzug statushöherer Gruppen in leere Gebiete oder Austausch statusniederer Bewohner durch statushöhere                   | geringe soziale Mobilität                           | Erstbezug ohne Spezifik der Sozialstruktur | geringe soziale Mobilität, Stabilisierung benachteiligter Nachbarschaften |
| Baustruktur                                 | vorher: Bestandsquartier, meist verfallen, teilweise ruinös<br>nachher: modernisierte Bestandsstruktur, Baulückenfüllung | Bestandsquartier, meist verfallen, teilweise ruinös | großflächiger Abriss                       | Bestandsquartier, meist verfallen, teilweise ruinös                       |
| Initiative geht aus von ...                 | Außen: Investoren, Planung oder<br>Innen: Bewohnern, Pionieren   | Innen: Bewohnern, Hausbesitzern                     | Außen: Investoren, Planung                 | Außen: Planung  |
| Prozess verläuft                            | meist schnell, intensiv, in Schüben  | langsam, wenig intensiv, gleichmäßig                | schnell, intensiv, gleichmäßig             | langsam   |

Abb. 3: Formen der Wiederaufwertung von Stadtteilen und die Besonderheiten der Gentrification

Quelle: eigener Entwurf in Anlehnung an CLAY 1979; DANGSCHAT 1988, FRIEDRICH 1996; FRIEDRICH 2000

CLAY (1979) unterscheidet von der Gentrification den Prozess des *incumbent upgrading*. Darunter versteht er die von den Bewohnern und Eigentümern ausgelöste und getragene Erneuerung von Bestandsquartieren, bei der es nur in sehr geringem und verzögertem Maße zu einem sozialen Austausch der Bewohner kommt (BLASIUS 1993: 29f.; FRIEDRICH 2000: 36). Von einigen Autoren wird dieser Prozess im Deutschen mit *Instandsetzung* gleichgesetzt.

Die *Flächensanierung* unterscheidet sich von der Gentrification darin, dass in einem größeren, mindestens einen Baublock umfassenden Areal die historische Bestandsstruktur vollständig abgerissen und durch Neubauten ersetzt wird. Flächensanierungen waren lange Zeit die dominierende Stadtentwicklungsstrategie zur Wiederaufwertung von Bestandsquartieren. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts wurden in den europäischen Metropolen die slumähnlichen, hochverdichteten Vorstadtviertel an den Rändern der sich ausdehnenden Cities abgerissen und durch Neubauviertel ersetzt. Beispiele einer frühen ‚Slumsanierung‘ sind der Umbau von Paris unter HAUSSMANN und der erste Abriss der Glasgower Gorbals. Umfangreiche Wiederaufwertungen in Form von Flächensanierungen wurden nach dem Zweiten Weltkrieg in vielen westeuropäischen und nordamerikanischen Großstädten durchgeführt (Bulldozer-Lösung). Von öffentlichen Programmen initiiert und gefördert, wurden verfallene und abgewertete Quartiere der Industrialisierungszeit durch Neubauquar-

<sup>5</sup> Synonym könnte man von Stadterneuerungsprozessen sprechen, doch würde man mit dieser Begriffswahl missachten, dass es auch Gentrificationprozesse in ländlichen Siedlungen gibt.

tiere ersetzt. Beispiele sind Berlin-Kreuzberg, das East End in New York und der zweite Abriss der Glasgower Gorbals. Moderne Formen der Flächensanierung sind der Neubau einer gemischten und ökologisch orientierten Stadt (Französisches Viertel in Tübingen) und der Neubau von gated communities (East End in London) (DANGSCHAT 2001).

Eine weitere von der Gentrification zu unterscheidende Form der Wiederaufwertung ist die *soziale Stadtteilentwicklung*. Gemeint sind damit die meist staatlich initiierten und geförderten Maßnahmen zur Stabilisierung benachteiligter Wohnquartiere. Wiederaufwertungen mit Hilfe sozialer Stadtteilentwicklung wurden zum Beispiel mit dem Forschungs- und Förderprogramm 'Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt' unterstützt. Der wesentliche Unterschied zur Gentrification besteht darin, dass es zu keinem bedeutenden Zuzug statushöherer Bevölkerungsgruppen kommt. Dennoch können soziale Stadtteilentwicklungen durchaus in Gentrificationprozesse übergehen, d.h. einen verstärkten Zuzug statushöherer Schichten bewirken.

## 1.2 Eine ‚kleine Geschichte‘ der Gentrification und deren Erforschung

Wenn auch die Prozesse der Gentrification kein ausschließliches Phänomen der modernen Stadtentwicklung sind, so erreichten sie ihre größte Bedeutung doch erst in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts.<sup>6</sup> Das Phänomen der Gentrification steht im Zusammenhang mit Prozessen der urbanen, gesellschaftlichen und ökonomischen Restrukturierung. Gentrification wurde zu einem geradezu typischen Element der Umgestaltung der Städte von der industriellen zur postindustriellen Stadt (SMITH 1996: 136). Die moderne Geschichte der Gentrification begann in den späten 1950er Jahren in Nordamerika und Großbritannien und lässt sich nach HACKWORTH / SMITH (2001) in Form von drei großen Wellen beschreiben. Die Übergänge zwischen den Wellen sind allerdings fließend und variieren von Ort zu Ort. Die Erforschung der Gentrification lässt sich ebenfalls in drei Phasen untergliedern, zeigt aber einen markanten Timelag gegenüber den Gentrificationswellen in der Praxis (vgl. Abb. 4).



Abb. 4: Geschichte der Gentrification und deren Erforschung in Nordamerika, Europa und Australien  
Quelle: eigener Entwurf, verändert nach HACKWORTH/SMITH 2001: 467

### 1.2.1 Die erste Gentrificationswelle und der Beginn der Gentrificationforschung

Die erste Gentrificationswelle setzte in den 1950er Jahren ein und reichte bis in die frühen 1970er Jahre hinein. Eines der ersten Gebiete mit Gentrificationansätzen war der Stadtteil Society Hill in Philadelphia, für den seit 1959 ein ‚urban renewal plan‘ bestand. Dieser Plan bildete die Grundlage dafür, dass Society Hill innerhalb von zehn Jahren mit Hilfe von staatlichen Förderungen und privaten Investitionen als ‚public-private-development‘ umgestaltet wurde (SMITH 1996: 119ff.). Weitere frühe Gentrificationengebiete lagen in den Großstädten der USA (SoHo, Greenwich Village - New York) und in Großbritannien (Islington, Paddington, Chelsea - London) (GLASS 1964; HACKWORTH 2002). Zumeist waren es innenstadtnahe Wohnquartiere mit bürgerlicher oder großbürgerlicher Vergangenheit (DANGSCHAT/ BLASIUS 1990). In ihrer Zahl und ihrer räumlichen Ausdehnung waren die Gebiete der ersten Gentrificationswelle noch relativ begrenzt.

<sup>6</sup> Ein historisches Beispiel für Gentrification aus dem späten 17. Jahrhundert ist die Vertreibung und Verdrängung der armen Hugenotten durch Grundeigentümer, Händler und wohlhabende Leute nach der Aufhebung des Ediktes von Nantes (CYBRIWSKY 1978 nach SMITH 1996: 35).



gezielt in ein Quartier (LEY 1996; BUTLER 1997). Der wesentliche Unterschied zwischen beiden Akteursgruppen besteht im Zeitpunkt der Invasion und in der damit zusammenhängenden Rolle im Gentrificationprozess.

Die *Pioniere* gelten als diejenigen, die als erste in ein Gebiet eindringen und einen soziokulturellen Wandel des Quartiers einleiten.<sup>11</sup> Entlang einer *Frontier* (CLAY 1979) *kämpfen* sie für die Inbesitznahme und Urbarmachung *wilden Landes* (SMITH 1996). Diese Urbarmachung verwilderter urbaner Räume durch die Pioniere besteht darin, dass sie in verfallene oder verlassene Stadtquartiere ziehen und dort auf legalem oder illegalem Wege unbewohnte oder frei werdende Wohnungen mit geringstem Wohnkomfort in Besitz nehmen. Die *Frontier* ist die lokale räumliche Verortung der Grenze zwischen Investition und Desinvestition, zwischen ‚urbarem‘ und ‚wildem‘ Land, zwischen ‚Vergangenheit‘ und ‚Zukunft‘, zwischen bestehendem Markt und profitablen Möglichkeiten (SMITH 1996).<sup>12</sup> Das Prinzip, die ersten Invasoren als Pioniere und die Investitionsgrenze als *Frontier* zu bezeichnen, hat in Nordamerika eine lange Tradition, und besteht darin, gesellschaftliche Entwicklungsprozesse mit Metaphern aus der Zeit der amerikanischen Landnahme zu beschreiben. In der Verwendung der Begriffe Pioniere und *Frontier* sieht SMITH eine gewisse Arroganz, weil beide suggerieren, dass vor der Ankunft der Pioniere und jenseits der *Frontier* kein soziales Leben bestand (SMITH 1996: XIV).

Typische Pioniere sind Studierende, Schüler und Auszubildende sowie (Lebens-)Künstler, Bohemiens und Aussteiger. Die Pioniere gelten als risikofreudig, weil sie in ein *unerschlossenes* Gebiet zuwandern. Mit ihrem kreativen Potenzial und ihrer alternativen Lebensweise formen sie Teile des Gebietes nach ihren Interessen um. Sie gestalten das Wohnumfeld, entwickeln eine eigene Infrastruktur aus Kneipen, Kulturstätten und Verkaufseinrichtungen, in vielen Fällen entsteht eine sogenannte *Szene*. Die verlassenen Räume bieten den Pionieren ein Experimentierfeld für alternative, sub- und gegenkulturelle Lebensformen sowie eine passende Projektionsfläche für unterschiedlichste Lebens- und Aussteigerutopien (LANG 1998: 27). Die empirischen Ergebnisse ergaben, dass die Pioniere in der Regel junge Gründerhaushalte sind. Sie wohnen meist allein, in Paarhaushalten oder mit anderen Personen zusammen in Wohngemeinschaften. Ihr ökonomisches Kapital ist aufgrund geringer und unsicherer Einkommen eingeschränkt. Das soziale und kulturelle Kapital ist hingegen vergleichsweise hoch, weil die Pioniere eine hohe Kommunikationsfähigkeit und ein hohes Bildungsniveau aufweisen (DANGSCHAT 1988). Dadurch dass die Pioniere zuziehen und das Aussehen und den Ruf des Quartiers verändern, werden andere Sozialgruppen auf das Quartier aufmerksam – die Gentrifizierer.

Die *Gentrifizierer* gelten als die eigentlichen Träger der Gentrification. Sie ziehen erst dann in ein Gebiet, wenn es einen höheren Wohnstandard erreicht hat und eine bestimmte Sicherheit bietet. Die Gentrifizierer gelten daher als weniger experimentier- und risikofreudig. Sie pflegen einen hedonistischen Lebensstil mit demonstrativem Konsum jenseits standardisierter, billiger Massenprodukte. Von großer Bedeutung ist die bewusste Stilisierung des Wohnens, Kleidens und der Freizeitgestaltung, wobei Vorlieben für moderne, trendige Stile der Jugendkultur bestehen. Die Wohnung spielt eine bedeutende Rolle als privater Rückzugsraum, ist groß, weit geschnitten und hat viele Räume. Die exklusiven Varianten sind ausgebaute Dachgeschosse, Maisonettewohnungen oder Lofts. Die Wohnungsausstattung ist mit Bezug zu aktuellen Stilmoden individuell gestaltet. Die Lebensweise der Gentrifizierer baut auf einer Vielzahl externer Konsumangebote und Dienstleistungen auf. Sie nutzen milieuspezifische, spezialisierte und flexible Konsum- und Freizeiteinrichtungen (Cafés, Kneipen,

---

<sup>11</sup> In der Stadtforschung wurde der Begriff der Pioniere bereits 1938 von CRESSEY benutzt, der damit den Zuzug ethnischer Gruppen und die daraufhin einsetzende Sukzession beschrieb (ALISCH/DANGSCHAT 1996: 97).

<sup>12</sup> Das Konzept der *Frontier* wurde nur in wenigen Untersuchungen explizit überprüft. SMITH verortet die *Frontier* am tipping point zwischen Disinvestment und Investment. Als Indikator verwendet er die zu zahlende Grundsteuer. Von dem Zeitpunkt an, ab dem die Eigentümer wieder Steuern bezahlen, wird eine Gewinnerwartung deutlich. Die generalisierte Kartographie der Raten der ‚tax arrears‘ (Steuerschulden) zeigt den Fortgang der Gentrification (SMITH 1996; SMITH/DEFILLIPIS 1999). Auch in der deutschen Gentrificationforschung finden sich nur sehr wenige Untersuchungen zum Konzept der *Frontier* und räumlichen Expansion der Gentrification (u.a. HOLM/ZUNZER 2000).

Kinos). Die Gentrifier sind in der Regel älter als die Pioniere und leben überwiegend in Ein- und Zwei-Personen-Haushalten; sie sind Singles oder DINKs<sup>13</sup>. Die Gentrifier haben höhere Einkommen als die Pioniere und verfügen daher über ein größeres ökonomisches Potenzial. Zu den klassischen beruflichen Tätigkeiten der arbeits- und karriereorientierten Gentrifier zählen ‚white-collar-jobs‘ als Selbständige, Freiberufler, leitende Angestellte, Beamte.

Da die Pioniere und Gentrifier nicht die Gesamtheit der Quartiersbewohner bilden, wurden auch die übrigen Bewohner in die Beschreibungen aufgenommen. In den meisten Fällen wurden die älteren Bewohner als die *Alten* bezeichnet. Wer dann noch übrig blieb, d.h. weder als Alter, Pionier oder Gentrifier galt, wurde der Restkategorie der *Anderen* oder *Sonstigen* zugeteilt. Die Alten und Anderen spielen in den Beschreibungen von Gentrificationprozessen nur eine geringe Rolle. Offensichtlich werden sie weniger wahrgenommen als die Pioniere und Gentrifier (LANG 1998: 18).

Die mit einer Gentrification verbundene Gefahr einer Verdrängung der Bewohner (social displacement) bzw. von Gewerbenutzungen (commercial displacement) wurde schon sehr früh thematisiert (GALE 1979; CLAY 1979; GRIER/GRIER 1980; CHERNOFF 1980). SMITH/WILLIAMS (1986b) bezeichneten das Problem als das *Catch 22-Dilemma* der Gentrification.<sup>14</sup> Es ergibt sich aus folgender Konstellation: a) ohne Gentrification verschlechtern sich die Lebensverhältnisse im Stadtteil weiter und b) mit Gentrification droht eine Verdrängung der alteingesessenen Bewohner (SMITH/WILLIAMS 1986b: 221f.).

Auch in Westdeutschland wurden seit den 1960er Jahren erste Gentrificationerscheinungen sichtbar. In Hamburg Pöseldorf setzte nach der Sanierung ein Bewohnerwechsel mit Zuzug der ‚Schickeria‘ ein. Das als ‚Pöseldorf-Effekt‘ bezeichnete Phänomen wurde wenig später ebenso in den Hamburger Stadtteilen Winterhude und Eppendorf beobachtet (BUSSE 1990). Von Gentrification sprach in Deutschland jedoch noch niemand. Zum einen war der Begriff hier noch nicht bekannt geworden, zum anderen blieben die bisherigen ‚Pöseldorf-Effekte‘ eine Ausnahme der Stadtentwicklung. In den meisten westdeutschen Gründerzeitgebieten kam es weniger zu Gentrificationprozessen, als vielmehr zu Verfall, Spekulation und ‚fordistischer‘ Flächensanierung (IPSEN 1992: 17). Die gründerzeitlichen Baustrukturen galten bis dahin als überholtes Erbe des Städtebaus. Sie entsprachen nicht den Vorstellungen einer verkehrsgerechten Stadtplanung, wurden als ‚substanzschwach‘ und ‚sozialstrukturell schwach‘ betitelt.<sup>15</sup> Seit dem Zweiten Weltkrieg waren in den Beständen der innenstadtnahen Altbauquartiere kaum Sanierungen durchgeführt, sondern lediglich Wohnungen wiederhergerichtet und einige Lücken bebaut worden. Die Quartiere hatten sich zu preiswerten Einsteigergebieten für Haushaltsgründer und Arbeitsmigranten entwickelt. Aufgrund ihrer innenstadtnahen Lage galten die gründerzeitlichen Viertel zudem als Hindernis für Cityerweiterungen. Nur sehr langsam setzte ein Bewusstseinswandel in der Bewertung der Altbauquartiere ein. Er begann in den 1960er Jahren mit Protesten gegen die Vernichtung historischer Bauensembles im Zuge der Flächensanierung mit anschließender Neubebauung, gegen die Verdrängung und Zerstörung gewachsener Sozialstrukturen und Milieus sowie gegen die einsetzende Spekulation<sup>16</sup> und den Verlust preisgünstiger Wohnbestände. Die Protestwelle stand im Zusammenhang mit der 1968er Studentenbewegung, einer allgemeinen Gesellschafts- und Kapitalismuskritik und Ansätzen einer kritischen Stadtsoziologie.<sup>17</sup> Ausgehend von dieser Kritik kam es Anfang der 1970er Jahre zu ersten modellhaften Versuchen einer

---

<sup>13</sup> double income, no kids: doppelverdienende Paare ohne Kinder

<sup>14</sup> Die Bezeichnung Catch 22 stammt aus dem gleichnamigen Roman von J. HELLER, der damit eine besondere Dilemmasituation beschreibt.

<sup>15</sup> Deutlich wird diese aus heutiger Sicht kaum noch nachvollziehbare Ablehnung zum Beispiel im Titel des 1969 von ZAPF herausgegebenen Buches ‚Rückständige Viertel‘. Nur wenige Stadtplaner und Stadtforscher widerstanden dieser auf der Großstadtkritik des 19. Jahrhunderts aufbauenden Argumentation. Zu diesen Ausnahmen zählte: HARTOG, R. (1962): Stadterweiterungen im 19. Jahrhundert. Stuttgart.

<sup>16</sup> Ab 1960 hatte man mit der Aufhebung der bestehenden Wohnungszwangswirtschaft begonnen. Die Altbaumieten konnten in mehreren Etappen um 10% - bis insgesamt 175% - angehoben werden. Auf diese Weise entwickelten sich allmählich Marktmieten (HARLANDER 1999: 310).

<sup>17</sup> Zu den bekanntesten Kritikern der Stadtentwicklungspolitik zählten A.MITSCHERLICH und H.P.BAHRDT.

„erhaltenden Sanierung“.<sup>18</sup> Die rechtliche Grundlage dafür bot das 1971 neu verabschiedete Städtebauförderungsgesetz (StBauFG).<sup>19</sup> Ein erster Bewusstseinswandel in der Bewertung innenstadtnaher Bestandsgebiete hatte eingesetzt.

Die erste Welle der Gentrification endete in Folge der globalen ökonomischen Rezession der frühen 1970er Jahre, die weitere Investitionen in innenstadtnahen Wohnlagen erschwerte (HACKWORTH/SMITH 2001). Zu diesem Zeitpunkt war die Gentrification in Nordamerika bereits ein weit verbreitetes Phänomen. Eine Studie des Urban Land Institute von 1976 hatte erbracht, dass in mehr als der Hälfte der 260 US-amerikanischen Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern Gentrificationansätze zu beobachten waren (SMITH 1979: 538).

### **1.2.2 Die zweite Gentrificationwelle und der Boom der Gentrificationforschung**

Die zweite Gentrificationwelle begann in der zweiten Hälfte der 1970er Jahre mit der eintretenden Verbesserung der allgemeinen ökonomischen Situation. Bis Anfang der 1980er verliefen die Gentrificationprozesse noch relativ verhalten, nahmen dann aber deutlich zu. Vier Merkmale waren für die zweite Welle der Gentrification charakteristisch: erstens wurden neue Quartiere und Bauformen von der Aufwertung erfasst, zweitens gewannen private Investitionen eine größere Bedeutung, drittens entwickelten sich zum Teil sehr intensive Widerstände gegen die Gentrification und viertens wuchs die Bedeutung der sich entwickelnden „alternativen (Kunst)Szene“ als vorbereitendes Element der Gentrification.

Viele frühere Gentrificationgebiete erlebten eine zweite Aufwertungsphase, bspw. der Stadtteil Hamburg Eppendorf (BUSSE 1990). Zugleich gerieten viele neue Quartiere unter Aufwertungsdruck. Mit der in größerem Stil einsetzenden Umgestaltung von ehemaligen Fabriken und Lagerhallen zu Lofts wurden nicht nur die Wohngebäude in Gründerzeitgebieten, sondern auch ehemalige Gewerbeimmobilien zum Gegenstand der Gentrification (ZUKIN 1982). Dennoch war die Gentrification kein flächendeckendes Phänomen, sondern blieb auf einzelne Quartiere - die „islands of renewal in seas of decay“ (BERRY 1985) - begrenzt. Zu diesen Aufwertungsinseln zählten zunehmend auch Quartiere in Großstädten der westlichen Welt, die keinen Global City - Status hatten. Dennoch blieb die Gentrification auf Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern begrenzt; in Westdeutschland auf Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt/Main, Stuttgart, Düsseldorf (DANGSCHAT/BLASIUS 1990; HILL/WIEST 2004).

In der zweiten Welle der Gentrification spielten private Investitionen eine zunehmend bedeutendere Rolle. Die Aufwertungen der 1970er Jahre waren häufig noch durch öffentliche Förderungen induziert und blieben auf Stadterneuerungsgebiete begrenzt (GALE 1979). Ab den 1980er Jahren verselbstständigte sich die Gentrification zunehmend, dehnte sich auf weitere Stadträume aus und wurde wesentlich von Investitionen privater Eigentümer getragen (WIEßNER 1990). Die ökonomische Krise der 1970er Jahre hatte zu einer Verknappung der finanziellen Mittel der öffentlichen Hand geführt. Kommunen und Staat suchten daher nach Wegen einer stärkeren Beteiligung privaten Kapitals. Aus diesem Grund wurden parallel verschiedene staatliche Förderinstrumente entwickelt und steuerliche Anreize geschaffen (HARLANDER 1999). Der Staat förderte die Gentrification mit Instrumenten der Entwicklungsgebiete (enterprise zones, Sanierungsgebiete) sowie Objekt- und Subjekt-Zuschüssen (Steuervergünstigungen, Modernisierungskrediten).<sup>20</sup> Die staatlichen Anreize

<sup>18</sup> Das erste Modellprojekt war das von H.-W. HÄMERS in Berlin Charlottenburg (Klausenerplatz, Block 118).

<sup>19</sup> Erstmals waren Baumodernisierungs- und Abbruchgebiete ins Städtebaurecht aufgenommen worden. In dem Gesetz geregelt waren auch die Übernahme der unrentierlichen Kosten für Abriss, Entschädigung, Neuordnung sowie Mieterumsetzung durch die öffentliche Hand. Bis dahin hatten diese Kosten die Sanierungen blockiert.

<sup>20</sup> In Westdeutschland zählten zu diesen Instrumenten: das Wohnungsmodernisierungsgesetz (WoModG) von 1976, das Modernisierungs- und Energiespargesetz (ModEnG) von 1978, die Ausweisung von Sanierungsgebieten und der Einsatz von Wohnungsmodernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen mit Übernahme von unrentierlichen Kosten wie Wohnumfeldverbesserungen, Verkehrsberuhigungen und Hofbegrünungen, der Einsatz von Programmen der Denkmalpflege (insbesondere seit dem Europäischen Denkmalschutzjahr 1975), steuerliche Anreize wie die steuerliche Eigentumsförderung durch Abschreibungsmöglichkeiten auf Altbausanierung; Abschreibung der Grunderwerbssteuer bei Eigennutzung von 1977 (§ 7b EStG / § 82a EStDV; jetzt § 10c EStG) und das Wohneigentumsfördergesetz von 1986.

wurden mittels zinsgünstiger Kredite privater Banken und Sparkassen unterstützt. Zu den von staatlicher und privater Seite geschaffenen Anreizen kamen deutliche Preisvorteile für Bestandswohnungen, deren Preise zum Teil bis zu 50% unter den Preisen von Neubauten lagen (FROESSLER/SELLE 1990: 135).

Mit der stärkeren Beteiligung der privaten Akteure offenbarte sich die ‚Janusköpfigkeit‘ der Gentrification. Zwar ist die Aufwertung innenstadtnaher Wohnquartiere aus städtebaulicher Sicht erwünscht, doch kann sie zu sozialen Ungerechtigkeiten führen, etwa wenn alteingesessene Bewohner aus ihren Wohngebieten verdrängt werden oder aufgrund der Modernisierung ihrer Wohnungen höhere Mieten in Kauf nehmen müssen (KOVÁCS/WIEBNER 1999). Seit der zweiten Hälfte der 1970er Jahre wurde die Gentrification immer wieder mit Luxusmodernisierungen, Spekulation und unsauberen Fällen der Mieterverdrängung in Verbindung gebracht. In Erwartung einer Sanierung oder eines Verkaufs reduzierten die Eigentümer die Instandhaltungen auf ein Minimum. Standen Sanierungen unmittelbar bevor, wurden die Wohnungen bisweilen mit rigorosen Methoden entmietet. Charakteristisch für die Gentrification der späten 1970er bis 1980er Jahre wurde daher eine zunehmend kritischere Beurteilung der Aufwertungen und ein sich entwickelnder intensiver Widerstand. Die Anti-Gentrification-Initiativen erkämpften sich nicht selten Regelungen des Mieterschutzes, die die Gefahr der Verdrängung verringerten. In New York erlaubte bspw. ein Gesetz der Stadtverwaltung, Gebäude an die Mieter zu übertragen, so dass diese die Möglichkeit zur Modernisierung erhielten (HELMS 1992). In Westdeutschland wurde mit der Novellierung des Städtebauförderungsgesetzes von 1976 bereits sehr früh von gesetzlicher Seite auf die Verdrängungsgefahr reagiert, indem das neue Instrument der Erhaltungssatzung in das Gesetz mit aufgenommen wurde. Die Erhaltungssatzung sicherte den Erhalt der städtebaulichen Eigenart (Gestaltungssatzung), den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzsatzung) sowie die Sicherung der städtebaulichen Umstrukturierung (HÄUBERMANN/HOLM/ZUNZER 2002: 64). Die intensivste Phase der Proteste gegen Gentrifizierung lag in (West-)Deutschland zwischen 1979 und 1983, wobei Berlin Kreuzberg<sup>21</sup> und Hamburg St. Pauli besonders bekannte Beispiele sind (LANG 1998; TWICKEL 2003). Aufgrund einer Verhandlungspolitik gegenüber den ‚Instandhaltern‘ und einer restriktiven Machtpolitik gegenüber den ‚Verweigerern‘ ließen die Proteste deutlich nach. Bereits Mitte der 1980er Jahre waren etwa zwei Drittel der besetzten Häuser Kreuzbergs geräumt, aufgegeben oder legalisiert (LANG 1998: 130ff.). Dort, wo die Protestbewegungen weiterhin bestanden, tendierten sie in den späten 1980er Jahren zu militanten Formen; auch dafür sind in Deutschland die Proteste in Kreuzberg und St. Pauli die bekanntesten Fälle. Beispiel für eine Anti-Gentrification-Initiative in den USA sind die Proteste in der New Yorker Lower East Side, die in der Besetzung und Räumung des Tompson Square Park kulminierten (HACKWORTH/SMITH 2001).

Trotz dieser vielfältigen Widerstände hatten sich die Gentrificationprozesse in den 1980er Jahren weitgehend verselbstständigt, immer mehr Eigentümer und Investoren sahen darin ein profitables Geschäft (HAMNETT 2003). Deutliches Indiz dafür war die ab Anfang der 1980er zunehmenden Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in Gründerzeitquartieren westdeutscher Großstädte (KILLISCH/GÜTTER/RUF 1990). In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre erreichte die Gentrification ihren vorläufigen Höhepunkt. Immobilienunternehmen professionalisierten das Geschäft mit der Gentrification. Zugleich wurde die Bedeutung der ‚alternative (Kunst)Szene‘ als wichtiger Pionier erkannt. In vielen Gebieten - wie zum Beispiel in den New Yorker Stadtteilen SoHo, Tribeca und der Lower East Side – war es die ‚alternative (Kunst)Szene‘, die als erste in die innenstadtnahen Wohnquartiere zog und diese aufwerteten (HACKWORTH/SMITH 2001). Die Entwickler hatten die Rolle der ‚alternativen (Kunst)Szene‘ erkannt und gingen mit Hilfe von ‚urban scouts‘ auf die Suche nach deren Standorte (SMITH 1996: XIV). Einige Investoren entwickelten sogar

---

<sup>21</sup> Am 3. Februar 1979 besetzte die Bürgerinitiative SO 36 zwei Wohnungen der senateigenen Wohnungsbaugesellschaft BeWoGe in der Lübbenauer Straße 3 und Görlitzer Straße 74. Auf dem Höhepunkt dieser Bewegung waren in Westberlin 165 Häuser besetzt (LANG 1998: 130).

gezielte Strategien zur Ansiedlung einer ‚alternativen (Kunst)Szene‘ – z.B. in DUMBO – Down Under the Manhattan Bridge Overpass in New York (HACKWORTH/SMITH 2001).

Die zweite Welle der Gentrification führte zu einer Vielzahl wissenschaftlicher Untersuchungen und Publikationen. In den 1980er wurde die Gentrificationforschung im angloamerikanischen Sprachraum zu einem der wichtigsten Themen geographischer und soziologischer Stadtforschung. In kürzester Zeit erschienen zahlreiche Zeitschriftenaufsätze, Sammelbände (LASKA/SPAIN 1980; PALEN/LONDON 1984; SMITH/WILLIAMS 1986a) und Monographien (ZUKIN 1982; GALE 1984). Im Mittelpunkt der wissenschaftlichen Diskussion standen das Problem der Verdrängung und Versuche, die Gentrification zu erklären. Die negativen Begleiterscheinungen der Gentrification führten dazu, dass das Konzept zunehmend kritisch gesehen und negativ gedeutet wurde. Gentrification wurde zu einem ‚dirty word‘ (SMITH 1996: 3). Schwerpunkt des wissenschaftlichen Diskurses bildete zudem die Kontroverse um das ‚richtige‘ Erklärungskonzept für Gentrification, die in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre ihren vorläufigen Höhepunkt erreichte. Nach HAMNETT war diese Debatte zwischen der *Angebotstheorie* und der *Nachfrage* eine der wichtigsten ‚Schlachtfelder‘ der englischsprachigen Humangeographie der 1980er Jahre, in der sich mit Angebot und Nachfrage zugleich Strukturtheorie und Akteursansatz, Produktion und Konsumtion, Kapital und Kultur gegenüberstanden (HAMNETT 1991a: 174). Ihren Höhepunkt erreichte die Kontroverse zwischen den Verfechtern der beiden Ansätze in den Jahren 1986 und 1987.

Die Vertreter der Angebotstheorie<sup>22</sup> sehen die entscheidenden Ursachen für Gentrification in veränderten Investitionsstrategien der Immobilienbranche. Die Angebotstheorie besteht aus zwei Teiltheorien, der rent gap-Theorie und der value gap-Theorie. Mit *rent gap* bezeichnet SMITH (1979, 1996) die Differenz bzw. Lücke zwischen der kapitalisierten und der potenziellen Grundrente eines Gebäudes. Die kapitalisierte Grundrente ist die aus den aktuellen Mieteinnahmen erzielte Grundrente des Eigentümers. Die potenzielle Grundrente bezeichnet hingegen die angenommene Grundrente eines Gebäudes nach erfolgter Erneuerung. Die Entstehung des rent gap leitet SMITH aus dem Abwertungsprozess von Nachbarschaften („depreciation cycle“) ab (SMITH 1979: 544). Die *value gap-Theorie* stammt von HAMNETT/RANDOLPH (1986), die diese Theorie anhand von Beobachtungen des Londoner Immobilienmarktes entwickelten, der sich in den 1980er Jahren von einem Mietermarkt zu einem Eigentümermarkt wandelte. Der value gap bezeichnet die Wertlücke zwischen den langfristigen Kapitaleinnahmen aus Vermietung der Wohnungen und dem Verkaufswert der Wohnungen als modernisierte Eigentumswohnungen, d.h. die Lücke zwischen Vermietungsgeschäft und Verkaufsgeschäft. Der ökonomische Gewinn entsteht aufgrund der Mehreinnahmen bei Verkauf abzüglich der Investitionskosten für die Sanierung. Beide Ansätze der Angebotstheorie stellen keine gegensätzlichen Konzepte dar, sondern ergänzen sich und stehen für unterschiedliche Varianten der Gentrification (CLARK 1992; FRIEDRICHS 1996; KECSKES 1997).<sup>23</sup> Die Angebotstheorie betont die Abhängigkeit der Gentrification von konjunkturellen Schwankungen der Kapital-, Immobilien- und Wohnungsmärkte. Einflüsse ergeben sich aus der Tatsache, dass Investitionen in Wohnimmobilien Bestandteil des sekundären Kapitalkreislaufes sind und von den konjunkturellen Entwicklungen des primären Kapitalkreislaufes der industriellen Produktion abhängen. Akkumulationskrisen im primären Kapitalkreislauf führen zu einer Art ‚Überlaufeffekt‘ des Investitionskapitals in den sekundären Kapitalkreislauf, d.h. die Investitionen in Immobilien nehmen zu, wenn die Gewinne aus Investitionen in den produzierenden Sektoren abnehmen. Gentrificationprozesse in Wohngebieten werden in ihrem

---

<sup>22</sup> Die Angebotstheorie wird auch als strukturalistischer Ansatz bezeichnet (HELBRECHT/POHL 1995). Doch diese Bezeichnung ist irreführend, denn in der soziologischen Theorie wird mit dem Begriff des Strukturalismus der theoretische Ansatz von A.GIDDENS bezeichnet, der auf einer Verbindung aus handlungs- und systemtheoretischen Elementen beruht. Die Angebotstheorie der Gentrification arbeitet hingegen mit rein ökonomischen Gesetzmäßigkeiten des Wohnungsmarktes.

<sup>23</sup> Häufig wird die Annahme vertreten, dass die rent gap-Theorie am ehesten die Gentrificationprozesse in den nordamerikanischen Städten erklärt und die value gap-Theorie eher die Situation in den europäischen Städten beschreibt (FRIEDRICHS 1996: 30).

Umfang und ihrer Geschwindigkeit von globalen ökonomischen Einflüssen abhängig. Investitionsphasen können sich mit Investitionsflauten abwechseln (LEES 2000; HACKWORTH/SMITH 2001).<sup>24</sup>

Die Vertreter der *Nachfragetheorie* sehen den Hauptgrund für die Gentrification im qualitativen und quantitativen Wandel der Wohnungsnachfrage. Während einige Autoren nur einzelne oder wenige dieser Faktoren als Ursache des Nachfragewandels benennen (LIPTON 1977; WINTERS 1978), beschreiben andere Autoren den Wandel als sehr komplexen und vielgestaltigen Prozess (LEY 1986; HAMNETT 1991). Die Vertreter der Nachfragetheorie verweisen auf einen sich vollziehenden Wandel der Wohnpräferenzen (LEY 1986; DANGSCHAT 1988; HAMNETT 1991; BUTLER 1997), eine quantitative Zunahme der Nachfrage nach Wohnungen in Aufwertungsgebieten aufgrund des Auftretens geburtenstarker Jahrgänge junger Haushaltsgründer<sup>25</sup> bzw. eines steigenden Umfangs derjenigen, die einen urbanen Lebensstil bevorzugen.<sup>26</sup> Die Entstehung neuer Lebensstile und neuer Haushaltsformen sowie die Wandlungen auf dem Arbeitsmarkt werden zu einer Theorie der 'Production of Gentrifiers' zusammengefasst (ROSE 1984; LEY 1986; HELBRECHT 1996).

Doch weder Angebots- noch Nachfragetheorie liefern allein eine ausreichende Erklärung für die Gentrification. Beide Theorien erklären nicht, warum es nur in bestimmten Bestandsquartieren zur Gentrification kommt. Die Angebotstheorie kann nicht erklären, warum es nicht in allen Quartieren mit ökonomischen gaps zur Gentrification kommt, und die Nachfragetheorie kann nicht erklären, warum nicht in allen innenstadtnahen Wohnquartieren eine Nachfragesteigerung einsetzt (SMITH 1979, FRIEDRICHS 1996, REDFERN 1997). Zudem kommt keine der Theorien ohne die andere aus, die Angebotstheorie ist auf die sich ändernde Nachfrage angewiesen und die Nachfragetheorie auf das sich ändernde Angebot. Es gibt keine Gentrification ohne Gentrifier und es gibt keine Gentrification ohne attraktive Bestandsgebiete. Oder anders formuliert: Angebote, die ohne entsprechende Nachfrage bleiben, führen zu keinem ökonomischen Erfolg, sie bleiben Spekulationsgebiete ohne Gewinnabschöpfung. Eine Nachfrage, der kein ausreichendes Angebot gegenüber steht, kann keine gentrificationrelevanten Größenordnungen erreichen (HAMNETT 1991a: 182). Gegen die Angebotstheorie spricht zudem das Phänomen des Prisoners Dilemma (strategisches Dilemma), welches besagt, dass sich die Investitionen eines Hauseigentümers erst dann lohnen, wenn sie kein Einzelfall bleiben, sondern in größerem Rahmen erfolgen (KRÄTKE 1996; HÄUBERMANN/HOLM/ZUNZER 2002). Die Nachfragetheorie erklärt wiederum nicht, warum es zum Auszug der bisherigen Bewohner kommt und nach welchen Kriterien die Eigentümer die Wohnungen vergeben, d.h. Faktoren der Wohnungsvergabepaxis werden nicht berücksichtigt (KECSKES 1997).

Die genannten Argumente zeigen, dass keine der beiden Theorien allein dazu geeignet ist, als Wenn-Dann- oder Je-Desto-Erklärung den gesamten Gentrificationprozess oder sämtliche beobachtbaren Gentrificationprozesse zu erklären (HUININK 1990: 265). In der Gentrificationforschung setzte sich diese Erkenntnis Ende der 1980er durch. „We should stop asking the one-dimensional question: ‚Which theory of Gentrification is true, the rent-gap theory, the post-industrial restructuring theory, the consumer demand for amenities theory, or the institutionalist theory?‘, and start asking ‚If it is so that there is empirical support for all these theories, can we arrive at an understanding of the ways in which they stand in a logical relation of complementarity?‘“ (CLARK 1988: 247) Mit dem sogenannten *Marktmodell* entstand daraufhin ein Ansatz, mit dem versucht wurde, Angebots- und

<sup>24</sup> Der Einfluss des Kapital-, Immobilien- und Wohnungsmarktes ergibt sich auch aus Preisunterschieden zwischen Investitionsangeboten. Ein Beispiel dafür bietet die Entwicklung der Gentrification in Westdeutschland in den 1970er Jahren. Die Preissprünge auf dem Neubaumarkt und die Baulandverknappung im suburbanen Raum galten hier als wesentliche Faktoren, die eine stärkere Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnlagen begünstigten (KOVÁCS/WIEBNER 1999).

<sup>25</sup> So ließ sich für Westdeutschland ein zeitlicher Zusammenhang zwischen der steigenden Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnformen und dem Auftreten der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre (baby-boom-Generation) feststellen. Dangschat spricht in diesem Fall von der Überlagerung eines Lebenszyklus- und Kohorteneffektes (DANGSCHAT 1988: 284).

<sup>26</sup> Die quantitative Zunahme der Nachfrager kann wiederum die Folge verschiedenster demographischer, soziokultureller und ökonomischer Veränderungen sein. Zu ihnen zählen u.a. der Rückgang traditioneller Familienformen zugunsten sogenannter ‚neuer‘ *Haushaltsformen* (Singles, LATs – living apart together, ‚Ehe auf Probe‘, DINKS – double income no kids, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften), die Verlängerung der Lebensphase der Post-Adoleszens, die Zunahme der Studentenzahl (GEIBLER 2002: 336), ein verändertes Rollenverständnis der Frauen und die Tertiärisierung der städtischen Ökonomie (LEY 1986; DANGSCHAT 1988).

Nachfrageseite als komplementäre Elemente eines Marktprozesses zu interpretieren (DOWNS 1981; ZUKIN 1982, 1987; BEAUREGARD 1986; DANGSCHAT 1988, 1991a; HAMNETT 1991a, b; LEES 1994a; CLARK 1994). Das Zusammenspiel aus Angebot und Nachfrage dient dabei als Erklärung für Gentrification. Allerdings konnte nicht geklärt werden, wie das Zusammenspiel zwischen Angebot und Nachfrage abläuft. „It is not a matter of whether economic or cultural arguments prevail, but rather how they work together to produce gentrification as an outcome“ (LEY 2003: 2541f.).

Mitte der 1980er Jahre wurden die Gentrificationansätze im deutschen Sprachraum aufgegriffen, hier allerdings zuerst von den Stadtsoziologen. Eine besonders bedeutsame Rolle übernahmen zwei Forschergruppen aus Hamburg und Köln. Zur Hamburger Forschergruppe zählten JENS DANGSCHAT und MONIKA ALISCH zur Kölner Forschergruppe JÜRGEN FRIEDRICHS, JÖRG BLASIVUS und ROBERT KECSKES. Das Konzept der Gentrification wurde in Deutschland mit dem Artikel von DROTH/DANGSCHAT (1985) über die Wohnstandorte der ‚neuen Haushalte‘ in Hamburg bekannt. Ende der 1980er Jahre führten FRIEDRICHS und DANGSCHAT die erste deutsche Gentrificationstudie durch, in der sie die drei Hamburger Quartiere Winterhude, St. Georg und St. Pauli untersuchten (DANGSCHAT/FRIEDRICHS 1988). Die erste wissenschaftliche Tagung zum Thema Gentrification in Deutschland fand im Jahr 1989 in Köln statt. An ihr nahmen vor allem Soziologen, Geographen und Stadtplaner teil. Im selben Jahr wurde die Gentrification zum ersten Mal auch in der DDR-Stadtsoziologie diskutiert (KAHL 1989). Der west- und ab 1990 gesamtdeutsche Diskurs weist drei wesentliche Merkmale auf: erstens den Versuch, eine eindeutige Systematik und bessere theoretische Fundierung der Gentrificationforschung zu entwickeln, zweitens eine Dominanz quantitativer Erhebungsverfahren und drittens eine intensive Diskussion über eine Steuerbarkeit der Gentrification (DANGSCHAT/FRIEDRICHS 1988; DANGSCHAT 1988; FRIEDRICHS 1996). Schwerpunkte der Forschung bildeten:

- Versuche der sozialstatistischen Definition der Akteure der Gentrification
- die Untersuchung der Zusammenhänge zwischen modernen Lebensstilen und der Gentrification
- die Untersuchung der Verdrängung in Folge der Gentrification
- die Entwicklung multikausaler Erklärungsmodelle für Gentrification
- die Entwicklung von generalisierten Modellen des Phasenverlaufs der Gentrification

In dem Bemühen, die „nordamerikanischen Forschungsergebnisse zu systematisieren und strenger theoretisch zu formulieren“, setzte in der deutschen Forschung Ende der 1980er Jahre eine Diskussion um die genauere Definition und schärfere Abgrenzung der Akteure der Gentrification ein (DANGSCHAT/FRIEDRICHS 1988: 7). Der erste sozialstatistische Definitionsversuch wurde in der deutschen Forschung von DANGSCHAT und FRIEDRICHS (1988) vorgelegt. Sie unterschieden die Akteure nach den Individual- und Haushaltsmerkmalen Alter, Bildung, Haushaltstyp, Pro-Kopf-Einkommen. Die Kategorisierung basierte auf einer Art Mittelwertbildung der aus der nordamerikanischen Diskussion erhaltenen, meist ungenauen und empirisch nicht immer nachgewiesenen Akteursmerkmale (BLASIVUS 1993; KECSKES 1997). Die Abgrenzung der Akteursgruppen scheint daher durchaus willkürlich. Seit dem wurden in der deutschen Forschung zahlreiche weitere sozialstatistische Akteursabgrenzungen entwickelt (ALISCH/ZUM FELDE 1990; BUSSE 1990; BLASIVUS 1994; ALISCH/DANGSCHAT 1996; KECSKES 1996, 1997; FRIEDRICHS 1998; HILL/WIEST 2003; vgl. Anhang A).

Die Zusammenhänge zwischen den neuen Lebensstilen<sup>27</sup> und der Gentrification wurden über drei Wege hergestellt. Die neuen Lebensstile galten als Erklärung für Gentrification, als Ursache für Distinktionskämpfe im städtischen Raum sowie als Merkmale zur Beschreibung der Akteure der Gentrification. Aus der nordamerikanischen Diskussion übernommen wurden Argumentationen, die einen Zusammenhang zwischen dem Auftreten neuer Lebensstile und der Gentrification sahen

---

<sup>27</sup> Lebensstile gelten als neue sozialstrukturelle Ordnungsform, mit der herkömmliche Klassen- und Schichtenmodelle ergänzt werden. Die Vertreter der Lebensstilkonzepte gehen davon aus, dass sich die Gesellschaft jenseits der stratigrafischen Sozialmerkmale nach Werthaltungen, Geschmacksrichtungen (Alltagsästhetik) und Freizeitkonsum in relativ homogene Lebensstilgruppen differenziert. Seit den 1980er Jahren sind eine Vielzahl verschiedener Lebensstiltypisierungen entworfen worden; beispielhaft sind die Untersuchungen von SCHULZE 1992; VESTER u.a. 1995; und des SINUS-INSTITUTES - [www.sinus-milieu.de](http://www.sinus-milieu.de) (8/2004).

(BERRY 1985; BEAUREGARD 1986; LEY 1986, 1996; HÄUBERMANN/SIEBEL 1987; ZUKIN 1987; HAMNETT 1991a). Die Lebensstilgruppen der Invasoren präferieren das urbane Leben in Innenstadtnähe, mit einem hohen Versorgungs- und Freizeitangebot. Dort finden sie die entsprechenden Räume für ihren individuellen, moderneren, außerhäuslichen und expressiven Lebensstil der ‚conspicuous consumption‘ (BEAUREGARD 1986). Die Wurzeln dieser neuen urbanen Lebensstile liegen in der Jugendbewegung der 1960er Jahre, die zur Entstehung einer eigenständigen Lebensphase der Post-Adoleszenz führte. Emanzipiert vom Elternhaus und noch nicht an familiäre Verantwortungen gebunden, erleben sie eine Phase der Freiheit und des Ausprobierens und beginnen mit ihren Lebensformen städtische Räume zu prägen. Die Erklärungskraft des Lebensstilkonzeptes für die Gentrificationforschung scheint damit jedoch noch nicht ausgeschöpft. Unklar ist bspw., welche Kriterien aus Sicht von Lebensstilgruppen über Standortattraktivität und Wertigkeiten von städtischen Teilräumen entscheiden und in welchem Zusammenhang die Images der Quartiere mit Lebensstilisierungen stehen (HELBRECHT/POHL 1995: 231).

Neben den Lebensstil-Erklärungen war die These einer ‚Politik der Lebensstile‘ ein wichtiges Argument, um Zusammenhänge zwischen der Gentrification und Lebensstilen herzustellen. Die These einer ‚Politik der Lebensstile‘ steht in der soziologischen Tradition von WEBER und SIMMEL und interpretiert die Lebensstile als Ausdrucksmittel der Distinktion und Element lebensweltlicher Konflikte (HELBRECHT 1996: 6). Die modernen Großstädte werden als ‚Nahkampfstätten‘ heterogener und vielfach antagonistischer Lebens- und Wohninteressen angesehen (HITZLER 1994: 49). Unmittelbarer Ausdruck dafür ist die Gentrification. Sie ist ein Beispiel dafür, wie sich „moderne Lebensart kaltschnäuzig über das alte Wohngefühl hinwegsetzt“ (DANGSCHAT 1994a: 346). Die Gentrifizier „kaufen sich in das historische Ambiente ein“ (‚buying into history‘) und drücken damit ihre soziale und kulturelle Distanz zu anderen sozialen Gruppen aus (JAGER 1986). Die Konsumtion wird zur Investition, zum Statussymbol und zum Ausdruck der Persönlichkeit.

Lebensstile dienen in der Gentrificationforschung zudem der *Akteursbeschreibung*. Grundlage dafür sind vor allem die quantitativ-standardisierten Methoden zur Erfassung von Lebensstilen, die seit Anfang der 1990er Jahre mit den theoretischen und empirischen Fortschritten der Lebensstilforschung entwickelt wurden (BLASIUS 1990, 1993; DANGSCHAT 1991). Der erste Versuch, die Lebensstile der Akteure systematisch anhand empirischer Erhebungen zu beschreiben, stammt von BLASIUS (1990, 1993).<sup>28</sup> Die Beziehungen zwischen den Akteuren und den Lebensstilmerkmalen wurde methodisch mit Hilfe der Korrespondenzanalyse untersucht. Eine weitere Methode, die Akteure der Gentrification anhand ihrer Lebensstilmerkmale zu beschreiben, stammt von HARTH/HERLYN/SHELLER (1996). Sie entwickelten einen additiven Index aus sechs fünfstufigen Items, die ‚gentrificationrelevante Wohnpräferenzen‘ anzeigen: die Vorliebe für eine große Wohnung, eine komfortable Wohnung, eine individuelle Raumaufteilung, ein eigenes Zimmer, eine urbane Wohnumgebung und ein Viertel mit gutem Ruf. In den bis dato genannten Studien wurden die Beziehungen zwischen den Akteuren und Lebensstilen über Einzelmerkmale hergestellt. Der Zusammenhang zwischen den Akteuren und *Lebensstiltypen*, d.h. Gruppen gleicher Lebensstile, wurde bislang weit seltener untersucht (KLOCKE 1994; SCHNEIDER/SPELLERBERG 1999).<sup>29</sup>

Die für die Bewohner innenstadtnaher Wohnquartiere identifizierten Lebensstiltypen passen durchaus zu den Erfahrungen der Gentrificationforschung. Sowohl in West- wie auch in Ostdeutschland sind es

---

<sup>28</sup> Unter Bezugnahme auf die Idee der ‚feinen Unterschiede‘ Bourdieus untersuchte er vier Lebensstilmerkmale: Orte des Möbelerwerbs, Einrichtung der Wohnung (nach Bodenbelag, Wand- und Deckengestaltung, Möblierung, Fenstergestaltung), Art der Bewirtung von Gästen mit Speisen und Getränken sowie Wahl des Wohnquartiers nach Merkmalen der Lage und des Baualters (BLASIUS 1993: 133ff).

<sup>29</sup> Eine erste Studie stammte von KLOCKE (1994), der die Verteilung von sechs Lebensstiltypen in der Stadt Berlin untersuchte. Die nur grobe Klassifizierung nach den relativ großen Berliner Stadtteilen (u.a. Kreuzberg, Schöneberg) schränkte die Aussagekraft der Ergebnisse für die Gentrificationforschung jedoch stark ein. Direkten Bezug zur Gentrificationforschung nahmen SCHNEIDER/SPELLERBERG (1999) in ihrer Untersuchung von Lebensstiltypen und bevorzugten Wohnstandorten. Die Studie basiert auf den Daten des ALLBUS 1996, mit denen für West- und Ostdeutschland jeweils neun Lebensstiltypen unterschieden wurden. Die Beziehung zwischen den Lebensstiltypen und der Gentrification wurde über den Indikator des Wohnstandortes hergestellt. Die Annahme lautet, dass innerstädtische Wohnstandorte bevorzugte Gentrificationstandorte sind und daher die dort identifizierten Lebensstiltypen die typischen Gentrificationlebensstile sein müssten.

junge, hoch gebildete Bewohner und Ältere mit geringerem Bildungsniveau die in innenstadtnahen Wohnquartieren leben. Auffällig ist, dass in westdeutschen Altbau- und Mischgebieten weniger Lebensstilgruppen feststellbar sind, was ein Hinweis auf die weiter fortgeschrittene sozialräumliche Differenzierung sein kann. Doch auch die Ergebnisse von SCHNEIDER/SPELLERBERG (1999) bieten noch keine Erkenntnisse über die Lebensstiltypen bestimmter Akteure der Gentrification. Zum einen wurden keine Akteure der Gentrification unterschieden, so dass keine Beziehungen zwischen Lebensstilen und Akteuren herstellbar waren. Zum anderen wurden in der Untersuchung alle Altbau- und Mischgebiete und nicht nur solche mit Gentrificationansätzen einbezogen. Man erhält demnach keinen Überblick über die Verteilung der Lebensstilgruppen in Gentrificationengebieten, sondern in Altbau- und Mischgebieten allgemein.

Eines der wichtigsten Themen- und Forschungsfelder der deutschen Gentrificationforschung wurde die Verdrängungsproblematik (KILLISCH/GÜTTER/RUF 1990; WIEßNER 1990). Verdrängung galt als das ‚eigentliche Problem‘ der Gentrification (ALISCH/ZUM FELDE 1990: 277). Im Sammelband von BLASIUS und DANGSCHAT (1990) führen allein sieben der zwanzig Artikel das Thema direkt oder indirekt im Aufsatztitel. Die besondere Brisanz der Verdrängungsthematik ergab sich aus der Befürchtung, dass es einerseits zu einem Verlust traditioneller Milieus in Altbauquartieren kommt und andererseits zu einer stärkeren sozialen Polarisierung in den Städten. Denn infolge des Abschmelzens des Gesamtbestandes an Sozialwohnungen und der wachsenden Zahl bedürftiger Haushalte drohte eine Konzentration der sozial schwachen Haushalte auf die wenigen verbleibenden preiswerten Angebote, die in Westdeutschland überwiegend in den peripheren Großsiedlungen vorhanden waren (KREIBICH 1990: 60).

In der deutschen Gentrificationforschung wurde zudem versucht, multikausale Erklärungsmodelle für Gentrification zu entwerfen, die eine Alternative sowohl zur Angebots- und Nachfragetheorie als auch zum Marktmodell sind. Im sogenannten *Mikro-Meso-Makro-Modell* wird Gentrification als neue und besondere Form der Segregation interpretiert. Darin ist die Gentrification die lokale Segregationserscheinung eines mehrdimensionalen gesamtgesellschaftlichen Wandels - eine Zuspitzung der Modernisierung in Zeit und Ort (DANGSCHAT 1990; DANGSCHAT/ BLASIUS 1990; HÄUBERMANN 1990; HUININK 1990; ALISCH/DANGSCHAT 1996; HÄUBERMANN/HOLM/ZUNZER 2002).<sup>30</sup> Die Rahmenbedingung der Entwicklung bilden allgemeine ökonomische, soziale und politische Veränderungsprozesse, die auf der Wohngebietsebene, der eigentlichen ‚Bühne‘ des Gentrificationprozesses, zu Verdrängungs- und Aufwertungsprozessen führen (DANGSCHAT/BLASIUS 1990: 18). Die Zusammenhänge zwischen den gesellschaftlichen Veränderungen und Gentrification werden jedoch nur angenommen. Konkrete Hypothesen oder Kausalitäten über Effekte zwischen den Ebenen und Dimensionen werden kaum geprüft. Als Nachweis einer Gentrification dienen meist statistische Daten über die Zunahme der höheren Einkommensgruppen, der jungen Ein- und Zwei-Personen-Haushalte und tertiären Berufsgruppen. Ein zweites multikausales Mehrebenenmodell der Erklärung stammt von KECSKES (1996; 1997), das er selbst als *iteratives Interdependenzsystem* beschreibt. Sein Modell ist der Versuch, die Komplexität der Gentrification mit Hilfe eines theoretischen Experiments zu erklären, welches die Gentrification als eigendynamischen sozialen Handlungsprozess der Bewohner und Eigentümer unter Annahme wechselnder Randbedingungen und vielgestaltiger Wechselbeziehungen abbildet. Die wesentliche Erklärungsebene ist die Mikroebene der individuellen Handlungen. Dort erfolgt das entscheidende Zusammenspiel der rationalen Handlungen unterschiedlicher Akteure. Auf dieser Ebene „ist zu klären, warum bestimmte Bevölkerungsgruppen spezifische Wohngebiete präferieren und nach welchen Kriterien Wohnungsanbieter die Wohnungen vergeben.“ (KECSKES 1996: 91) Das Modell beruht auf einem theoretischen Experiment, das den Verlauf der

---

<sup>30</sup> Ein ähnliches Mehrebenen-Modell verwendet Dangschat zur Erklärung ethnischer Segregation: DANGSCHAT, J.S. (1998): Warum ziehen sich Gegensätze nicht an? Zu einer Mehrebenen-Theorie ethnischer und rassistischer Konflikte um den städtischen Raum. In: HEITMEYER, W./DOLLASE, R./BACKES, O. (Hrsg.): Die Krise der Städte. Analyse zu den Folgen desintegrativer Stadtentwicklung für das ethnisch-kulturelle Zusammenleben. Frankfurt/Main, S.21-96.

Gentrification simuliert.<sup>31</sup> Auf der Makroebene führt das Zusammenspiel der Handlungen der Bewohner und Wohnungsanbieter zu Ergebnissen, die rahmensetzende Ausgangsbedingung für weitere Handlungen sind - der Prozess ist rekursiv. Zusätzlichen Einfluss auf den Gentrificationprozess haben wechselnde externe Umwelteinflüsse auf der Makroebene, wie ökonomische, demographische und soziostrukturelle Veränderungen.

Bislang ist es nicht gelungen, ein angemessenes Erklärungskonzept für Gentrification zu entwerfen. Die Diskussion ist bei theoretischen Markt- und Mehrebenenmodellen angelangt, die zahlreiche Einflussfaktoren und Systemlogiken berücksichtigen, aber empirisch nicht belegt sind. Die Gentrification gilt als multikausaler Prozess, der sich nicht auf eine Erklärungsebene reduzieren lässt, sondern aus dem Zusammenspiel mehrerer Faktoren auf unterschiedlichen Maßstabsebenen zu erklären ist. Zu diesen Einflussfaktoren zählen:

- die Konstellation des Kapital-, Immobilien- und Wohnungsmarktes,
- staatliche Regularien der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung,
- die lokale Stadtentwicklungspolitik,
- die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben (Kultur, Tourismus, Gastronomie, Büros),
- die Investitions- und Wohnungsvergabepaxis der Vermieter,
- die Auszugswahrscheinlichkeit der Bewohner,
- die symbolische Aufwertung sowie
- Effekte der Nachahmung und Selbstverstärkung.

Dieser Forschungsstand ist Ausdruck eines allgemeinen Defizits an Erklärungskonzepten in der Stadtforschung. Was für die Gentrification feststellbar ist, existiert bspw. ebenso für die Phänomene der Suburbanisierung, des Stadtmarketing und des Downgrading. Bei diesen Prozessen wird „zunehmend klar, wie die globallokal verflochtenen Entwicklungsstränge Züge chaotischer Wucherungsprozesse annehmen. Als Gesamtprozess von keinem noch so organisierten Akteur mehr steuerbar, prozessieren sie als nicht intendierte, gleichwohl partiell hochstrukturierte Ereignisreihen.“ (MATTHIESEN 1998: 141) Die bisherige Suche nach einer Erklärung für Gentrificationprozesse war dennoch nicht wertlos. Letztlich hat sie dazu beigetragen, wichtige Einflussfaktoren und Prozesslogiken der Gentrification zu identifizieren. Das Wissen darüber dient wesentlich der Diskussion politischer, ökonomischer und planerischer Rahmensetzungen und Interventionspraktiken (DANGSCHAT 1990: 71).

In der deutschen Gentrificationforschung entstanden auch zwei Phasenmodelle, mit denen versucht wurde, den Verlauf der Gentrification idealtypisch zu modellieren, die Modelle von DANGSCHAT (1988) und von FRIEDRICHS (1998) (vgl. Anhang B). Das am meisten diskutierte Phasenmodell der Gentrification ist das des doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus von DANGSCHAT (1988). Das Modell stellt die Verallgemeinerung der empirischen Erfahrungen aus den USA und Großbritannien dar. Den Begriff ‚doppelter Invasions-Sukzessions-Zyklus‘ wählte DANGSCHAT in Anlehnung an CLAY (1979), da auch in seinem Modell die Pioniere und Gentrifier zeitlich versetzt in ein Gebiet eindringen. Das Modell besteht aus fünf Phasen und berücksichtigt mehrere Dimensionen der Gentrification. Die Stärke des Modells von DANGSCHAT liegt in der Anschaulichkeit, besonders in der grafischen Darstellung.

---

<sup>31</sup> Die wichtigsten Parameter der Simulation sind die Anteile der Bewohnergruppen zu Beginn der Gentrification, die Zuzugs- und Auszugswahrscheinlichkeiten der Bewohner, die Wahrscheinlichkeit der Wohnungsvergabe durch den Vermieter, die Anteile der Wohnungsmarktsegmente (freifinanzierte Wohnungen, Sozialwohnungen und Eigentumswohnungen), der zeitliche Verlauf des Auslaufens der Sozialbindungen, die Rate der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und die Entwicklung der Mietpreise (KECSKES 1997: 213).

Der soziale Wandel wird anhand der sich ändernden Anteile der Akteursgruppen illustriert (vgl. Abb. 5). Die grafische Darstellung bietet die Möglichkeit, untersuchte Quartiere anhand der Anteile der Akteure in eine der fünf Phasen der Gentrification einzuteilen. Doch so anschaulich und eingängig das Modell von DANGSCHAT auch ist, ein empirischer Nachweis für dessen Gültigkeit konnte bislang nicht erbracht werden. Grund dafür sind unter anderem zwei methodische Probleme der Gentrificationforschung.

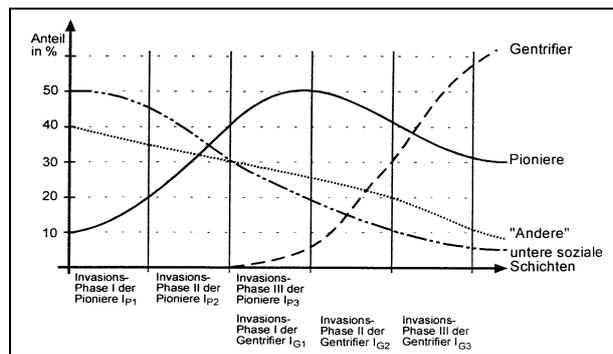


Abb. 5: Wandel der Anteile der Akteure im Verlauf des doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus  
Quelle: DANGSCHAT 1988: 281

Zum einen liegen bis zum heutigen Zeitpunkt kaum Längsschnittstudien vor; Studien mit einem Paneldesign fehlen sogar völlig. Diese wären jedoch erforderlich, um die im Modell gemachten Aussagen über einen längeren Zeitraum überprüfen zu können (ALISCH/DANGSCHAT 1996; FRIEDRICHS 1996; KECSKES 1997). Zum anderen setzt das Modell von DANGSCHAT eine klare Definition der Akteure der Gentrification voraus. Es wurde bereits erläutert, welche erheblichen Probleme jedoch mit den Versuchen einer genauen Definition der Akteure verbunden sind.

Abgesehen von der Kritik am fehlenden empirischen Nachweis des Modells von DANGSCHAT sprechen auch empirische Untersuchungsergebnisse gegen dessen Gültigkeit. So gibt es Fälle, in denen bspw. die Gentrification ohne den Zuzug von Pionieren einsetzt oder die Pioniere und Gentrifier zum gleichen Zeitpunkt einziehen oder Gentrifier bereits vor den Pionieren zuziehen (BEAUREGARD 1990; FRIEDRICHS 1998). Diesen Schwächen des Modells ist sich DANGSCHAT allerdings bewusst. Er selbst sagt, es kann sein, „daß in einigen innerstädtischen Wohnvierteln zwar Pioniere einziehen ... , diese jedoch nicht von nachrückenden Gentrifiern verdrängt werden, weil es für diese andere interessante Gebiete in der Stadt gibt. Andererseits mag es entweder so rasche und intensive Veränderungen geben oder Veränderungen auf einem relativ hohen Niveau ansetzen, daß die Pioniere nicht in der Lage sind, eine eigene Infrastruktur zu etablieren, bevor sie ihrerseits vertrieben werden.“ (DANGSCHAT 1988: 280) Für DANGSCHAT ist das Modell des doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus daher primär ein *idealtypisches Modell* der Gentrification, das in der Realität durchaus Abweichungen aufweisen kann (DANGSCHAT 1988). Das Modell hat mit seiner idealisierten Beschreibung der Gentrification vor allem didaktischen Wert. Nicht möglich ist eine deduktive Vorgehensweise, bei der aus den bestehenden Verlaufsmodellen auf die Prozesse in konkreten Untersuchungsgebieten geschlossen werden kann.

Im Gegensatz zu DANGSCHAT geht FRIEDRICHS (1998) in seinem Phasenmodell nur von einem einfachen Invasions-Sukzessions-Zyklus aus und untergliedert diesen in vier typische Phasen. FRIEDRICHS stützt sich auf die Arbeit von CLAY (1979) und die empirischen Ergebnisse der deutschen Gentrificationforschung. Auch das Modell von FRIEDRICHS ist als Idealmodell anzusehen.

Alle bislang entwickelten Modelle der Gentrification enden mit einer Art ‚Klimax-Phase‘ der Dominanz der Gentrifier, eine sich daran anschließende Entwicklung wurde noch nicht thematisiert. Mit den Untersuchungen von LEES (2000) liegen Ergebnisse vor, die auf eine mögliche Phase der ‚super-gentrification‘ hinweisen. Gemeint ist damit die Gentrification von Gentrificationgebieten. Gebiete, die bereits einer Aufwertung unterlagen, werden in einer weiteren Welle noch einmal gentrifiziert.<sup>32</sup>

<sup>32</sup> LEES (2000) verwendet synonym die Begriffe ‚super-gentrification‘, ‚regentrification‘, ‚financification‘ und ‚high-end gentrification‘. Die Begriffe wären durchaus geeignet, unterschiedliche Prozesse einer Gentrification von Gentrificationgebieten zu beschreiben. So könnte ‚regentrification‘ als das Wiedereinsetzen der Gentrification nach einem *Rückgang* der Gentrification verstanden werden. Der Begriff ‚financification‘ könnte auf Gebiete angewandt werden, in denen der Status eines Gentrificationgebietes durch weitere Investitionen *auf dem hohen Niveau gehalten wird*, wie es die von LEES (2000) genannten Beispiele der Brooklyn Heights (New York),

Die empirischen Studien der deutschen Gentrificationforschung basierten überwiegend auf quantitativen Daten, d.h. standardisierte Bewohnerbefragungen und Volkszählungsdaten wurden mit statistischen Methoden ausgewertet. Sehr intensiv in die Gentrificationdiskussion eingebunden war die Planungspraxis. Man interpretierte die Gentrification als steuerbares Phänomen und diskutierte über Instrumente der erhaltenden Stadterneuerung und des Mieterschutzes. Die empirischen Forschungsergebnisse, planungspraktischen Diskussionen und theoretischen Konzepte der deutschen Gentrificationforschung sind vor allem in den Sammelbänden von BLASIUS/ DANGSCHAT (1990) und FRIEDRICHS/KECSKES (1996) dokumentiert.

Das Ende der zweiten Gentrificationwelle kündigte sich mit dem Börsencrash von 1987 an. Die darauf folgende Rezession führte zu einem Rückgang der Immobilieninvestitionen, die ihren Tiefpunkt in den frühen 1990er Jahren erreichten, so dass „... the process of gentrification had run out of steam.“ (LEES 2000: 389) Einige Autoren glaubten an ein Ende der Gentrification und sprachen von einer ‚Degentrification‘ (BAGLI 1991) oder einem ‚Niedergang der Gentrification‘ (BOURNE 1993). Diese Thesen stützten sich auf die Beobachtung eines Rückgangs der Immobilieninvestitionen, der Alterung der Babyboomer-Generation, einer rückläufigen Einkommensentwicklung und einem allgemeinen Rückgang der Nachfrage nach innerstädtischen Wohnlagen (HACKWORTH/SMITH 2001).

### **1.2.3 Die dritte Gentrificationwelle und die Wiederbelebung der Gentrificationforschung**

Bereits nach wenigen Jahren setzte eine dritte Gentrificationwelle ein. Diese Mitte der 1990er Jahre beginnende Phase wird als ‚post-recession gentrification‘ bezeichnet. Sie unterscheidet sich in fünf Punkten von den vorherigen Phasen: einer weiteren räumlichen Ausdehnung der Gentrification, einer zunehmenden Professionalisierung der Investoren und der Kulturindustrie, einer wieder steigenden Bedeutung des öffentlichen Sektors und einem Rückgang der Widerstände gegen die Gentrification.

Zu den neuen Gentrificationgebieten wurden jetzt auch Quartiere, die nicht mehr unmittelbar an die Innenstadt angrenzen, und Gebiete, die aufgrund ihrer Bausubstanz oder Sozialstruktur bis dato als nicht gentrifizierbar galten (HACKWORTH 2001: 878). Zu diesen Gebieten zählen Stadtteile mit hohen Anteilen an Gebäuden des sozialen Wohnungsbaus und Stadtteile mit extrem schlechten Images, z.B. die New Yorker Stadtteile Harlem und South Bronx sowie das Londoner East End (WYLY/HAMMEL 1999; HACKWORTH 2001; 2002). In den innenstadtnahen Gebieten der Großstädte der westlichen Welt verbleiben nur noch wenige ‚islands of decay in seas of renewal‘ (WYLY/HAMMEL 1999). Zugleich lebten Gentrificationprozesse in Quartieren, die bereits in früheren Jahren einen Wandel erfahren hatten, auf. Schließlich ist die Gentrification auch zu einem mehr und mehr globalem Phänomen geworden. Gentrification blieb seit den 1990er Jahren nicht mehr auf die Großstädte der westlichen Welt begrenzt, sondern wurde auch in Großstädten des ehemaligen Ostblocks, dem Nahen Osten, in Südostasien sowie Nord- und Südafrikas beobachtet.<sup>33</sup> In der dritten Welle der Gentrification kam es zu einer weiteren Professionalisierung des Gentrificationsgeschäfts, das zum Teil globale Ausmaße erreichte. In vielen Gebieten treten die Immobilien- und Kapitalgesellschaften als unmittelbare Initiatoren von Gentrification auf, ohne dass es einer Umwertung der Quartiere durch zuziehende Alternative oder Künstler bedurfte. Die Rolle der ‚alternativen (Kunst)Szene‘ wird zunehmend von einer ‚professionalisierten Kulturindustrie‘ übernommen. Die Ökonomie der neuen Freizeit-, Kaffeehaus- und Trendkultur tritt mit dem Bau von Bürokomplexen, Entertainment-Centern, Shopping-Centern, Galerien und Museen selbst als Investor und Developer auf und betreibt zum Teil

---

Battersea und Putney (London) zeigen. Als ‚super-gentrification‘ könnte ein Prozess bezeichnet werden, bei dem eine frühere Generation der Gentrifizierer durch eine *noch zahlungskräftiger Gruppe* der ‚Super- oder Ultra-Gentrifizierer‘ ersetzt wird.

<sup>33</sup> über Moskau: GDANIEC (1997); BADIYINA/ GOLUBCHIKOV (2005); über Prag: SYKORA (1993; 1999); über Budapest: HEGEDÜS/TOSICS (1991); KOVÁCS/WIEBNER (1999), KOVÁCS (1998) und SMITH, N. (1996); über Vilnius: STANDL/KRUPICKAIT (2004); über Seoul: HA (2004); über Kapstadt: GARSIDE (1993) und KOTZE/VAN DER MERWE (2000); über Johannesburg: STEINBERG/ VAN-ZYL/BOND (1992); über Marrakech : ESCHER/PETERMANN/CLOS (2001), ESCHER/PETERMANN (2004); über Istanbul: UZUN (2001) und ERGUN (2004); und über Jerusalem: GONEN (2002). Eine besondere Bedeutung bei der Gentrification in diesen Regionen haben Zuziehende aus westlichen Staaten.

gezielt eine ‚Hippification‘, um das Image eines ‚Trend- bzw. In-Quartiers‘ zu erzeugen (REID/SMITH 1993; SMITH/DEFILIPPIS 1999; VICARIO/MONJE 2003).

Aufgrund einer Veränderung der kommunalen Standortpolitik ist der öffentliche Sektor wieder deutlich intensiver in die Gentrification integriert. Die Hauptaufgaben bestehen jedoch nicht in der Finanzierung und Durchführung von Aufwertungen, sondern im Anregen, Fördern, Moderieren und Kontrollieren der Inwertsetzungen (HACKWORTH/SMITH 2001, HACKWORTH 2002; HÄUBERMANN 2004). Die Widerstände gegen die Gentrification gehen, bedingt durch strengere Gesetze und härtere Polizeistategien gegen die Widerständler, deutlich zurück. Zugleich ist ein Teil der Anti-Gentrification-Bewegung über Verhandlungen in den Aufwertungsprozess integriert worden. So wurden in Deutschland aus vielen ehemaligen Besetzern Mieter und Hauseigentümer. In den USA entstanden die Community Development Corporations (CDC), die mit Hilfe staatlicher Finanzzuweisungen Gebäude sanierten (HACKWORTH 2002). Völlig verschwunden sind die Proteste dennoch nicht.

Als Mitte der 1990er Jahre innerhalb kürzester Zeit vier Monographien zur Gentrification veröffentlicht wurden (CAULFIELD 1994; LEY 1996; SMITH 1996; BUTLER 1997), schien die Gentrificationdebatte damit abgeschlossen. Mit der dritten Welle der Gentrification kam es Ende der 1990er Jahre aber zu einem Wiederaufleben der Gentrificationforschung, die zugleich mit dem Auftreten einer neuen jungen Forschergeneration verbunden war. Zu ihnen zählen TOM SLATER, LORETTA LEES und ROWLAND ATKINSON.<sup>34</sup> Im September 2002 fand an der Universität Glasgow die Neighbourhood Trajectories Conference statt.<sup>35</sup> In jüngerer Zeit erschienen mehrere Themenhefte wissenschaftlicher Zeitschriften zur Gentrification (u.a. urban studies 8/2001; 12/2003; Environment and Planning A 36/2004; Cities 5/2004) und im Jahr 2005 ein neuer Sammelband zur weltweiten Verbreitung von Gentrification (ATKINSON/BRIDGE 2005). Die aktuellen Untersuchungen der internationalen Gentrificationforschung widmen sich folgenden Themen:

- dem Vergleich der Gentrification in verschiedenen Städten (CARPENTER/LEES 1995; KENNEDY/LEONARD 2001b; SLATER 2002b; BUTLER/ROBSON 2003; WYLY/HAMMEL 2004; MELIGRANA/SKARBURSKIS 2005);
- der Entwicklung von Typologien (SLATER 2002b; VAN CRIEKINGEN/DECROLY 2003);
- die Untersuchung der speziellen Kontextbedingungen (LEES 2003a);
- der Untersuchung lokaler Gentrificationdiskurse und lokaler Politiken der Gentrification – ‚representation of gentrification‘ (LEES 1996, 2000; HENKEL 2000; DENZER 2002; HÄUBERMANN/HOLM/ZUNZER 2002; BETANCUR 2002; PHILLIPS 2002; SLATER 2004) und
- der Diskussion über das Spektrum der Untersuchungsmethoden (SLATER 2002b).

Zwischen der deutschen und englischsprachigen Gentrificationforschung gab und gibt es nur wenige Berührungspunkte. Ergebnisse deutscher Studien werden nur selten in der britischen und amerikanischen Fachpresse veröffentlicht. Selbst die in Deutschland fast zu einem ‚Muss‘ gewordenen sozialstatistischen Akteursdefinitionen und Phasenmodelle werden dort selten diskutiert. Umgekehrt finden die jüngsten Ergebnisse der angelsächsischen Gentrificationforschung kaum Eingang in die deutsche Forschung, Ausnahmen sind die Arbeiten von DANGSCHAT (1991b); HELBRECHT (1996) und BERNT/HOLM (2002b, 2005).

Die begeisterte deutschen Gentrificationforschung der späten 1980er und frühen 1990er Jahre ist seit der zweiten Hälfte einer kritischen Ernüchterung und rückläufigen Forschungstätigkeit gewichen. Wenig bekannt ist daher über das gegenwärtige Ausmaß und die Formen der Gentrification in westdeutschen Städten. Die früheren Erhebungen beruhten auf Daten des Zeitraums 1970 bis 1993. Seit Mitte der 1990er Jahre gibt es kaum noch Untersuchungen über Gentrificationprozesse in westdeutschen Städten.<sup>36</sup> Fest steht, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gründer-

<sup>34</sup> Wichtige Beiträge für die Belebung der wissenschaftlichen Diskussion leisteten TOM SLATER und LORETTA LEES mit der von ihnen geschaffenen Internet-Seite <http://members.lycos.co.uk/gentrification/> und ROWLAND ATKINSON mit der Einrichtung einer Mailingliste zur Gentrificationforschung: [gentrification@jiscmail.ac.uk](mailto:gentrification@jiscmail.ac.uk).

<sup>35</sup> Dokumentation im Internet unter: <http://www.bris.ac.uk/sps/cnrpaperspdf> [9/2004]

<sup>36</sup> Auch der von Blasius (2004) veröffentlichte Artikel zur Gentrification enthält keine neuen empirischen Erkenntnisse. Diese finden sich ausschließlich in einigen wenigen wissenschaftliche Abschlussarbeiten, z.B.:

zeitbeständen in den 1990er Jahren an Bedeutung verloren hat, was zum Teil darauf zurückzuführen ist, dass ein Großteil der für eine Umwandlung geeigneten Gründerzeitbauten bereits umgewandelt wurde.<sup>37</sup>

Doch welche Gründe haben dazu geführt, dass sich die Wissenschaft nur noch wenig für die Gentrification in westdeutschen Städten interessiert? Ursachen für diesen ‚Forschungs-Blight‘ könnten folgende sein: Erstens - es gibt keine Gentrification mehr in westdeutschen Städten, zweitens - es gibt zwar noch Gentrification, aber der Prozess hat seine Brisanz verloren, drittens - es gibt keinen theoretischen Diskussionsbedarf zur Gentrification mehr, viertens - es gibt keine Forschungsgelder mehr für Gentrification-Studien in Westdeutschland, fünftens - aus den genannten und/oder weiteren Gründen haben die Stadtforscher das Interesse an diesem Thema verloren. Gentrification gilt nicht mehr als attraktive, innovative Forschungsfront. Darauf, dass die Gründe für das geringe Forschungsinteresse in der Wissenschaft selbst zu suchen sind, weist auch Jürgen Friedrichs hin. Nach seiner Auffassung hat die deutsche Stadtsoziologie in den letzten 40 Jahren jeweils aktuelle soziale Probleme von der Politik aufgegriffen und diese mit Hilfe der bereitgestellten Forschungsmittel untersucht. Die Folge war eine temporäre Bearbeitung von Problemen, die auch dazu geführt hat, dass heute viel über Armut aber wenig über Gentrification publiziert wird (FRIEDRICHS 2005: 10).

### 1.3 Gentrification in Ostdeutschland

Während die Diskussion über Gentrification in Westdeutschland seit Mitte der 1990er Jahre fast verstummte, wurde sie zu einem wichtigen Thema der ostdeutschen Stadtforschung (WIEST 1997; FRIEDRICH 2000; BERNT/HOLM 2002a; WIEST/HILL 2004a; vgl. Abb. 6). Im Fokus ostdeutscher Studien standen Vergleiche zwischen den Aufwertungen in west- und ostdeutschen Städten. Das Interesse richtete sich vor allem auf die besonderen Rahmenbedingungen und Formen der Gentrification in ostdeutschen Städten.

| Stadt          | Untersuchungsgebiete                                 | Jahr der Erhebung | Quelle  |
|----------------|--|-------------------|---|
| Berlin (Ost)   | Prenzlauer Berg                                      | 1990 – 2000       | DÖRRIES 1998; HOLM/ZUNZER 2000; BERNT/HOLM 2002a; HÄUßERMANN/HOLM/ZUNZER 2002 |
|                | Spandauer, Rosenthaler Vorstadt                      | 2000              | KRAJEWSKI 2006  |
|                | Friedrichshain                                       | 2003              | METH 2004   |
| Dresden        | Äußere Neustadt                                      | 1993-2002<br>2002 | SAS 1993, 1996, 1999, 2002<br>GLATTER/KILLISCH 2004                           |
| Erfurt         | Ostvorstadt (Kämpfervorstadt),<br>Andreasviertel     | 1993-94           | WEISKE 1996   |
| Frankfurt/Oder | Altberesinchen                                       | 1993; 1998        | MARSCHNER 2000  |
| Halle          | Paulusviertel<br>Mühlenwegviertel                    | 1996-2000         | EDER 1996; FRIEDRICH 2000<br>GLORIUS 2002                                     |
| Leipzig        | Südvorstadt, Waldstraßenviertel,<br>Neustädter Markt | 1995-97; 2002     | WIEST 1997; HILL/WIEST 2004   |
|                | Musikerviertel                                       | 1999              | HERFERT 2003  |
|                | Connewitz  | 2003              | ZISCHNER 2003   |

SCHMIDT, B. (1997): Gentrification in Stuttgart - Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur 1997. DA am Inst. Geographie der Universität Stuttgart.

PRUVOST, M. (1998): Der Strukturwandel in Hamburg – Ottensen unter dem Aspekt der Gentrification. Magisterarbeit an der Uni Lüneburg, Inst. für Angewandte Kulturwissenschaften.

BROMBACH, K. (2000): Gentrification in Stuttgart. DA am Inst. für Wohnen und Entwerfen der Uni Stuttgart.

KLEINERT, S. (2000): Gentrification und soziokulturelle Konflikte Die sozialen Folgen von Gentrification auf alteingesessene Bewohner im Glockenbachviertel. München. DA am Geogr. Inst. der TU München.

HÄFLIGER, J. (2001): Gentrification in Berlin-Kreuzberg? Eine erste Zwischenbilanz zehn Jahre nach der Wende. DA am Geographisches Institut der Universität Bern.

LUTZ, K. (2004): Der Stadtteil St. Georg im Wandel - Veränderungen im Wohnquartier aus der Sicht zweier Stadtteil-Vereine. Hamburg. (unveröffentlichte Magisterarbeit am Institut für Volkskunde der Universität Hamburg)

<sup>37</sup> Umwandlungen finden dennoch weiterhin statt, in den 1990er Jahren aber überwiegend im Zusammenhang mit der Privatisierung von ehemaligen Betriebsiedlungen der 1920er sowie der 1950er und 1960er Jahre. Diese Umwandlungen werden durch professionelle Anbieter durchgeführt und finanzieren sich zum Teil über Alterssicherungskonzepte und Eigenheimzulage.

|           |   |      |                           |
|-----------|---|------|---------------------------|
| Magdeburg | Hasselbachplatz (südl. Altstadt),<br>Goethestraße (Stadtfeld Ost),<br>Heidestraße (Sudenburg) | 1995 | HARTH/HERLYN/SHELLER 1996 |
|           | vierzehn Mikrolagen (u.a.<br>Hasselbachplatz, Heidestraße)                                    | 2005 | WEIST 2005                |
| Rostock   | Kröpeliner Tor Vorstadt   | 2000 | GERDES 2000               |

Abb. 6: Studien zur Gentrification in Ostdeutschland bis 2004

Quelle: eigener Entwurf

Welche Entwicklung die innenstadtnahen Altbauquartiere, d.h. die potenziellen Gentrificationgebiete, während der DDR-Zeit nahmen und wie sich die Entwicklung seit der politischen Wende von 1989/90 änderte, wird im Folgenden dargestellt.

### 1.3.1 Die Entwicklung der ostdeutschen Altbauquartiere bis 1989

Die Geschichte der innenstadtnahen Altbauquartiere in der DDR ist die Geschichte einer ideologisch ungeliebten Bauform und eines zugleich sozialpolitisch unverzichtbaren Wohnungspotenzials. Die Entwicklung der Altbauquartiere in der DDR wurde wesentlich von staatlichen Regulierungen beeinflusst.<sup>38</sup> Zu diesen Regelungen gehörten:

- das Aufbaugesetz (1950) – welches das generelle Enteignungsrecht für staatliche Baumaßnahmen erlaubte,
- das Wohnungsgesetz (1946, 1955, 1967) bzw. dessen Fortschreibung die Wohnraumlenkungsverordnung (WLVO - 1985) – welches die gerechte Vergabe der Wohnungen sichern sollte<sup>39</sup>,
- die Verordnung zur Erhaltung privaten Wohnraums (1967) – nach der die Hauseigentümer verpflichtet wurden, die angebotenen Wohnungen in einem bewohnbaren Zustand zu erhalten und notwendig werdende Modernisierungen nach Aufforderung durchzuführen und
- die Preisstop-Verordnung für Mieten (1946, 1955) – mit der die Mieten auf dem Preisniveau von 1936 eingefroren wurden.<sup>40</sup>

Für die Hauseigentümer in ostdeutschen Altbaugebieten entstand eine prekäre Situation. Einerseits wurden an sie Forderungen zur preiswerten Bereitstellung und zum Erhalt von Wohnungen gestellt, andererseits wurden ihnen die Möglichkeiten zur Schaffung von Rücklagen für die immer notwendiger werdenden Instandhaltungen und Sanierungen verwehrt. Bereits mit der Währungsreform in der Sowjetischen Besatzungszone im Juni 1948 waren die Baurücklagen der Hausbesitzer durch ein Tauschverhältnis von 1:10 und die Limitierung der Umtauschsumme auf 5.000 M praktisch verloren gegangen. Die Hypotheken auf die Häuser hatte man hingegen im Verhältnis 1:1 übertragen (HELAS/ZADNICEK 1996: 94). Diese finanziellen Verluste, die nur geringen Mieteinnahmen und die zugleich um das Vierfache steigenden Steuerbelastungen führten dazu, dass privater Haus- und Grundbesitz zur finanziellen Belastung wurde (HELAS/ZADNICEK 1996: 94).

Von staatlicher Seite gab es bis in die 1960er Jahre keine Strategien für den kurz- und mittelfristigen Umgang mit den Altbauten. So wurden die Altbauquartiere sich selbst und somit dem baulichen, sozialen und ideellen Verfall überlassen. Anfang der 1960er Jahre rückten die ostdeutschen Altbauquartiere erstmals in die Aufmerksamkeit einiger weniger DDR-Städtebauexperten. Ausgehend von der Arbeit von DOEHLER (1961) begann in politischen und städtebaulichen Führungskreisen eine Diskussion über den Umgang mit Altbauquartieren, die von zwei gegensätzlichen Strategien gekennzeichnet war: der *Flächensanierungs-Strategie* und der *Rekonstruktions-Strategie* (KRISTEN 1988: 20).

Die Vertreter der *Flächensanierungs-Strategie* präferierten den Aufbau neuer Stadtstrukturen gemäß den Prinzipien des sozialistischen Städtebaus. Mit diesen Plänen verbunden war die Auflösung, d.h. der Abriss der historischen Strukturen und deren Ersatz durch neue Bauformen, wie sie bereits auf den trümmerberäumten Innenstadtgebieten und bei den randstädtischen ‚Tabula-Rasa-Planungen‘ praktiziert wurden. Praktischer Ausdruck dieser Flächensanierungs-Strategie waren viele Generalbebauungspläne der 1960er Jahre, die fast immer den Totalabriss der Altbauten und eine Neubebauung mit industriellen Wohnbauten vorsahen. Für die Vertreter dieser Strategie galten die gründerzeitlichen Altbauquartiere als ökonomisch und städtebaulich überholt, eine Auffassung, die ideologisch begründet wurde. Danach waren die Wohnbauten und Eigentumsverhältnisse in den Gründerzeitgebieten das Erbe einer kapitalistischen Epoche und Ausdruck ungerechter Wohnverhältnisse der Klassengesellschaft. Die hochverdichteten Arbeiter- und Mischquartiere symbolisierten die

<sup>38</sup> Noch in der unmittelbaren Nachkriegszeit wurden durch mehrere Kontrollratsgesetze entscheidende Regelungen verabschiedet, die von großer Bedeutung für die weitere Entwicklung der Altbauten sein sollten. Diese Gesetze wurden nach 1949 im Rahmen des staatlich geplanten ‚Aufbaus des Sozialismus‘ in die neu formulierten Gesetze und Verordnungen der Wohnungspolitik übernommen.

<sup>39</sup> Freiwerdender Wohnraum unterlag der Meldepflicht, beabsichtigter Wohnungstausch war genehmigungspflichtig und Neuvermietungen durften nur mittels Wohnungszuweisung durch das zuständige kommunale Wohnungsamt vorgenommen werden. Ausgenommen davon waren Wohnungsbestände, die von staatsnahen und staatlich besonders bedeutsamen Organisationen (bewaffnete Organe, Arbeiterwohnungsgenossenschaften, Deutsche Reichsbahn, Deutsche Post, große volkseigene Betriebe und Kombinate) belegt werden konnten.

<sup>40</sup> Daraus ergaben sich über fünfzig Jahre konstante Altbaukosten, mit Werten zwischen 0,47 und 1,02 Mark pro m<sup>2</sup>, was etwa 3% des mittleren Monatseinkommens in der DDR entsprach (MÖBIUS 1998: 94; TOPFSTEDT 1999: 441).

menschenunwürdigen Lebensverhältnisse einer unterdrückten Klasse, die Bürger- und Villenquartiere standen hingegen für die Geltungs- und Repräsentationssucht der herrschenden Klasse. Während die Abrisspläne der 1960er Jahre meist in den Schubladen liegen blieben, änderte sich deren Umsetzungschancen mit dem Anfang der 1980er Jahre in der DDR-Städtebaupolitik eingeleiteten Paradigmenwechsel von der extensiven zur intensiven Stadtentwicklung (KRISTEN 1988; RIETDORF 1989). Grundlage für die neue Städtebaupolitik wurden die 1982 erlassenen ‚Grundsätze für die sozialistische Entwicklung von Architektur und Städtebau in der Deutschen Demokratischen Republik‘ – eine Weiterführung der ‚16 Grundsätze des Städtebaus‘ - , in denen die wichtigsten Leitlinien der DDR-Städtebaupolitik enthalten waren. Auf Basis der neuen Grundsätze wurde in dem 1984 überarbeiteten Baulandgesetz<sup>41</sup> festgelegt, dass der Wohnungsneubau grundsätzlich nur noch innerhalb bereits bebauter Flächen zulässig ist. Die Zielstellung der staatlichen Baupolitik bestand darin, „...die vorhandenen erschlossenen Flächen sowie die bestehenden Anlagen und Netze der stadttechnischen und verkehrstechnischen Erschließung ... effektiver zu nutzen...“ (RIETDORF 1989: 6) Die Folge dieser Politik war, dass historische Baustrukturen in innerstädtischen Lagen durch industriell gefertigte Neubauten ersetzt bzw. ergänzt wurden.<sup>42</sup> Unter Beibehaltung der Plattenbautechnik entwickelte man spezielle Bautypen, die sich in die Gründerzeitensembles einpassen sollten und in Ansätzen deren Formensprache aufnahmen.<sup>43</sup> Überwiegend waren es Arbeiter- und Mischgebiete und nur sehr selten Bürgerquartiere, die Gegenstand der Planungen wurden. Villenviertel blieben weiterhin sich selbst überlassen. Der Flächensanierungs-Strategie galten die größten Bemühungen der staatlichen Baupolitik. Im Jahr 1981 lag der Anteil innerstädtischer Wohnbauten an der Wohnungsproduktion bereits bei über 30%, im Jahr 1988 bei mehr als 50% (KRISTEN 1988: 54).

Nur eine kleine Gruppe von Experten und Verantwortlichen setzte sich für die *Rekonstruktion* und den Erhalt der historischen Wohnstrukturen ein. Im Rahmen des 1966 unter Leitung von PROF. HERMANN HENSELMANN und PROF. GÜNTHER KABUS begonnenen Forschungsprojekts ‚Umbau der Altbauwohngebiete‘ wurden Pläne für eine Rekonstruktion der Altbaugebiete bei Erhalt der historischen Bausubstanz entwickelt. In ökonomischen Untersuchungen wurde nachgewiesen, „dass allein der Aufwand für die Räumung der Gebiete je geplanter Wohnung auf einer solchen Fläche etwa dem Preis einer damaligen Neubauwohnung entsprach, d.h. der Aufwand je Wohnung sich insgesamt verdoppeln würde.“ (KABUS 1991: 570) Dieser Rekonstruktions-Strategie folgend wurden ab 1968 erste Experimentalvorhaben einer ‚Rekonstruktion‘ großstädtischer Wohnbebauung aus der Gründerzeit durchgeführt. Die Rekonstruktionen blieben aber auf wenige vereinzelte Baublöcke beschränkt.<sup>44</sup> Der größte Teil der Altbausubstanz war weiterhin dem Verfall preisgegeben. Nur allmählich erkannte man die über die reine Wohnraumversorgung hinausgehende kulturhistorische Bedeutung der Altbauquartiere. So wurden ab 1971 erste gesetzliche und organisatorische Regelungen zur Umsetzung von – jetzt als ‚komplexe Rekonstruktionen‘ bezeichneten – Modernisierungsmaßnahmen verabschiedet.<sup>45</sup> ‚Komplexe Rekonstruktionen‘ waren Baumaßnahmen, mit denen in einem abgegrenzten Gebiet die Bausubstanz, die soziale und technische Infrastruktur sowie die im

---

<sup>41</sup> Gesetz über die Bereitstellung von Grundstücken für Baumaßnahmen – Baulandgesetz vom 15.06.1984. Nach dem Baulandgesetz sind weitere gesetzliche und organisatorische Grundlagen geschaffen worden, die zu einer besseren Zielerreichung der neuen Baupolitik beitragen sollten. Dazu zählten u.a.: das Gesetz über die örtlichen Volksvertretungen in der Deutschen Demokratischen Republik vom 4. Juli 1985; die Verordnung über die Vorbereitung von Investitionen vom 23. Mai 1985; die Anordnung über die Komplexrichtlinie für die städtebauliche Planung und Gestaltung von Wohngebieten im Zeitraum 1986 bis 1990 vom 7. Dezember 1985; die Anordnung über die stadttechnischen Anlagen und Versorgungsnetze für den komplexen Wohnungsbau vom 10. Dezember 1985 und die erste Durchführungsbestimmung zur Verordnung über die Vorbereitung von Investitionen vom 30. Dezember 1985.

<sup>42</sup> Der Anteil der Neubauwohnungen, die in den 1980er Jahren mit traditionellen Bauweisen errichtet wurden, lag bei lediglich 4% und beschränkte sich auf kleine, unregelmäßige Baulücken (RIETDORF 1989).

<sup>43</sup> Dazu zählten Veredelungen der Oberflächenstruktur, der Einsatz von Loggien, Wintergärten, Erkern oder französischen Fenstern und die Betonung der Dachetagen als oberer Gebäudeabschluss Beispiele für Flächensanierungen in ostdeutschen Gründerzeitgebieten finden sich in Berlin Husemannstraße, Dresden Friedrichstadt, Chemnitz Sonnenberg, Erfurt Huttenplatz, Magdeburg Hasselbachplatz (RIETDORF 1989).

<sup>44</sup> Beispiele für Rekonstruktionen Ende der 1960er Jahre finden sich im Berliner Bezirk Weißensee, im Gebiet Schmidstraße/Schlösserstraße in Halle, in der Ostheimstraße in Leipzig und in der Jordanstraße in der Dresdner Äußeren Neustadt (KABUS 1991: 563).

<sup>45</sup> Dies waren: die Richtlinie zur besseren Nutzung des baulichen Grundfonds durch Um- und Ausbau, Modernisierung und Erhaltung von 1971; die Durchführungsbestimmung zur Verwirklichung der Grundsätze für die Planung und Leitung der Prozesse der Reproduktion der Grundfonds auf dem Gebiet des komplexen Wohnungsbaus vom 30.6.1972 und die Zweite Durchführungsbestimmung zum Aufbaugesetz vom 29.9.1972 (KRISTEN 1988: 25ff.).

Gebiet liegenden Arbeitsstätten modernisiert wurden (KRISTEN 1988: 17). Die ‚komplexen Rekonstruktionen‘ der 1970er Jahre waren Modellsanierungen, mit denen die Potenziale der erhaltenden Sanierung weiter erprobt werden sollten. Es waren langwierige ‚Inselplanungen‘, die auf sehr kleine Standorte begrenzt blieben und sich oft über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren erstreckten.<sup>46</sup> Gründe für die nur geringen Umfänge der Rekonstruktionen waren: die Konzentration der 1972 verstaatlichten DDR-Bauindustrie auf den industriellen Wohnungsbau, die fehlenden Materialien und das zeitaufwändige Rekonstruktionsverfahren<sup>47</sup> sowie das Fehlen von Handwerksbetrieben und Fachkräften mit Erfahrungen auf dem Gebiet der traditionellen Bauweise. Zudem durften die Rekonstruktionsmaßnahmen nicht mehr von den Privateigentümern übernommen werden, sondern wurden Teil des staatlichen Wohnungsbauprogramms.

Mit dem Paradigmenwechsel in der DDR-Städtebaupolitik der 1980er Jahre setzte eine dritte Welle der Rekonstruktionsprogramme ein. Neben ökonomischen Argumenten wurden zunehmend soziale und kulturhistorische Begründungen – in ideologischer Einfärbung – für den Erhalt der Altbauquartiere verschiedenster Bauepochen angeführt.<sup>48</sup> Um die Rekonstruktion voranzutreiben, wurden wieder verstärkt private Handwerksbetriebe zugelassen. Dennoch gab es für die Modernisierung der Altbausubstanz nur wenige qualifizierte Bauhandwerker. Aufgrund dieses Mangels konnten von den sanierungsbedürftigen Altbauwohnungen bis 1989 insgesamt nur 14% modernisiert werden (TOPFSTEDT 1999: 555).<sup>49</sup> Die Rekonstruktionen in der DDR waren nicht mit Vollmodernisierungen gleichzusetzen. Vielmehr bestand eine Differenzierung in drei Modernisierungsniveaus, wovon nur das oberste Niveau den Einbau von Sammelheizungen und kompletten sanitären Einrichtungen umfasste. Die Rekonstruktionen sind noch heute teilweise gut zu erkennen. Die Innenhöfe wurden meist vollständig entkernt und neu gestaltet. Die verzierenden Stilelemente aus Stuck wurden entfernt, die Fassaden mit dem üblichen Rauhputz versehen, die ehemaligen Sprossenfenster durch Fenster ohne Gliederung ersetzt, die Dachgeschosse ausgebaut und die Dächer mit Schindeln oder Dachpappe neu gedeckt. „Die bis ins Detail gehende, nahezu museumsreife Nachgestaltung eines historischen Stadtraumes in einem ganz spezifischen Zeitmilieu, wie bei der Husemannstraße in Berlin“ gehörte zu den absoluten Ausnahmen (RIETDORF 1989: 17).

Die wenigen oft als Vorzeigeprojekte präsentierten Rekonstruktionen konnten nicht den allgemeinen und *flächenhaften Verfall* der Bausubstanz aufhalten. Für immer mehr Gebäude, Straßenzüge und Baublöcke begann eine dramatische Entwicklung, die bis zum völligen Verfall und zur Auflösung der Stadtstrukturen führte. Im Jahr 1980 wiesen bereits über 20% der vor 1945 errichteten Mehrfamilienhäuser schwere Schäden auf (KABUS 1991: 571). Ende der 1980er Jahre waren in Ostdeutschland 11% der Altbauwohnungen unbewohnbar, weitere 40% der vor 1945 erbauten Gebäude wiesen schwerwiegende Schäden auf (KABUS 1991: 571). Selbst die bewohnbaren und bewohnten Wohnungen hatten zum großen Teil einen Ausstattungsgrad, der noch immer dem Vorkriegsstand entsprach: Außen-WC, kein Bad, Ofenheizung, Kastendoppelfenster mit Einfachverglasung. Aufgrund der schlechten Ausstattung und des sich herausbildenden ‚Quasi-Eigentümer-Status‘ ergriffen viele Mieter in Altbauquartieren die Eigeninitiative und bauten Duschen oder Bäder in

---

<sup>46</sup> Bekannte Modellprojekte finden sich in Berlin am Arnimplatz und Arkonaplatz, in Dresden Friedrichstadt, in Halle Glaucha, im Rostocker Hansaviertel, auf der Auenstraße in Erfurt, in Leipzig Leutzsch und in der Bahnhofsvorstadt in Zwickau.

<sup>47</sup> Rekonstruiert wurde im sogenannten Fließstreckenprinzip. Das bedeutet, die eingesetzten Fachbrigaden agierten versetzt zueinander. Als erstes wurde das Dach und die Fassade von der dafür verantwortlichen Fachbrigade saniert, nach deren Fertigstellung folgte die zweite Fachbrigade für den Innenausbau, der die Sanitär-Brigaden und die Brigaden zum Keller- und Erdgeschossausbau folgten – ein System, das bei Materialmangel sofort zu Verzögerungen im Gesamtprozess führte.

<sup>48</sup> Ein Beispiel dafür lieferte RIETDORF (1989: 31): „Die Architektur ist ... ein Ausdruck des um die Jahrhundertwende bereits noch stärker ausgeprägten sozialen Widerspruchs zwischen dem ‚vorn‘ wohnenden reichen städtischen Bürger und den ‚hinten‘ in viel zu kleinen Wohnungen zusammengepfercht lebenden Proletariern. Dennoch sind auch diese historisch entstandenen Straßenzüge und Bauensembles aus der unlängst ausschließlich verurteilten sogenannten Gründerzeit für uns Heutige und für künftige Generationen unverzichtbare Seiten in der ‚steinernen Chronik‘ der gesellschaftlichen Entwicklung, verkörpern sie Zeugnisse vergangener Alltagskultur, erinnern sie räumlich-konkret an Aktionen des Klassenkampfes und der Herausbildung proletarischer Solidarität in der Auseinandersetzung mit dem preußischen Militarismus und dem in den zwanziger Jahren aufziehenden Ungeist des deutschen Faschismus.“

<sup>49</sup> Beispiele für Rekonstruktionsmaßnahmen der 1980er Jahre sind die Husemannstraße in Berlin Prenzlauer Berg, der Martin-Luther-Platz in der Dresdner Äußeren Neustadt und der Dimmitroffstraße in Chemnitz-Sonnenberg (RIETDORF 1989).

Küchen und Speisekammern ein, ersetzen Kohleöfen durch Gasaußenwandheizungen oder erneuerten eigenständig die Elektroinstallation (HERLYN/HUNGER 1994: 28).

Der fortschreitende Verfall der Altbausubstanz und die staatlichen Auflagen zur Erhaltung der Altbausubstanz führten auf Seiten der Eigentümer zu großen finanziellen und persönlichen Belastungen. Aufgrund des Verbindlichkeitscharakters der Festlegung von Rekonstruktionsgebieten war es seit 1972 möglich, private Hausbesitzer zur Modernisierung oder zumindest zur Instandsetzung ihrer Wohngebäude und zugleich zur Aufnahme von Krediten für die Baumaßnahmen zu zwingen. Weigerte sich der Eigentümer, Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen, konnten Grundstücke bzw. Wohngebäude enteignet und dem Staat überführt werden, sofern nicht bereits ein Kaufvertrag oder eine Überlassungsvereinbarung vorlag. Viele Eigentümer sahen sich daher mehr oder weniger gezwungen, ihr Privateigentum aufzugeben und in Volkseigentum überführen zu lassen.<sup>50</sup> Vor dieser Anfang der 1970er Jahre einsetzenden Phase der *Eigentumsüberträge* waren noch etwa 1,82 Mio. Mehrfamilienhäuser in Privatbesitz (JENKIS 1991: 495). Da zum Zeitpunkt der Wende nur noch etwa 1 Mio. Mehrfamilienhäuser in Privatbesitz waren, dürften mindestens 45% der Altbau-Mehrfamilienhäuser seit Anfang der 1970er Jahre in staatliches Eigentum überführt worden sein.

Die sozialen Strukturen in den Altbauquartieren wurden während der DDR nur langsam überprägt. Abgesehen von den Veränderungen, die sich unmittelbar nach Ende des Krieges aufgrund des Zuzugs von Flüchtlingen ergaben, kann bis in die frühen 1970er Jahre von einem weitgehenden Fortbestehen der sozialen Strukturen der Vor- und Nachkriegszeit ausgegangen werden (RINK 1997).<sup>51</sup> Nach der für Leipzig vorgenommenen Untersuchung von RINK/KABISCH (1997) lassen sich für die Situation in der DDR drei Quartierstypen mit charakteristischen baulichen und sozialen Strukturen unterscheiden:

- a) ehemalige Bürgerviertel mit repräsentativer Wohnbebauung und Resten des alten Bürgertums, staatlichen Führungskräften (Politik, Verwaltung, Ökonomie, Militär) und Angehörigen des Kultur- und Bildungsbereichs;
- b) ehemalige Kleinbürgerviertel mit gemischter Wohn- und Gewerbebebauung und Resten des alten Mittelstandes, traditionellem und traditionslosem Arbeitermilieu und zum Teil alternativem Milieu;
- c) ehemalige Arbeiterviertel mit verdichteter, einfacher Wohnbebauung und traditionellem und traditionslosem Arbeitermilieu.

Mit dem zunehmenden Verfall der Altbausubstanz und der selektiven Wohnungsvergabe begann sich ab Mitte der 1970er Jahre in den ehemals kleinbürgerlichen Mischquartieren und einfachen Arbeiterquartieren eine spezifische Milieu-Mischung herauszubilden (HINRICHS 1992; HÄUBERMANN 1996; RINK 1997). Es war eine Mischung aus Rentnern und Altmietern des traditionellen Quartiermilieus, jungen und hochmobilen Familien, die auf eine bessere Wohnung warteten, Menschen des traditionslosen Arbeitermilieus und intellektuellen Randgruppen, die dem Staat gegenüber kritisch eingestellt waren. Die Quartiere wurden „zu ‚Abschiebegebieten‘ von Bevölkerungsgruppen, die sich nicht der besonderen Wertschätzung der Staatspartei oder einer gesellschaftlichen Organisation erfreuten.“ (HÄUBERMANN 1995: 7) In einigen Altbauquartieren der größeren Städte entwickelte sich in den 1980er Jahren neben der traditionellen Bewohnerschaft ein spezifisches Milieu der Sub- und Gegenkultur, das teilweise in Szenen organisiert war und mit seinem Wirken die Images der Viertel beeinflusste (RINK 1997: 39). Studierende, junge Akademiker, Aussteiger, politische Dissidenten, Maler, Literaten, Liedermacher, Lebenskünstler und alternative Sozialisten entdeckten in den sich leerenden Altbauvierteln eine Nische und eine Alternative zur sozialistischen Wohnform des Plattenbaus (HÄUBERMANN 2004: 51). Sie bauten Wohnungen aus und bildeten eigene Netzwerke, über die gleichgesinnte Freunde und Bekannte in die Viertel ‚geschleust‘ wurden. Ein landesweit und darüber hinaus bekanntes ‚Ausnahmegebiet‘ war der Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg, der als *das* „Künstler-, Chaoten- und Kreativen-Viertel Ostberlins“ galt (KIL 1992: 510). Da

<sup>50</sup> Nach § 310 Zivilgesetzbuch der DDR konnte Privateigentum zu Volkseigentum werden, wenn der Eigentümer in beglaubigter Form den Verzicht erklärte, ein Recht auf Entschädigung bestand nicht (WIKTORIN 2000: 25).

<sup>51</sup> Eine systematische Untersuchung der Folgen dieser Wanderungsbewegungen liegt bislang nicht vor (RINK 1997).

auch für die meisten ‚Szenequartiere‘ Ende der 1980er Jahre Abrisspläne vorlagen, entwickelten sich aus den kreativen und oppositionellen Milieus kleinere Protestgruppen, die für einen Erhalt der Bausubstanz eintraten (RINK 1997: 39). Beispiele dafür finden sich in Berlin Prenzlauer Berg, in den Dresdner Stadtteilen Friedrichstadt und Äußere Neustadt sowie in Leipzig Connewitz. Die alternativen und subkulturellen Milieus können aus heutiger Sicht als ‚klassische Pionierphase‘ der Gentrification gedeutet werden (RINK 1997: 39). In vielen Gebieten wurden sie zu den ‚kulturellen und symbolischen Wegbereitern‘ der ab 1990 einsetzenden Aufwertungsprozesse. Diese Entwicklung wurde von der soziologischen Stadtforschung der DDR jedoch nicht wahrgenommen, wie folgende Aussage belegt: „Gentrification ist für die DDR kein Gegenstand. Durch das sozialistische Eigentum an Grund und Boden und an der Mehrheit des Wohnungsfonds in den Großstädten wurde Manipulationen dieser Art für immer der Boden entzogen.“ (KAHL 1989: 28)

### **1.3.2 Aufwertungsvorbereitung und prognostizierte Gentrification**

Die staatliche Desinvestitionspolitik der DDR hatte zu einem stetigen baulichen und funktionalen Verfall, einer symbolischen Abwertung und sozialen Marginalisierung der ostdeutschen Altbauquartiere geführt. Dieser dramatische Zustand vieler Quartiere gilt als einer der Gründe für die 1989 aufbrechenden Proteste. Spätestens mit der im November 1989 im DDR-Fernsehen ausgestrahlten Reportage „Ist Leipzig noch zu retten“ gelangte der dramatische Verfall der Bausubstanz auch in die öffentliche Diskussion.

Mit der Wiedervereinigung beider deutscher Staaten und der Übertragung der westdeutschen Rechtsverhältnisse auf die neuen Bundesländer änderten sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der ostdeutschen Städte grundlegend. In der Annahme einer schnell einsetzenden baulichen Aufwertung der Altbauquartiere und zunehmender sozioökonomischer Unterschiede prognostizierten viele Autoren eine damit unvermeidliche Gentrification der ostdeutschen Altbauquartiere (FRIEDRICHS/KAHL 1991; HÄUBERMANN/SIEBEL 1991; KRÄTKE 1991). Angenommen wurde eine ‚Neusortierung der Stadt‘ (KRÄTKE 1991), deren entstehende Raummuster denen westdeutscher Städte entsprechen würden (RINK 1997: 32). Für die Altbauquartiere wurde eine sich im ‚Zeitraffertempo‘ vollziehende, ‚nachholende‘ Gentrification und eine Verdrängung alteingesessener Bewohner vorhergesagt (MARSCHNER 2000). Einige Prognosen weisen auf eine mögliche Differenzierung zwischen unterschiedlichen gründerzeitlichen Quartierstypen hin. Danach könnten sich ehemalige Bürgerquartiere mit repräsentativer Bebauung leichter entwickeln und aufwerten lassen als vormalige Arbeiterquartiere mit einfacher Bausubstanz (SEGER 1991: 33f.; HENCKEL u.a. 1993: 538; HERLYN/HUNGER 1994: 25). Diese Prognosen einer Gentrification ostdeutscher Altbauquartiere waren vor dem Hintergrund der bekannten Entwicklungen in westdeutschen Städten naheliegend. Dort hatte die Gentrification innenstadtnaher Altbauquartiere in den 1980er Jahren einen vorläufigen Höhepunkt erreicht und zugleich zu einer intensiven planerischen und wissenschaftlichen Diskussion über ihre Folgen und Steuerbarkeit geführt.

Doch die Ausgangsbedingungen und sich entwickelnden Rahmenbedingungen der ostdeutschen Stadtentwicklung unterschieden sich in vielerlei Hinsicht von denen in Westdeutschland. Die Entwicklung der ostdeutschen Altbauquartiere wurde von zahlreichen mit der Deutschen Einheit geschaffenen Übergangsregelungen und der einsetzenden gesamtgesellschaftlichen Transformation beeinflusst, von denen folgende von besonderer Bedeutung waren:

- die Möglichkeit der Nutzung von Fördermitteln für Wohnungsneubau und -modernisierung,
- die durchzuführende Reprivatisierung der Gebäude und Grundstücke,
- der Aufbau neuer Verwaltungsstrukturen,
- die Überführung der staatlich gesteuerten Wohnungsverwaltung in einen privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsmarkt,
- der einsetzende ökonomische Wandel in Produktion, Handwerk, Einzelhandel, Dienstleistung,
- der einsetzende soziale Wandel sowie
- die neu entstehenden Möglichkeiten der freien Wohnstandortwahl.

Sehr schnell wurde der hohe bauhistorische und wohnungswirtschaftliche Wert der Altbauquartiere erkannt. Etwa 35% der ostdeutschen Wohnungen lagen in Gründerzeitquartieren (ULBRICH 1993: 30).<sup>52</sup> Politiker, Stadtplaner und Wissenschaftler drängten und hofften auf eine Bewahrung und Modernisierung der Altbauquartiere. Doch der überwiegend schlechte Zustand der Altbauten konnte nur mittels umfangreicher Investitionen verbessert werden. Die dafür benötigten finanziellen Mittel sollten aus Westdeutschland kommen. Um die Gebäudemodernisierungen zu finanzieren, wurden verschiedene Förderinstrumente entwickelt.

Das wohl bedeutendste Instrument der Förderung war die Gewährung von Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz, die sogenannte Sonder-AfA. Diese indirekte Förderung erlaubte es den Investoren, die bei der Modernisierung oder dem Neubau von Wohnraum entstandenen Kosten von der Einkommenssteuer abzusetzen. Von 1991 bis 1996 konnten die Investoren 50% der Baukosten sofort oder innerhalb der ersten fünf Jahre von dem zu versteuernden Einkommen absetzen. Was für die Investoren eine enorme Steuereinsparung bedeutete, war zugleich ein großangelegter Einnahmeverzicht der öffentlichen Hand. Ein weiteres wichtiges Instrument war und ist die Stadterneuerung mittels der Festlegung von Sanierungs- und Denkmalschutzgebieten. Die von Bund, Land und Kommune bereitgestellten Mittel der Städtebauförderung dienen im Wesentlichen der Förderung von Sanierungen der Gebäudeaußenelemente und der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten. Zusätzlich gilt in Gebieten der Stadterneuerung die zehnpromtente Sanierungs-AfA nach § 7 Einkommenssteuergesetz, mit deren Hilfe Investitionen über zehn Jahre mit jeweils 10% der Kosten abgeschrieben werden können. Die gleichen Förderbedingungen bestehen nach § 10f Einkommenssteuergesetz für Eigennutzer, die in Sanierungsgebieten in ihren eigenen Besitz investieren. Diese Förderart wurde in Ostdeutschland aber bislang nur sehr begrenzt genutzt (KOMMISSION WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHER STRUKTURWANDEL 2000: 34). Als weitere Förderart standen und stehen eine Vielzahl von Modernisierungsprogrammen zur Verfügung, zu denen insbesondere die Wohnraummodernisierungsprogramme I und II der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und Programme der Länder zählen. Die Programme unterstützen in der Regel mittels zinsverbilligter Kredite die Finanzierung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie von Neubaumaßnahmen zur Schaffung von Wohnraum in bestehenden Gebäuden. Zu den verschiedenen Landesprogrammen zur Förderung der Wohnungsmodernisierung zählten u.a. das Sächsische Landesmietprogramm, mit dem über eine einkommensabhängige Förderung mittels Darlehen der Mietwohnungsbau und Eigentumsmaßnahmen gefördert wurden.

Um die Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand refinanzieren zu können, mussten die noch immer auf dem Niveau von 1936 eingefrorenen Mieten erhöht werden. Grundlage für die Mieterhöhungen war die beschlossene Angleichung der ostdeutschen Mieten an das westdeutsche Vergleichsmietensystem. Die Regelungen über die schrittweise Anpassung erfolgte in mehreren Stufen (MÖBIUS 1998: 94ff.).<sup>53</sup> Die Mieten für Altbauwohnungen lagen nach der Währungsunion bei etwa 0,50 bis 1,00 DM/m<sup>2</sup>. Mit der 1. Grundmietenverordnung (1991) stiegen die Kaltmieten um 0,70 bis 1,30 DM/m<sup>2</sup> an. Vermietern war es zudem erlaubt, Modernisierungskosten mit 11% auf die Jahresmiete umzulegen. Heizungs- und Warmwasserkosten konnten ebenfalls ab diesem Zeitpunkt auf die Miete angerechnet werden. Die 2. Grundmietenverordnung (1993) erlaubte eine Mietpreissteigerung um weitere 0,75 bis 2,40 DM/m<sup>2</sup> (MÖBIUS 1998: 114).

Neben Finanzierungshilfen und Mieterhöhung sollte die Reprivatisierung der ostdeutschen Wohnungswirtschaft helfen, die Investitionstätigkeit in den Altbaugebieten rasch in Gang zu setzen. Doch der im Einigungsvertrag geregelte Grundsatz einer Reprivatisierung des ostdeutschen

<sup>52</sup> In Westdeutschland lag der Anteil 1990 bei nur 18%. Der Unterschied resultiert zum einen aus den geringeren Kriegszerstörungen in Gründerzeitgebieten Ostdeutschlands, zum anderen aus den umfangreichen Flächensanierungen in westdeutschen Altbauquartieren in den 1960er und 1970er Jahren (ULBRICH 1993: 30).

<sup>53</sup> 1. Anpassung zum 1.10.1991 nach der 1. Grundmietenverordnung vom 17.06.1991; 2. Anpassung zum 1.01.1993 nach der 2. Grundmietenverordnung vom 27.07.1992; 3. Anpassung zum 1.01.1994 nach der 2. Grundmietenverordnung vom 27.07.1992; 4. Anpassung zum 1.08.1995 nach dem Mietenüberleitungsgesetz vom 6.06.1995; 5. Anpassung zum 1.01.1997 nach dem geänderten Mietenüberleitungsgesetz vom 15.12.1995

Wohnungsbestandes nach dem Prinzip ‚Rückgabe vor Entschädigung‘ blockierte vorerst den Zugriff der Investoren auf die Immobilien.<sup>54</sup> Die auf kommunaler Ebene neu geschaffenen Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen hatten insgesamt etwa 2,3 Millionen Anträge auf Rückübertragung zu bearbeiten. Der Umfang der Anträge und entstehende Rechtsunsicherheiten ließen die Restitution zu einem langwierigen Prozess werden.<sup>55</sup> Da Grundstücke und Gebäude bis zur Klärung der Eigentumsverhältnisse weder veräußert noch verändert werden durften, blieben die erhofften Investitionen in den Gründerzeitgebieten vorerst sehr spärlich, so dass die Bausubstanz weiter verfiel. Die vorhandenen Investitionsmittel flossen statt dessen in das Umland und in Neubauprojekte mit Investitionsvorrang.<sup>56</sup>

Mitverantwortlich für das Ausbleiben einer schnellen Modernisierung ostdeutscher Altbauquartiere war der Anfang der 1990er Jahre notwendig gewordene Umbau der kommunalen Verwaltungen. In der DDR hatte kaum eine kommunale Selbstverwaltung bestanden, weil ihr nur wenige Verantwortlichkeiten übertragen worden waren (LÜDERS 1991). Eine Auswirkung des Neuaufbaus der Kommunalverwaltungen war die Orientierungs- und Handlungsunfähigkeit im administrativen Bereich (HÄUBERMANN 1996; WIEßNER 2004). Es fehlten Fachleute, rechtliche Grundlagen, Konzepte und Instrumente der Stadtentwicklung. „Nicht die Stadt- und Regionalplaner, sondern die Investoren bestimmten damals die Leitlinien der Entwicklung im ‚Wilden Osten‘.“ (WIEßNER 2004: 10)

Aufgrund der Restitution und des Verwaltungsumbaus konnten die sehr früh bereitgestellten öffentlichen und privaten Fördermöglichkeiten nicht sofort in Investitionen umgesetzt werden. Die ausbleibenden Sanierungen und die - zugleich aufgrund der Mietenüberleitung zulässigen Mieterhöhungen - führten zu einer weiteren Verschlechterung der Wohnverhältnisse in den Altbauquartieren. Die Gewinnerwartungen der Investoren blieben dennoch bestehen. Einen nicht unwesentlichen Beitrag am Fortbestand dieser Annahmen hatte die Metapher von den ‚blühenden Landschaften‘ im Osten (DANGSCHAT 1997). Dort, wo die Eigentumsverhältnisse unstrittig oder die Restitution bereits abgeschlossen war, führten diese Gewinnerwartungen zu Spekulationen und einem schnellen und meist überzogenen Anstieg der Grundstücks- und Gebäudepreise.

Während eine bauliche Erneuerung nicht sofort einsetzte, wurden Veränderungen in der Gewerbestruktur der innenstadtnahen Altbauquartiere sehr schnell sichtbar. Ursache dafür war die Transformation der ostdeutschen Wirtschaft. Die bedeutendsten Veränderungen für die Gründerzeitquartiere waren die Deindustrialisierung und Privatisierung des Einzelhandels. Viele gründerzeitlichen Wohngebiete wiesen noch immer eine starke Durchmischung von Wohnen und Gewerbe auf, bestehend aus Betrieben des produzierenden Gewerbes, Handwerksbetrieben und Handelseinrichtungen. In den innerstädtischen Wohn- und Mischgebieten befanden sich rd. 50% aller Standorte der Arbeitsstätten des produzierenden Sektors der DDR (KABUS 1991: 571). Die mit der Deutschen Einheit einsetzende Deindustrialisierung führte zur Aufgabe vieler industrieller und handwerklicher Betriebe, wodurch in den Gründerzeitvierteln viele Gewerbebrachen entstanden. Die Privatisierung des Einzelhandels hatte hingegen eine Gründungswelle kleiner privater Geschäfte, insbesondere in den Gründerzeitquartieren zur Folge. Dort waren trotz Verstaatlichung viele kleine Einzelhandelsgeschäfte von den früheren Eigentümerfamilien weitergeführt worden. Diese nutzten die Ausschreibung der DDR-Handelsbetriebe, um sich wieder ein eigenes Geschäft aufzubauen. Zugleich kam es zu einer Gründungswelle vieler neuer Geschäfte, die das quantitative und qualitative Versorgungsdefizit

---

<sup>54</sup> Die Umsetzung des Prinzips wurden im Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen (VermG der DDR vom 28.9.1990) formuliert, welches Bestandteil des Einigungsvertrages wurde. Ein Anspruch auf Restitution von Grundvermögen in Altbauquartieren bestand in folgenden drei Fällen: Enteignung von jüdischem Eigentum im Zuge der Arierisierung während der Nazizeit, Enteignung des Eigentums von ‚Republikflüchtlingen‘ und Enteignung des Eigentums, welches aufgrund von bevorstehender oder eingetretener Überschuldung in Volkseigentum überführt wurde (REIMANN 1997).

<sup>55</sup> Noch 1996 waren mehr als 30% der Restitutionsfälle ungeklärt (BBR 2001: 47). Mit Erledigungsquoten von über 95% gilt die Restitution seit Ende 2002 als weitgehend abgeschlossen (Pressemitteilung des Bundesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen (BARoV) Nr. 04/03 vom 5.Juni 2003).

<sup>56</sup> In Reaktion auf das durch die Restitution entstandene Investitionshemmnis wurde nach mehreren Novellierungen des Vermögensgesetzes am 14. Juli 1992 das 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz mit dem ‚Investitionsvorranggesetz‘ beschlossen (DIESER 1996: 130).

beseitigten (PÜTZ 1997; KULKE 1997). Mit der Gründungswelle neuer Gewerbe drohte eine Verdrängung der Bewohner durch Umnutzung, weil viele ehemalige Geschäftslokale und Büroräume aufgrund des Wohnungsmangels in der DDR als Wohnungen genutzt worden waren (HARTH/HERLYN/SHELLER 1996).

Ein besonderer infrastruktureller Wandel setzte in den Quartieren ein, die sich vor 1990 zur Nische alternativer und subkultureller Milieus entwickelt hatten: im Prenzlauer Berg, in Leipzig Connewitz und in der Dresdner Äußeren Neustadt. Noch in der Wendezeit - diesem ‚kurzen Winter der Anarchie‘ (KIL 1992) - waren die dort entstandenen ‚Pionierkulturen‘ in vielfältiger Weise aus ihrem Untergrunddasein an die Öffentlichkeit getreten. Mit Eigeninitiative, Kreativität und Spontaneität expandierten die Milieus und Szenen: leerstehende Häuser wurden besetzt und es entstanden Bürgerinitiativen, Stadtteilzeitungen, Kulturjournale, Kulturprojekte, Kinderläden, Cafés sowie autonome Kneipen. Aufgrund dieser Entwicklungen wurden die Stadtteile innerhalb der Städte zu ‚Orten der Szene‘ und erlangten zum Teil überregionale Bekanntheit.<sup>57</sup> Der für die Gentrification typische Wandel der Infrastruktur mit Deindustrialisierung, Gründung neuer Geschäfte und Umnutzungsdruck wurde in vielen ostdeutschen Altbauquartieren sehr schnell sichtbar. Dieser Wandel war aber weniger mit einer Gentrification verbunden, sondern eine Folge der neu entstandenen Freiheiten und ökonomischen Transformation.

Ein Zuzug einkommensstärkerer Haushalte in die Gründerzeitquartiere blieb in den frühen 1990er Jahren die Ausnahme. Zwar erhöhte sich die Wandermobilität gegenüber der extrem geringen Quote der DDR-Zeit, doch handelte es sich dabei überwiegend um überregionale Wanderungen von Ost nach West bzw. West nach Ost.<sup>58</sup> Die innerstädtische Mobilität blieb vorerst gering und war eher von einem Fortbestehen der früheren Wandermuster charakterisiert: Zuzug junger Gründerhaushalte in die Altbauquartiere, Zuzug junger Familien in die Gebiete des DDR-Wohnungsbaus und Immobilität der älteren Haushalte. Obwohl eine soziale Gentrification noch nicht einsetzte, befürchteten viele Bewohner eine Kommerzialisierung, Luxusmodernisierung und Verdrängung.

Die Prognose einer dynamisch einsetzenden und nach westdeutschem Muster ablaufenden Gentrification ostdeutscher Altbauquartieren war nicht eingetreten. Der zu diesem Zeitpunkt noch geringe Sanierungsgrad, die geringe soziale Differenzierung und die geringe Wohnmobilität standen einer sofortigen Aufwertung der innenstadtnahen Altbaugebiete entgegen. Dennoch hielt man an den bestehenden Prognosen fest, zumal in einigen Gebieten tatsächlich erste gentrificationstypische Erscheinungen erkennbar wurden: hoher Spekulationsdruck, Sanierungserwartung, Wandel der Infrastruktur und Nutzungsverdrängung.

### **1.3.3 Sanierungsphase und Quartiere mit gespaltener Gentrification**

Erst mit der ab 1994 deutlich fortschreitenden Klärung der Eigentumsverhältnisse von Grundstücken und der sich etablierenden Verwaltungsstrukturen wurden die erwarteten bauliche Aufwertungen möglich. Für viele Immobilien war die Restitution jedoch nicht der letzte Eigentümerwechsel. Eine Vielzahl alter und neuer Eigentümer scheute die persönlichen Belastungen und finanziellen Risiken einer Sanierung und zog diesen ‚die Verlockungen des großen Geldes‘ vor (DIESER 1996: 137). So kam es zu einer regen Grundstücksmobilität, die aufgrund bestehender Spekulationen zu erhöhten Preisen und Mehrfachveräußerungen führte. In Folge der Grundstücksmobilität entstand in den ostdeutschen Altbauquartieren eine neue Eigentümerstruktur. Eine erste Eigentümergruppe stellten die wenigen ‚Noch-Alteigentümer‘, die ihr Grundeigentum über die DDR hatten halten können und auch nach 1990 an diesem festhielten. Die zweite Eigentümergruppe waren kommunale Wohnungsunternehmen, die den in kommunalen Besitz übergegangenen und nichtrestituierten Bestand bewirt-

<sup>57</sup> Zur Entwicklung der alternativen Szenen siehe für den Prenzlauer Berg: KIL 1992; HÄUBERMANN u.a. 2002; HÄUBERMANN 2004; für die Spandauer Vorstadt: KRAJEWSKI 2004; für Leipzig Connewitz: RINK 1997; ZISCHNER 2003.

<sup>58</sup> Während die West-Ost-Wanderung in vielen Quartieren keine besonderen Größenordnungen erreichten, war diese für die Ost-Berliner Altbauquartiere durch die Zuzüge aus Westberlin weit bedeutsamer (HÄUBERMANN 2004).

schafteten. Hinzu kamen zwei neue Eigentümergruppen. Zum einen die ‚Wieder-Alteigentümer‘, die ihr Eigentum mittels Restitution zurück erlangten. Zum anderen - meist westdeutsche - Anleger- und Investorengesellschaften, die, von staatlichen Förderungen und Steuernachlässen angezogen, Immobilien in den Altbauquartieren erwarben und mit der Erwartung hoher Gewinne Investitionen vornahm. Im Ergebnis führte die hohe Grundstücksmobilität, die bis in die zweite Hälfte der 1990er Jahre andauerte, zu einem umfangreichen Eigentums- und Vermögenstransfer nach Westdeutschland. Bei einem zunehmenden Anteil der Eigentümer innenstadtnaher Altbauten handelte es sich um entlokalisiertere und verwertungsorientierte Investoren aus Westdeutschland (WIKTORIN 2000; HÄUBERMANN/HOLM/ZUNZER 2002). Eine nur sehr geringe Bedeutung hat in Ostdeutschland bis heute die Gruppe der selbstnutzenden Eigentümer, weil die Bereitschaft zum Kauf einer Eigentumswohnung bei den Ostdeutschen nur sehr gering ausgeprägt war. Der Anteil an selbstgenutztem Eigentum lag 1999 bei nur etwa 2-3%, in Westdeutschland hingegen bei 12% (HINRICHS 1999: 13).

Gelangten die Grundstücke und Gebäude in die Hände finanzkräftiger Investoren, kam es unter Nutzung der weiterhin bestehenden Fördermittel relativ schnell zur Modernisierung bzw. zum Neubau. Aus diesem Grund nahm die Bautätigkeit in den Gründerzeitgebieten ab etwa 1994 deutlich zu und ging in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre in einen Bauboom über. Den Höhepunkt der Sanierungswelle in Ostdeutschland bildete das Jahr 1997. Die Modernisierungen setzten in allen Gebieten ein, erfolgten aber nicht flächendeckend oder nach dem Muster einer geschlossenen Frontier. Die Gründe für die breite räumliche Streuung der Investitionen waren: der flächendeckende rent gap und value gap (OTT 1997), die allgemeinen Gewinnerwartungen für alle Wohngebiete, die geringen Ortskenntnisse der meist westdeutschen Investoren, die unterschiedlichen Geschwindigkeiten bei der Restitution und der unterschiedliche Bauzustand der Gebäude. Investiert wurde bevorzugt dort, wo eine Immobilie günstig erworben werden konnte und das Verhältnis von Sanierungsaufwand und Ertrag ausreichend Gewinne versprach. Vor allem Gebäude mit mittleren bis schweren Schäden sowie erheblichen Ausstattungsdefiziten wurden daher vergleichsweise seltener saniert (BBR 2001: 64). „Gentrification hat in Prenzlauer Berg keine klare ‚Frontier‘, sondern – um bei militärischen Metaphern zu bleiben – eher den Streuradius einer Splitterbombe im Hinterland.“ (HOLM/ZUNZER 2000: 43) Es entstand das Raummuster einer ‚scatter gentrification‘, einer räumlich breiten Streuung von einzelnen Sanierungen (HOLM/ZUNZER 2000; RINK 1996; WEISKE/FABIAN 1995; WIEST 1997).

Im Unterschied zur Entwicklung in Westdeutschland beschränkten sich die Modernisierungen in den gründerzeitlichen Altbauquartieren fast ausschließlich auf die Gebäudesubstanz. Aufwertungen des Wohnumfeldes fanden so gut wie keine statt, so dass in den innenstadtnahen Altbauquartieren noch lange Parkplatzprobleme, ungeordneter Verkehrsfluss sowie defekte Pflasterungen und Straßenbeläge das Bild bestimmten (MARSCHNER 2000).

Mit den einsetzenden Sanierungen und Sanierungserwartungen wuchs die Gefahr einer Aufwertungsverdrängung. Nach Angaben von WIEST (1997) waren bis 1995 in einigen Leipziger Altbauquartieren Verdrängungsquoten zwischen 10 und 40% möglich, einschließlich aggressiver Verdrängungspraktiken. Der größte Teil der Bewohner sah sich jedoch vor allem aufgrund der erwarteten Wohnungsmodernisierungen und Mieterhöhungen zu einem Umzug gezwungen (WIEST 1997: 114). Die Mieten waren den Regelungen der Mietenanpassung folgend weiter gestiegen. Im Jahr 1994 entsprachen die Bruttokaltmieten in Ostdeutschland etwa 60% der Mieten in Westdeutschland: Innerhalb von vier Jahren war die zu zahlende Miete um knapp 700% gestiegen - von 0,90 DM/m<sup>2</sup> im Jahr 1990 auf 6,90 DM/m<sup>2</sup> im Jahr 1994. Auch die Mietbelastungsquote, d.h. der Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, der für die Miete aufgewendet werden muss, vervierfachte sich auf durchschnittlich 17% (DIW – Wochenbericht 8/95). Besonders hohe Mieten konnten die Eigentümer bei Neubauten und bei Neuvermietungen in sanierten Altbauten erreichen, was in diesen Segmenten zu Preisen von 15 bis 20 DM/m<sup>2</sup> führte (MÖBIUS 1998).

Die erhöhte Modernisierungstätigkeit, der Verdrängungsdruck und die steigenden Mieten führten zu einem verstärkten Fortzug der Bewohner aus den Gründerzeitgebieten. In vielen ostdeutschen Gründerzeitquartieren gingen die Einwohnerzahlen bis 1997 um 10 bis 20% zurück (WIEST 2001b; HERFERT 2003). Eine Selektivität der Fortzüge konnte jedoch ebenso wenig nachgewiesen werden, wie typische Zielgebiete der Abwandernden (HARTH/HERLYN/SHELLER 1996). Die Wohnungsleerstände in den innenstadtnahen Altbauquartieren blieben hoch und betrug nicht selten mehr als 20%. Ein Teil der Wohnungen war noch immer aufgrund des schlechten Bauzustandes unbewohnbar, hinzu kamen die Wohnungen, die aufgrund laufender oder angekündigter Sanierung leer standen.

Trotz der umfangreichen baulichen Aufwertungen konnten in Ostdeutschland bis in die zweite Hälfte der 1990er Jahre nur sehr geringe Ansätze einer sozialen Gentrification nachgewiesen werden. Zwar zogen ‚klassische‘ Akteure der Gentrification in innenstadtnahe Altbauquartiere, jedoch nur in geringem Umfang. Zu dieser Erkenntnis kamen die ersten seit Mitte der 1990er vorliegenden empirischen Untersuchungen zur Gentrification in Ostdeutschland (HARTH/HERLYN/SHELLER 1996; WEISKE 1996; EDER 1996; WIEST 1997; RINK 1997).<sup>59</sup> Der ‚unvollständige‘ Aufwertungsprozess wurde als *gespaltene Gentrification* bezeichnet (HARTH/HERLYN/SHELLER 1996: 100). ‚Gespaltene Gentrification‘ bedeutet eine aufgrund Gebäudesanierung und Infrastrukturwandel äußerlich sichtbare bauliche und kommerzielle Aufwertung, die jedoch (noch) keine Entsprechung in einer sozialen Gentrification findet. Der von privaten Investoren getragene und von der öffentlichen Hand geförderte Aufwertungs- und Umnutzungsprozess hatte eine soziale Gentrification damit lediglich materiell vorbereitet.

Die Gründe dafür, dass die soziale Gentrification zunächst ausblieb, waren folgende:

*Erstens* verhinderte das fast flächendeckend vorhandene Verwertungspotenzial an Immobilien und die fast universelle Gewinnerwartung eine Konzentration der Investitionen auf wenige Standorte.

*Zweitens* blieb die Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnlagen gering, da noch immer das Image der verfallenen Altbauquartiere mit schlechter Wohnqualität und problematischer Mieterschaft vorherrschte. Die Altbauquartiere waren keine vorzeigbare ‚Adresse‘. „Solche Images werden nicht so schnell vergessen und beeinflussen noch über lange Zeit – zumindest latent – innerstädtische Wohnstandortentscheidungen.“ (Harth/Herlyn/Scheller 1996: 169)

*Drittens* stand die bauliche Aufwertung der innenstadtnahen Wohnquartiere mit der zeitgleich stattfindenden Suburbanisierung in Konkurrenz (Harth/Herlyn/Scheller 1996). Beide auf Nachfrager mit mittleren und höheren Einkommen abzielende Prozesse bestanden über Jahre hinweg gleichzeitig. Provokant fragte Matthiesen (1998: 142) daher: „Sind die Gentrifier zu Suburbaniten geworden? Sind die Café schlürfenden Innenstadt-Yuppies zu ‚hochmobilen Speckgürtel-Singles‘ mutiert?“

*Viertens* traten die Anfang der 1990er Jahre geäußerten Erwartungen einer schnell voranschreitenden sozialen Differenzierung und Einkommenspolarisierung nicht ein (Harth/Herlyn/Scheller 1996). Die in der DDR entstandenen relativ gemischten Bewohnerstrukturen lösten sich – entgegen den Erwartungen – nicht so schnell auf (‚Hysteresis-Effekt‘ – Rink 1997: 45). Offensichtlich bestanden noch keine deutlichen Wünsche nach einer räumlichen Trennung nach sozialem Status und Milieu.

*Fünftens* blieb der Anteil potenzieller Pioniere und Gentrifier, der kleinen und ‚neuen Haushalte‘ und der Spitzenverdiener gering. Von den wenigen einkommensstärkeren Zuwanderern kamen viele aus Westdeutschland. Sie waren aus beruflichen Gründen zugezogen und als hochqualifizierte, gutverdienende Angestellte in Dienstleistungen und Verwaltungen tätig (Eder 1996; Harth/Herlyn/Scheller 1996; Wiest 1997; Rink 1997). Die wenigen Stadtquartiere, in denen gentrificationähnliche Prozesse beobachtbar waren, lagen in den Großstädten Berlin, Leipzig, Dresden, Halle, Erfurt (Rink 1996; Harth/Herlyn/Scheller 1996). Nur in diesen Städten gibt es größere Universitäten und nur hier hatte der Tertiärisierungsgrad der städtischen Ökonomie zugenommen. Insgesamt fehlte

---

<sup>59</sup> Die empirischen Daten bezogen sich auf den Zeitraum 1993 bis 1996.

jedoch die nötige ‚kritische Masse‘, die zur sozialen Gentrification ganzer Viertel erforderlich ist (Rink 1997: 41).

Nach einer kurzen Phase recht gleichmäßiger Entwicklung deuteten sich seit Mitte der 1990er Jahre erstmals Unterschiede in der Entwicklungsdynamik ganzer Quartiere an (DANGSCHAT 1997). So erfolgten die Sanierungs- und Modernisierungsinvestitionen nicht in allen Altbauquartieren in gleichem Maß, sondern unterschieden sich in Umfang und Qualität. Gebäude in ehemals bürgerlichen Wohnquartieren wurden meist aufwändiger saniert, als Gebäude in Misch- und Arbeiterquartieren (BBR 2001: 64). In einigen Quartieren entstand eine ‚gentrificationstypische‘ Infrastruktur aus Kneipen, Cafés, alternativen und schicken Läden (HARTH/HERLYN/SHELLER 1996; WIEST 1997). Keine vergleichbaren Entwicklungen vollzogen sich in ehemaligen Arbeiterwohnquartieren mit einfacher Bausubstanz und in ehemaligen kleinbürgerlichen Mischgebieten, die keine Ansätze einer ‚Szenekultur‘ aufwiesen oder innenstadtferner lagen (WIEST 1997). So entstand „in jeder Stadt das typisch gewordene kleinräumliche Nebeneinander von Inseln der Luxusmodernisierung und Quartieren, in denen der Verfall weiter geht.“ (HÄUBERMANN 1998: 102f.) DOEHLER/RINK (1996) sprechen von ‚der Stadt der zwei Geschwindigkeiten‘ und HARTH/HERLYN/SHELLER (1996) von einer ‚inselhaften Gentrification‘. Den sich zwischen den einzelnen Altbauquartieren herausbildenden Unterschieden gingen sich ausdifferenzierende Bewertungen der symbolischen Qualität der Räume voraus. Die innenstadtnahen Altbauquartiere werden bezüglich der baulichen Substanz, der sozialen Zusammensetzung der Bewohner, der kulturellen Infrastruktur und des historischen Images bewertet (WIEST 1997: 102). Die Bewertung von Quartieren als Aufwertungsgebiete scheint der statistisch nachweisbaren sozialen Gentrification vorauszugehen. „Weil soviel instandgesetzt wird, weil sich neue Geschäfte mit einem bestimmten elitären Konsumangebot breitmachen, weil Kneipen mit einem anderen Interieur eröffnen, gehen Bewohner wie Betrachter davon aus, daß dies nur mit einer bestimmten sozioökonomisch starken Bewohnerschaft einhergehen kann – auch wenn diese zur Zeit noch gar nicht existiert.“ (HARTH/HERLYN/SHELLER 1996: 183) Gleiches stellt WIEST für Leipzig fest: „Die Unterschiede in der öffentlichen Meinung über den Status der Gebiete waren dabei wesentlich deutlicher ausgeprägt als bspw. die Disparitäten in den objektiven Sanierungstätigkeiten.“ (WIEST 1997: 131)

So wie sich die Entwicklungsdynamiken der Stadtteile veränderten, wurden auch die Interpretationen und Prognosen differenzierter, die Annahmen einer ‚nachholenden Gentrification und Segregation‘ bestanden jedoch fort (HILL/WIEST 2004): HÄUBERMANN sprach von ‚schulbuchmäßigen‘ Gentrifizierungsprozessen in Ost-Berlin, Leipzig, Erfurt und Dresden (HÄUBERMANN 1998: 103); für WEISKE gab es „keine Hinweise, dass es anders kommen wird.“ (WEISKE 1996: 212); WIEST erwartete bis zur Jahrtausendwende noch starke Veränderungen in der Sozialstruktur der Altbaugebiete (WIEST 1997: 129); für HARTH/HERLYN/SHELLER war die soziale Gentrification noch ‚Zukunftsmusik‘ (HARTH/HERLYN/SHELLER 1996: 191).

#### **1.3.4 Mietermarkt und Quartiere mit sanfter Gentrification**

Die Jahre 1997/98 markieren einen auffälligen Wendepunkt in der Entwicklung der ostdeutschen Städte (WIEST 2004). Innerhalb einer sehr kurzen Zeitspanne kam es zu einem Wandel gleich mehrerer Strukturmerkmale der Stadtentwicklung: dem Wechsel vom Vermieter- zum Mietermarkt, einem Anstieg der Wohnmobilität und dem Auslaufen der besonderen Förderbedingungen für Investitionen in Ostdeutschland. Dadurch entstand eine neue Situation für die Entwicklung der Altbauquartiere, d.h. den potenziellen Gentrificationgebieten in ostdeutschen Städten. In neueren Studien wurden die Auswirkungen der neu entstandenen Situation auf die Gentrificationprozesse untersucht: FRIEDRICH 2000, HOLM/ZUNZER 2000, BERNT/HOLM 2002a, ZISCHNER 2003, HILL/WIEST 2004; WIEST 2004.

Mit dem Wandel vom Vermieter- zum Mietermarkt ging eine der wichtigsten Rahmenbedingungen bisheriger Gentrificationprozesse verloren: die Wohnungsknappheit. Eine Folge dieses Wechsels war

der Rückgang der Spitzenmieten und die Angleichung der Mietpreise der verschiedenen Wohnungsmarktsegmente: die Mieten für Neubauten und sanierte Altbauten gingen deutlich zurück und die Mieten für unsanierte und teilsanierte Altbauten stiegen leicht an. Zur gleichen Zeit ließ die bis dahin bestehende Dynamik der Modernisierungstätigkeit deutlich nach, da die Gewinnerwartungen der Investoren aufgrund der rückläufigen Mietpreise und der Reduzierung der Förderbedingungen für Ostdeutschland<sup>60</sup> zurück gegangen waren. Die Erneuerungsmaßnahmen konzentrieren sich seitdem auf die öffentlich geförderten Gebiete und attraktive Lagen (HILL/WIEST 2004). Zunehmend schwieriger wurde es, das ‚letzte Drittel‘ der gründerzeitlichen Altbauten zu modernisieren (LÜDKE DALDRUP 2003: 55). Zugleich führten das wachsende Angebot an modernisierten und neugebauten Wohnungen sowie die sich angleichenden Mietpreise zu einem schnellen Anstieg der innerstädtischen Wohnmobilität. In 1998, dem Jahr der höchsten Wohnmobilität in Ostdeutschland, zogen in Leipzig fast 16% der Mieter um, in Dresden und Halle über 14%. Erst nach der Jahrtausendwende gingen die Umzugsquoten wieder leicht zurück und erreichen heute Werte von ca.10% (IWANOW/OERTEL 2004).

Die neuen Rahmenbedingungen haben in einigen Altbauquartieren zu einer Entwicklung geführt, die als ‚sanfte Gentrification‘ (HILL/WIEST 2004) bzw. ‚gebremste Gentrification‘ (ZISCHNER 2003) bezeichnet wird.<sup>61</sup> Vor allem mit dem Begriff der ‚sanften Gentrification‘ wird die Entwicklung der Quartiere sehr gut beschrieben. Als *sanft* lässt sich die jüngere allerdings nicht die seit 1990er verlaufende Entwicklung beschreiben, weil sie räumlich begrenzt bleibt, weil sie langsam voranschreitet, weil nur wenige Gentrifier beteiligt sind und weil sie nicht mit einer Verdrängung verbunden ist. Die sanfte Gentrification einiger Quartiere wurden vor allem an der seit Mitte der 1990er Jahre sich abzeichnenden Unterschiede in den Entwicklungspfaden ostdeutscher Altbauquartiere deutlich (HOLM/ZUNZER 2000; HILL/WIEST 2004; WIEBNER 2004; vgl. Abb. 7).

| historische Bau- und Sozialstruktur                            | aktuelle Entwicklungstendenz  |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Abwertung   | Aufwertung   |  |
| Bürgerviertel mit repräsentativer Villenbebauung               |   | Chemnitz: Schlosschemnitz<br>Dresden: Weißer Hirsch<br>Erfurt: Brühler Vorstadt<br>Leipzig: Leutzscher Villenviertel, Gohliser Villenviertel | Chemnitz: Schönau<br>Dresden: Blasewitz, Loschwitz, Preußisches Viertel, Strehleener Vorstadt<br>Halle: Zentrum Paulusviertel, Mühlwegviertel                                    |
| Bürgerviertel mit repräsentativer Block- und Stadthausbebauung |   | Dresden: Klotzsche, Bühlau<br>Erfurt: Löbervorstadt<br>Magdeburg: Stadtfeld Ost  | Chemnitz: Rabenstein, Kaßberg<br>Dresden: Plauen, Striesen<br>Erfurt: Dichterviertel<br>Leipzig: Musikerviertel, Südvorstadt, Waldstraßenviertel<br>Magdeburg: Südliche Altstadt |
| Kleinbürgerviertel mit gemischter Wohn- und Gewerbebebauung    | Dresden: Mickten<br>Leipzig: Anger-Crottendorf  | Chemnitz: Rottluff, Gablenz<br>Erfurt: Kämpfervorstadt Nord, Andreasvorstadt Nord<br>Halle: Peripherie Paulusviertel<br>Leipzig: Reudnitz    | Dresden: Äußere Neustadt<br>Chemnitz: Reichenbrand, Siegmars<br>Leipzig: Connewitz   |
| Arbeiterviertel mit einfacher, verdichteter Wohnbebauung       | Chemnitz: Brühl-Boulevard, Sonnenberg, Lutherviertel<br>Dresden: Friedrichstadt<br>Erfurt: Daberstedt<br>Halle: Glaucha<br>Leipzig: Neustädter Markt, Lindenau<br>Magdeburg: Buckau | Dresden: Hechtviertel, Cotta, Löbtal, Pieschen<br>Erfurt: Kämpfervorstadt Süd<br>Leipzig: Plagwitz Ost                                       |  |
| Industrieareal   |   |  | Leipzig: Plagwitz Ost  |

<sup>60</sup> In den Jahren 1997/98 wurde die Sonder-AfA für Modernisierungen auf 40% reduziert und 1999 von der Investitionszulage für Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohnungsgebäuden sowie Mietwohnungsneubau in Sanierungs-, Erhaltungs- und Kerngebieten (§ 3-4 InvZulG) abgelöst. Die Sonder-AfA für Neubauten wurde auf 25% gekürzt und 1999 durch eine 10%ige Investitionszulage für Neubauten in innerstädtischen Lagen ersetzt. Die 2002 erfolgte Erhöhung der Investitionszulage auf 22% und Einführung der Förderung der Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbaugebieten konnten den Rückgang der Modernisierungen nicht aufhalten.

<sup>61</sup> Der von ZISCHNER 2003 vorgeschlagene Begriff der ‚gebremsten Gentrification‘ nimmt zwar auch Bezug auf die Langsamkeit der Aufwertung, er könnte aber auch das falsche Bild vermitteln, dass die Aufwertung vorher schneller ablief und jetzt ab-gebremst wird.

Abb. 7: Differenzierte Entwicklung der gründerzeitlichen Wohnquartiere in ostdeutschen Städten

Quelle: eigener Entwurf, ergänzt nach WUSTMANN/GLATTER 2004: 35<sup>62</sup>

In einigen Stadtteilen ostdeutscher Städte ging die Sanierungstätigkeit auf ein Minimum zurück oder kam völlig zum Erliegen. Zu diesen Quartieren mit Abwertungstendenzen zählen insbesondere ehemalige Arbeiterwohnquartiere mit einfacher, verdichteter Bebauung, Wohnungsleerständen, stagnierenden Einwohnerzahlen, hoher Arbeitslosigkeit, Räumen der Leere (blight-Phänomene), Infrastrukturdefiziten und einem schlechten Image (WIEST 2001a). „Ein heterogenes Nebeneinander aus sanierten, unsanierten und desolaten Wohngebäuden, Baulücken und Gewerbebrachen prägt solche Viertel ebenso wie hohe Leerstandsdaten bei Wohnungen und Geschäftsräumen.“ (WIEBNER 2004: 13)

Eine stabile Entwicklung mit leichten Einwohnergewinnen, guter Infrastrukturausstattung und leicht rückläufigen Leerständen zeigen vor allem Sanierungsgebiete, in denen die bauliche Aufwertung vergleichsweise weit fortgeschritten ist und durch Wohnumfeldmaßnahmen unterstützt wurde. Diesen Gebieten der Abwertung und Stagnation stehen einige wenige, zum Teil sehr kleinräumige ‚Inseln des Aufstiegs‘ gegenüber (WIEST 2004). Drei Quartierstypen mit deutlich positiven Entwicklungstendenzen lassen sich unterscheiden:

- a) ehemalige *Bürger Viertel* mit repräsentativer Mietwohnbebauung, großen Wohnungen, traditionell gutem Image und zum Teil intensiver Büronutzung (Halle: Mühlenwegviertel; Leipzig: Waldstraßenviertel, Musikerviertel),<sup>63</sup>
- b) nach 1990 als ‚*Szeneviertel*‘ bezeichnete Quartiere mit hoher Dichte an Gastronomie- und Freizeitkultur (Berlin: Prenzlauer Berg, Spandauer Vorstadt; Dresden: Äußere Neustadt; Leipzig: Innere Südvorstadt, Connewitz; Magdeburg: südliche Altstadt/Hasselbachplatz),<sup>64</sup>
- c) ehemalige *Industrieareale*, die durch intensive Aufwertungen der Bau- und Wohnumfeldstruktur (inkl. Loftwohnungen) attraktiviert werden - brownfield development (Leipzig: Plagwitz/Ost).<sup>65</sup>

Diese als Aufwertungsgebiete charakterisierten Quartiere weisen folgende Merkmale auf:

*Erstens* sind diese Aufwertungsgebiete durch überdurchschnittlich positive Struktur- und Entwicklungsmerkmale gekennzeichnet: hohe Einwohnergewinne, vergleichsweise geringere Wohnungsleerstände und leicht überdurchschnittliche Mietpreise. Damit heben sich diese Stadtteile in ihrer Charakteristik deutlich von den anderen städtischen Teilräumen ab.

*Zweitens* ist die Sanierungstätigkeit in den Aufwertungsgebieten fast abgeschlossen. Bei den bislang durchgeführten Sanierungen handelt es sich um wenige, eher aufwändigere Sanierungsprojekte und Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung.

*Drittens* verbessert sich die infrastrukturelle Ausstattung der Aufwertungsgebiete. Je nach Gebietsstruktur nimmt die Zahl der höherwertigen Dienstleistungsbetriebe mit Büronutzung (Rechtsanwälte, Makler, Ärzte, Steuerberater), die Zahl ‚neuer Dienstleistungen‘ (Werbung, Medien) und/oder die Zahl der Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe zu (HILL/WIEST 2003). Inwieweit diese Entwicklung als kommerzielle Gentrification bezeichnet werden kann, ist eine weiterhin offene Forschungsfrage.

*Viertens* kommt es kaum zu Verdrängungen. Der Verdrängungsdruck geht aufgrund der rückläufigen Sanierung enorm zurück (FRIEDRICH 2000; WIEST 2001a). Das große Angebot an Wohnungen erleichtert es den Mietern, eine passende Wohnalternative zu finden. Dennoch kam es in vielen

<sup>62</sup> Die Zuweisung der Gebiete entstand unter freundlicher Mithilfe von Bernhard Köppen (TU Chemnitz), Susanne Müller (Uni Halle) sowie Karin Wiest und Andre Hill (IfL Leipzig).

<sup>63</sup> für das Mühlenwegviertel: GLORIUS 2002; für das Waldstraßenviertel: WIEST 1997, 2004; für das Musikerviertel: HERFERT 2003

<sup>64</sup> für den Prenzlauer Berg: BERNT/HOLM 2002, HÄUBERMANN u.a. 2002; für die Spandauer Vorstadt: KRAJEWSKI 2004; für die Äußere Neustadt: GLATTER/KILLISCH 2004; für die Innere Südvorstadt: WIEST 1997; für Connewitz: RINK 2000, 2002; ZISCHNER 2003; für die südliche Altstadt von Magdeburg: HARTH/HERLYN/SCHELLER 1996

<sup>65</sup> für Plagwitz-Ost: WIEST 2001a

Quartieren seit 1990 zu einem umfassenden Austausch der Bewohner, so dass Altmieterteile von 15 bis 25% keine Seltenheit sind.<sup>66</sup>

*Fünftens* wird der Zuzug in die Aufwertungsgebiete nur bedingt über den Mietpreis gesteuert. Die moderaten Mietpreise ermöglichen auch einkommensschwächeren Haushalten den Zuzug in die Aufwertungsgebiete. Zu den seit der zweiten Hälfte der 1990er Jahre Zugezogenen zählen deutlich weniger Großverdiener, dafür um so mehr Studierende, Azubis und Alleinerziehende (HOLM/ZUNZER 2000; HILL/WIEST 2004; WIEBNER 2004). Im Fall der Leipziger Südvorstadt, in der ein Studentenanteil von 32% ermittelt wurde, sprechen WIEST/HILL sogar von einer ‚Studentifizierung‘ (2004b: 369). Die entstehenden Sozialstrukturen entsprechen - dem Idealschema der Gentrification von DANGSCHAT folgend - am ehesten der Pionierphase (HOLM/ZUNZER 2000; ZISCHNER 2003; HILL/WIEST 2004).

*Sechstens* bleibt die Zahl der Gentrifizierer gering. In Quartieren, in denen Gentrification beobachtet wird, liegen ihre Anteile meist unter 15%.<sup>67</sup> Ein Grund dafür ist der weiterhin geringe Anteil potenzieller Gentrifizierer in den ostdeutschen Städten.

*Siebtens* unterscheiden sich die zuziehenden Gentrifizierer von den ‚klassischen‘ Gentrifizierern. „Bei den neuen Bewohnern handelt es sich ... keinesfalls um Vertreter einer neureichen Yuppie- und Jet-Set-Population, die in Westdeutschland als Trendsetter der Gentrification gelten.“ (WIEBNER 2004: 14) Die wenigen Gentrifizierer in ostdeutschen Städten sind junge Alleinlebende, Paare und Familien, Studierende, Hochschulabsolventen, Selbständige und Zugezogene aus Westdeutschland (BERNT/HOLM 2002a; HERFERT 2003; HILL/WIEST 2004). Vor allem der höhere Anteil an Familien und die weniger expressiven Konsummuster sind Hinweise auf eine von bisherigen sozialstatistischen Typisierungen abweichende Akteurscharakteristik (HILL/WIEST 2003).

*Achtens* nimmt die differenzierte Bewertung der Altbauquartiere zu. Die symbolische Bewertung der Quartiere unterscheidet sich hinsichtlich der ‚Atmosphäre‘, dem Wert der ‚Adresse‘, dem ‚Ambiente‘, den ‚Stadtteil-Stereotypen‘ sowie den ‚Labels‘ (HOLM/ZUNZER 2000; BEST 2001; STEINFÜHRER 2004; HILL/WIEST 2004). Für die Aufwertungsgebiete äußert sich diese symbolische Aufwertung u.a. in einer positiven Bewertung der urbanen Atmosphäre, des gründerzeitlichen Ambientes und des bunten Lebens im ‚Szeneviertel‘ (WIEST 2004). Dabei geht es nicht nur um eine soziale Abgrenzung nach ‚unten‘, sondern vielmehr um ‚feine Unterschiede‘ zwischen bestimmten Lebensstilen und Sozialkulturen, von denen man sich bewusst distanzieren will (HILL/WIEST 2004: 36). Für die ‚Inseln der Aufwertung‘ gilt nicht mehr das Bild einer gespaltenen, sondern das einer *sanften Gentrification* (HILL/WIEST 2004). Damit ist eine Entwicklung gemeint, bei der einige wenige städtische Teilräume Aufwertungstendenzen aufweisen, die auf eine langsam fortschreitende bauliche, kommerzielle, symbolische und soziale Gentrification hinweisen.

Aufgrund der bisherigen Entwicklung ist festzustellen, dass die frühen Prognosen einer rasch einsetzenden Gentrification ostdeutscher Altbauquartiere nicht eingetreten sind. Zwar kam es in vielen Quartieren zu einer schnellen baulichen Aufwertung und einem enormen Bevölkerungsaustausch, die Gentrification jedoch verlief deutlich langsamer und ‚sanfter‘. Von Gentrification betroffen sind zudem nur die größeren Städte Ostdeutschlands und in diesen Städten wiederum nur wenige, meist sehr kleine Quartiere. Diese Quartiere lassen sich nach ihrer Typik in Bürgerviertel, Szeneviertel und Industrieareale unterscheiden.

Die in ostdeutschen Städten beobachtete Gentrification ist das Ergebnis eines eigenständigen ostdeutschen Entwicklungspfades (HILL/WIEST 2004; WIEBNER 2004). Vor dem Hintergrund einer historisch besonderen Ausgangssituation entwickelte sich aus dem komplexen Zusammenwirken sich im Zeitverlauf verändernder rechtlicher, politischer, ökonomischer, sozialer und kultureller

<sup>66</sup> Anteil der Mieter, die bereits vor 1990 im Stadtteil lebten. Leipzig Musikerviertel 1999: 20% (HERFERT 2003); Halle Mühlenwegviertel 2000: 25% (GLORIUS 2002); Frankfurt/Oder Altberesinchen 1998: 17% (MARSCHNER 2000).

<sup>67</sup> Die einzige bekannte Ausnahme ist das Mühlenwegviertel in Halle, in dem - nach der Definition von HARTH/HERLYN/SHELLER 1996 - ein Gentrifiziereranteil von 19% berechnet wurde (GLORIUS 2002).

Rahmenbedingungen ein Entwicklungsprozesses, in dem Stadtteile eine prognostizierten, gespaltene und/oder eine sanfte Gentrification erfahren. Aufgrund des eigenständigen Verlaufs der Gentrificationprozesse lassen sich die Modelle der nordamerikanischen und westdeutschen Gentrificationforschung nicht nahtlos auf die ostdeutschen Verhältnisse übertragen.

## 2 Konzept und Methodik der Untersuchung

„...we have no foolproof holistic theory of or methodology for the study of gentrification, and it would be presumptuous to think we ever will.“ (CLARK 1992: 358)

Die Darstellung der Entwicklung der Gentrification hat gezeigt, dass Aufwertungen von Bestandsquartieren inzwischen ein globales, multilokales Phänomen sind. Man kann Gentrification in London, New York, Paris, Johannesburg, Marrakech, Leipzig und Dresden beobachten. So verschieden die speziellen Bedingungen der Gentrification sind, so verschieden sind auch die Spielarten des Phänomens. „in each of the neighborhoods where gentrification has emerged, it has taken a particular form.“ (SMITH 1996: 181) Die Anerkennung der ‚chaotischen Natur der Gentrification‘ hat zu der Erkenntnis geführt, die weiteren Forschungen stärker auf eine ‚detailliertere Geographie der Gentrification‘ auszurichten, d.h. die verschiedenen Spielarten der Gentrification unter ihren spezifischen Kontextbedingungen zu untersuchen (LEES 2000). Diese Erkenntnis bildet die Leitlinie für die Untersuchung der Gentrification in der Dresdner Äußeren Neustadt.

### 2.1 Untersuchungskonzept

Das Konzept zur Untersuchung der Gentrification in der Äußeren Neustadt besteht aus zwei Hauptkomponenten: erstens einer analytischen Betrachtung der Gentrification anhand von vier Teildimensionen und zweitens einer synthetisierenden Betrachtung der Gentrification in ihrer chronologischen Abfolge. Aufgrund dieser ‚doppelten Betrachtung‘ ist die Untersuchung so strukturiert, dass die Ergebnisse verallgemeinerbar sind und einem allgemeinen Vergleich bzw. einer Typisierung zugeführt werden können.

#### 2.1.1 Dimensionen der Gentrification

In einem ersten Schritt wird die Gentrification der Äußeren Neustadt in ihrer Mehrdimensionalität untersucht. Als analytisches Raster der Untersuchung dient die Unterscheidung von vier Dimensionen der Gentrification: die soziale, bauliche, kommerzielle und symbolische Gentrification (vgl. Abb. 8).

| soziale Gentrification  | bauliche Gentrification  | kommerzielle Gentrification               | symbolische Gentrification |
|---|--|---|----------------------------|
| Zuzug einer statushöheren Bevölkerung bzw. Austausch einer statusniederen durch eine statushöhere Bevölkerung | baulich-ästhetische Erneuerung des Gebäude- und Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes | Wandel der Nutzungs- und Angebotsstruktur | Wandel der Raumsemantik    |

Abb. 8: Dimensionen der Gentrification

Quelle: eigener Entwurf

Mit der mehrdimensionalen analytischen Betrachtung wird auf eine spezifische Lücke in der ostdeutschen Gentrificationforschung reagiert. In den bisherigen Untersuchungen fehlten detaillierte Längsschnittanalysen der kommerziellen und symbolischen Gentrification (STEINFÜHRER 2004). Erst mit der Arbeit von KRAJEWSKI (2006) wurde ein erster Versuch unternommen, diese Lücke zu schließen.

Der soziale Wandel von Stadtquartieren ist das zentrale Merkmal der Gentrification und steht daher im Mittelpunkt der Untersuchung. Folgenden Fragen wird nachgegangen:

- Welcher Grad der Aufwertung ist feststellbar?
- Ist Gentrification mit einer Verdrängung verbunden?
- Wer sind die Akteure der Gentrification?
- Welche Einstellung haben diese Akteure gegenüber der Gentrification?
- Welche Lebens- und Konsumstile pflegen die Akteure der Gentrification?

Wenn auch die soziale Gentrification den definitorischen Kern der Gentrification darstellt, so ist die Gentrification dennoch kein ausschließlich soziales Phänomen, sondern fast immer verbunden mit einer Erneuerung der baulichen Strukturen und einem Wandel der Nutzungs- und Angebotsstruktur sowie einer Veränderung der Semantik des Bezugsraumes.

Die bauliche Erneuerung umfasst den Wandel bzw. die Schaffung des Wohnungsangebotes in einem Bestandsquartier, d.h. die Veränderung der Eigentümerstrukturen, des Gebäudezustands, der Wohnungsausstattung, der Miet- und Immobilienpreise und des Wohnumfeldes. Folgende Untersuchungsfragen stehen hierbei im Vordergrund:

- Welcher Grad der baulichen Aufwertung wird erreicht?
- Welches räumliche Muster zeigt die Ausbreitung der baulichen Aufwertung (Frontier)?
- Welche Veränderungen der Eigentümerstrukturen stehen im Zusammenhang mit der baulichen Aufwertung?
- Wie verändern sich die Immobilien- und Mietpreise?

Die kommerzielle Gentrification umfasst den Wandel der Gebäudenutzung und Angebotsstruktur.<sup>68</sup> Die Bedeutung der kommerziellen Gentrification wurde bereits sehr früh erkannt und in die Beschreibungen von Gentrificationprozessen aufgenommen. Dennoch ist es erstaunlich, dass eine über die Beschreibung hinausgehende systematische Untersuchung des kommerziellen Wandels lange Zeit ausblieb. Erst seit Ende der 1980er Jahre ist die kommerzielle Gentrification systematisch untersucht worden (GODFREY 1988; FRANZMANN 1996; LEY 1996; FORSYTH 1997; LANG 1998; BRIDGE/DOWLING 2001; BERNT/HOLM 2002a). Die zentralen Fragen der Untersuchung der kommerziellen Gentrification sind:

- Welche Geschäfte und Nutzungen verlieren an Bedeutung?
- Welche neuen Geschäfte und Nutzungen etablieren sich im Quartier?
- Zeigt die Ausbreitung der neuen Geschäfte und Nutzungen typische räumliche Muster (Frontier)?
- Ist der Wandel der Geschäfte und Nutzungen mit einer Verdrängung verbunden?

Die vierte Dimension im Prozess der Gentrification ist die symbolische Gentrification, die von der Forschung lange Zeit nur wenig untersucht wurde. Eine erhöhte Aufmerksamkeit erfuhr die symbolische Gentrification aufgrund des *linguistic turn* und *cultural turn* in den Sozialwissenschaften. Mit diesen *turns* rückten kollektive Sinnsysteme in den Mittelpunkt wissenschaftlicher Betrachtungen (SAHR 2003: 232).<sup>69</sup> Seit den 1990er Jahren sind Beschreibungen des symbolischen Wandels zum festen Bestandteil der Analyse von Gentrificationprozessen geworden (CARPENTER/LEES 1995; LANG 1998; BERNT/HOLM 2002a; KRAJEWSKI 2004, 2006; WILSON/MUELLER 2004). Gegenstand der Analyse sind raumbezogene Zeichenwelten und Images.

- Wie verändert sich das Image in den Medien und im sozialen Alltag vor Ort?
- Wie verändert sich die lokale Präsenz von Zeichen und Symbolen sowie deren Deutung?
- Bestehen Konkurrenzen zwischen verschiedenen Images und Zeichenwelten und wie werden diese ausgetragen?

Die analytische Trennung in die vier Dimensionen der Gentrification ergibt sich aus der Beobachtung, dass Prozesse der sozialen, baulichen, kommerziellen und symbolischen Gentrification nicht immer gleichzeitig und mit der gleichen Dynamik verlaufen. So können bauliche Aufwertungen der sozialen

---

<sup>68</sup> Krajewski (2006:62; 306ff.) spricht von funktionaler bzw. infrastrukturell-funktionaler Aufwertung. Im Gegensatz dazu wurde der Begriff der kommerziellen Gentrification gewählt, da mit ihm die besondere Bedeutung der Geschäfts- und Dienstleistungsstruktur besser erfasst scheint und die Bezeichnung ‚commercial gentrification‘ bereits in der englischsprachigen Literatur eingeführt wurde (KLOOSTERMAN / VAN DER LEUN 1999).

<sup>69</sup> In den Raumwissenschaften führte dies zu einer intensiveren Diskussion der Themenfelder der Raumidentitäten, des Verhältnisses von Macht und Raum, kultureller Alltagspraktiken im Raum, der semiotischen Gestaltung von Räumen und der Konstruktion von ‚imaginären Geographien‘ (SAHR 2001). Es ist schwer feststellbar, ob der Bedeutungsgewinn der Raumsemantik allein auf die gestiegene Aufmerksamkeit seitens der wissenschaftlichen Beobachter oder auf einen tatsächlichen Bedeutungsgewinn der Raumsemantik der Alltagswelt zurückzuführen ist. Hat sich nur der Blick des Beobachters verändert oder auch die Realität? Der Bedeutungsgewinn der Raumsemantik in der Alltagswelt wird durch die Strategie der *Ästhetisierung des Raumes* gefördert (MÜLLER 1994; HELBRECHT 1996). Architektur, Planung, Marketingagenturen, Politiker produzieren bewusst Raumsemantiken, indem sie Raumelemente wie Quartiere, Straßenzüge oder Einzellokalitäten mit Symbolen, Zeichen, Design und Images semantisch aufladen, um ihnen Bedeutungen und Identitäten zu geben. „Eine neue Schicht der Images legt sich über die Funktionalität des Städtischen.“ (HELBRECHT/POHL 1995: 232)

vorausgehen, wie die Entwicklung in Ostdeutschland Anfang der 1990er zeigt hat (HARTH/HERLYN/SHELLER 1996, WIEST 1997). Andererseits kann die symbolische Aufwertung von Räumen als soziale Konstruktion von Wirklichkeiten der eigentlichen sozialen Gentrification vorausgehen. Das kommunizierte Bild ist der sozialen Realität dann ein Stück voraus („social lag“) und wirkt an seiner eigenen Realisierung mit. Die Gentrification wird auf diese Weise zur self-fulfilling prophecy (JAGER 1986; ZUKIN 1991; LANG 1998; HOLM/ZUNZER 2000; WILSON/MUELLER 2004).<sup>70</sup> Die Diskurse über eine symbolische Aufwertung wirken wie „Stadtmarketing auf Stadtteilebene: sie treiben die sozioökonomische Umstrukturierung des Viertels voran und tragen so einen Teil zur Gentrifizierung bei“ (LANG 1998: 72). Die symbolisch positive Aufladung von Räumen hat eine wichtige Orientierungsfunktion für soziales Handeln. Positiv besetzte Räume werden selbst zu Symbolen und zu begehrten Aufenthalts- und Wohnorten. Ebenso wurden Unterschiede in der Entwicklungsdynamik zwischen kommerzieller und sozialer Gentrification festgestellt. Die entstehenden gewerblichen Strukturen entsprechen nicht automatisch der Verteilung der Bewohner im Quartier (FRANZMANN 1996: 257). Für diese Argumentation spricht, dass die Angebotsstruktur in einem Wohngebiet einer ‚natürlichen Mobilität‘ unterliegen kann. Nicht jede Veränderung in den gewerblichen Nutzungsstrukturen erfolgt in Verbindung mit Gentrificationprozessen. Handwerk, Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie sind, sowohl was die Dichte als auch die Typik angeht, einem ständigen Wandel und Anpassungsprozess unterworfen, bei dem die Entwicklung der unmittelbaren Standortumgebung zwar ein bedeutsamer, aber keineswegs der einzige Einflussfaktor ist. So ist für die Entwicklung des Handwerks und des produzierenden Sektors der allgemeine Trend der Deindustrialisierung zu berücksichtigen. In Einzelhandel und Dienstleistung sinkt seit Jahrzehnten die Bedeutung von Kleinanbietern des täglichen Bedarfs bei gleichzeitiger Konzentration auf Großunternehmen. Filialisierung und Franchising führen zu einem Rückgang privat geführter Betriebe und einer Dominanz großer Ketten. Eine weitere Rolle spielen kulturelle Veränderungen der Konsumwelt. Nach gängiger Gentrificationargumentation gilt das Vorkommen von Geschäften der modernen ‚consumer culture‘ als ein sicheres Indiz für Gentrification. Die Entstehung der Kulturindustrie und ‚consumer culture‘ hat jedoch nicht nur Auswirkungen auf potenzielle Gentrificationgebiete, sondern führt zu einer allgemein höheren Präsenz dieser neuen Geschäftstypen. Großflächig auftretende, kulturell bedingte Veränderungen in der Gewerbestruktur von Wohnquartieren könnten so als Gentrification (miss)gedeutet werden (LANG 1998: 65).

### **2.1.2 Erklärungen und Entwicklungsphasen der Gentrification**

Die Debatte um die Abbildung der zeitlichen Entwicklung und Erklärung der Gentrification war lange von der Zielstellung geprägt, ein allgemein gültiges Konzept zu finden. Die Annahme einer allgemeinen Homologie des Gentrificationprozesses ist jedoch nicht haltbar (MATTHIESEN 1998). Die Gentrification ist weit komplexer und vielgestaltiger, als es die idealisierten Stadienmodelle und eindimensionalen Erklärungskonzepte nahelegen (HAMNETT 1984; HELBRECHT 1996; SMITH 1996; HILL/WIEST 2004). Die Vielzahl denkbarer Ausgangssituationen, Einflussfaktoren und möglicher Feedback-Effekte lässt den Entwurf eines allgemeingültigen Konzepts nicht zu. Es wäre vielmehr höchst überraschend, wenn die Gentrification in allen Städten – egal welcher Größe und welchen Kulturkreises – und in allen Ortslagen weitgehend gleichförmig verlaufen würde (KECSKES 1997: 86). Genauer betrachtet sind es fünf Probleme, die gegen einfache und generalisierte Konzepte sprechen. Das *Komplexitätsproblem* bringt zum Ausdruck, dass es sich bei der Gentrification um einen komplexen, von mehreren Faktoren beeinflussten Prozess handelt. Das *Mehrebenenproblem* beschreibt die Schwierigkeiten, das Zusammenspiel dieser Einflussfaktoren auf verschiedenen räumlichen Maßstabsebenen theoretisch zu fassen. Das *Historizitätsproblem* besagt, dass es sich bei der Gentrification um einen sozialen Prozess handelt, der wiederum auf vorausgehenden sozialen Entwicklungen aufbaut; keine Handlung ist voraussetzungslos. Das *Selbstreferenzproblem* macht

---

<sup>70</sup> Die Bedeutung der Raumbilder für entstehende und sich reproduzierende sozialräumliche Realitäten wird auch im Zusammenhang mit Abwertungsprozessen und sozialen Differenzierungsprozessen thematisiert. So ist nach Steinführer die symbolische Differenzierung des Stadtraumes der tatsächlichen sozialräumlichen Differenzierung voraus (STEINFÜHRER 2002: 139).

deutlich, dass die Gentrification ein sozialer Lernprozess ist, der vom Wissen über diesen Prozess beeinflusst wird. Schließlich weist das *Eigendynamikproblem* darauf hin, dass Komplexität, Mehrebeneneinfluss und Selbstbezüglichkeit zu Prozesslogiken und Geschwindigkeiten führen können, die jenseits der Steuerbarkeit liegen.<sup>71</sup> Diese fünf Grundprobleme stehen dem Entwurf allgemeingültiger, d.h. abstrakter und zugleich empirisch nachprüfbarer Erklärungen und Verlaufsmodelle prinzipiell entgegen.

Welche Konsequenz ergibt sich daraus für die Untersuchung von Gentrificationprozessen? „In the end, the ‚why‘ ist less important than the ‚how‘ and the repercussions of the process.“ (VAN WEESEP 1994: 80) Gegenstand der Analyse von Gentrificationprozessen sollten die Einflussfaktoren und Zusammenhänge auf verschiedenen Maßstabsebenen und zu verschiedenen Zeiten der Entwicklung sein. Wenn die Gentrification auch nicht anhand einer einzigen Ursache geklärt werden kann, so können doch in Anlehnung an die bisherigen Erklärungskonzepte die Voraussetzungen, Einflussfaktoren und deren Zusammenhänge im Entwicklungsverlauf systematisiert werden. Eine Übersicht über mögliche Einflussfaktoren auf verschiedenen Maßstabsebenen zeigt Abbildung 9.

|   | <b>Makroebene</b><br><i>national und global</i>  | <b>Mesoebene</b><br><i>Stadtteil und Stadt</i>   | <b>Mikroebene</b><br><i>Handeln vor Ort</i>  |
|---|--|--|--|
| <b>politische Intervention</b>                              | staatliche Förderinstrumente<br>gesetzliche Regelungen des<br>Mieterschutzes           | Stadtentwicklungsplanung<br>Stadtentwicklungspolitik<br>korporative Akteure  | Aushandlungsprozesse zwischen<br>Mieter – Eigentümer - Planung   |
| <b>Wandel des Kapital-, Immobilien- und Wohnungsmarktes</b> | Kapitalzyklen der Ökonomie   | lokaler Immobilienmarkt<br>lokaler Wohnungsmarkt<br>Eigentümerstruktur im Quartier<br>Nachbarschaftslagen / Lage zur<br>Innenstadt | Investitionspotenzial/<br>Gewinnerwartung („gaps“)<br>Wohnungsvergabepaxis<br>Gebäudequalität<br>Wohnungsangebot |
| <b>Wandel der Gewerbestrukturen</b>                         | ökonomischer Wandel<br>kultureller Wandel  | lokale Gewerbestruktur<br>Standortfaktoren im Quartier<br>Gewerbeimmobilienmarkt   | Wirtschaftlichkeit der Gewerbe   |
| <b>Wandel der sozialen Strukturen</b>                       | demographische Strukturen<br>sozioökonomische Strukturen<br>soziokulturelle Strukturen | lokaler Arbeitsmarkt<br>lokaler Segregationsgrad<br>Zusammensetzung der<br>Wohnbevölkerung im Quartier<br>lokale Wohnmobilität     | Auszugswahrscheinlichkeit  |
| <b>Wandel der symbolischen Strukturen</b>                   | Wohntrends/ -präferenzen   | Stadtteilimage   | Individuelle Wohnerfahrungen<br>individuelle Lagebewertung   |

Abb. 9: Modell der Einflussfaktoren auf den Prozess der Gentrification  
Quelle: eigener Entwurf

Im zweiten Untersuchungsschritt der hier gewählten ‚doppelten Betrachtung‘ wird eine Synthese der Entwicklung vorgestellt. Diese beinhaltet die Rekonstruktion des historischen Verlaufs des Quartierswandels unter sich ändernden Kontextbedingungen. Damit wird der Forderung nach einer Kontextualisierung der Gentrificationforschung Rechnung getragen und zugleich auf ein Defizit bei der Untersuchung ostdeutscher Gentrificationquartiere reagiert. Bislang sind nur wenige ostdeutsche Altbauquartiere vor dem Hintergrund des Gentrificationansatzes über einen längeren Zeitraum intensiv untersucht worden (STEINFÜHRER 2004). Als exemplarisch für Längsschnittanalysen zu nennen sind die Studien über den Prenzlauer Berg (BERNT/HOLM 2002a; HÄUBERMANN/HOLM/

<sup>71</sup> Auf die Bedeutung von *Selbstverstärkungseffekten* für die Gentrification haben u.a. DANGSCHAT (1988), HUININK (1990) und FRIEDRICHS (1996) hingewiesen. Die Selbstverstärkung kann mikrosoziologisch mit der ökonomischen Erwartungsnutzentheorie (FRICK 1996) und dem Signaling-Ansatz erklärt werden.

ZUNZER 2002; HÄUBERMANN 2004) sowie über die Leipziger Stadtteile Innere Südvorstadt und Waldstraßenviertel (WIEST 1997; HILL/WIEST 2004). Es fehlen mehrdimensionale Langzeitbetrachtungen, mit denen der Wandel von Quartieren, ausgehend von den Bedingungen in der DDR bis heute, in einer Art ‚Quartiersbiographie‘ untersucht wurde.

Die fallspezifische Betrachtung zielt nicht darauf ab, ein allgemeingültiges Idealmodell der Gentrification zu entwerfen, sondern einen *Verlaufstyp* zu rekonstruieren. Vergleiche unterschiedlicher Prozessverläufe der Gentrification und die Ableitung von Verlaufstypen sind ein wichtiger Gegenstand der aktuellen Forschung (CARPENTER/LEES 1995; KENNEDY/LEONARD 2001b; SLATER 2002b).<sup>72</sup> Ziel ist es, eine Annäherung zwischen theoretischen Verlaufsmodellen und empirisch beobachteten Modellen zu finden. Für die eigene empirische Untersuchung bedeutet dies, den Verlauf der Gentrification aus der Geschichte des Untersuchungsgebietes zu rekonstruieren und zu prüfen, inwieweit er verallgemeinerbar ist. Bei der Rekonstruktion der Gentrification in der Äußeren Neustadt sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die Beschreibung der Gentrification in aufeinanderfolgende Phasen hat sich bewährt und sollte beibehalten werden. Die Abgrenzung der Phasen sollte sich an Brüchen der Entwicklung orientieren, wohingegen die Entwicklungen innerhalb der Phasen gleich bleiben sollten.
2. Das Set möglicher Entwicklungsphasen besteht aus einer Abwertungsphase, einer Pionierphase, einer Gentrificationphase, einer Super-Gentrificationphase und möglichen Zwischenstadien. Dennoch kann die Ausgangssituation einer Gentrification sehr verschieden ausgeprägt sein, bedingt z.B. durch Unterschiede in der ursprünglichen Bau- und Sozialstruktur, im Grad der Abwertung und in der Art der Initiierung von Gentrification. Zudem müssen nicht alle Phasen zwingend durchlaufen oder erreicht werden, bspw. können Aufwertungen ohne die ‚klassische‘ Pionierphase initiiert werden oder Aufwertungen in der Pionierphase ‚stecken bleiben‘ (LEES 2003a).
3. Ein Phasenmodell muss die Mehrdimensionalität der Gentrification abbilden, d.h. die Verläufe des sozialen, baulichen, kommerziellen und symbolischen Wandels berücksichtigen.
4. Ein Phasenmodell muss die Möglichkeit unterschiedlicher Geschwindigkeiten berücksichtigen. Die Gesamtdauer der Gentrification als auch die Dynamik von Teilprozessen kann sehr verschieden ausgeprägt sein (KECSKES 1997).
5. Innerhalb der einzelnen Phasen müssen mögliche Zusammenhänge zwischen den Dimensionen der Gentrification beschrieben werden. Wenn Gentrification als mehrdimensionaler Prozess gilt, dann kann der Wandel der Dimensionen nicht isoliert betrachtet werden (FRIEDRICHS 1996).
6. Ein Phasenmodell sollte Möglichkeiten einer Koppelung mit Erklärungskonzepten enthalten. Diese Erklärungen können sich auf die Konstellationen innerhalb einzelner Phasen oder auf die Übergänge zwischen den Phasen beziehen. Damit könnten bspw. die Gründe für die Entstehung eines Prozesses von den Faktoren die ihn am Leben halten unterschieden werden.

## 2.2 Messung der Gentrification in der Äußeren Neustadt

Ebenso wie es keine einheitliche Erklärung und kein generalisierbares Phasenmodell der Gentrification gibt, existiert auch keine einheitliche Methode zur Messung bzw. zum Nachweis der Gentrification. In der Vielzahl bisheriger empirischer Untersuchungen zur Gentrification werden konzeptionell und qualitativ sehr unterschiedliche Untersuchungsmethoden angewendet. Systematische Methodendiskussion nehmen u.a. GALE 1979; ROHLINGER 1990; BLASIUS 1993; FRIEDRICHS 1996, 1998 und ATKINSON 2000a vor. Bei Methoden zur Messung der Gentrification lassen sich vier Ansätze unterscheiden:

---

<sup>72</sup> Bisherige Modelle mit Verlaufstypen der Gentrification stammen von BEAUREGARD 1986; DANGSCHAT 1988, 1991; KECSKES 1997; SMITH, D.P. 2002. Als Unterscheidungsmerkmale der Typenbildung dienten die ursprüngliche Bau- und Sozialstruktur und die Verlaufsform der Aufwertung. So unterscheidet BEAUREGARD (1986) working-class-neighborhoods, middle-class-neighborhoods und loft-conservation; DANGSCHAT (1988) differenziert zwischen Arbeiterwohnvierteln und großbürgerlichen Wohnvierteln; KECSKES (1997) unterscheidet Arbeiterwohnviertel, bürgerliche Wohnviertel und subkulturelle Wohnviertel. SMITH, D.P. (2002) unterscheidet die drei Prozessstypen classic-trajectory, household trajectory und institutional trajectory.

1. Die *Spurensucher-Methode* umfasst die Bewertung der Gentrification anhand typischer, optisch wahrnehmbarer Zeichen der Aufwertung aus der Perspektive des ‚Stadtbummlers‘. Der Gentrificationforscher ‚sieht‘ aufgrund seiner Erfahrung meist sehr schnell, ob es sich um ein potenzielles Gentrificationgebiet handelt oder nicht. Dieser Erfahrungsblick beruht auf der Wahrnehmung und Verknüpfung mehrerer Indizien. Die Spurensucher-Methode gilt als wichtiges Instrument zum Aufspüren möglicher Gentrificationgebiete. Aus diesem Grund stellt sie sehr häufig den ersten Zugang zum Untersuchungsgebiet dar und dient nicht selten als Kriterium der Gebietsabgrenzung (BLASIUS 1993).<sup>73</sup>
2. Die *Experten-Methode* basiert auf der Befragung von Kennern einer Lokalität. Dies können Vertreter sehr verschiedener Professionen und Alltagswelten sein: Stadtplaner, Architekten, Sozialarbeiter, Leiter lokaler Verwaltungseinheiten, Stadt- bzw. Stadtteilhistoriker, Mitglieder lokaler Vereine, aber auch alteingesessene Postboten, Gastwirte, Kioskbesitzer, Geschäftsinhaber oder Bewohner. BLASIUS befragte bspw. in einer Studie über Köln Nippes einen lang ansässigen Weinhändler, den Besitzer einer Fahrradwerkstatt und einen Postboten (BLASIUS 1993: 78; NIEDERMÜLLER 2004).
3. Die *Aggregat-Methode* beinhaltet die sekundärstatistische Auswertung von Arealdaten. Bei dieser Methode wird von einer im Vorhinein abgegrenzten Raumeinheit ausgegangen, für die jene Variablen statistisch ausgewertet werden, die als Indikatoren der Gentrification gelten. Grundlage der Aggregat-Methode sind zumeist Sekundärdaten amtlicher Totalerhebungen und Fortschreibungen oder Primärerhebungen anderer Forscher.<sup>74</sup>
4. Die *Individual-Methode* umfasst die systematische Erhebung von Daten für Einzelobjekte und Subjekte innerhalb der Untersuchungsgebiete. Zu den Einzelobjekten und Subjekten zählen Grundstücke, Gebäude, Wohnungen, Unternehmen sowie Mieter, Eigentümer und Fortgezogene. Die Individualdaten werden als Primär- oder Sekundärdaten mittels Kartierungen, Befragungen oder Auswertung amtlicher Quellen erhoben.

Die am meisten angewandten Methoden sind die Aggregat- und die Individual-Methode. Vorteile der Aggregat-Methode sind der meist geringere Aufwand für die Datenbeschaffung sowie die Möglichkeit des intra- und interregionalen Vergleichs von Quartiersentwicklungen. Mit der Aggregat-Methode sind jedoch zugleich allgemeine Probleme der Sekundärdatenanalyse<sup>75</sup> und spezifische Nachteile für Gentrificationstudien verbunden. Zu den speziellen Nachteilen für die Gentrificationforschung zählt erstens das meist nur begrenzte Variablenset. Häufig fehlen Sekundärdaten über sozioökonomische Variablen (Einkommen, Miete) und spezielle Fragestellungen der Gentrificationforschung (Einstellung zur Aufwertung, Zuzugsmotive, Verdrängungsversuche). Ein zweiter spezieller Nachteil ergibt sich aus der fehlenden Differenzierbarkeit der Aggregatdaten (BLASIUS 1993). Hinter konstanten Anteils- und Mittelwerten können sich vom Forscher unerkannte Veränderungsprozesse verstecken. So kann der Anteil einer Bewohnergruppe über einen längeren Zeitraum konstant bleiben, sich ihre räumliche Verteilung innerhalb des Aggregats jedoch verändern. Hinter Mittelwerten von Aggregatdaten, die über einen längeren Zeitraum konstant bleiben, können sich zudem unterschiedliche Streuungen der Einzelwerte verbergen. Ein dritter Nachteil der Aggregat-Methode ist der Bezug auf vordefinierte Aggregate. Diese Daten bieten daher meist keine Möglichkeit, die Kleinteiligkeit des Gentrificationprozesses nachzuweisen. Die Aufwertung von einzelnen Straßenzügen bei gleichzeitig anhaltendem Verfall von Teilgebieten können so unentdeckt bleiben.

Die sichersten und ‚härtesten‘ Belege für Gentrification werden mit der Individual-Methode erzielt. Mittels Befragungen werden personen- bzw. haushaltsbezogene Schlüsselindikatoren der Gentrification (Akteursmerkmale, Einstellungsmerkmale) als auch weitere beschreibende und erklärende Merkmale erhoben. Befragungen nach der Individual-Methode sind allerdings sehr aufwändig. Der Aufwand steigt zusätzlich, wenn die Datenerhebung als Längsschnittstudie geplant ist. Diese wäre jedoch erforderlich, um die zeitliche Veränderung der sozialen Indikatoren zu erfassen. Ein besonderes Problem ist die Durchführung von Längsschnittstudien mit einem Paneldesign, obwohl gerade diese Untersuchungsform die sichersten Nachweise einer Gentrification liefern würde

<sup>73</sup> Eine systematische Ausformulierung der Spurensucher-Methode für die Gentrificationforschung liegt bislang nicht vor, Ansätze finden sich bei BLASIUS 1993 und NIEDERMÜLLER 2004. Wollte man den Versuch unternehmen, so könnte man sich auf die Methoden des Spurenlesens (HARD 1993; 1995) und die Methode der Verhaltensspuren (DIEKMANN 2002) stützen.

<sup>74</sup> in Dtl. meist Volkszählungsdaten von 1970, 1987; Daten der Gebäude- und Wohnungszählungen – SCHULZ (1990); WARMELINK/ZEHNER (1996); KÜPPERS (1996); in den USA und Großbritannien meist Zensus-Daten - HAMNETT/WILLIAMS (1980); MARCUSE (1986); ATKINSON (2000a); HACKWORTH (2002); HAMNETT (2003)

<sup>75</sup> Allgemeine Probleme von Sekundärdatenanalysen sind die Abhängigkeit von den Variablendefinitionen, dem Untersuchungskontext, dem Erhebungszeitpunkt, dem Raumbezug und der Erhebungsqualität der Sekundärdatenquelle (DIEKMANN 2002: 172f.).

(ALISCH/DANGSCHAT 1996; FRIEDRICH 1996; KECSKES 1997). Noch immer ist keine Panelbefragung zur Gentrification bekannt, was sicher an den damit verbundenen organisatorischen Problemen liegt. In ihrer Qualität gleichwertig wäre eine Befragung der Zu- und Fortziehenden über einen längeren Zeitraum. Doch auch dieses Untersuchungsdesign ist nur mit großem Aufwand umzusetzen. Zur Individual-Methode zählen zudem *Kartierungen*, mit denen beispielsweise die Merkmale der kommerziellen und baulichen Gentrification systematisch erhoben werden können.

Aufgrund des hohen methodischen Aufwands beschränkt man sich bei der Untersuchung der Gentrification meist auf Fallanalysen bei denen mehrere der oben genannten Methoden miteinander kombiniert werden (ROHLINGER 1990). Die Auswahl geeigneter Methoden hängt von den konkreten Untersuchungszielen und den zeitlichen, finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten ab. Folgende grundlegende Bedingungen sollten mindestens erfüllt sein:

1. Untersuchung aller vier Dimensionen der Gentrification
2. Berücksichtigung von Individual- und Aggregat-Daten
3. Längsschnittstudie mit Vergleich der Indikatoren der Gentrification in ihrer zeitlichen Veränderungen; der Idealfall ist die Panelanalyse
4. Vergleich der Ergebnisse für das untersuchte Gebiet mit Daten anderer Gebiete und/oder der Gesamtstadt

Diese methodischen Ansprüche können nur mit Hilfe eines Methodenmixes und einer Längsschnittanalyse erfüllt werden. Den Ausgangspunkt der Untersuchung bilden die späten 1980er Jahre. Zu dieser Zeit bestimmten noch Desinvestitionen, Bevölkerungsverlust und ein schlechter Ruf das Erscheinungsbild der Äußeren Neustadt. Von diesem Zeitpunkt ausgehend wird für alle vier Dimensionen der Gentrification der Veränderungsprozess untersucht. Für die Analyse der Dimensionen und der zeitlichen Entwicklungen wurden sechs Erhebungsmethoden angewandt. Diese bilden einen Methodenmix, der alle vier Methodenkonzepte der Gentrificationforschung berücksichtigt (vgl. Abb. 10). Der Einsatz verschiedener Untersuchungsmethoden ergab sich vor allem aus der inhaltlichen Breite des Themas, er bot aber zugleich die Möglichkeit, die mit Hilfe unterschiedlicher Methoden gewonnenen Erkenntnisse kritisch miteinander zu vergleichen und so deren Qualität bewerten zu können (Triangulation).

| Unter-<br>suchungs-<br>gegenstände | Methodenmix                   |                        |                         |                        |                          |                      |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
|                                    | Sekundär-<br>datenanalyse     | Bewohner-<br>befragung | Experten-<br>interviews | Kartierung             | Beobachtung              | Inhaltsanalyse       |
| bauliche<br>Gentrification         | Individual-/<br>Aggregat-Met. | Individual-<br>Methode |                         | Individual-<br>Methode |                          |                      |
| soziale<br>Gentrification          | Aggregat-<br>Methode          | Individual-<br>Methode | Experten-<br>Methode    |                        |                          |                      |
| kommerzielle<br>Gentrification     | Aggregat-<br>Methode          |                        | Experten-<br>Methode    | Individual-<br>Methode | Spurensucher-<br>Methode |                      |
| symbolische<br>Gentrification      |                               | Individual-<br>Methode | Experten-<br>Methode    |                        | Spurensucher-<br>Methode | Aggregat-<br>Methode |
| zeitliche<br>Entwicklung           | Aggregat-<br>Methode          |                        | Experten-<br>Methode    | Individual-<br>Methode |                          | Aggregat-<br>Methode |

Abb. 10: Untersuchungsgegenstände und Methodenmix

Quelle: eigener Entwurf



Äußeren Neustadt und einer sich westlich anschließenden sehr ungegliederten Bebauung. Im Norden ist es der Bischofsweg, der die Äußere Neustadt von der ausgedehnten Anlage des Alaunplatzes deutlich trennt. Der östliche Rand wird vom Flussverlauf der Prießnitz markiert, auf dessen gegenüberliegenden Seite sich das Preußische Viertel mit seiner offenen Villenbebauung anschließt. Die südliche Grenze des Untersuchungsgebietes wird im Straßenraum anhand Grenze der Gründerzeitbebauung entlang der Glacisstraße, Melanchthonstraße, Tieckstraße und Holzhofgasse gut sichtbar. Zum anderen ermöglichen die identischen Grenzen zwischen Untersuchungsgebiet und Sanierungsgebiet die uneingeschränkte Nutzung umfangreicher sekundärstatistischer Daten, die im Zusammenhang mit der mehr als zehnjährigen Beobachtung der Entwicklung des Sanierungsgebietes erhoben worden sind.

### **2.2.2 Erhebung und Analyse der baulichen Gentrification**

Zur Messung der baulichen Gentrification wurde die Veränderung des Gebäude- und Wohnungsbestandes, der Sanierungsverlauf sowie der Wandel des Wohnungsmarktes und der Wohnverhältnisse in der Äußeren Neustadt erfasst. Die methodische Grundlage für die Messung der baulichen Gentrification bildeten die Kartierung des Gebäudebestandes, eine Sekundärdatenanalyse von Gebäude- und Wohnungsmarktdaten sowie die Auswertung von Daten einer Bewohnerbefragung. Der Gebäudebestand der Äußeren Neustadt wurde erstmals im Sommer 2001 vollständig kartiert. Die erhobenen Daten wurden in den folgenden Jahren mit Hilfe weiterer *Kartierungen* fortgeschrieben.<sup>76</sup> Erfasst wurden: das Baualter, der Bautyp, der Gebäudezustand, die Gebäudenutzung, die Zahl der Wohnungen und der Wohnungsleerstand. Die Kartierung wurde mit Ergebnissen von *Sekundärdatenanalysen* ergänzt. Für jedes Gebäude vorliegende Daten des genauen Sanierungszeitpunktes und der Sanierungsart (gefördert/privat) erlaubten in Kombination mit den Kartierungsergebnissen eine genaue Rekonstruktion des Sanierungsgangs.<sup>77</sup> Daten zur Wohnungsmarktentwicklung der Stadt Dresden gestatteten darüber hinaus den Vergleich der baulichen Entwicklung in der Äußeren Neustadt mit der anderer Dresdner Wohnquartiere. Die Wohnungsmarktsituation und die Wohnverhältnisse in der Äußeren Neustadt wurden mit Hilfe der Daten einer im Sommer 2002 durchgeführten *Bewohnerbefragung* erhoben. Von Interesse waren vor allem: Wohnungsausstattung, Wohnungsgrößen und Wohnungsmieten. Die Eigentumsverhältnisse wurden über eine Recherche beim Grundbuchamt der Stadt ermittelt.<sup>78</sup>

### **2.2.3 Erhebung und Analyse der sozialen Gentrification**

Die Analyse der sozialen Gentrification stützte sich auf ein breites Methodenspektrum. Zum einen standen umfangreiche Sekundärdaten von Bewohnerbefragungen und aus kommunalstatistischen Datensammlungen zur Verfügung. Zum anderen organisierte der Verfasser im Sommer 2002 eine eigene Bewohnerbefragung in der Äußeren Neustadt.

#### ***Sekundäranalyse von Bewohnerbefragungen und kommunalstatistischen Daten***

Seit 1990 sind in der Äußeren Neustadt mehrere Bewohnerbefragungen durchgeführt worden, die als wichtige Referenzdaten zur Rekonstruktion der sozialen Entwicklung dienen (vgl. Abb. 11). Aus dem Jahr 1995 stammt eine Bewohnerbefragung von der Bürgerinitiative IG Äußere Neustadt. Sie ist die einzige Untersuchung mit der in den 1990er Jahren explizit versucht wurde, das Ausmaß und die Gefahr einer Verdrängung zu erfassen. Leider ist die Aussagekraft gerade dieser Untersuchung aufgrund der geringen Stichprobenquote von nur 2% als gering einzuschätzen. Ein methodischer ‚Glücksfall‘ für die Untersuchung der Gentrification der Äußeren Neustadt sind hingegen die von der SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR Dresden durchgeführten Bewohner-

---

<sup>76</sup> Die Datenaufnahmen wurden vom Autor und Studierenden der TU Dresden durchgeführt. Der Kartierungsbogen befindet sich im Anhang C der Arbeit.

<sup>77</sup> STESAD GMBH 2001 und 2004

<sup>78</sup> Die Dateneinsicht erfolgte im Rahmen des von der BBR und dem BMVBW geförderten Projektes zu Investitionen von Privateigentümern im Wohnungsbestand. Die Daten dienten in dem Projekt der Bewertung der gesamtstädtischen Stichprobe.

befragungen. Diese wurden im Auftrag der Stadt Dresden seit 1993 in regelmäßigem Dreijahresabstand erhoben, so dass eine Datenreihe von 1993, 1996, 1999 und 2002 vorliegt.

| Erhebungszeit | Quelle  | Stichprobengröße<br>Anteil an HH |
|---------------|---|----------------------------------|
| April 1990    | KRUSCHWITZ, S. (1990): Wohnen in der Äußeren Neustadt. (unveröfftl. soziol. Studie des Instituts für Verkehrssoziologie der Hochschule für Verkehrswesen Dresden) | n=343<br>6%                      |
| Nov. 1993     | SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR Dresden (1993): Sozialstruktur, Wohnortbindung und Gewerbetätigkeit in der Äußeren Neustadt. Dresden.            | n=353<br>6%                      |
| Juni 1995     | IG ÄÜßERE NEUSTADT (1995): Mieterbefragung im Juni 1995 - Auswertung. (unveröffentlichte Studie)  | n=132<br>2%                      |
| Okt. 1996     | SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR Dresden (1996): Sozialstruktur und Wohnortbindung im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt. Dresden.                  | n=411<br>7%                      |
| Aug. 1999     | SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR Dresden (1999): Entwicklung des Sanierungsgebietes Äußere Neustadt. Dresden.                                     | n=401<br>6%                      |
| April 2002    | SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR Dresden (2002): Sozialstruktur und Wohnortbindung im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt. Dresden.                  | n=401<br>5%                      |

Abb. 11: Bewohnerbefragungen in der Äußeren Neustadt, die für eine Sekundäranalyse zur Verfügung standen  
Quelle: eigener Entwurf

Zusätzlich zu den Befragungsdaten wurden Daten der amtlichen Statistik der Stadt Dresden ausgewertet, die für das Untersuchungsgebiet vorlagen. Zur Verfügung standen Datenreihen soziodemographischer Merkmale: Einwohnerzahl, Altersstruktur, Haushaltsgröße, Geschlechterverhältnis und Ausländeranteil, Wanderungsdaten (Zu- und Abwanderungen, Zu- und Fortzugsgebiete) sowie sozioökonomische Daten (Sozialhilfeempfänger, Arbeitslose).

### *Bewohnerbefragung 2002*

Im Sommer 2002 hat der Verfasser in der Äußeren Neustadt eine eigene Bewohnerbefragung durchführen lassen. Ziel der Befragung war die Erfassung der sozialstrukturellen Situation, der Wohnverhältnisse und Wohnmobilität, der Lebensstile und des Konsumverhaltens sowie die Bewertung der Stadtteilentwicklung durch die Bewohner. Es handelt sich um eine weitgehend standardisierte mündliche Befragung. Zielgruppe der Befragung waren Einzelpersonen. Grund dafür war das Untersuchungsziel, Einstellungs- und Verhaltensfragen zu stellen, die nur für Einzelpersonen sinnvoll erfasst werden können, nicht jedoch für Haushalte.<sup>79</sup> Das Untersuchungsdesign der Befragung orientierte sich an Inhalten, Fragen und Skalen früherer Gentrification- und Lebensstilstudien (vgl. Abb. 12 und Fragebogen im Anhang D)

Die Bewohnerbefragung wurde von Mai bis August 2002 im Rahmen eines Studienpraktikums des Instituts für Geographie der TU Dresden durchgeführt. Die Probanden wurden nach dem Random-Route-Zufallsverfahren ausgewählt. Jedem Interviewer wurde ein festgelegter Straßenabschnitt zugeteilt, aus dem dieser nach einem vorgegebenen Zufallsschlüssel bis zu elf Probanden auszuwählen hatte. Das Stichprobenauswahlverfahren gewährleistete die räumlich breite Streuung der Stichprobe. Konnte ein Bewohner nicht erreicht werden oder verweigerte ein Bewohner die Teilnahme an der Befragung, musste dem Zufallsschlüssel folgend ein neuer Proband ausgewählt werden. Befragt wurden nur die zuerst angetroffenen erwachsenen Personen, die einen Mietvertrag für die Wohnung hatten. Insgesamt wurden 418 auswertbare Interviews in 317 verschiedenen Wohnhäusern der Äußeren Neustadt durchgeführt. Die Stichprobe entspricht einer Haushaltsquote von rd. 5% und einer Einwohnerquote von knapp 4%.

<sup>79</sup> Die Frage, ob Einzelpersonen oder Haushalte Gegenstand von Untersuchungen zur Gentrification sein sollten, haben ALISCH/DANGSCHAT (1996) ausführlich diskutiert. Am Ende kommen sie zu dem salomonischen Vorschlag die Entscheidung über die Art der Untersuchungseinheit dem Forscher zu überlassen, der diese in Abhängigkeit von den jeweiligen Untersuchungszielen auswählt. Diese bestehen in der vorliegenden Studie u.a. darin Einstellungs- und Lebensstilmerkmale zu erfassen, weshalb die Befragung von Einzelpersonen die sinnvollere Entscheidung ist.

| Frage       | Inhalt   | inhaltliche Bezüge zu                    |
|-------------|--|--|
| 1. bis 10.  | Zuzug und Zuzugsmotive                               | WIEST 1997                               |
| 11. bis 21. | Wohnstatus und Wohnverhältnisse                      | WIEST 1997                               |
| 22. bis 23. | Erlebnismilieus                                      | SCHULZE 1992                             |
| 24. bis 25. | Wohnzufriedenheit                                    |  |
| 26.         | Bewertung der Veränderungen                          |  |
| 27. bis 30. | Bewertung der Nachbarschaft und Bewohnerstruktur     | DANGSCHAT/ FRIEDRICHS 1988               |
| 31. bis 32. | Konsumverhalten                                      | DANGSCHAT/ FRIEDRICHS 1988, BLASIUS 1993 |
| 33.         | Einstellung zur Gentrification (Gentrifikationskala) | DANGSCHAT/ FRIEDRICHS 1988; BLASIUS 1993 |
| 34.         | Ruf der Äußeren Neustadt                             |  |
| 35. bis 36. | Fortzugsabsichten                                    |  |
| 37. bis 46. | soziodemographische Daten                            |  |
| 47.         | Szeneviertel   |  |
| 48. bis 51. | Gesprächsprotokoll                                   |  |

Abb. 12: Struktur des Fragebogens und inhaltliche Bezüge zu Vorgängerstudien

Quelle: eigener Entwurf

Die Repräsentativität der Stichprobe wurde vor allem mit Hilfe des Zufallsverfahrens sichergestellt. Die gute Qualität der Stichprobe zeigt sich anhand der Bewertung der Strukturrepräsentativität zweier Merkmale. Die Verteilung der Altersgruppen der Bewohner in der Stichprobe entspricht weitgehend der aus amtlichen Daten resultierenden Altersgruppenverteilung (vgl. Abb. 13). Lediglich die Gruppe der 18 bis 24-Jährigen ist geringfügig über- und die Gruppe der über 59-Jährigen geringfügig unterrepräsentiert. Diese Abweichung kann zwei Ursachen haben. Zum einen könnte es sein, dass die befragenden Studenten es aufgrund der Altersgleichheit leichter hatten an junge Probanden zu gelangen, als an ältere Probanden. Zum anderen könnte aber auch die amtliche Statistik nur einen geringeren Teil der tatsächlich in der Äußeren Neustadt Wohnenden jüngeren Alters erfassen, da nicht alle amtlich gemeldet sind. Als zweites Merkmal zur Bewertung der Strukturrepräsentativität diente das Merkmal Wohnungsgröße (vgl. Abb. 14).

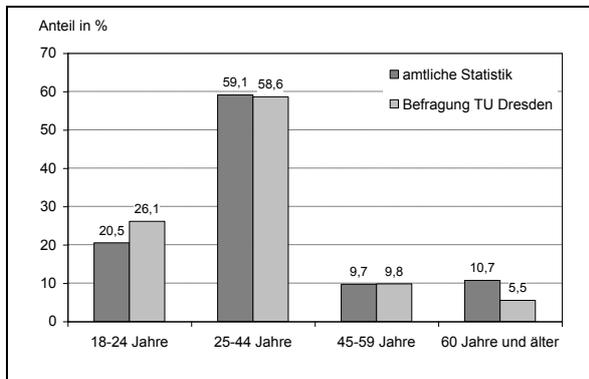


Abb. 13: Strukturrepräsentativität der Stichprobe nach Alter der Bewohner

Quelle: LH DRESDEN 2003; eigene Erhebung 2002 (n=418)

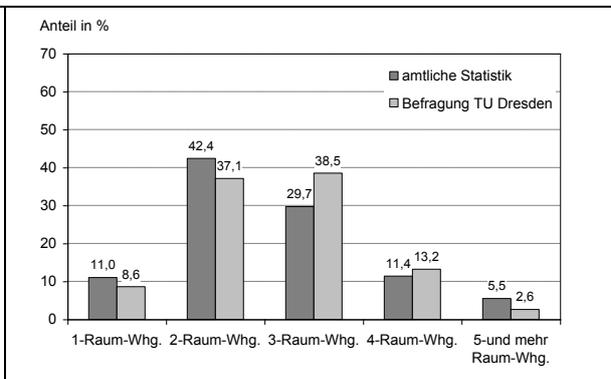


Abb. 14: Strukturrepräsentativität der Stichprobe nach Wohnungsgröße

Quelle: LH DRESDEN 2003; eigene Erhebung 2002 (n=418)

Die größten Abweichungen bestehen hinsichtlich des in der Stichprobe etwas zu großen Anteils der Drei-Raum-Wohnungen, leicht unterrepräsentiert sind hingegen die Ein-Raum-, Zwei-Raum- sowie Fünf- und mehr Raum-Wohnungen. Der höhere Anteil der Drei-Raum-Wohnungen an der Stichprobe könnte die Folge einer häufigeren Nutzung dieser Wohnungen durch Wohngemeinschaften sein, woraus sich eine höhere Wahrscheinlichkeit des Antreffens von Bewohnern ergibt.

Die Auswertung der Befragung erfolgte weitgehend mit Hilfe bekannter statistischer Verfahren. Zusätzlich wurden für drei spezielle Themen der Gentrificationforschung gesonderte Auswertungsverfahren durchgeführt: die Rekonstruktion von Erlebnismilieus, die Analyse der Konsumgewohn-

heiten und die Untersuchung der Einstellung zur Gentrification. Diese drei Methoden werden im Folgenden detailliert vorgestellt. Die Methode der Unterscheidung der Gentrificationakteure wurde aufgrund der inhaltlichen Bedeutung dieses Themas in die Darstellung der Untersuchung der sozialen Gentrification integriert.

### *Rekonstruktion der Erlebnismilieus nach SCHULZE*

Ziel der Rekonstruktion der Erlebnismilieus nach SCHULZE (1992) war es, unterschiedliche Lebensstilgruppen der Bewohner der Äußeren Neustadt zu erfassen, um zu prüfen, ob Zusammenhänge zwischen den Lebensstilgruppen und dem Aufwertungsprozess bestehen. Als Klassifizierungsinstrument diente das Milieumodell von SCHULZE (1992). Dieses Konzeptes wurde aus folgenden Gründen angewandt: Erstens ist die methodische Vorgehensweise bei der Variablenauswahl und Typenbildung bei SCHULZE sehr gut dokumentiert. Zweitens ist die Anzahl der von SCHULZE unterschiedenen Milieugruppen mit fünf sehr übersichtlich und verspricht auch bei kleinen Stichproben ausreichend hoch besetzte Teilgruppen. Drittens bietet dieses ‚grobe Raster‘ bei ausreichend großen Fallzahlen die Möglichkeit, weitere Differenzierungen der Milieugruppen vorzunehmen. Viertens ist das von SCHULZE entwickelte Lebensstilmodell aufgrund der Indikatorenwahl ein zeitlich relativ stabiles Konzept, das von zeitgeistnahen Konsummustern weitgehend unabhängig ist.<sup>80</sup> Fünftens können die Erlebnismilieus von SCHULZE auch mit einem reduzierten Fragespektrum sehr gut rekonstruiert werden.

Im Rahmen der Befragung wurden die Merkmale der Erlebnismilieus mit Hilfe zweier Fragebatterien zum Freizeitverhalten und Fernsehkonsum (Frage 22, 23) erfasst. Die Rekonstruktion der Erlebnismilieus erfolgte über mehrere methodische Schritte. In einem ersten Schritt wurden die 34 erhobenen Items auf Interkorrelation getestet. Items, die nur eine geringe oder gar keine Beziehung zu anderen Items aufwiesen, wurden nicht weiter berücksichtigt. Die Interkorrelationsanalyse erbrachte eine Reduzierung der Itemzahl auf 24.<sup>81</sup> In einem zweiten Schritt wurden die drei alltagsästhetischen Schemata, die bei SCHULZE die grundlegenden Dimensionen der Erlebnismilieus bilden, mit Hilfe der Faktorenanalyse rekonstruiert.<sup>82</sup> Das Ergebnis der Faktorenanalyse erklärt eine Streuung von 43,2% und zeigt das erwartete aus den drei Faktoren der alltagsästhetischen Schemata bestehende Modell:

- a) Faktor 1 *Trivialschema*: große Bedeutung hat für diesen Faktor der Fernsehkonsum, was als Hinweis auf eine passive häusliche Lebensweise gedeutet werden kann; die Präferenzen liegen auf Fernsehsendungen mit volkstümlichen und unterhaltenden Inhalten; eine deutliche Ablehnung besteht gegenüber Fernsehsendungen mit politischen und wissenschaftlichen Inhalten
- b) Faktor 2 *Hochkulturschema*: dieser Faktor wird von Aktivitäten und Präferenzen von Fernsehsendungen gebildet, die einen hohen Bildungsanspruch in Kunst und Kultur aufweisen
- c) Faktor 3 *Spannungsschema*: auf diesen Faktor laden die Items sehr hoch für Außerhausaktivitäten mit den Inhalten Spaß und Unterhaltung und für leichte Unterhaltung im Fernsehen (vgl. Abb. 15)

---

<sup>80</sup> Ein besonderes Problem der Analysen über den Zusammenhang von Gentrification und Lebensstilen ist der kulturelle Wandel. In den über vierzig Jahren seit denen die Gentrification untersucht wird, haben sich Lebensstile, Formen der Jugendkultur, der Freizeit- und Konsumkultur und der Zeichenkultur enorm gewandelt. Die Lebensstile der Akteure der 1960er Jahre sind nicht die gleichen wie die Lebensstile derer der 1980er Jahre (ZUKIN 1982, 1991; JAGER 1986; LANG 1998). Die von einigen Autoren eingeführte Gleichsetzung der Pioniere mit den Alternativen sowie der Gentrifier mit den Yuppies ist bspw. spätestens seit den 1990er Jahren nicht mehr ausreichend (u.a. DROTH/DANGSCHAT 1985; HÄUBERMANN/SIEBEL 1987). Die sich immer schneller vollziehenden Karrieren der Jugendkulturen vom Underground zum modischen Mainstream haben zu einer Auflösung des polaren Verhältnisses von Yuppies und Alternativen geführt und dieses durch ein hybrides Spektrum der Szenen ersetzt (HITZLER/BUCHER/NIEDERBACHER 2001; LANGE/STEETS 2002).

<sup>81</sup> Keine gute Zuordnung zu einem der drei alltagsästhetischen Schemata ergab sich für die Merkmale: in der Stadt bummeln gehen, an Spielautomaten spielen, ins Grüne fahren, Freunde zum Essen einladen, Nachbarn treffen, im Garten arbeiten, Tier- und Naturfilme sehen, Sportsendungen sehen, Pop- und Musiksendungen sehen, politische Diskussionen sehen.

<sup>82</sup> Faktorenanalyse: Beschränkung auf drei erklärende Faktoren, Rotation nach Varimax; Voraussetzung zur Anwendung der Faktorenanalyse ist das Vorliegen eines metrischen Messniveaus. Die Skalen des Erhebungsinstrumentes sind jedoch nur ordinal skaliert. Die Konstruktion als gestufte Zustimmungsskalen erlaubt jedoch die in der Sozialforschung übliche Annahme eines quasimetrischen Skalenniveaus.

| Items |     | Faktor                                     |                 |               |             |
|-------|-----|--|-----------------|---------------|-------------|
|       |     | 1<br>Trivial                               | 2<br>Hochkultur | 3<br>Spannung |             |
| 1     | 23j | Volksmusiksendungen sehen                  | <b>0,89</b>     |               |             |
| 2     | 23f | Heimatfilme ansehen                        | <b>0,88</b>     |               |             |
| 3     | 23o | Volkstheatersendungen ansehen              | <b>0,83</b>     |               |             |
| 4     | 23e | Fernsehshows/Quizsendungen ansehen         | <b>0,64</b>     |               |             |
| 5     | 23l | unterhaltsame Talkshows ansehen            | <b>0,48</b>     |               |             |
| 6     | 23c | Wissenschaftsmagazine ansehen              | -0,40           |               |             |
| 7     | 23d | Dokumentationen zur Zeitgeschichte ansehen | -0,39           |               |             |
| 8     | 23a | Nachrichtensendungen ansehen               | -0,54           |               |             |
| 9     | 22e | ins Theater gehen                          |                 | <b>0,77</b>   |             |
| 10    | 22c | klassische Konzerte besuchen               |                 | <b>0,77</b>   |             |
| 11    | 22d | in die Oper gehen                          |                 | <b>0,69</b>   |             |
| 12    | 22m | Galerien besuchen                          |                 | <b>0,65</b>   |             |
| 13    | 22f | Kabarett-/Kleinkunstvorstellungen besuchen |                 | <b>0,54</b>   |             |
| 14    | 22r | ein Buch lesen                             |                 | <b>0,49</b>   |             |
| 15    | 23n | Kulturmagazine ansehen                     | -0,31           | <b>0,36</b>   |             |
| 16    | 22i | in die Kneipe gehen                        |                 | 0,31          | <b>0,67</b> |
| 17    | 22j | in die Diskothek gehen                     |                 |               | <b>0,66</b> |
| 18    | 22k | Live-Musik in Lokalen anhören              |                 | 0,35          | <b>0,65</b> |
| 19    | 22b | ins Kino gehen                             |                 | 0,40          | <b>0,65</b> |
| 20    | 22o | Freunde besuchen                           |                 |               | <b>0,62</b> |
| 21    | 23h | Science Fiction/ Actionfilme ansehen       |                 | -0,31         | <b>0,51</b> |
| 22    | 22a | Sport treiben                              |                 |               | <b>0,51</b> |
| 23    | 23g | moderne Komödien ansehen                   |                 |               | <b>0,44</b> |
| 24    | 22g | Sportveranstaltungen besuchen              |                 |               | <b>0,38</b> |
|       |     | <i>Eigenwert</i>                           | 4,64            | 3,34          | 2,38        |
|       |     | <i>Erklärte Varianz in %</i>               | 19,34           | 13,91         | 9,92        |
|       |     | <i>Cronbachs Alpha</i>                     | 0,84            | 0,73          | 0,75        |

Abb. 15: Ergebnis der Faktorenanalyse zur Rekonstruktion der alltagsästhetischen Schemata dargestellt sind nur die Faktorladungen >0,3, Bartlett-Test auf Sphärizität hochsignifikant, Kaiser-Meyer-Olkin-Maß mit 0,81 ‚recht gut‘, erklärte Varianz der 3 Faktoren: 43,2%; Items mit fett markierten Ladungen gingen in den Summenindex ein, die Reliabilitätsanalyse über Cronbachs Alpha kann mit Werten ab 0,73 als ‚noch akzeptabel‘ gelten  
Quelle: eigene Erhebung (n=418)

In einem dritten Schritt wurde für jeden der drei Faktoren ein separater Summenindex aus den Variablen gebildet, die hoch positiv auf den Faktor laden. Um die drei Summenindizes miteinander vergleichen zu können, wurden diese mittels Division mit der Itemanzahl standardisiert. Anschließend wurden die Indizes auf eine Viererskala codiert: 0 starke Distanz zum Schema, 1 Distanz zum Schema, 2 Nähe zum Schema, 3 starke Nähe zum Schema. In einem vierten Schritt wurden die Befragten auf Grundlage der Nähe bzw. Distanz zu den alltagsästhetischen Schemata dem jeweils passenden Erlebnismilieu zugewiesen. Grundlage dafür bildete das von SCHULZE entworfene Modell der Distanz-Nähe-Beziehungen der alltagsästhetischen Schemata (SCHULZE 1992: 165, vgl. Abb. 16). Das Selbstverwirklichungsmilieu weist bspw. eine große Nähe zum Spannungsschema und zum Hochkulturschema auf, das Harmoniemilieu hingegen nur eine Nähe zum Trivialschema.

Die fünf ‚bewusst gesuchten‘ Milieus konnten auf diese Weise mit ausreichender Plausibilität rekonstruiert werden. Die Mittelwerte der gebildeten Summenindizes zeigen die Nähe bzw. Distanz der Milieus zu den alltagsästhetischen Schemata (vgl. Tab. 1). Diskussionswürdig ist das Ergebnis des Integrationsmilieus, da hier die erwartete Nähe zum Hochkulturschema gar nicht und zum Trivialschema nur sehr schwach ausgeprägt ist. Dieses Problem war bereits in der Studie von SCHULZE aufgetreten (SCHULZE 1992: 301).

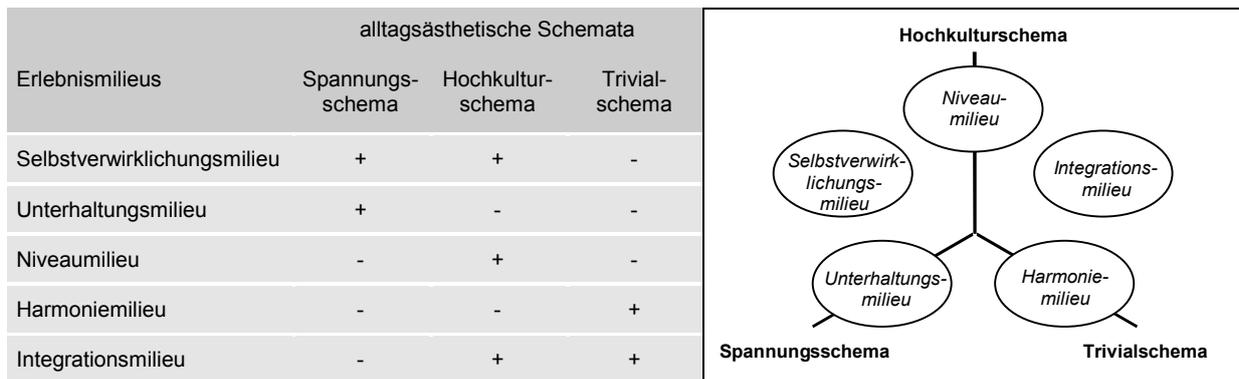


Abb. 16: Rekonstruktion der Erlebnismilieus aus den Werten der alltagsästhetischen Schemata nach SCHULZE 1992  
Quelle: eigener Entwurf nach SCHULZE 1992: 165

| Erlebnismilieus             | Spannungsschema | Hochkulturschema | Trivialschema | Anzahl | Anteil in % |
|-----------------------------|-----------------|------------------|---------------|--------|-------------|
| Selbstverwirklichungsmilieu | <b>2,14</b>     | <b>1,91</b>      | 0,31          | 220    | 52,6        |
| Unterhaltungsmilieu         | <b>2,45</b>     | 1,12             | 0,47          | 119    | 28,4        |
| Niveaumilieu                | 1,31            | <b>2,09</b>      | 0,42          | 40     | 9,6         |
| Harmoniemilieu              | 0,62            | 0,75             | <b>2,53</b>   | 22     | 5,3         |
| Integrationsmilieu          | 0,90            | 1,13             | 0,91          | 17     | 4,1         |

Tab. 1: Ergebnis der Milieubildung: Mittelwerte der standardisierten Summenindizes der alltagsästhetischen Schemata  
Quelle: eigene Erhebung (n = 418)

### Konsumverhalten der Akteure der Gentrification

Um die Akteure der Gentrification anhand ihrer Konsumgewohnheiten zu charakterisieren wurde eine aus 22 Items bestehende Konsumskala in die Befragung aufgenommen. Erfasst wurde die Häufigkeit der Nutzung verschiedener Konsumangebote über fünf Ausprägungen (vgl. Anhang D 7/10; Frage 32).<sup>83</sup>

Das Konsumverhalten der Akteure wurde auf zwei Wegen ermittelt: zum einen über die Häufigkeit der Nutzung der Konsumangebote und zum anderen über die typischen Nutzungsunterschiede zwischen den Akteursgruppen. Die Häufigkeit der Nutzung der Konsumangebote durch die einzelnen Akteursgruppen wurde anhand des arithmetischen Mittels über alle Akteure der jeweiligen Gruppe ermittelt. Die Berechnung der typischen Unterschiede im Konsumverhalten der Akteure basierte auf der Auswertung von Kreuztabellen und der dafür berechneten beobachteten und der erwarteten Häufigkeiten.<sup>84</sup> Tabelle 2 zeigt die Kreuztabellierung der Akteursgruppen am Beispiel des Items ‚Nutzung von Restaurants mit einem gewissen Schick und mitunter höheren Preisen‘. Zur Berechnung der typischen Nutzungsunterschiede wurden die standardisierten Residuen<sup>85</sup> der drei höchsten Ausprägungsklassen ‚gelegentlich‘, ‚häufig‘ und ‚sehr häufig‘ zusammengefasst. Der erhaltene Summenwert gibt Auskunft darüber, ob die Nutzung dieses Konsumangebotes durch die Akteursgruppe im Vergleich zu den anderen Akteursgruppen typisch oder untypisch ist.

<sup>83</sup> Die ebenfalls erhobene Bewertung der ‚Wichtigkeit‘ der Konsumangebote ging nicht in die Typenbildung ein, da mit ihr nicht ausschließlich das eigene Konsumverhalten bzw. die Konsumeinstellung erfasst wurde, sondern auch die Toleranz gegenüber Konsumeinrichtungen und die Ansprüche an eine ‚ideale‘ Ausstattung des Quartiers.

<sup>84</sup> Methodische Grundlage für diese Vorgehensweise bildet die Typenbildung mittels Konfigurationsfrequenzanalyse (vgl. Lautsch, E. / Weber, S. (1995): Methoden und Anwendungen der Konfigurationsfrequenzanalyse (KFA). Weinheim.

<sup>85</sup> Die standardisierten Residuen berechnen sich aus der Differenz aus beobachteter und erwarteter Häufigkeit dividiert durch die Quadratwurzel der erwarteten Häufigkeiten. Die Standardisierung ist zum Zweck der Vergleichbarkeit erforderlich.

| Akteure             | Häufigkeiten  | v32f Restaurants mit Schick |        |              |        |             | Gesamt | Summe der std. Residuen*<br>gelegentlich bis sehr häufig |
|---------------------|---------------|-----------------------------|--------|--------------|--------|-------------|--------|--|
|                     |               | nie                         | selten | gelegentlich | häufig | sehr häufig |        |  |
| Pioniere            | beobachtet    | 19                          | 25     | 7            | 0      | 0           | 51     |  |
|                     | erwartet      | 15,1                        | 23,4   | 10,9         | 1,5    | 0,1         | 51     |  |
|                     | std. Residuen | 1,0                         | 0,3    | -1,2         | -1,2   | -0,3        |        | -2,7   |
| Nachzügler          | beobachtet    | 53                          | 104    | 36           | 5      | 0           | 198    |  |
|                     | erwartet      | 58,7                        | 90,9   | 42,2         | 5,7    | 0,5         | 198    |  |
|                     | std. Residuen | -0,7                        | 1,4    | -0,9         | -0,3   | -0,7        |        | -1,9   |
| B-Gentrifier        | beobachtet    | 12                          | 22     | 18           | 2      | 1           | 55     |  |
|                     | erwartet      | 16,3                        | 25,3   | 11,7         | 1,6    | 0,1         | 55     |  |
|                     | std. Residuen | -1,1                        | -0,6   | 1,8          | 0,3    | 2,4         |        | +4,5   |
| A-Gentrifier        | beobachtet    | 4                           | 20     | 22           | 5      | 0           | 51     |  |
|                     | erwartet      | 15,1                        | 23,4   | 10,9         | 1,5    | 0,1         | 51     |  |
|                     | std. Residuen | -2,9                        | -0,7   | 3,3          | 2,8    | -0,3        |        | +5,8   |
| Aufsteiger & Andere | beobachtet    | 36                          | 21     | 6            | 0      | 0           | 63     |  |
|                     | erwartet      | 18,7                        | 28,9   | 13,4         | 1,8    | 0,2         | 63     |  |
|                     | std. Residuen | 4,0                         | -1,5   | -2,0         | -1,3   | -0,4        |        | -3,7   |
| Gesamt              |               | 124                         | 192    | 89           | 12     | 1           | 418    |  |

Tab. 2: Kreuztabellierung der Akteursgruppen mit dem Item ‚Nutzung von Restaurants mit einem gewissen Schick und mitunter höheren Preisen‘ [\*Summe der std. Residuen aus den Nennungen: gelegentlich, häufig, sehr häufig]

Quelle: eigene Erhebung 2002 (n=418)

Das charakteristische Nutzungsmuster der unterschiedenen Akteursgruppen ist dem Streudiagramm der Merkmale Häufigkeit und Typik der Nutzung zu entnehmen (vgl. für die Gruppe der A-Gentrifier Abb. 17; für alle Akteure vgl. Anhang I).

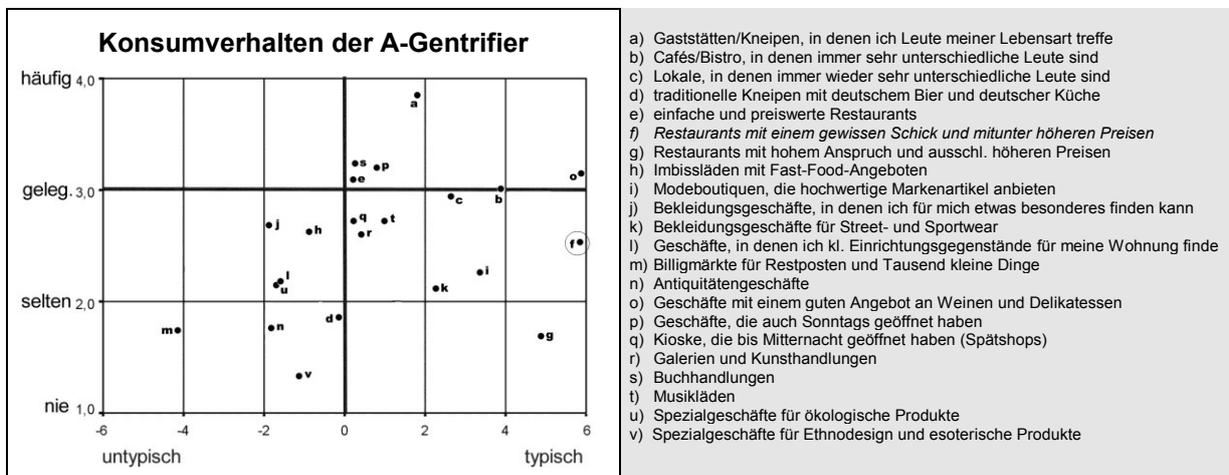


Abb. 17: Streudiagramm des charakteristischen Nutzungsmusters am Beispiel des Akteurstyps der A-Gentrifier, bspw. werden die ‚Restaurants mit einem gewissen Schick und mitunter höheren Preisen‘ (Merkmal f) öfter und typischerweise von A-Gentrifiern genutzt

Quelle: eigene Erhebung 2002 (n=418)

Aus dem Streudiagramm lassen sich die häufigsten und seltensten sowie die typischsten und untypischsten Nutzungen ablesen.

## Einstellung zur Gentrification

Die Einstellung zur Gentrification wurde mit der von DANGSCHAT/FRIEDRICHS (1988) übernommenen Einstellungsskala, bestehend aus elf Items, gemessen (vgl. Anhang D 8/10; Frage 33). Das Verhältnis zur Nachbarschaft wurde mit Hilfe einer fünfstufigen Guttman-Skala erfasst (vgl. Anhang D 5/10; Frage 27). Ziel der Einstellungsmessung war die Konstruktion des sogenannten *Gentrification-Indexes*.<sup>86</sup> Der Gentrification-Index enthält die Variablen der Fragebatterie, die in ähnlicher Ausprägung die Einstellung zur Gentrification messen. Um herauszufinden, ob alle Items der Fragebatterie für die Aufnahme in den Gentrification-Index geeignet waren, wurde für die gesamte Fragebatterie eine Hauptkomponentenanalyse durchgeführt. Die Berechnung ergab drei Faktoren, die insgesamt 45% der Varianz erklärten (vgl. Abb. 18).

| Gentrification-Index     |                        |   | Faktor       |             |              |
|--------------------------|------------------------|---|--------------|-------------|--------------|
| DANGSCHAT/<br>FRIEDRICHS | eigene<br>Untersuchung | Einstellung zur Aufwertung  | 1            | 2           | 3            |
| A                        | A                      | In der Äußeren Neustadt sollten sehr unterschiedliche Leute wohnen.   | 0,05         | -0,15       | <b>0,74</b>  |
| B                        | B                      | Es ist gut, wenn hier junge Leute alles umkrempeln, auch wenn sich dann die Alteingesessenen nicht mehr wohlfühlen. | 0,24         | 0,31        | <b>0,59</b>  |
| C                        | <b>C →</b>             | Wenn gut verdienende Leute hier einkaufen oder abends in die Kneipen gehen, dann wird alles teurer.                 | <b>0,58</b>  | -0,03       | -0,12        |
| <b>D →</b>               | <b>D →</b>             | Wenn hier viele gut verdienende Leute wohnen, verändert sich das Viertel zu seinem Nachteil.                        | <b>0,79</b>  | -0,10       | 0,07         |
| E                        | <b>E →</b>             | Die alten Häuser werden von Außen deshalb so gut saniert, damit die Miete erhöht werden kann.                       | <b>0,51</b>  | 0,32        | 0,10         |
| <b>F →</b>               | <b>F →</b>             | Wohnungen müssen aufwändig saniert werden, das entspricht nun einmal dem heutigen Lebensstandard.                   | -0,26        | <b>0,72</b> | 0,07         |
| <b>G →</b>               | <b>G →</b>             | Wer hohe Mieten nicht zahlen kann, für den gibt es ja noch genügend andere Wohngebiete in Dresden.                  | -0,13        | <b>0,71</b> | -0,19        |
| <b>H →</b>               | <b>H →</b>             | Die Schaffung von Eigentumswohnungen ist für die Äußere Neustadt vorteilhaft.                                       | <b>-0,53</b> | 0,07        | -0,20        |
| <b>I →</b>               | <b>I →</b>             | Die Äußere Neustadt muss sich in ihrem Aussehen dem Wandel der Zeit anpassen.                                       | <b>-0,49</b> | 0,18        | -0,07        |
| J                        | J                      | Es kommen abends zu viele Leute aus anderen Stadtteilen hierher in die Kneipen und Restaurants.                     | 0,25         | 0,34        | <b>-0,45</b> |
| <b>K →</b>               | <b>K →</b>             | Schicke Geschäfte in der Äußeren Neustadt sind wichtig.   | <b>-0,54</b> | 0,29        | 0,24         |
| <i>Eigenwert</i>         |                        |   | 2,38         | 1,38        | 1,23         |
| <i>erklärte Varianz</i>  |                        |   | 21,63        | 12,51       | 11,22        |

Abb. 18: Ergebnis der Hauptkomponentenanalyse für die Messung der Einstellung zur Gentrification

Bartlett-Test auf Sphärität: hochsignifikant, Kaiser-Meyer-Olkin-Maß mit 0,67 ‚mäßig‘, erklärte Varianz der drei Faktoren: 45,4%; mit Pfeil markierte Items gingen in den additiven Gentrification-Index ein

Quelle: eigener Entwurf nach DANGSCHAT/FRIEDRICHS 1988: 93ff.; BLASIUS 1993: 175ff.; ALISCH/DANGSCHAT 1996: 108ff.; Daten eigene Erhebung 2002 (n=418)

*Faktor 1* entspricht dem von DANGSCHAT/FRIEDRICHS (1988) beschriebenen *Gentrification-Index*. Auf ihm laden sechs Items hoch, die eine Ablehnung der Gentrification messen. Allerdings sind es nicht die selben sechs Faktoren wie bei DANGSCHAT/FRIEDRICHS 1988. Das Ergebnis stimmt nur für vier Faktoren überein. Auf *Faktor 2* laden zwei Items positiv, die ebenfalls die Einstellung zur Gentrification messen, speziell die *Notwendigkeit der baulichen Aufwertung*. *Faktor 3* fasst die Items zusammen, mit denen die Einstellung zur Belebtheit des Viertels gemessen wird. Es handelt sich um eine Dimension, die auch von ALISCH/DANGSCHAT (1996) ermittelt und als *Belebungs-Index* bezeichnet wurde.

<sup>86</sup> Der Theorie nach weisen die Akteursgruppen typische Einstellungsausprägungen auf. Für die Pioniere wird eine Ablehnung der Gentrification angenommen, für die Gentrifier eine Befürwortung, für die Alten eine neutrale bis ablehnende Einstellung. So eindeutig wie angenommen, waren die Unterschiede in den empirischen Untersuchungen jedoch nicht. So bewerten bspw. die Pioniere die Statements: ‚*schicke Geschäfte sind wichtig*‘ und ‚*Wenn in einem Wohngebiet mehr gut Verdienende wohnen, verändert es sich zu seinem Vorteil*‘ positiver als die Gentrifier, was ein deutlicher Widerspruch gegenüber den Annahmen war (ALISCH/DANGSCHAT 1996: 109). Zudem überraschte die Forscher die meist positive Einstellung der ‚Alten‘ gegenüber der Gentrification (DANGSCHAT/FRIEDRICHS 1988: 99ff.; BLASIUS 1993: 183ff.; ALISCH/DANGSCHAT 1993: 109).

Aus den acht Items, die auf dem ersten und zweiten Faktor hoch laden, wurde mittels Summenbildung die Variable Gentrification-Index gebildet. Durch Division mit der Zahl der eingehenden Items wurde der Index-Wert standardisiert und für die Analyse anschließend in drei Kategorien unterteilt (vgl. Tab. 3).

| Einstellung zur Gentrification | Klassenbreite | Anteil | Häufigkeit |
|--------------------------------|---------------|--------|------------|
| aufwertungskritisch            | 1 bis 2,3     | 50%    | 207        |
| aufwertungstolerant            | 2,31 bis 2,7  | 35%    | 147        |
| aufwertungsbejahend            | ab 2,71       | 15%    | 64         |

Tab. 3: Einstellung zur Gentrification in der Äußeren Neustadt

Quelle: eigene Erhebung 2002 (n=418)

### 2.2.4 Erhebung und Analyse der kommerziellen Gentrification

Ziel der Untersuchung der kommerziellen Gentrification ist die Erfassung des Nutzungswandels in den Gebäuden der Äußeren Neustadt. Die Untersuchung basiert auf einer gebäudegenauen Datenreihe der Gebäudenutzung (Nutzungstyp, Name der Nutzung, Nutzungsdauer) für den Zeitraum von 1989 bis 2003 (vgl. Anhang C). Für die Erstellung der Datenreihe wurden eigene Nutzungserhebungen (ab 2000), früherer Untersuchungen anderer Institutionen, Dokumentenanalysen und Auskünfte lokaler Experten miteinander kombiniert (vgl. Abb. 19).

| Jahr | Nutzungstyp | Name der Nutzung | Zuzugszeitpunkt | Datenquelle   |
|------|-------------|------------------|-----------------|---|
| 1989 | X           | X                |                 | Expertenwissen, Dokumentenanalyse (Karten, Fotos)   |
| 1991 | X           |                  |                 | WANDER 1999   |
| 1993 | X           | X                | X               | SAS 1993  |
| 1996 | X           | X                |                 | Erhebung im Rahmen des Proseminars Nachverdichtung im Bestand, Institut für Geographie, TU Dresden, Leitung I.ROßBERG     |
| 1998 | X           | X                |                 | Erhebung im Rahmen des Praktikums Theorien und Methoden 1, Institut für Geographie, TU Dresden, Leitung A.LANG            |
| 1999 | X           | X                |                 | WANDER 1999<br>SAS 1999   |
| 2000 | X           | X                |                 | Erhebung im Rahmen des Praktikums Theorien und Methoden 1, Institut für Geographie, TU Dresden, Leitung A.LANG/ J.GLATTER |
| 2001 | X           | X                | X               | Erhebung im Rahmen des Projektseminars Äußere Neustadt, Institut für Geographie, TU Dresden, Leitung J.GLATTER/M.SIEDHOFF |
| 2002 | X           | X                | X               | Erhebung im Rahmen des Praktikums Theorien und Methoden 1, Institut für Geographie, TU Dresden, Leitung J.GLATTER         |
| 2003 | X           | X                | X               | Erhebung im Rahmen des Praktikums Theorien und Methoden 1, Institut für Geographie, TU Dresden, Leitung J.GLATTER         |

Abb. 19: Datenquellen zur Untersuchung der Gebäudenutzung

Quelle: eigener Entwurf

Um den Zusammenhang zwischen dem Nutzungswandel und der Gentrification genauer zu untersuchen, wurden für zwei Angebotsgruppen, Bekleidungsgeschäfte und Gastronomie, spezielle Angebotstypen unterschieden. Dafür wurden mit Hilfe einer teilnehmenden, verdeckten Beobachtung folgende Merkmale erfasst: Außengestaltung, Inneneinrichtung, Angebot, Gäste, Bedienung und Atmosphäre.

### 2.2.5 Erhebung und Analyse der symbolischen Gentrification

Der symbolische Wandel der Äußeren Neustadt wurde mit Hilfe einer Medien-Inhaltsanalyse untersucht. Gegenstand der Untersuchung waren Berichte in lokalen und überregionalen Printmedien und in Reiseführern. Die Analyse von Mediendaten bot die sicherste Möglichkeit, den symbolischen Wandel über einen längeren Zeitraum zu untersuchen. Die alternative Vorgehensweise, das Image über eine Befragung zu erfassen, kam nicht in Betracht, da für frühere Zeitpunkte keine derartigen Erhebungen vorlagen und die retrospektive Erfassung früherer Images methodisch problematisch ist.

Datenquellen von Medienanalysen weisen eine besondere Struktur auf. Sie sind in einen Entstehungskontext eingebunden, der sich aus den besonderen Regeln, Ritualen und Logiken der Wissensproduktion und -präsentation lokaler und überregionaler Printmedien sowie von Reiseführern ergibt. In lokalen Pressedarstellungen finden vor allem das Auffällige, Außergewöhnliche und Aktuelle Erwähnung, während die alltäglichen und normalen Ereignisse oder die Nicht-Veränderungen nur selten thematisiert werden. „Das Brandneue, Hochdramatische, Katastrophische, der Rekord und die Prominenz haben grundsätzlich besonderen Nachrichtenwert und prägen folglich die Presseberichte.“ (LANG 1998: 82) Die Berichte in Reiseführern sind hingegen immer ein ‚Schmackhaftmachen‘ der Stadtteile. Sie werden grundsätzlich als reizvoll und interessant dargestellt, sonst wäre selbiger nicht eine Erwähnung bzw. einen Besuch wert. Die Berichte in der lokalen Presse und den Reiseführern sind zugleich das Ergebnis von Relativbetrachtungen, weil die Beschreibungen sich immer auf die Unterschiede zu anderen Räumen und früheren Zeiten beziehen. Nur das Besondere und das Unterscheidende erzeugt Informationen (LANG 1998: 81ff.).

Diese Besonderheiten der Berichterstattung in den Medien schränken die Qualität der Quellen für die vorgenommene Imageanalyse jedoch nicht ein. Das Ziel der Inhaltsanalyse bestand nämlich nicht darin, aus den Darstellungen in den Medien eine faktische Realität der Äußeren Neustadt zu entdecken, sondern vielmehr die in den Texten und Illustrationen enthaltenen Images und Symbole zu erfassen. Diese Images und Symbole sind keine Aussagen über die *Eigentlichkeit* des Ortes, sondern *soziale Konstruktionen* in Form von *Repräsentationen* und *Inszenierungen*.

Die Inhaltsanalyse umfasst die Auswertung von 675 Presseartikeln und 13 Artikeln aus Reiseführern, die im Zeitraum von 1990 bis 2004 erschienen sind. Auf eine Berücksichtigung noch älterer Quellen, d.h. von Artikeln der DDR-Presse, wurde verzichtet, da im stark kontrollierten Mediensystem der DDR fast ausschließlich streng zensierte und selektive Berichte erschienen, die nur wenig sichere Schlussfolgerungen auf die lokale Imagebewertung erlauben. Als Datenquelle für die Auswahl der Presseartikel diente das Pressearchiv der Interessengemeinschaft Äußere Neustadt. In diesem Archiv wurden nahezu alle in lokalen und überregionalen Zeitschriften erschienene Artikel über die Äußere Neustadt gesammelt. Aus den über 2.000 Artikeln wurden die Reportagen, Situationsberichte und Glossen ausgewählt, in denen die Äußere Neustadt unmittelbares Thema war. Aufgrund einiger Datenlücken mussten die Archivdaten durch eigene Recherchen in lokalen Bibliotheksbeständen ergänzt werden. Schließlich wurden noch die in der lokalen Kulturzeitschrift SAX erschienenen Artikel über die Äußere Neustadt im Archiv der SAX-Redaktion recherchiert. Letztlich gingen 648 Artikel der lokalen Presse und 27 Artikel der überregionalen Presse in die Inhaltsanalyse ein (vgl. Tab. 4).

Die höchsten Anteile an den Presseartikeln entfallen auf die beiden größten Dresdner Tageszeitungen Sächsische Zeitung (SäZ) und Dresdner Neueste Nachrichten (DNN/Union).<sup>87</sup> Jeder siebente Pressebeitrag entstammt den anderen Dresdner Tages-, Wochen- und Monatszeitschriften, zu denen u.a. das Kulturmagazin SAX, die Dresdner Morgenpost, die BILD Dresden, die Sächsischen Neuesten Nachrichten, der Sächsische Bote und der Dresdner Wochenkurier zählen. Die überregionalen Zeitschriften stellen nur 4% der Stichprobe und sind überwiegend in der ersten Hälfte der 1990er Jahre erschienen.

---

<sup>87</sup> Beide Zeitschriften fusionierten 1992 und erscheinen seit 1993 unter dem Titel Dresdner Neueste Nachrichten.

| Jahr   | lokal | überregional | Art der Zeitschrift          | Anzahl | Anteil in % |
|--------|-------|--------------|------------------------------|--------|-------------|
| 1990   | 54    | 5            | Lokale Zeitschriften         | 648    | 96,0        |
| 1991   | 40    | 1            | davon                        |        |             |
| 1992   | 44    | 6            | Sächsische Zeitung           | 339    | 50,2        |
| 1993   | 52    | 4            | Dresdner Neueste Nachrichten | 210    | 31,1        |
| 1994   | 40    | 1            | Sonstige                     | 99     | 14,7        |
| 1995   | 33    | 2            |                              |        |             |
| 1996   | 36    | 2            | Überregionale Zeitschriften  | 27     | 4,0         |
| 1997   | 55    | 3            |                              |        |             |
| 1998   | 36    | 1            | gesamt                       | 675    |             |
| 1999   | 42    | 0            |                              |        |             |
| 2000   | 40    | 1            |                              |        |             |
| 2001   | 40    | 0            |                              |        |             |
| 2002   | 41    | 1            |                              |        |             |
| 2003   | 51    | 0            |                              |        |             |
| 2004   | 44    | 0            |                              |        |             |
| gesamt | 648   | 27           |                              |        |             |

Tab. 4: Übersicht über den Datenbestand an Presseartikeln, die Gegenstand der Inhaltsanalyse waren  
Quelle: eigener Entwurf

Für die Analyse der Darstellung der Äußeren Neustadt in den Reiseführern wurde versucht, ein breites Literaturspektrum zu berücksichtigen. Insgesamt gingen dreizehn zwischen 1991 und 2002 erschienene Berichte aus Reiseführern in die Analyse ein (vgl. Abb. 20).

|   |
|---|
| 1991 GRETZSCHEL, M./ MENZHAUSEN, D.: Dresden. Ein Führer durch die sächsische Landeshauptstadt. S.50-51.  |
| 1991 CHEMNITZ, P./ BERNARDT, G.: Die Bunte Republik Äußere Neustadt. In: MEISNER, M./ WASSERMANN, A. (Hrsg.): Dresden zu Fuß. Stadtteilrundgänge durch Geschichte und Gegenwart. S.67-87. |
| 1995 OSANG, A.: Die Bunte Republik. Eine Reportage über die Äußere Neustadt. In: Merian 1995. S.64-73.  |
| 1996 MERIAN VERLAG (Hrsg.): Merian Classic. S.70-71 und S.122-125.  |
| 1996 FALK REISEN VERLAG: Dresden und Sächsische Schweiz. S.31-35.   |
| 1996 WIEKE, T.: Dresdner Neustadt: Wege durch ein Stadtviertel. S.43-61.  |
| 1998 HB BILDATLAS Verlag (Hrsg.): City Tour Dresden. S.22-23.   |
| 1998 DUMONT VERLAG (Hrsg.): Dresden und Sächsische Schweiz. S.106-109.  |
| 1998 POLYGLOTT VERLAG (Hrsg.): Dresden. S.66-71.  |
| 1999 DUMONT VERLAG (Hrsg.): Dumont Extra Dresden. S.88-89.  |
| 1999 WONNEBERGER, J.: Eine kleine Welt für sich. In: Merian Dresden. S.74-84.   |
| 2000 BAEDEKER VERLAG (Hrsg.): Baedeker Dresden. S.155-156.  |
| 2002 POLYGLOTT VERLAG: Polyglott Reisebuch Dresden. S.154-163.  |

Abb. 20: Übersicht über die Berichte in Reiseführern, die Gegenstand der Inhaltsanalyse waren  
Quelle: eigener Entwurf

Der Analyse der Medieninhalte lagen drei Leitfragen zugrunde: Welche Images werden über die Äußere Neustadt vermittelt? Aus welchen Themen setzen sich diese Images zusammen? Wie hat sich die Repräsentation und Inszenierung der Images der Äußeren Neustadt seit 1990 verändert?

Die Beantwortung der Leitfragen erfolgte über folgende vier Teilanalysen:

1. *Datenerfassung*: Aufnahme der Quelldaten und informatives Lesen der Quellen
2. *Strukturierung*: Konstruktion von Kategorien der Image-Repräsentation und -Inszenierung
3. *Interpretation*: Analyse der Inhalte und des Wandels der Image-Repräsentationen und -Inszenierung
4. *Frequenzanalyse*: Auszählung der Häufigkeit der Nennung der Image-Repräsentationen und -Inszenierung

In einem ersten Analyseschritt wurden alle Texte *aus rein informativen Gründen gelesen*. Die Texte dienten u.a. dazu, Informationen über die Chronologie der jüngeren Quartiersgeschichte (stadtentwicklungspolitische Entscheidungen, Baumaßnahmen, Demonstrationen) sowie über wichtige Personen und Interessengruppen zu erhalten. Das ‚erste‘ Lesen diente zugleich der Erstellung eines vorläufigen Kategoriensystems für die Untersuchung der Image-Repräsentationen und Image-

Inszenierungen. Bei den Kategorien handelt es sich um Themenfelder der Imagedarstellung, denen Einzelaussagen zugeordnet werden können.

In der anschließenden *Strukturierung* wurden über mehrere Schritte der Abstraktion und Unterscheidung die Images der Äußeren Neustadt ermittelt.<sup>88</sup> Ergebnis der Strukturierung war die (Re)Konstruktion von zehn Image-Kategorien in Form von zehn *Image-Geschichten über die Äußere Neustadt*. Die Image-Geschichten ließen sich anhand von Schlüsselbegriffen aus dem Textmaterial *decodieren*. Die Schlüsselbegriffe sind Umschreibungen, Attribute, Metaphern und Bilder. Abbildung 21 zeigt die Decodiertabelle, mit deren Hilfe die Image-Geschichten in den Texten (wieder)erkannt werden konnten.

| Image-Geschichten                | Schlüsselbegriffe  |
|----------------------------------|--|
| ‚Die Kleine Welt für sich‘       | Grenzen der BRN, Eine kleine Welt für sich, Enklave, Nische, Oase, Panama - als Sinnbild für die Insel, Nest, man geht IN die Neustadt HINEIN, Refugium (alternativer Lebensentwürfe), Unterscheidung zwischen drinnen und draußen, Sozio-Biotop, Freiheit, Solidarität  |
| ‚Das verrufene Viertel‘          | Verfallen, vergessen, verloren, ruinös, schlechter Bauzustand, Vandalismus, grau, vermauerte Türen, bröckelnder Putz, morbider Charme, grau, dreckig, laut, Hundekot, Parkchaos, gruselig, soziales Notstandsgebiet, Armeleutenviertel, Assiviertel, Randle, Krawall, Hausbesetzer, Krieg, Anarchie, Straßenschlachten, Chaotenviertel, gefährlich, Viertel steht unter Hochdruck, illegaler Charme, verrufen, Chaos, Hölle, Anarchie, berühmt-berüchtigt, die Neustadt ein heißes Pflaster, Neustadt kommt nicht zur Ruhe, Schläger die durchs Viertel ziehen, Abwanderung, Leben am Tropf, Schmuttel-Image, Alptraum |
| ‚Das Gentrificationquartier‘     | Vertreibung, Verlust, Verdrängung, soziale Mischung geht verloren, Goldstaubviertel, Miethaie, Spekulanten, Kommerz, poliert, gestylt, schick, Schickimicki, Nobelviertel, Yuppieviertel, Bankenviertel, Sanierung, Aufwertung, wertvolles Gründerzeitquartier   |
| ‚Das Viertel des Widerstands‘    | Widerstand, wehren, protestieren, kämpfen, Häuser besetzen, aufmüpfig, hellwach, Anarchie  |
| ‚Das linke, alternative Viertel‘ | links, linke Szene, Alternative, andere Welt, anderes Leben, Punks, Autonome, Bürgerbewegung, antikapitalistisch   |
| ‚Die Neustadt als Familie‘       | Verantwortungsbewusstsein, Vertrautheit, Wärme, Lebensgeschichten, was Eigenes machbar, zusammensitzen, unterhalten, Verbundenheit, man kennt sich, familiäres Gefühl  |
| ‚Die junge, lebendige Neustadt‘  | jung, jugendlich, Jugendliche, junge Leute, Studenten, lebendig, lebhaft, lebenslustig, pulsierend, vital, urban   |
| ‚Die bunte Neustadt‘             | bunte Leute, Wände, Mischung, durcheinander, nebeneinander, miteinander, gegeneinander, Schmelztiegel, multikulturell, farbig, kreativ, vielfältig, schrill, schräg, soziale Vielschichtigkeit   |
| ‚Das Szeneviertel‘               | Szeneviertel, Szene, Subkultur, Boheme, Szenecafés, Szenekneipen, trendy, kultig, flippig, In-Viertel, Vergleich mit anderen Szenevierteln: Soho, Kreuzberg, St. Pauli, Connewitz  |
| ‚Das Kneipenviertel‘             | Kneipen, Szene-Kneipen, Szene-Cafés, Kneipenviertel, Vergnügungsviertel, Erlebnisviertel, Spaßviertel, feiern, Party, amüsieren, Abends ist immer was los  |

Abb. 21: Decodiertabelle der Strukturierung der Image-Geschichten über die Äußere Neustadt

Quelle: eigener Entwurf

Die Unterscheidung der zehn Image-Geschichten ist eine (Re-)Konstruktion des Autors und aus diesem Grund das Ergebnis eines *subjektiven* Messverfahrens. Der Anspruch eines *objektiven* Vorgehens im Sinne der positivistischen Wissenschaftsauffassung kann bei dieser Art der qualitativen Datenauswertung nicht erfüllt werden. Gütekriterium ist allein die Nachvollziehbarkeit der Vorgehensweise und die Plausibilität der Ergebnisse. Zur Veranschaulichung der Methodik wird anhand eines ausgewählten Presseartikels die Decodierung der Image-Geschichten beispielhaft erläutert (vgl. Anhang E). Das Kategoriensystem der Geschichten liegt auf einem mittleren Abstraktionsniveau. Es ist spezieller als eine Kategorisierung nach Sachthemen wie Baustruktur, Funktionsausstattung oder Sozialstruktur, zugleich aber abstrakter als Einzelaspekte, weil Aussagen wie ‚bleiben‘, ‚wehren‘, ‚Demonstrationen‘ zu einer gemeinsamen Kategorie zusammengefasst werden - in diesem Fall zur Kategorie ‚Widerstandsnest‘. Eine noch differenziertere Kategorisierung wäre möglich, war für die angestrebte Imageanalyse jedoch nicht erforderlich.

<sup>88</sup> Zur Methode der Strukturierung siehe MAYRING 2003: S.89ff.

Der dritte Analyseschritt bestand darin, die *Inhalte und Entwicklungen* der zehn Image-Geschichten zu untersuchen. Auch wenn die Titel der erzählten Geschichten gleich bleiben, so können sich doch deren Inhalte verändern. So handelt die Geschichte von der Äußeren Neustadt als ‚verruftes Viertel‘ zu Beginn der 1990er Jahre überwiegend von der verfallenen Bausubstanz, den vermüllten Brachflächen sowie der ‚berühmt-berüchtigten Szene‘. Wird die Geschichte heute erzählt, werden andere Inhalte präsentiert: die beschmierten Häuserwände, der Hundekot, das Parkchaos und die nächtlichen Krawalle. Die Geschichte bleibt erhalten, die Inhalte jedoch ändern sich. Die zwei Leitfragen der Analyse lauteten daher: Welche Themen sind Inhalt der Image-Geschichten? Wie verändern sich die Themen der Image-Geschichten im Zeitverlauf?

Im vierten Analyseschritt wurden die Nennungen der Image-Geschichten in den Presseartikeln und Reiseführern ausgezählt. Diese *Frequenzanalyse* ergab eine Übersicht über die Entwicklung der Bedeutung der zehn Geschichten im Zeitverlauf von 1990 bis 2004. Unter anderem konnte festgestellt werden, dass die Geschichten über die verrufene Neustadt und die Gentrification Gefahr die bestimmenden Themen der frühen 1990er Jahre waren. Seit Ende der 1990er Jahre sind es hingegen die Geschichten vom ‚Kneipen- und Szeneviertel‘, die als Images an Bedeutung gewinnen.

### **2.2.6 Rekonstruktion der zeitlichen Entwicklung**

Die Untersuchung der vier Dimensionen der Gentrification wurde mit einer Rekonstruktion der zeitlichen Entwicklung der Äußeren Neustadt ergänzt. Dieser Untersuchungsschritt stützte sich auf die Inhaltsanalyse der Presseartikel, die Zeitreihenanalyse der baulichen, sozialen und kommerziellen Gentrification und die Auswertung von Experteninterviews. Die Auswertung der Presseartikel diente der reinen Informationsgewinnung, mit deren Hilfe die Chronologie der Ereignisse rekonstruiert werden konnte.

Zusätzlich wurden zwanzig *Experteninterviews* mit Akteuren vor Ort geführt (vgl. Liste der Interviewpartner im Anhang F). Bei den Experten handelte es sich um ehemalige und heutige Bewohner, Hausbesitzer, Vertreter von Interessenverbänden sowie Mitarbeiter der Stadt- und Wohnungsverwaltung und des Sanierungsträgers. Ziel der Gespräche war es, von den Befragten eine persönliche Beschreibung und Bewertung der Entwicklung der Äußeren Neustadt zu erhalten. Gefragt wurde nach der persönlichen bzw. beruflichen Bindung an das Quartier, die aus eigener Erfahrung erlebten Entwicklungsetappen sowie die Rolle von Akteuren. Die Gespräche wurden als Leitfadeninterviews geführt, dauerten in der Regel eine halbe bis zwei Stunden und wurden mittels handschriftlicher Protokolle dokumentiert. Mehrere Gespräche wurden im Beisein von Begleitpersonen geführt, die bei der Protokollierung halfen.<sup>89</sup>

---

<sup>89</sup> Vier Experten konnten überzeugt werden, das Interview auf einem Tonband aufzeichnen zu lassen. Diese vier Aufnahmen wurden transkribiert. Die Begleitpersonen, denen nochmals für ihre Hilfe gedankt sei, waren: Dr. habil. VERA DENZER, JANA ÜRBANK und SUSANNE HERRMANN.



## 3 Dimensionen der Gentrification in der Äußeren Neustadt

### 3.1 Vorgeschichte der Gentrification

#### 3.1.1 Von der Vorstadtsiedlung zum Gründerzeitquartier

In ihrer baulichen Anlage ist die Äußere Neustadt im 18. und 19. Jahrhundert entstanden. Ab 1701 waren die nördlich der Dresdner Festungsanlagen gelegenen Glacisflächen für die Bebauung freigegeben worden (BERNARDT 1987). Das nach Norden leicht ansteigende Gelände bestand aus großen Rodungsflächen und landwirtschaftlich wenig ertragreichen Äckern, bedeckt von eingewehten Sanden des Hellers und der Prießnitzniederung. Das als ‚Der Sand‘ oder ‚Vor dem Schwarzen Tor‘ bezeichnete Gelände wurde schon damals von der Prießnitz und drei Fernstraßen umgrenzt: der Bautzner Straße, der Königsbrücker Straße und dem Bischofsweg. Anfang des 18. Jahrhunderts entstanden vier getrennte Siedlungskerne<sup>90</sup>, zu deren Neusiedlern Beamte des Dresdner Hofes, Gastwirte und böhmische Religionsflüchtlinge<sup>91</sup> gehörten (STIMMEL/EIGENWILL 1994). Außer den dörflichen Siedlungen gab es mehrere Gasthöfe, ab 1751 den einzigen Friedhof der jüdischen Gemeinde zu Dresden und einen Standort für den Galgen (BERNARDT 1987).

Nach der Zerstörung Dresdens im Siebenjährigen Krieg (1756-1763) setzte ein zweiter Entwicklungsschub ein. Mit der planmäßigen Anlage neuer Straßen entstand das Grundgerüst des weitgehend rechtwinkligen Straßenrasters, das auch heute noch das Erscheinungsbild des Viertels prägt (FIEDLER u.a. 1983: 24). Bis ins 19. Jahrhundert hinein entstanden entlang der Straßen schlichte Wohngebäude mit meist nur zwei bis drei Etagen. Die Fassaden waren einfach verputzt, die Eingänge meist ebenerdig und die sehr kleinen Fenster in schmucklose Sandsteinrahmungen gefasst. Auf den Dächern der Häuser befanden sich kleine Satteldachgauben. Etwa zwanzig dieser Häuser sind bis heute erhalten geblieben.

Im Jahr 1835 wurden die nördlich von Dresden liegenden Vororte eingemeindet und zum neuen Stadtteil Antonstadt<sup>92</sup> zusammengefasst. Die Bewohnerzahl auf dem Gebiet der heutigen Äußeren Neustadt lag zu dieser Zeit bei etwa 4.000 Einwohnern (HAHN/NEEF 1984: 139). Nach der Eingemeindung wurde das Gebiet zur offenen Bebauung freigegeben und die Siedlung der Gärtner und Gewerbetreibenden wandelte sich zu einer Gartenvorstadt des Mittelstandes.

Bis in die 1850er Jahre entstanden ein- bis dreigeschossige freistehende Häuser mit kleinen Vorgärten, bewohnt von Fabrikanten, Offizieren, Händlern, Beamten, Angestellten und Bediensteten. Allein die Zahl der Beamten und Angestellten hatte sich von 1827 bis 1849 verdoppelt (BERNARDT 1987; Bd.1: 38). In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde das Bild der frühindustriellen Gartenvorstadt aufgrund umfangreicher Bautätigkeit weitgehend überprägt. In drei großen Bauperioden entstanden etwa 80% der noch heute vorhandenen Gebäude (vgl. Abb. 22).

Die bis dahin übliche lockere Bebauung mit niedrigen Gebäuden und Vorgärten verschwand. An ihre Stelle trat eine geschlossene Blockrandbebauung mit Vorderhäusern, die unmittelbar an der Straße lagen sowie Blockinnenbereichen mit Hinterhäusern und gewerblichen Anlagen (LERM/JARMER 1991: 42). Da die sächsische Bauordnung nur freistehende Hinterhäuser ohne Seitenflügel zuließ, kam es in der Antonstadt nicht zu dem typischen Berliner ‚Mietskasernen-Ensemble‘. Gebaut wurden überwiegend drei- bis viergeschossige Mietshäuser mit Mansarden-Dachgeschoss. Die Eckgebäude wiesen meist ein Stockwerk mehr auf. Die ersten Häuser dieser Bauzeit zeigten noch die Strenge des Klassizismus mit klar gegliederten Putzfassaden und zurückhaltenden Schmuckornamenten. Später kamen Stilelemente der Renaissance, der Gotik und des Barock hinzu. Gebäude, die nach 1890 erbaut

<sup>90</sup> Die vier Siedlungskerne waren die Scheunenhöfe in der Nähe des heutigen Bischofsplatzes, der Neue Anbau auf dem Sande südlich der Bautzner Straße um die Holzhofgasse, die Amtsgemeinde vor dem Schwarzen Tor um die Bautzner Straße und die Ratsgemeinde vor dem Schwarzen Tore um die Kreuzung Alaunstraße/Louisenstraße (IG ÄÜßERE NEUSTADT 1995b).

<sup>91</sup> Darauf weist noch heute die Bezeichnung Böhmisches Tor hin.

<sup>92</sup> Die Antonstadt wurde nach dem von 1827 bis 1836 regierenden König Anton benannt.

wurden, haben häufig eine Fassade aus roten oder gelben Klinkern mit aufgesetzten Schmuckelementen, die verschiedene Stilepochen kopieren und mischen (Eklektizismus). Einige wenige Gebäude weisen typische Jugendstilelemente auf. Ein städtebauliches Gesamtkonzept für den gründerzeitlichen Ausbau der Äußeren Neustadt bestand nicht. Der Großteil der Gebäude wurde von Privatpersonen errichtet, d.h. von Baugewerksmeistern, kleineren Bauunternehmern, Handwerkern und Gewerbetreibenden. Einige wenige Gebäudereihen entstanden im Auftrag von Baugesellschaften und Genossenschaften.<sup>93</sup>

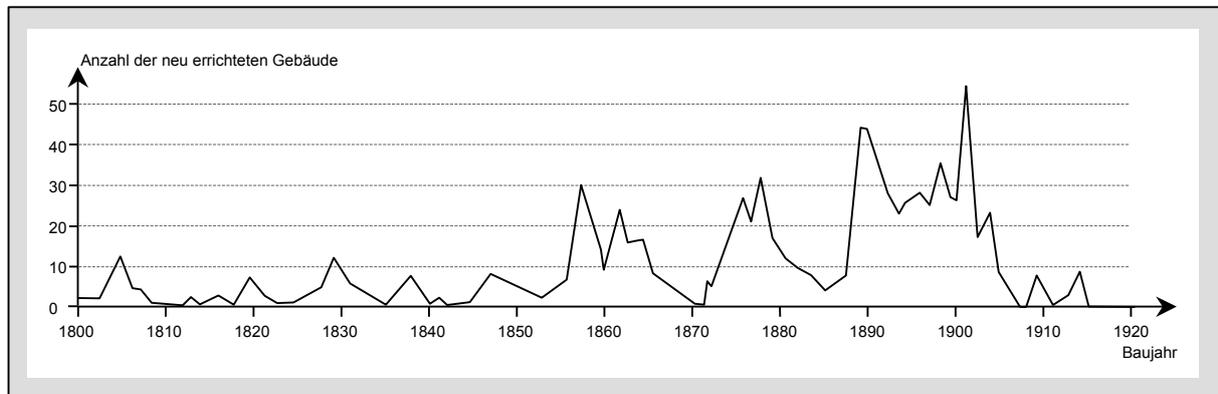
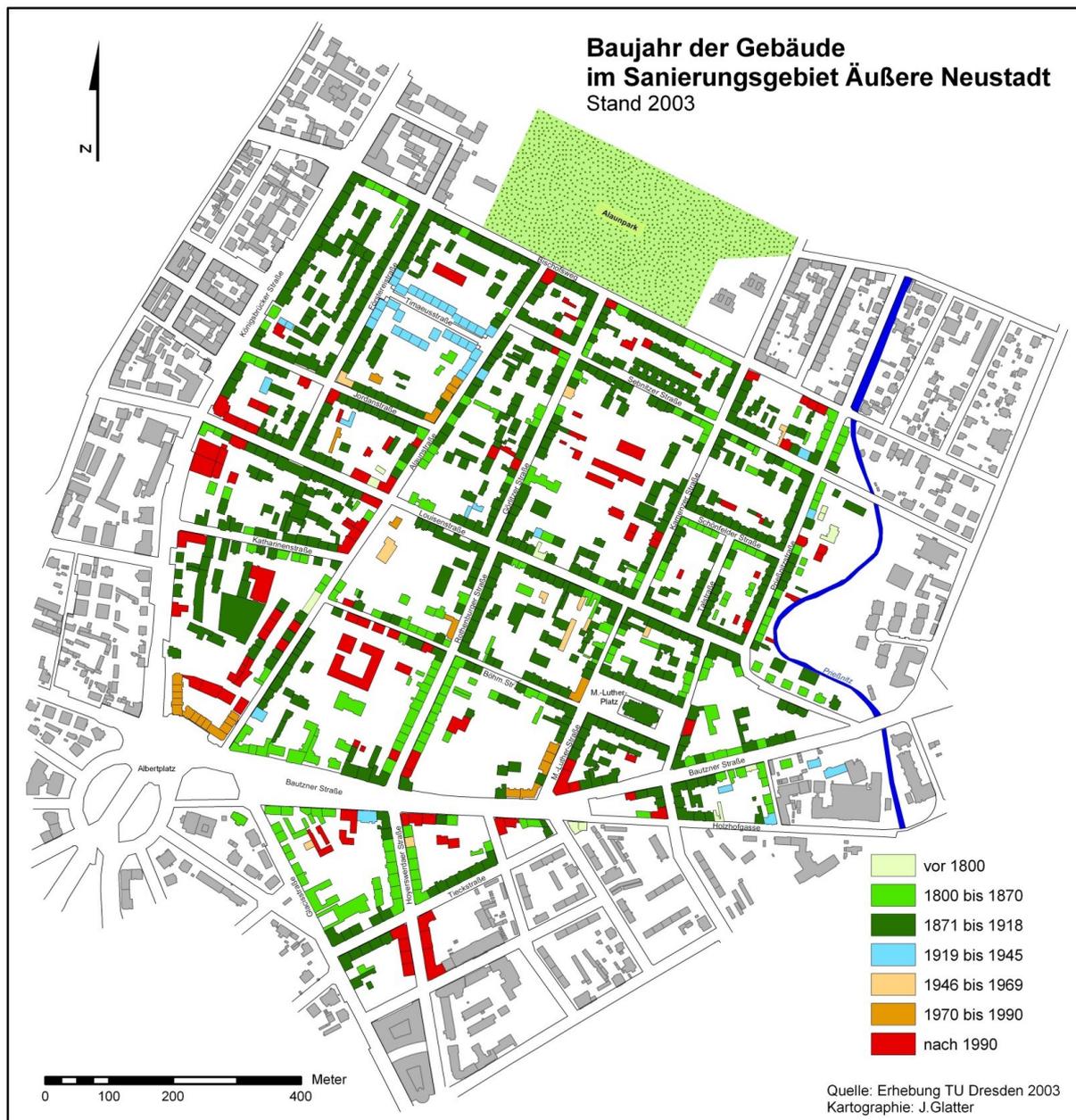


Abb. 22: Entwicklung der Bautätigkeit in der Äußeren Neustadt von 1800 bis 1920

Quelle: eigener Entwurf nach BERNARDT 1987; Bd.1: 40

In den Blockinnenbereichen des Quartiers entstanden zahlreiche Handwerks- und Produktionsbetriebe. Zu den größeren Betrieben zählten die Schokoladenfabrik von Jordan&Timaeus (seit 1823), die Treibriemenfabrik Thiele (seit 1840), Pfunds Molkerei (seit 1880) und die Zigaretten- und Zigarrenfabrik der Gebrüder Uhlemann (seit 1888) (BERNARDT 1987; Bd.2: 15; LERM/JARMER 1991: 42). Im unmittelbaren Umfeld der Äußeren Neustadt lagen mehrere größere Arbeitsstätten, u.a. die ab 1871 errichtete Albertkaserne sowie der Güter- und Personenbahnhof Dresden-Neustadt. Hinzu kamen viele kleinere Handwerksunternehmen, die als Zulieferer der Industrie oder zur Versorgung der Bevölkerung dienten, wie Schlosser, Tischler, Schneider, Wäschereien und Schuster. Ihre Geschäfte befanden sich meist in den straßenseitigen Erdgeschosswohnungen, Werkstätten und Lager waren dagegen in den Hinterhäusern und -höfen untergebracht. Bis zur Jahrhundertwende hatte sich das Viertel von einer Gartenvorstadt zu einem gründerzeitlichen Mischquartier der Kleinbürger und Arbeiter mit Wohn- und Gewerbebebauung gewandelt und zählte zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen Dresdens (DUDCZAK 2000).

<sup>93</sup> Beispiele sind die zwischen 1888 bis 1890 auf der Sebnitzer Straße errichtete Häusergruppe des ‚Johannesverein Dresden‘ mit 141 Kleinwohnungen und die zwischen 1879 und 1883 von der Dresdner Baugesellschaft um den Martin-Luther-Platz angelegte repräsentative Ensemble-Bebauung.



Karte 2: Baualter der Gebäude in der Äußeren Neustadt 2003

Quelle: eigener Entwurf

Die Bewohnerschaft zeigte das für gründerzeitliche Mischgebiete typische Nebeneinander von Arbeiterbevölkerung und Kleinbürgertum. In einer Auswertung der Dresdner Adressbücher von 1900 wurde für die Antonstadt ein Arbeiteranteil von 43% ermittelt, was einer Verfünffachung seit Beginn der Gründerzeit entsprach. Zu den Handwerkern zählten reichlich 20%, zu den Händlern 14%. Die Gruppe des bürgerlichen Mittelstandes mit ihren Beamten, Offizieren, Fabrikanten, Lehrern und Künstlern machte 21% der Bevölkerung aus (BERNARDT 1987; Bd.1: 52). Innerhalb des Quartiers und innerhalb der Gebäude bestand eine sehr kleinräumige soziale Differenzierung, die mit Unterschieden in der Wohnqualität verbunden war. Einerseits gab es Straßenzüge und Plätze mit sehr repräsentativen Gebäuden und großen Wohnungen, in denen eher bürgerliche Schichten wohnten - so am Martin-Luther-Platz, dem Bischofsweg, an der Bautzner und der Königsbrücker Straße. Andererseits existierten Straßenzüge mit sehr schlichten Gebäuden und kleinen Wohnungen - bspw. in der Förstereistraße, der Prießnitzstraße und Schönfelder Straße. Die Mehrzahl der Wohngebäude wies einen Standard auf, der zwischen diesen beiden Bautypen lag. Zu den Unterschieden nach der Lage im Quartier kamen vertikale soziale Unterschiede zwischen den Bewohnern der unteren und oberen Etagen sowie horizontale soziale Unterschiede zwischen den Bewohnern der Vorder- und

Hinterhäuser. Innerhalb der Gebäude bestand die für die Gründerzeit typische vertikale Sozialgliederung mit Gewerberäumen oder einfachen Wohnungen im Erdgeschoss, der besten Wohnung im ersten Obergeschoss (Beletage) und bis zum Dachgeschoss immer schlichter werdenden Wohnungen. Eine Differenzierung bestand zudem zwischen den besseren Vorder- und den einfacheren Hinterhäusern. Die sozialen und baulichen Strukturen der Äußeren Neustadt blieben bis zum Zweiten Weltkrieg weitgehend erhalten.<sup>94</sup>

Im Zweiten Weltkrieg galt die Äußere Neustadt nie als direktes Angriffsziel. Aus diesem Grund gab es keine flächenhaften Zerstörungen, sondern nur begrenzte Schäden durch Fehl- und Notabwürfe.<sup>95</sup> Die im Krieg völlig zerstörten Grundstücke wurden beräumt und die wenigen teilzerstörten Gebäude notdürftig wieder hergerichtet bzw. mit einem Notdach versehen (BERNARDT 1987, Bd. 1: 49). In den unmittelbaren Nachkriegsjahren wurde die Äußere Neustadt zum vorläufigen Wohnort für viele Wohnungslose und Flüchtlinge, die Wohnungen waren restlos überbelegt. Die Sozialstruktur der Vorkriegszeit blieb jedoch weitgehend erhalten.<sup>96</sup>

### **3.1.2 Die ‚real existierende Neustadt‘ der DDR-Zeit**

Mit der Konzentration der DDR-Bauwirtschaft auf den Wiederaufbau der Innenstädte gerieten die Altbauquartiere und damit auch die Äußere Neustadt immer mehr in den Schatten der sozialistischen Stadt. Die ‚zum Aufbau des Sozialismus‘ neu eingeführten rechtlichen Regelungen der Gebäude- und Wohnungsbewirtschaftung und die fehlenden Investitionen in den Gebäudebestand waren der Anfang des baulichen Verfalls und der sozialen Marginalisierung.

Für die privaten Hauseigentümer, der größten Eigentümergruppe in der Äußeren Neustadt, entstand eine prekäre Situation. Einerseits wurden sie verpflichtet, die Gebäude in einem bewohnbaren Zustand zu halten, andererseits aber schränkte man ihre Rechte und Handlungsmöglichkeiten gegenüber den Mietern stark ein. Die Wohnungen wurden ausschließlich mittels Wohnungszuweisung durch das Wohnungsamt oder staatliche Betriebe bzw. Institutionen<sup>97</sup> vergeben. Zu den Betrieben, die über Wohnungskontingente in der Äußeren Neustadt verfügten, zählten u.a. der VEB Starkstromanlagenbau, der VEB Robotron, die Flugzeugwerft, die Post, die Reichsbahn, die Technische Universität und die Medizinische Akademie. In den Betrieben waren spezielle Betriebswohnungskommissionen mit der Wohnungszuweisung beauftragt. Auch der Wohnungstausch war genehmigungspflichtig. Die Mietpreise wurden auf ein Niveau von durchschnittlich 50 Pfennig pro m<sup>2</sup> festgesetzt. Nachdem die Eigentümer mit der Währungsunion bereits ihre Spareinlagen verloren hatten, führten die extrem geringen Mieteinnahmen schnell zu finanziellen Engpässen. Größere Ausbesserungsarbeiten und Instandhaltungen der Gebäude wurden immer schwieriger. Wollten die Hauseigentümer Reparaturen oder Sanierungen durchführen lassen, hatten sie mit zahlreichen Schwierigkeiten zu kämpfen: das verstaatlichte Kreditwesen verweigerte Finanzierungen, Baumaterialien waren in Qualität und Quantität nicht verfügbar und die Zahl der auf dem Gebiet der Altbausanierung tätigen Handwerksbetriebe ging stetig zurück. Der allmähliche Verfall der seit ihrer Erbauung in der Gründerzeit kaum modernisierten Wohngebäude setzte ein.

In der zweiten Hälfte der 1960er Jahre rückte die Äußere Neustadt erstmals in das Interesse der sozialistischen Stadtplanung. Die Planung verfolgte allerdings keine einheitliche, sondern zwei gegensätzliche Strategien: die der Flächensanierung und die der Rekonstruktion. Für beide Strategien wurden bis in die 1980er Jahre verschiedenste Pläne erstellt und kleinere Maßnahmen umgesetzt. Ein

---

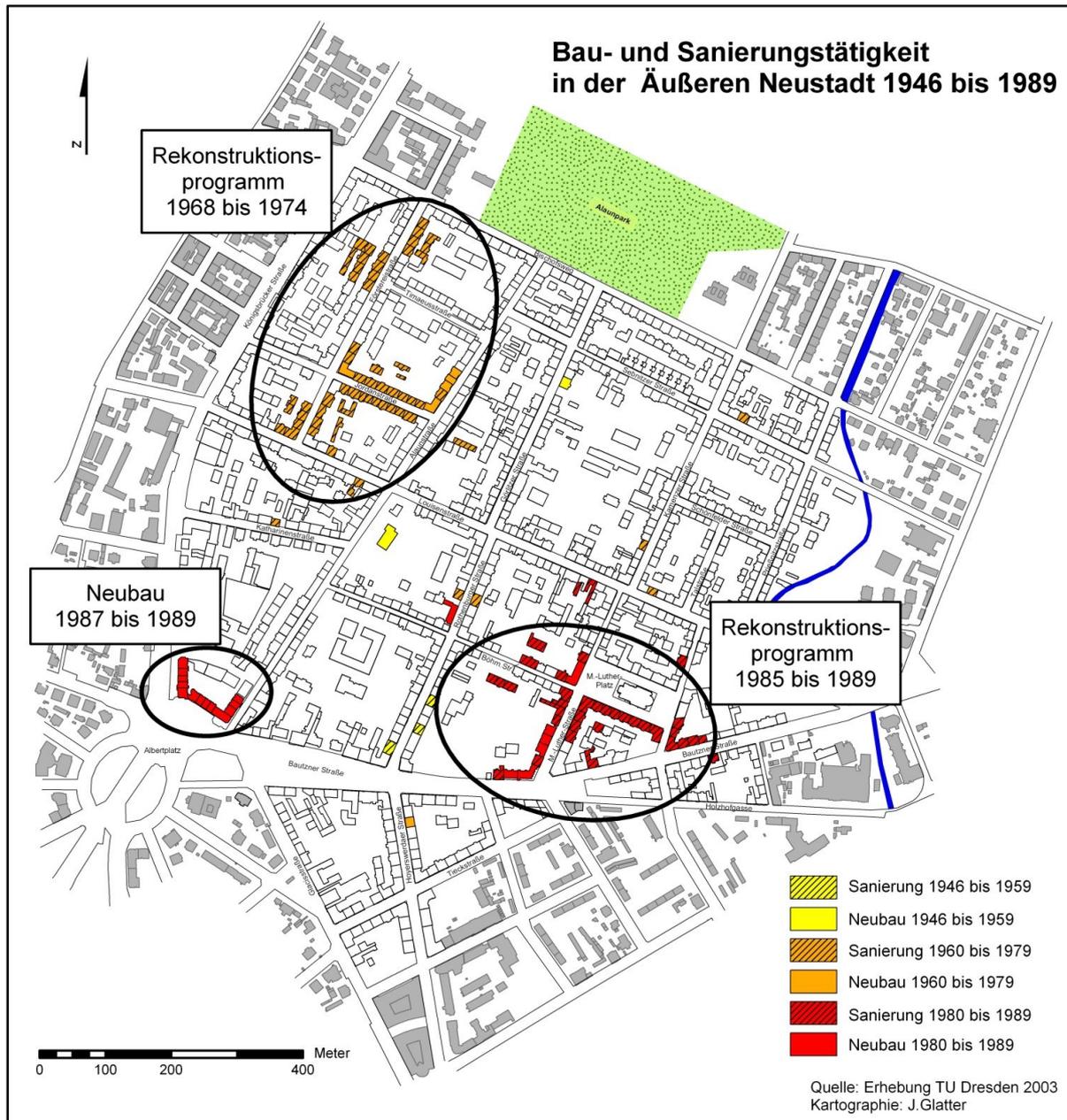
<sup>94</sup> Zu den baulichen Veränderungen zählten: die Errichtung der Fabrikanlage der LEO-Werke, die zahnhygienische Artikel produzierten, an der Königsbrücker Straße sowie der Abriss der Schokoladenfabrik von Jordan&Timaues, an deren Stelle Siedlungsbauten im Heimatstil der 1930er Jahre entstanden.

<sup>95</sup> Zerstört wurden u.a. die Gebäude an der Kreuzung Louisenstraße/Alaunstraße, der Ecke Katharinenstraße/Königsbrücker Straße, am Ostende des Bischofswegs, an der nördlichen Bebauung des Albertplatzes und in der Böhmisches Straße.

<sup>96</sup> Ein systematischer Vergleich der Sozialstrukturen vor und nach dem Zweiten Weltkrieg liegt zwar nicht vor, doch lassen Informationen aus Interviews mit Bewohnern darauf schließen (GLATTER/HERRMANN 2004).

<sup>97</sup> In Dresden hatten die Betriebe ab etwa 300 Beschäftigten eigene Wohnungskontingente, die sich in der Regel auf das gesamte Stadtgebiet verteilten.

erster Plan, der eine Flächensanierung mit komplettem Abriss der gründerzeitlichen Bebauung vorsah, war der Generalbebauungsplan der Stadt Dresden von 1967. Aufgrund fehlender Finanzmittel und Baukapazitäten konnte dieser Plan jedoch weder kurz- noch mittelfristig umgesetzt werden. Allein die Beseitigung des Bauschuttes hätte die Dresdner Bauwirtschaft überfordert. Den Abrissplänen standen erste, seit Ende der 1960er Jahre umgesetzte Rekonstruktionen und Lückenschließungen gegenüber. Zwischen 1968 und 1974 wurde im Rahmen eines der ersten ‚Rekonstruktionsprogramme‘ der DDR der Baublock Alaunstraße, Jordanstraße, Förstereistraße, Timaeusstraße saniert.<sup>98</sup> Im Fließstrecken-Verfahren wurden mehrere Häuser erneuert und die Dachgeschosse ausgebaut. An der Jordanstraße wurden zwei neue Eckgebäude als sogenannte ‚Lehrlingsbauten‘ errichtet und in der Alaunstraße verfallene Altbauten durch einen Neubau ersetzt (MAY/PAMPEL/KONRAD 1979: 40; KLEMM 1973: 670f.).



Karte 3: Bau- und Sanierungstätigkeit in der Äußeren Neustadt 1946 bis 1989  
Quelle: eigener Entwurf

<sup>98</sup> Die Erneuerungsmaßnahmen erfolgten unter Leitung von Prof. KLEMM, der an der TU Dresden Architektur lehrte.

Die Sanierungen waren mit einem teilweisen Verlust des gründerzeitlichen Erscheinungsbildes der Gebäude verbunden. Von den Fassaden entfernte man die aufwändigen Stuckelemente und ersetzte sie mit dem üblichen Rauhputz, anstelle der historischen Fenster und Türen setzte man moderne Fabrikate ein und die ehemals mit Ziegeln gedeckten Häuser erhielten eine Bedeckung aus Dachpappe. Der Innenausbau beschränkte sich auf eine Neuinstallation der Elektrik und der Wasserversorgung. Moderne Heizungen oder Sanitäreinrichtungen wurden nicht eingebaut. Die Bauausführung übernahm ab 1972 das Kombinat Bau und Modernisierung (KBM), das im Zuge des Zusammenschlusses der bis dahin privaten Bauwirtschaft entstanden war. Eine großflächigere Ausdehnung des Programms auf andere Straßenzüge unterblieb. Dennoch wurden bis Ende der 1970er Jahre in der Äußeren Neustadt weitere einzelne Gebäude instandgesetzt (vgl. Karte 3).

Die 1972 eingeführten staatlichen Regelungen zum Modernisierungszwang und die in der Äußeren Neustadt geplanten Rekonstruktionen führten in den Jahren 1973 bis 1975 zu einer besonderen Häufung der Verstaatlichung von Grundstücken und Gebäuden (WIKTORIN 2000: 62). In den meisten Fällen erfolgten die Enteignungen und Überführungen in staatliches Eigentum mittels der Erklärung des Eigentumsverzichts und der Erbausschlagung aufgrund von Überschuldungen.

Entgegen der praktizierten Strategie einer kleinteiligen Sanierung wurden ab 1974 erneut Abrisspläne für die Äußere Neustadt diskutiert. Im Zuge einer großzügigen Neuplanung von Verkehrsstrassen sollte über die Nordseite des Albertplatzes ein Abschnitt der geplanten Stadtautobahn geführt werden. Die Gebäude in der südlichen Alaunstraße hätten für die Baumaßnahme abgerissen werden müssen. Im selben Plan war vorgesehen, das Zentrum der Äußeren Neustadt durch den Neubau von Plattenbauten umzugestalten. Umgesetzt wurden die Pläne nicht; wie realistisch ihre Umsetzungschancen waren, ist nicht bekannt (SCHELLENBERG 1996).

Über die Entwicklung der Sozialstruktur der Äußeren Neustadt bis in die 1970er Jahre ist ebenfalls nur wenig bekannt. Wissenschaftliche Untersuchungen oder verwertbare Statistiken darüber gibt es nicht. Allein die Aussagen ehemaliger Bewohner und Wohnungsvermittler<sup>99</sup> sowie der Übertrag der Erfahrungen über die Entwicklung ähnlicher Altbauquartiere in Ostdeutschland können für die Beschreibung herangezogen werden. Nach RINK (1997) wurden die Sozialstrukturen der Vorkriegszeit während der DDR nur langsam überprägt, so dass sie bis in die frühen 1970er Jahre fortbestanden. Diese Annahme deckt sich mit den Aussagen der lokalen Experten, die von einer geringen Wohnmobilität und einer langsamen Alterung sprechen. Das kleinbürgerlich-proletarische Milieu der Vorkriegszeit blieb weitgehend erhalten.

Anfang der 1980er Jahre kam es mit der Neuformulierung der Ziele der DDR-Baupolitik zu einer Wiederbelebung der Planungsdiskussion über die Rekonstruktion der Äußeren Neustadt. Der Rat des Bezirkes Dresden beauftragte 1982 das Büro des Stadtarchitekten und die TU Dresden, gemeinsam eine ‚städtebauliche Studie‘ und eine ‚städtebau-soziologische Untersuchung‘ für das Gebiet der Äußeren Neustadt durchzuführen (BÜRO DES STADTARCHITEKTEN 1983). Im Ergebnis der Untersuchungen der TU Dresden wurde die Empfehlung ausgesprochen, die Gebäude- und Sozialstruktur des Gebietes zu erhalten und die Wohnbedingungen im Zuge einer ‚Rekonstruktion des Gebietes‘ zu verbessern. Vorgesehen war eine ‚räumlich und zeitlich etappenweise städtebauliche Entwicklung des Gebietes‘ (SCHWARZBACH/FISCHER 1983: 187). Diese sah die Rekonstruktion von Gebäuden, die Gestaltung des Wohnumfeldes, den Abriss von verfallenen Gebäuden und die Neubebauung in Baulücken vor. Geplant war bis 1990 rd. 60% der Gebäude zu erneuern und etwa 10% der Gebäude durch Neubauten zu ersetzen (BÜRO DES STADTARCHITEKTEN 1993: 11).

Um die Erhaltungsstrategie zu begründen, wurde in der Untersuchung der TU Dresden der bauhistorische Wert der Äußeren Neustadt hervorgehoben. „Das Gebiet stellt ein bedeutendes

---

<sup>99</sup> Die Informationen entstammten der Gespräche mit Fr. SCHLAUSKE (ehem. Wohnungsverwalterin der KWV in der Äußeren Neustadt), Fr. HERRMANN (ehem. Bewohnerin und Hausbesitzerin), Fr. TILLNER (ehem. Bewohnerin) sowie Hr. BAUMGART (Bewohner und Hausbesitzer).

Strukturelement der Gesamtstadt dar. Es ist historisch geprägt und besitzt bei entsprechender Instandhaltung und Erneuerung einen hohen gesellschaftlichen und städtebaulichen Gebrauchswert für die weitere Entwicklung und Gestaltung der Stadt. Das Gebiet verkörpert in der Gesamtheit volkswirtschaftlicher, stadtfunktioneller und kultureller Komponenten einen bedeutenden, in seiner Geschlossenheit und Ausprägung außerordentlichen Wertkomplex. Von besonderer Bedeutung dabei ist der Kulturgutwert. Es handelt sich um ein wichtiges Geschichtsdokument der gesellschaftlichen und baulichen Entwicklung der Stadt, und es ist durch eine starke Verdichtung allgemein erhaltenswerter Stadtbildelemente sowie denkmalwerter Strukturen und Substanzen gekennzeichnet.“ (SCHWARZBACH/FISCHER 1983: 185) Den Beleg für den bau- und sozialgeschichtlichen Wert des Wohnquartiers erbrachte die an der TU Dresden erstellte Dissertation von GABRIELE BERNARDT (1986).

Mitte der 1980er Jahre begann die Umsetzung erster Rekonstruktionen. Instandgesetzt wurden Gebäude am Martin-Luther-Platz und in der Böhmisches Straße (BERNARDT 1987: 170). Des Weiteren entstanden zwischen 1985 und 1986 an der Martin-Luther-Straße drei Neubauten. Dabei handelte es sich um Experimentalbauten, mit denen die Möglichkeiten des Einsatzes industrieller Bautechnologien in gründerzeitlichen Blockstrukturen untersucht wurden. Ziel war es, die ökonomisch und bautechnologisch günstigste Variante für Lückenschließungen in Blockstrukturen zu finden.<sup>100</sup>

Die Rekonstruktionspläne konnten nur ansatzweise umgesetzt werden. „Es fehlte an Geld und Material, und so überließ man die Lösung des Problems Äußere Neustadt dem lieben Gott, den vier ärgsten Feinden der DDR: Frühling, Sommer, Herbst und Winter, teilweise auch der Findigkeit der Neustädter.“ (KUNZ 1991: 8) Eine Hochrechnung ergab, dass man pro Jahr maximal zwei Gebäude instandsetzen konnte.<sup>101</sup> Der Hauptgrund für diese geringe Sanierungsleistung lag in den fehlenden Fachkräften. Das Kombinat Bau und Modernisierung (KBM) war personell nur sehr gering ausgestattet und musste zudem einen Teil seiner Fachkräfte für Komplexsanierungen nach Berlin abstellen. „Die Stadt fiel schneller ein, als sie aufgebaut wurde. Sie hatte über 6.000 defekte Dächer und noch 12 Dachdecker.“ (BERGHOFER 1999: 52) Zu den wenigen staatlich initiierten Rekonstruktionen kamen zahlreiche Versuche der Mieter, Eigentümer und Trägerbetriebe, in Eigeninitiative provisorische Reparaturen der Dächer, Fenster und Haustechnik durchzuführen oder den Ausstattungsgrad mit dem Einbau von Badewannen und Duschen in die Küchen zu verbessern.

„Im Winter jeden Abend auf der Toilette mehrere Altarkerzen gegen den Nachtfrost entzündet. Scheuerlappen wie Schlummerrollen zwischen den Doppelfenstern und der gelbbegrenzte Fleck wie eine Landkarte an der Zimmerdecke färbt sich bei jedem Regen dunkel. Jeder Regen eine Sintflut und wie die Neuaufteilung der Welt. Kontinentalverschiebungen. Also mit Nägeln zwischen den zusammengepreßten Lippen aufs Dach, über den First, über das morsche Schornsteinfegerbrett. Und als Helden der Arbeit, artig verbeugt sich der Schornstein, dem Uli fachgerecht ein Ofenblech zweckentfremdet als erstklassige Dachdeckung zwischen die losen Schiefer geschoben. Selbsthilfe völlig privat eine volkswirtschaftliche Masseninitiative. Trocken, sicher, warm was will man denn mehr. Das Wohnungsbauprogramm als Herzstück und alles für unsere werktätigen Menschen. Morgen jedem eine Wohnung und übermorgen dann jedem seine.“

aus: JENS WONNEBERGER (2001): Ums Karree. Dresden.

Alle Sanierungs- und Instandhaltungsversuche konnten den baulichen Verfall nicht aufhalten, sondern lediglich etwas verzögern. Der bauliche Verfall der Äußeren Neustadt schritt in immer schnellerem Tempo voran. Mit kleinen Schäden im Dach beginnend, drang die Feuchtigkeit in die Häuser ein und machte die Dachetagen unbewohnbar. Von dort zog der Verfall von Etage zu Etage immer weiter nach unten, bis er schließlich auch den letzten Mieter des Hauses vertrieb. Die schadhafte Gebäude wirkten auf die benachbarten Häuser, wodurch der Verfall immer mehr zu einem Flächenproblem wurde. Für immer mehr Wohnungen mussten Nutzungsverbote - sogenannte „Baupolizeiliche

<sup>100</sup> Errichtet wurden die Gebäude Bautzner Straße 41-43 in Ziegelbauweise, die Martin-Luther-Straße 21 in Schalenbauweise und die Martin-Luther-Straße 3-7 in Plattenbauweise. Die staatlichen Behörden entschieden am Ende, dass die Plattenbautechnik die effektivste Bauform ist.

<sup>101</sup> Information Fr. STROBEL (Stadtplanungsamt Dresden)

Sperrungen‘ - ausgesprochen werden. Der Wohnungsleerstand stieg dramatisch an und lag Ende der 1980er Jahren bei etwa 29% (BÜRO DES STADTARCHITEKTEN 1983; SCHNEIDER 1990). Etwa 90% aller Wohngebäude befanden sich in einem schlechten baulichen Zustand und verfügten lediglich über Außentoiletten und Ofenheizungen (BAER 1995: 28).



Abb. 23: Verfallenes Haus in der Äußeren Neustadt  
Foto: ENDERLEIN 1991



Abb. 24: Brachfläche in der Äußeren Neustadt  
Foto: ENDERLEIN 1991

Aufgrund der immer schlechter werdenden Wohnungsverhältnisse in der Äußeren Neustadt und der nur unmerklichen Sanierungsfortschritte entwickelte man 1987 im Büro des Stadtarchitekten einen veränderten Leitplan, der den flächenhaften Abriss von mindestens fünfzig Prozent der Wohnungen vorsah.<sup>102</sup> Die Grundrissstruktur des Viertels sollte zwar bewahrt, jedoch die Bebauung zu einem großen Teil mit Plattenbauten ersetzt bzw. zu Grünflächen umgestaltet werden. Beginnen sollte der Flächenabbriss 1989. Als erstes zum Abriss vorgesehen waren die gesamte östliche Häuserzeile der bereits stark verfallenen Prießnitzstraße und der Baublock zwischen Schönfelder, Kamener, Sebnitzer und Prießnitzstraße.

„Seine Wohnung, Sonntag, 14.30 Uhr, Februar 1989. Alles unbehaust. Leblos. Sein Weg führte den Mann an vielen verlassenem Wohnhäusern vorbei. Freigezogen, nennt man es in der Amtssprache. Zugemauerte Fensterfluchten. Eingestürzte Dächer, Wände. Zerborstene Dachschiefer auf Straßen und Fußsteigen; vom letzten Wind unzählig heruntergefegt. Im Sommer wächst längst zwischen dem Pflaster Gras. Ein dahinsterbender Stadtteil. Trauer und Melancholie. Vielleicht.“

aus: UWE HÜBNER: Wege. In: DAVID, C. (Hrsg.)(1996): Schokoladenbruch. neustadt lese buch. Dresden.

Im Januar 1989 wurden die Bewohner der Äußeren Neustadt auf Einwohnerversammlungen über den Umfang der Abriss- und Neubauvorhaben informiert.<sup>103</sup> Auf der Prießnitzstraße wurden die ersten Baumaschinen bereitgestellt und in der Sebnitzer Straße die ersten Gebäude (Nr. 30-34) für die Sprengung vorbereitet. Der Start der Abrissarbeiten verzögerte sich jedoch: zum einen waren die Baukapazitäten an andere Dresdner Stadtteile wie Gorbitz, Reick und der Friedrichstadt gebunden, zum anderen fehlte es an Möglichkeiten, die neu zu errichtenden Plattenbauten mit Fernwärme zu versorgen.<sup>104</sup> Dennoch blieb die Äußere Neustadt nicht gänzlich vom Abriss verschont. Nach Abriss historischer Bauten entstand ab Mitte der 1980er Jahre die Neubebauung der Nordseite des Albertplatzes mit Plattenbauten, die sich in ihrer Gestaltung an die Gründerzeitbebauung anlehnten – sogenannter ‚Plattenbau mit Rüschen‘. Der in Blockrandbebauung mit Gewerbeeinrichtungen im Erdgeschoss ausgeführte Bau bildet den repräsentativen Nordabschluss des ‚sozialistischen Boulevards‘ der ehemaligen Straße der Befreiung (heute: Hauptstraße).

Der immer schlechter werdende Bauzustand war auch ein Grund dafür, dass die Zahl der Gewerbebetriebe in der Äußeren Neustadt immer weiter zurück ging. Viele Geschäfte gehörten zwar einer

<sup>102</sup> Flugzeugwerft 9.3.1989

<sup>103</sup> Die teilweise Offenheit mit der die staatlichen Behörden das Thema behandelten, lag an den im Mai 1989 geplanten Kommunalwahlen. Man wollte den Bewohnern demonstrieren, dass man sich ihrer Probleme bewusst war und an deren Beseitigung arbeitete.

<sup>104</sup> Flugzeugwerft 3.9.1989

PGH<sup>105</sup>, einem Großbetrieb oder einem Kombinat an, wurden aber noch immer von Nachfahren der Gründerfamilien geführt. Weitere Gründe für den Rückgang des Gewerbes waren daher das hohe Alter vieler Geschäftsführer, die fehlende Bereitschaft des Nachwuchses die, Traditionsbetriebe weiter zu führen und staatliche Restriktionen gegenüber den Gewerbetreibenden. Dennoch konnte sich bis in die 1980er Jahre die dichte, historisch gewachsene Struktur an Kleinindustrie, Handwerk und Einzelhandel halten. Ende der 1980er Jahre gab es in der Äußeren Neustadt rd. 300 Betriebe und Geschäfte. Die bedeutendsten der etwa 50 produzierenden und handwerklichen Betriebe waren der VEB Geflügelwirtschaft auf dem Gelände von Pfunds Molkerei, der VEB Elbe-Chemie (ehemals Leo-Werke) als wichtigster DDR-Produktionsstandort für Mund- und Zahnpflegeartikel sowie der VEB Plast- und Lederverarbeitung auf dem Gelände der ehemaligen Treibriemenfabrik Thiele. Zu diesen größeren Betrieben kam ein Vielzahl kleinerer Handwerksbetriebe und Werkstätten, unter denen die Metall-, Holz-, Bau- und Kfz-Betriebe dominierten. Bei vielen von ihnen handelte es sich um Traditionsbetriebe, die seit mehr als drei Generationen geführt wurden. Ebenso traditionell bedingt war die hohe Zahl der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Äußeren Neustadt. In rd. 190 Geschäften waren etwa 950 Personen tätig (BÜRO DES STADTARCHITEKTEN 1983: 7; eigene Erhebungen). Meist waren es Geschäfte mit traditionellem Angebot: Lebensmittelspezialgeschäfte (Fleischer, Bäcker, Obst- und Gemüseladen, Fischladen), Haushaltwarengeschäfte, Bekleidungs-geschäfte, Frisöre und traditionelle Quartierskneipen. Nicht selten führten die traditionellen Geschäfte den Namen des Eigentümers und das Angebot im Geschäftstitel: ‚Optiker Kaden‘, ‚Eisen-Feustel‘, ‚Messer-Mager‘, ‚Farben-Voigt‘ und ‚Sport-Barthel‘.

Die Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäfte konzentrierten sich an den randlichen Hauptverkehrsstrassen der Königsbrücker Straße und Bautzner Straße sowie dem zentralen Straßenkreuz der Neustadt, der Alaunstraße und Louisenstraße.

„Also die Schönfelder bergab und an der Ecke Talstraße Leo’s Biereck heißt jetzt Charly’s Biereck. Und Leo jetzt wieder an der Rothenburger, aber nicht mehr an der Ecke, hat jetzt ein Bierstübchen dort. Weiße, frisch gestärkte Tücher und zwei Stück Plastebumen auf jeden Tisch, richtig gemütlich beim Leo, gepflegt auch und das Bier natürlich nach Reinheitsgebot seit Jahrhunderten, kann man sich als guter deutscher Biertrinker ohne Bedenken und in Ruhe stärken.“

aus: JENS WONNEBERGER 2001: Ums Karree. Dresden.

In diesem verfallenden und zum Abbruch vorgesehenen Viertel zu leben, war für den Großteil der Dresdner nicht erstrebenswert. Der Stadtteil hatte bei den Dresdner einen sehr schlechten Ruf. Einige bezeichneten die Äußere Neustadt sogar als ‚Little Harlem‘ oder ‚Ost-Bronx‘.<sup>106</sup> Wer durch das Viertel ging, hatte ‚den maroden Verfall der Bausubstanz vor Augen‘, sah ‚leere Fensterhöhlen und mit Brettern vernagelte Vordereingänge, grüne Birken in den Mansarden, eingestürzte Dächer und Zwischendecken‘ (CHEMNITZ/BERNARDT 1991: 67). ‚Kein anderes Viertel hat so viele unbewohnbare Häuser und so einen umstrittenen Ruf.‘<sup>107</sup> In dem ungeliebten Viertel Äußere Neustadt lebten immer weniger Menschen. Im Jahr 1983 waren es rd. 16.500 Einwohner in 7.700 Haushalten, 1989 nur noch etwa 10.500 Einwohner (SCHWARZBACH/FISCHER 1983; KRUSCHWITZ 1990). Es waren die Menschen, die entweder schon immer hier wohnten, die vom Staat hier einquartiert wurden, die keine andere Wohnmöglichkeit fanden oder die Menschen, die sich vom Leben im Stadtteil mehr individuelle Freiräume versprachen. Die Fluktuation im Stadtteil war sehr hoch, etwa 24% der Neustädter wohnten weniger als drei Jahre im Stadtteil (BÜRO DES STADTARCHITEKTEN 1983: 4f.). Für viele war die Äußere Neustadt zu einer vorläufigen Transitstation geworden.

Die Immobilität der Alteingesessenen und die selektiven Zuzüge in die Äußere Neustadt führten zu einer besonderen sozialen Mischung. Es war eine Mischung aus auffällig vielen alten und sehr jungen Menschen, sozial Schwachen und Randgruppen, kritischen Intellektuellen, alternativen Künstlern und Aussteigern. ‚Es waren Verlierertypen in der Neustadt - ganz viele - also Leute, die nicht genug Kraft

<sup>105</sup> Produktionsgenossenschaft Handel

<sup>106</sup> Der New Yorker Stadtteil wurde in der DDR durch den 1981 erschienenen Film ‚Fort Apache – The Bronx‘ bekannt. Die Bronx galt als Sinnbild für verfallene Viertel mit kriminellem Milieu (SCHNEIDER 1990: 4).

<sup>107</sup> das blatt 41, Oktober 1990

hatten, sich was anderes zu suchen; Leute die zwanzig, dreißig Jahre dort wohnten; und es waren Aussteigertypen in der Neustadt; und natürlich Leute auf dem Sprung, also die nichts anderes gefunden haben, die gesagt haben: wir gehen erst mal hierhin.<sup>108</sup>

In Anlehnung an die DDR-Milieumuster von MÜLLER/HOFMANN/RINK (1997)<sup>109</sup> waren in der Äußeren Neustadt vor allem folgende soziale Milieugruppen vorhanden: das kleinbürgerliche Milieu, das traditionsverwurzelte Arbeitermilieu, das traditionslose Arbeitermilieu, das linksintellektuell-alternative und das subkulturelle Milieu (MÜLLER/ HOFMANN/ RINK 1997).

Zum *kleinbürgerlichen Milieu* der Neustadt gehörten die vielen alteingesessenen Hauseigentümer und Kleinunternehmer: Gastwirte, Einzelhändler, Handwerker, deren Geschichte des Familienunternehmens oft bis in die Vorkriegszeit reichte. Für sie war die Äußere Neustadt die *vertraute Heimat*. Aufgrund familiärer Tradition und Eigentumsbesitz hatten sie eine besondere Bindung an das Quartier und versuchten so gut es ging, gegen die widrigen Umstände zu bestehen. Hinzu kam eine nicht geringe Zahl von Bewohnern des *traditionsverwurzelten Arbeitermilieus*, die in den vielen Betrieben des Stadtteils oder dem nördlich gelegenen Industriegelände arbeiteten. Für sie spielten intakte soziale Beziehungen in den Familien und Arbeitskollektiven eine zentrale Rolle. Zu ihnen zählten u.a. junge Familien, für die das Quartier zu eine *vorläufige Durchgangsstation* war. Sie warteten auf die Zuweisung in eine moderne Wohnung in den Plattenbaugebieten der Stadt. Zu ihnen gehörten aber auch viele Rentner und ältere Familienhaushalte, die kaum eine Chance auf eine der begehrten Wohnungen in den modernen Plattenbausiedlungen hatten. Eine dritte Milieugruppe war das *traditionslose Arbeitermilieu*. Zu ihm gehörten die mit einfachen Tätigkeiten in sozialen, technischen und gastronomischen Dienstleistungen Beschäftigten, aber auch die weniger arbeitsfreudigen und sozialen Randgruppen der Haftentlassenen, Alkoholiker, ‚Asozialen‘ und ‚Querulanten‘, die ihren Wohnsitz in der Neustadt aufgrund der bewussten staatlichen Lenkung erhalten hatten, bspw. wurden bis zu 70% der wiedereinzugliedernden Haftentlassenen Dresdens in die Äußere Neustadt verwiesen.<sup>110</sup> Für sie wurde der Stadtteil zur unfreiwilligen Abschiebestation. Die vierte Milieugruppe bildete das *linksintellektuell-alternative Milieu*. Dieses Milieu bestand wiederum aus drei Teilmilieus: dem Kirchenmilieu, dem Universitätsmilieu und dem alternativen Kulturmilieu. Die Bezeichnung ‚alternativ‘ ist freilich mit Vorsicht zu verwenden, da der Begriff im DDR-Sprachgebrauch fast keine Rolle spielte und vielmehr der Übertrag eines in Westdeutschland geläufigen Begriffes ist (MÜLLER/HOFMANN/RINK 1997: 280). Die Begriffswahl ist aber durchaus berechtigt, denn die jungen Menschen, Intellektuellen, Studenten<sup>111</sup>, Künstler und Aussteiger waren kulturell und gesellschaftlich engagierte Menschen, mit links-alternativen Ideen eines besseren Sozialismus und alternativen Lebenskulturen. Die Haltung gegenüber dem Staat war kritisch, wenn auch nicht unbedingt politisch oppositionell (SCHNEIDER 1990, WONNEBERGER 1999a).<sup>112</sup> Eine deutliche Nähe zum linksintellektuell-alternativen Milieu hatte das Ende der 1980er Jahre in der Äußeren Neustadt entstandene *subkulturelle Milieu*. Zu ihm gehörten die Jugendlichen und jungen Erwachsenen meist provokativer gegenkultureller Jugendszenen der Punks, des New Wave und der Grufties.

Für das linksintellektuell-alternative und subkulturelle Milieu wurde die Äußere Neustadt zur *alternativen Nische*. Es waren meist junge Menschen, die freiwillig in die Äußere Neustadt zogen.

<sup>108</sup> Interview Hr. PRÖHL (ehem. Bewohner, Stadtrat)

<sup>109</sup> MÜLLER/HOFMANN/RINK (1997) unterscheiden für Ostdeutschland insgesamt neun soziale Milieus. Zu den fünf in der Äußeren Neustadt vorherrschenden Milieus kamen: das status- und karriereorientierte Milieu, das rationalistisch-technokratische Milieu, das bürgerlich-humanistische Milieu sowie das hedonistische Arbeitermilieu.

<sup>110</sup> Die Union 25.10.1990

<sup>111</sup> Zwar hatten Studenten in der DDR keinen offiziellen Anspruch auf eine eigene Wohnung, doch gab es Wege und Möglichkeiten eine zu erhalten. Zum Beispiel wurden Architektur- und Bauingenieurstudenten mit einer Wohnung in der Äußeren Neustadt ‚belohnt‘, weil sie wesentlich an der Gebäudeaufnahmen in den 1980er mitgewirkt hatten. Zudem hatte die Hochschule für Bildende Künste offiziell Wohnungskontingente für Studenten in der Äußeren Neustadt (DNN 16.11.1990; SäZ 7.1.1993, Interview LICHTENHAHN - ehem. Bewohner).

<sup>112</sup> Das sich Ende der 1980er Jahre bildende linksintellektuell-alternative Milieu, war bereits dessen zweite Generation. Bereits Ende der 1970er/Anfang der 1980er Jahre hatte sich eine kleine ‚alternative Szene‘ in der Äußeren Neustadt zusammengefunden. Diese erste Generation dünnte Mitte der 1980er Jahre aus, da ein Teil der aktiven Bewohner nach Westdeutschland ausgereist war. Sie hatten vor den verkrusteten Verhältnissen der DDR mit ihren paranoiden Sicherheitsvorstellungen resigniert (GREGOR KUNZ in JAUSLIN 1997: 25).

Der Stadtteil bot ihnen billigen Wohnraum und die Möglichkeiten für ein Leben jenseits sozialistischer Normen und staatlicher Kontrolle.<sup>113</sup> „Wie eine letzte Hoffnung setzte der Zuzug junger Leute aus dem ganzen Stadtgebiet ein. Sie flohen vor den wuchernden Neubaughettos an der Peripherie. Lieber auf Dächern rumkriechen und Ziegel einsetzen, lieber eine Treppe tiefer aufs Klo gehen, lieber durch Hausflure ohne Beleuchtung stolpern, aber nicht in der Anonymität von Wohneinheiten versacken.“ (THEILMANN 1990: 9) Einen Weg, trotz staatlich reglementierter Wohnungsvergabe eine Wohnung in der Äußeren Neustadt zu erhalten, bot die seit 1980 bestehende Richtlinie ‚10/80 des Vorsitzenden des Rates des Bezirkes Dresden‘. Dadurch „hat derjenige, der den wohnraumlenkenden Organen des Ortes eine seit mehr als drei Monaten leerstehende Wohnung nachweist, das Recht, sofern er ein bestätigtes Wohnungsproblem hat, Anspruch darauf zu erheben.“<sup>114</sup> War eine leere und bewohnbare Wohnung gefunden, wurde diese offiziell übergeben und ein Mietvertrag mit der Kommunalen Wohnungsverwaltung (KWV) geschlossen. In einigen Fällen nahmen junge Menschen auch ohne offizielle Zuweisung und Mietvertrag Wohnungen in Besitz und galten damit als Schwarzmieter. Sie kamen an ihre Wohnungen, indem sie leerstehende Wohnungen einfach mittels Dietrich aufbrachen, oder indem sie über Bekannten-Netzwerke von einer leeren Wohnung erfuhren, für die ein Schlüssel vorhanden war. Zahlte man freiwillig eine Miete und wurde diese vom Vermieter nicht zurückgewiesen, galt das Mietverhältnis als angenommen. Die Versorgung mit Strom und Gas wurde über separate Anmeldungen bei den Anbietern geregelt. Schätzungen gingen von hundert bis über tausend Schwarzmietern aus (SCHNEIDER 1990: 4).

Aus dem linksintellektuell-alternativem und subkulturellem Milieu bildete sich die sogenannte ‚Neustädter Szene‘. „So veränderte sich langsam, aber merklich, die soziale Struktur der Neustadt. Es wuchs eine kulturelle Szene, die vergleichbar nur noch auf dem Prenzlauer Berg zu finden war.“ (THEILMANN 1990: 9) Von der ‚Neustädter Szene‘ im Singular zu sprechen, ist eigentlich nicht korrekt. Ehemalige ‚Szenegänger‘ wiesen in Interviews darauf hin, dass es nicht die *eine Szene*, sondern *mehrere Szenen* in der Äußeren Neustadt gab.<sup>115</sup> Es waren mehrere personelle Netzwerke aus Intellektuellen, Engagierten, Künstlern, Literaten, Aussteigern, Lebenskünstlern, Punks. Staatlich gebilligte Treffpunkte der Szenen waren die ‚Scheune‘ und das ‚Schlagloch‘. Das Kulturhaus ‚Scheune‘, welches offiziell ‚Zentraler Klub der Jugend und Sportler Martin Andersen Nexö‘ hieß, war der einzig wirkliche Konzertclub in Dresden. Die Scheune entwickelte sich seit 1983 unter der Leitung der ‚Scheunebrigade‘ von einem linientreuen Jugendclub zu einem kritisch, provokativem Treffpunkt mit Ausstrahlung über den Stadtteil hinaus. Stilistisch reichte das Spektrum der Konzerte von DDR-Rock über Jazz, Folk, Liedermachern bis zu Reggae, HipHop und Punk.<sup>116</sup> Der zweite wichtige Treffpunkt eines Teils des subkulturellen Milieus war der seit 1987 von der Diakonie betreute Punkertreff ‚Schlagloch‘ in der Kamenzer Straße (JAUSLIN 1997). Ansonsten trafen sich die Szenen überwiegend im Privaten, veranstalteten Galerien, Lesungen und Diskussionen in Privatwohnungen oder arbeiteten künstlerisch in selbsteingerichteten Ateliers und Proberäumen. Die Privatheit schützte die Szenen jedoch nicht davor, von der Staatssicherheit auf vielfältigste Weise beobachtet und durch IMs unterwandert zu werden.<sup>117</sup>

Ausgehend vom linksintellektuell-alternativen Milieu der Äußeren Neustadt entwickelten sich Ende der 1980er Jahre erste Protestinitiativen gegen den geplanten Abriss der gründerzeitlichen Bausubstanz und die Neubebauung mit Plattenbauten. Im Mai 1989 hatte sich eine Gruppe von Neustadtbewohnern zusammengefunden, die als kritische Beobachter der Dresdner Kommunalwahlen versuchten, Unregelmäßigkeiten bei der Stimmenauszählung aufzudecken. Nach Abschluss der Wahlen erkannten die Mitglieder die Gefahr des drohenden Flächenabrisses und gründeten im Juli

<sup>113</sup> Bekannt geworden sind die jungen Aussteigerinnen, die bei der Volkssolidarität arbeiteten. Sie trugen in Kinderwagen das in der Großküche des VEB Elbe-Chemie zubereitete Essen aus und übernahmen die häusliche Altenpflege (LÜTTRINGHAUS 1993: 55ff.).

<sup>114</sup> Revierleiter Böhme in: Die Union 24.4.1990

<sup>115</sup> Interview Hr. LICHTENHAHN (ehm. Bewohner): „Die Äußere Neustadt war nie homogen, das kann man sich aus den Kopf schlagen.“; ähnliche Aussagen von Fr. BÖHNING (Galeristin); Fr. STARKE (Fotografen).

<sup>116</sup> Die im Archiv der IG Äußere Neustadt erhaltenen Veranstaltungsplakate lesen sich wie ein ‚Who is Who‘ der alternativen Musikszene der DDR: Gerhard Schöne, L’Art de Passage, Herbst in Peking, Skeptiker, Tausend Tonnen Obst, Index, Die Zöllner.

<sup>117</sup> Das anschauliche Beispiel der IM-Tätigkeit einer Krankenschwester in der Äußeren Neustadt schildert URICH (2001).

1989 die IG Äußere Neustadt – ‚Interessengemeinschaft Äußere Neustadt Bürgerinitiative für eine bewahrende Erneuerung e.V.‘.<sup>118</sup> Weil freie Bürgerinitiativen in der DDR nicht zugelassen waren und man einen illegalen Status verhindern wollte, erfolgte die Gründung unter dem Dach der Gesellschaft für Denkmalpflege beim Kulturbund der DDR. Wichtigstes Ziel der IG Äußere Neustadt war es, Alternativen zu den Plänen einer Kahlschlagsanierung in der Äußeren Neustadt zu entwickeln und für eine Erhaltung der historischen Bausubstanz einzutreten (WONNEBERGER 1999a).<sup>119</sup>

An dieser Stelle endet die Vor-Geschichte der Gentrification der Äußeren Neustadt. Die Ende der 1980er Jahre bestehende Situation wies zwei Merkmale auf, die als wichtige Ausgangsbedingungen eines Gentrificationprozesses gelten: der bauliche Verfall und die im Quartier vorhandene Pionierkultur. Mit dem allmählichen Verfall der Bausubstanz befand sich die Äußere Neustadt auf einem Entwicklungspfad der Abwertung, der als ‚klassische Vorlaufphase‘ für Gentrificationprozesse gilt. Die im Quartier entstandene Nischenkultur kann als besondere Form einer gentrificationstypischen Pionierkultur interpretiert werden. Die Pioniere der 1980er Jahre suchten das alternative Leben jenseits der sozialistischen Norm und gingen dafür in die aufgrund staatlicher Desinvestition verfallende Äußere Neustadt. Welche Entwicklung dieser Situation folgen sollte, war dadurch jedoch noch nicht vorgegeben.

Die Untersuchung des Wandels der Äußeren Neustadt wird in Form einer ‚doppelten Beschreibung‘ fortgesetzt. Im Folgenden wird der Wandel der Äußeren Neustadt zunächst anhand der vier Dimensionen der Gentrification untersucht, um zu überprüfen, ob die aus der Gentrificationforschung bekannten Strukturen und Prozesse auch in der Äußeren Neustadt erkennbar sind. Anschließend wird die an dieser Stelle abgebrochene Erzählung über die Entwicklung der Äußeren Neustadt fortgesetzt. In einzelne Phasen gegliedert wird die Geschichte der Äußeren Neustadt seit den 1980er Jahren bis zum Beginn des 21. Jahrhunderts rekonstruiert. Dem Untersuchungsziel der Arbeit folgend wird die Erzählung dieser jüngeren Geschichte in einen Zusammenhang mit den Thesen und Ansätzen der Gentrificationforschung gebracht.

---

<sup>118</sup> Welche Konsequenzen mit dem Flächenabriss verbunden waren, konnten die Neustädter seit Ende der 1980er Jahre in der Dresdner Friedrichstadt beobachten.

<sup>119</sup> Eine zweite Initiative die gegen den Abriss eintrat, war das Denkmalaktiv Dresden-Nord, das bereits „seit vielen Jahren – meist im Stillen – für die Erhaltung der Äußeren Neustadt über eine kontinuierliche Erfassung der Denkmale eintrat.“ (BERNARDT 1990: 25)

## 3.2 Bauliche Gentrification der Äußeren Neustadt

Die bauliche Gentrification beschreibt den Wandel der Eigentümerstruktur, der Gebäude- und Wohnungsstruktur und des Wohnumfeldes. Die Entwicklung der baulichen Gentrification der Äußeren Neustadt wurde wesentlich von den besonderen rechtlichen, wohnungswirtschaftlichen und stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen der Transformation in Ostdeutschland beeinflusst.

### 3.2.1 Installierung des Sanierungsgebietes Äußere Neustadt

Im November 1989 erreichte die Bürgerinitiative IG Äußere Neustadt die Einrichtung eines Runden Tisches zur Klärung der weiteren Entwicklung des Stadtteils.<sup>120</sup> Zu den Forderungen der Stadtteilinitiative zählten: der sofortige Stopp der drohenden Abrisse sowie die Sanierung der Gebäude- und Wohnungssubstanz.<sup>121</sup> Um die Sanierungen umsetzen zu können, hoffte man auf finanzielle Unterstützung durch die Partnerstadt Hamburg.<sup>122</sup> Bereits im Oktober 1989 hatten Mitglieder der IG Äußere Neustadt den Hamburger Oberbaudirektor KOSSAK angesprochen und um Hilfe beim Kampf gegen den Verfall der Äußeren Neustadt gebeten. Noch im Dezember 1989 wurde vom Hamburger Senat ein Sonderprogramm zur kurzfristigen Realisierung von Maßnahmen der Gebäudesicherung und der Instandsetzung in Höhe von 3 Mio. DM aufgelegt (REINIG 1990: 11). Für die personelle Betreuung des Hamburger Programms konnte das in der städtebaulichen Erneuerung erfahrene Hamburger Architekturbüro Planerkollektiv gewonnen werden. Das erste Ziel, das die IG Äußere Neustadt in Zusammenarbeit mit den Hamburger Planern erreichte, war die Aufgabe der Abrisspläne, die im Frühjahr 1990 zu den Akten gelegt wurden.

Die Hamburger Kontakte führten nicht nur zu einem Transfer von Geldern, sondern auch zu einem direkten Übertrag der aktuellen westdeutschen Planungsdiskussion auf die Äußere Neustadt. Die Hamburger Planer warnten die Dresdner vor Gentrification - einer Verdrängung der Bewohner mittels Spekulation und Schicksanierung.<sup>123</sup> Im Dezember 1989 wurden die Gefahren erstmals in der lokalen Presse thematisiert.<sup>124</sup> Als abschreckende Beispiele nannte man das Londoner Hafenviertel und die Hamburger Speicherstadt.<sup>125</sup> Um eine Modernisierung der Bausubstanz ohne Verdrängung der Bewohner zu erreichen, sollte ein Sanierungsgebiet eingerichtet und eine Milieuschutzsatzung beschlossen werden. Die politische Situation unmittelbar vor der Volkskammerwahl im März 1990 ließ diese Forderung Realität werden. Die alten Machtstrukturen agierten nur noch unsicher und reaktiv, die basisdemokratischen Bürgerinitiativen dagegen befanden sich im Zenit ihrer Einflussmöglichkeiten. Am 15. März 1990 wurde die Äußere Neustadt von der Dresdner Stadtverordnetenversammlung zum förmlich festgelegten Sanierungs- und Milieuschutzgebiet erklärt. Dies geschah, obwohl das Baugesetz der DDR diese Regelung gar nicht vorsah.<sup>126</sup> Zur intensiven Einbindung der Bewohner in den Erneuerungsprozess wurde im April 1990 eine Sanierungskommission eingerichtet. Die Kommission galt als Vorstufe eines noch zu bildenden Sanierungsrates. Ihr gehörten Vertreter der

<sup>120</sup> An den Gesprächen nahmen neben den Vertretern der IG Äußere Neustadt der damalige Oberbürgermeister Wolfgang Berghofer, Vertreter des VEB Gebäudewirtschaft, der Stadtverwaltung, der TU Dresden und der Medien teil. SÄZ 2.2.1990: Mit Kompetenten auf Stufenplan geeinigt; Sächsisches Tageblatt 24./25.2.1990: Äußere Neustadt als Milieuschutzgebiet

<sup>121</sup> Sächsisches Tageblatt 28./29.10.1989: Wir lassen uns nicht abreißen

<sup>122</sup> Die Städtepartnerschaft mit der Stadt Hamburg bestand seit 1987. Der damalige Hamburger Oberbürgermeister Klaus von Dohnanyi hatte die SED-Regierung mit der Städtepartnerschaft überrumpelt. Nach Vorgesprächen mit dem Dresdner Oberbürgermeister Berghofer hatte er Erich Honecker einen Brief geschickt, in dem er ihm zum Geburtstag gratulierte und sich gleichzeitig für die Städtepartnerschaft bedankte. Da dieser Brief eher im Parteiorgan ‚Neues Deutschland‘ stand, als Honecker ihn lesen konnte, musste er die Städtepartnerschaft anerkennen (BERGHOFER 1999: 54).

<sup>123</sup> Ende der 1980er Jahre begann in Westdeutschland die wissenschaftliche Diskussion der Gentrification, an der viele Planer beteiligt waren. Dass die erste zu dieser Zeit durchgeführte deutsche Gentrification-Studie die Aufwertung von Hamburger Wohnquartieren zum Gegenstand hatte, belegt wie kurz der Weg der Wissensvermittlung von Hamburg nach Dresden war.

<sup>124</sup> SNN 20.12.1989: Ohne Abriß, Ausverkauf und Spekulation

<sup>125</sup> SAX 4/1990

<sup>126</sup> Nach dem Vorbild der bundesdeutschen Erneuerungspraxis war die Sanierung für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren und der Einsatz von Städtebaufördermitteln vorgesehen. Geplant war ebenso eine Veräußerungssperre für Grundstücke, ein Umnutzungsverbot für kommunales Eigentum, der Schutz der Bewohner vor unzumutbaren Mieterhöhungen und die Erstellung eines Sozialplanes (SNN 12.5.1990)

IG Äußere Neustadt<sup>127</sup>, der damalige Stadtbezirksbürgermeister und je ein Vertreter des Büros des Stadtarchitekten und des Hauptauftraggebers Stadt an.<sup>128</sup>

Nach einer kurzen Zeit der Euphorie und der Utopien ging der Einfluss der linksintellektuellen und basisdemokratischen Initiativen wieder zurück, weil die Ergebnisse der Volkskammerwahl im März 1990 und der Kommunalwahl im Mai 1990 zu neuen politischen Machtverhältnissen geführt hatten. An Macht gewannen die sich etablierende Parteiendemokratie und die sich in einem Neuaufbau befindliche Kommunalverwaltung. Eine unmittelbare Folge für die Äußere Neustadt war, dass der im Mai neu gewählte Stadtrat die Festlegung der Äußeren Neustadt zum Sanierungsgebiet nicht bestätigte und die Rolle der Sanierungskommission in Frage stellte.<sup>129</sup> Die politischen Vertreter und Mitarbeiter der Stadtverwaltung begründeten ihre Nicht-Entscheidung mit der fehlenden rechtlichen Basis. Man wollte keinen Gebietsstatus schaffen, für den es kein Recht gab. Die Etablierung eines Sanierungsgebietes war damit nicht gelungen und auch der dringend erhoffte Sanierungsbeginn blieb aus.<sup>130</sup> Was man dennoch erreicht hatte, war der Wandel im Umgang mit dem Gründerzeitquartier. Der Erhalt der baulichen Struktur wurde zum anerkannten Ziel der Stadtentwicklung.

Mit dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland am 3. Oktober 1990 wurde das seit März 1990 bestehende Sanierungsgebiet Äußere Neustadt rechtlich aufgelöst. Den Regelungen des geltenden BauGB folgend, musste ein neues Sanierungsverfahren eingeleitet werden. Damit beauftragt wurde das neu gebildete Stadterneuerungsamt. Noch im September 1990 wurde die städtebauliche Situation in einer Erstbegehung aufgenommen<sup>131</sup> und im Januar 1991 die ‚Vorbereitenden Untersuchungen zur Feststellung der städtebaulichen Missstände‘ nach § 141 BauGB begonnen. Sechs Monate später, am 27. Juni 1991, beschloss der Stadtrat der Stadt Dresden die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Äußere Neustadt.<sup>132</sup> Mit der Veröffentlichung der Satzung im Dresdner Amtsblatt am 18.11.1991 war das Sanierungsgebiet Äußere Neustadt auch rechtlich anerkannt. Das Sanierungsgebiet Äußere Neustadt war das erste Stadterneuerungsgebiet Dresdens und mit einer Fläche von 87,5 ha das damals größte. Der Sanierungsstatuts sollte bis 2016 bestehen bleiben. Als offizielle Interessenvertreter der Mieter und zur Förderung der Bürgerbeteiligung wurden die Sanierungskommission und die Stadtteilinitiative IG Äußere Neustadt eingesetzt und finanziell unterstützt. Auf die Einrichtung einer Erhaltungssatzung wurde verzichtet. Statt dessen sollte das Instrument der Sozialpläne nach § 180 BauGB zur Anwendung kommen. Die dafür erforderliche Formulierung von Grundsätzen zur Erstellung von Sozialplänen musste jedoch erst ausgearbeitet werden. Diese Aufgabe nahm einige Zeit in Anspruch. Zwischen der politischen Festlegung des Sanierungsgebietes und der Formulierung der Instrumente des Mieterschutzes sowie der Ziele und Maßnahmen der Sanierung vergingen weitere zwei Jahre. Ab 1992 wurde das Instrument des Zweckentfremdungsverbots eingesetzt.<sup>133</sup> Genehmigungspflichtig wurde die Umnutzung von Wohnraum für Gewerbe, der Abriss von Gebäuden und die Nichtvermietung von bewohnbaren Wohnungen über eine Dauer von mehr als sechs Monaten. Das erste Erneuerungskonzept wurde im Juli 1993 verabschiedet und die politische Entscheidung zu den Grundsätzen der Sozialpläne nach mehreren Verschiebungen im Sommer 1993 getroffen.

---

<sup>127</sup> Die IG Äußere Neustadt entwickelte sich zu einem sehr bedeutsamen Akteur und verlangte sogar, dass jegliche Entscheidungen über Nutzungen von Flächen und Gebäuden nicht ohne Inkennntnisnahme der IG getroffen werden (Die Union 24.4.1990: Soziale Belange in Wohngebieten sichern).

<sup>128</sup> Bei diesem Hauptauftraggeber Stadt handelte es sich um eine staatliche Planungsbehörde.

<sup>129</sup> Um die Akzeptanz der Sanierungskommission bei den Verantwortlichen in der Stadt zu erhöhen, hatte man sie um zusätzliche Mitglieder erweitert. Zu den zusätzlichen Mitgliedern gehörten Vertreter der Martin-Luther-Gemeinde, der Bunten Republik Neustadt, der Handwerker und Gewerbetreibenden sowie der Hauseigentümer. Trotzdem das neu gebildete Stadterneuerungsamt die Zusammenarbeit mit der Sanierungskommission aufkündigen wollte, arbeitete die Kommission weiter und führte ein „Schattendasein am Rande der Gesetzlichkeit“ (BERNARDT 1990: 27).

<sup>130</sup> Einzige Ausnahme war das von der Stadt Hamburg geförderte Projekt der Modellsanierung des Gebäudes Pulsnitzer Straße 10. Die Stadt Dresden verfügte zu dieser Zeit über keinerlei eigene finanzielle Mittel, da Bauvorhaben in der DDR staatlich zentral zugeteilt wurden.

<sup>131</sup> Neben der Äußeren Neustadt wurden noch 14 weitere Quartiere als potenzielle Sanierungsgebiete untersucht.

<sup>132</sup> Beschluss Nr. 493-26-91 vom 27. Juni 1991

<sup>133</sup> verabschiedet am 17.12.1991

Der Grund für diese Verzögerung lag in der großen Unerfahrenheit der städtischen Verwaltung bei der Installation von Erneuerungsgebieten. Nur mit Hilfe eines umfangreichen Wissens- und Personaltransfers von West- nach Ostdeutschland und zahlreichen Schulungsmaßnahmen der lokalen Verwaltungsmitarbeiter konnten die erforderlichen Strukturen aufgebaut werden.

### **3.2.2 Wandel der Eigentumsstrukturen**

Die Privatisierung des DDR-Wohnungsbestandes, die Restitution und die sich daran anschließende Grundstücksmobilität führten zu einem umfassenden Wechsel der Eigentümerstrukturen.

Historisch bedingt bestand in der Äußeren Neustadt bis 1945 eine sehr kleinteilige Besitz- und Parzellenstruktur. In Folge der umfangreichen Verstaatlichungen in der DDR (insbesondere Verzichtserklärungen, Enteignungen) befand sich Ende der 1980er Jahre die Mehrzahl der Grundstücke – das waren etwa 60% – in *sozialistischem Eigentum*. Weitere 33% waren im Besitz *ostdeutscher Alteigentümer* verblieben. Die übrigen rd. 7% der Grundstücke gehörte anderen Organisationen wie bspw. der Kirche (WIKTORIN 2000: 63).

Mit dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen (VermG vom 28.9.1990) erhielten die ehemaligen Eigentümer das Recht, bis spätestens 1993 einen Antrag auf Rückübertragung ihres Grundeigentums zu stellen. In der Äußeren Neustadt waren nach Ablauf der bis 1993 geltenden Einspruchsfrist zur Klärung offener Vermögensfragen etwa vier von fünf Grundstücken mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen belegt (WIKTORIN 2000: 63).<sup>134</sup> Um die Unsicherheiten zu beseitigen und notwendige Erneuerungsarbeiten möglichst schnell zu ermöglichen, wurde 1993 beschlossen, die Klärung der offenen Vermögensfragen im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt mit Vorrang zu bearbeiten (WIKTORIN 2000: 63).

Die ebenfalls im Einigungsvertrag getroffene Regelung zur Privatisierung der ostdeutschen Wohnungswirtschaft führte zu ersten Veränderungen der Eigentümerstrukturen in der Äußeren Neustadt. Im Oktober 1990 wurden die in Volkseigentum befindlichen oder von der Kommunalen Wohnungsverwaltung (KWV) bewirtschafteten Wohnungen in den Besitz der neu gegründeten kommunalen Wohnungsgesellschaft Wohnbau Nordwest Dresden überführt. Ab 1993 übernahm die STESAD<sup>135</sup> in mehreren Schritten fast alle im Besitz der Kommune und der Wohnbau Nordwest befindlichen Grundstücke und Gebäude in der Äußeren Neustadt.

Neben der STESAD und den ‚ostdeutschen Alteigentümern‘, die ihr Eigentumsrecht über die DDR-Zeit hinaus erhalten konnten, traten neue Akteure auf dem Immobilienmarkt auf: die restituierenden Alteigentümer und die professionellen Immobilienverwerter. Die *restituierenden Alteigentümer* waren die ehemaligen Eigentümer, die ihre Grundstücke in der DDR-Zeit aufgrund von Enteignung, Eigentumsverzicht, Schenkung oder Erbausschlag verloren hatten. Die *professionellen Immobilienverwerter* waren Investoren, aber auch Spekulanten, die der allgemeinen ‚Goldgräberstimmung‘ folgten und versuchten, Grundstücke im ‚Goldstaubviertel‘ Äußere Neustadt aufzukaufen.<sup>136</sup> In einigen Fällen gelang es den Immobilienunternehmern, Investitionszusagen vor der offiziellen Festlegung des Sanierungsgebietes zu erhalten. Auch nach Festlegung des Sanierungsgebietes hatten es die Investoren in den ersten Nachwendejahren teilweise leicht, Grundstücke bzw. Restitutionsansprüche zu kaufen oder mit Hilfe des Investitionsvorranggesetzes den Zugriff auf lukrative Standorte zu erhalten. Die Gründe dafür waren das Desinteresse einiger Alteigentümer an den Immobilien sowie die Unwissenheit über rechtliche und ökonomische Verhältnisse seitens der Alteigentümer und des Stadterneuerungsamtes. Zudem nutzten die Investoren den schlechten

<sup>134</sup> Zum Vergleich: in der gesamten Stadt Dresden waren 40-45% der Grundstücke restitutionsbelastet (WIKTORIN 2000).

<sup>135</sup> StadtEntwicklungs- und Sanierungsgesellschaft Dresden GmbH - Die STESAD ist ein kommunaler Eigenbetrieb und ab Januar 1993 als treuhänderischer Sanierungsträger in der Äußeren Neustadt tätig. Von 2003 bis März 2006 war die STESAD eine der drei Teilgesellschaften der neu gegründeten Holding Woba Dresden GmbH. Nach deren Verkauf an die Fortress wurde die STESAD wieder ausgegliedert und ist seit dem wieder ein 100%iges Tochterunternehmen der Stadt Dresden.

<sup>136</sup> Bezeichnung der Neustadt als Goldstaubviertel in S&Z 10.9.1992: Die meisten Neustädter wissen nicht einmal vom Sozialplan.

Bauzustand als Argument, möglichst schnell handeln zu müssen. „Wenn man sich das Viertel anschaut, Fotos anschaut, und damit war dieser Stadtteil natürlich erpressbar, ja wahnsinnig erpressbar. Weil es war völlig unstrittig, es muss baulich unwahrscheinlich viel passieren und das kostet unwahrscheinlich viel Geld. Mit diesem Argument: »Ich will doch sanieren«, konnte man abreißen. Das Schlimme war ja so in den ersten Jahren, dass die sich nicht etwa die Häuser, die am kaputtesten waren, ausgesucht haben, sondern die Häuser, die von der Grundsubstanz durchaus noch intakt waren, also bis in die Dachetagen, in die Mansardenwohnungen bewohnt waren.“<sup>137</sup>

Die Gewinnerwartungen der Investoren resultierten aus der Wahrnehmung eines allgemeinen ‚ökonomischen gap‘ (rent gap/value gap). Die Möglichkeiten des preiswerten Kaufs von Grundstücken und Immobilien, die in Aussicht stehenden Fördermittel für Neubau und Sanierung sowie die Erwartung von Mietpreissteigerungen und ‚blühenden Landschaften‘ waren der Grund für eine allgemeine Gewinnerwartung. Die Annahme des ‚ökonomischen gap‘ beschränkte sich jedoch nicht auf die Äußere Neustadt. Auch für die anderen Dresdner Altbauquartiere bestanden ähnliche Renditeaussichten.



Abb. 25: Werbung für geförderte Sanierung in der Äußeren Neustadt

Foto: GLATTER 2002

Ein erhöhtes Interesse an der Äußeren Neustadt ergab sich aus dem großflächig erhalten gebliebenen gründerzeitlichen Wohnungsbestand, der Potenziale für sehr viele Investoren bot, der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt und zum geplanten Regierungsviertel sowie den zwei den Stadtteil tangierenden Hauptverkehrs- und Einkaufsstraßen, die Königsbrücker und Bautzner Straße. Besonders auf diese Straßenzüge richtete sich Anfang der 1990er Jahre das größte Investitionsinteresse. In diesen Lagen versprachen gewerbliche Nutzungen im Erd- und Obergeschoss sowie zahlreiche ‚entwicklungsfähige‘ Brachflächen hohe Renditen. Die ersten in den Jahren 1993 ermittelten Bodenrichtwerte ergaben eine klare räumliche Differenzierung.<sup>138</sup> Die mit deutlich über 1.000 DM/m<sup>2</sup> am höchsten bewerteten Grundstücke lagen an der Königsbrücker und der Bautzner Straße. Werte von weniger als 250 DM/m<sup>2</sup> wurden für die einfachen Lagen innerhalb der Äußeren Neustadt, dem Karree um die Schönfelder Straße/Talstraße und die Förstereistraße/Jordanstraße ermittelt.

Die unerwartet hohe Zahl an Restitutionsanträgen und die notwendige Rekonstruktion der oftmals nur lückenhaft dokumentierten Eigentumsgeschichte bis zurück in das Jahr 1933 gestalteten den Prozess der Eigentumsklärung äußerst aufwendig und langwierig. Noch Anfang 1994 waren mehr als die Hälfte der Eigentumsverhältnisse (56%) ungeklärt, und es dauerte weitere drei Jahre, bis der Anteil ungeklärter Fälle auf 5% zurück ging. Die Quote der Restitution in der Äußeren Neustadt lag nach Schätzungen des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen (AroV) bei 25 bis 30% (WIKTORIN 2000: 63). Besonders häufig angewendet wurde das Recht auf Restitution mittels § 1 Abs. 2 VermG: Überführung von Privat- in Volkseigentum bei eingetretener oder unmittelbar bevorstehender Überschuldung eines Gebäudes (z.B. durch nicht kostendeckende Mieten) mittels Enteignung, Eigentumsverzicht, Schenkung oder Erbausschlag (WIKTORIN 2000: 34). Aber auch alle anderen Wege der Restitution kamen in der Äußeren Neustadt zur Anwendung. Für einen Teil der Grundstücke sind die Eigentumsverhältnisse bis heute noch nicht geklärt.<sup>139</sup> Der Restitution folgte eine Welle der Grundstücksveräußerungen. Viele *Wieder-Alteigentümer*, die ihren Besitz zurückerhielten, waren nicht in der Lage, die mit einer Sanierung verbundenen Belastungen zu tragen und verkauften

<sup>137</sup> Interview Hr. Pflugk (IG ÄÜßERE NEUSTADT)

<sup>138</sup> Dateneinsicht beim Stadtplanungsamt Dresden und Vermessungsamt Dresden

<sup>139</sup> In den meisten dieser Fälle konnte der Eigentümer bzw. seine Nachfahren bislang nicht ermittelt werden.

daher ihre Grundstücke. Den *West-Alteigentümern* bzw. deren Erben, die Bewohner der alten Bundesländer waren und nach erfolgreicher Restitution ihre Grundstücke zurück erhalten hatten, fehlte oft die unmittelbare Bindung an die Immobilie. Den *Ost-Alteigentümern* wiederum mangelte es an finanziellen Mitteln und Kreditsicherheiten für eine Modernisierung. Sie hatten aufgrund der wohnungswirtschaftlichen Regularien in der DDR keine Möglichkeit zur Bildung von Rücklagen gehabt. Viele Alteigentümer waren daher froh, die teilweise ruinösen Gebäude für einen akzeptablen Preis abgeben zu können. Nach Schätzungen des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen haben etwa 90% der Alteigentümer ihre Grundstücke und Immobilien verkauft (WIKTORIN 2000: 118). Die Grundstücke gelangten in den Besitz zahlungskräftiger, meist kleiner und mittelgroßer Kapitalanleger und Immobiliengesellschaften aus Westdeutschland, die von den Fördergeldern und Sonderabschreibungen angelockt wurden. Für unsanierte Altbauten wurden in der ersten Hälfte der 1990er Jahre Spitzenwerte zwischen 2.000 und 3.000 DM/m<sup>2</sup> gezahlt, die offiziellen Schätzungen der Gebäudewerte lagen aber bei einer Preisspanne von nur 300 – 1.000 DM/m<sup>2</sup>. Die Mehrzahl der Gebäude wurde für einen Gesamtpreis von 200.000 bis 500.000 DM verkauft (WIKTORIN 2000: 120). Ende der 1990er Jahre ging die hohe Grundstücksmobilität deutlich zurück und die Situation auf dem Grundstücksmarkt entspannte sich. Es kam zu einer Angleichung der vorher extremen Lageunterschiede in der Bewertung der Bodenpreise. Während die Bodenwerte in den Hochpreiszonen Königsbrücker Straße und Bautzner Straße bei Werten von über 1.000 DM/m<sup>2</sup> stagnierten, nahmen die Bodenpreise in der nördlichen Quartiershälfte auf durchschnittlich 300 DM/m<sup>2</sup> zu.

Am Ende der Veräußerungswelle der 1990er Jahre befanden sich etwa drei Viertel des Wohnungsbestandes der Äußeren Neustadt im Besitz von privaten Eigentümern und Investorengesellschaften. Von 1990 bis 1997 hatten bei etwa zwei Drittel aller Grundstücke der Äußeren Neustadt mindestens einmal der Eigentümer gewechselt (WIKTORIN 2000: 121). Dennoch ist in der Äußeren Neustadt die traditionell gewachsene sehr kleinteilige Parzellen- und Besitzstruktur im Wesentlichen erhalten geblieben. Nach Untersuchungen des Stadterneuerungsamtes kam es zu keinen großflächigen Aufkäufen von Grundstücken entlang von Straßen oder ganzer Baublöcke (WIKTORIN 2000: 121). Verändert hat sich jedoch die Struktur der Eigentümer. Die Reprivatisierung und Grundstücksveräußerungen haben zu einem Eigentumstransfer hin zum westdeutschen Privateigentum geführt. Nach Abschluss des Eigentumstransfers können vier Eigentümergruppen in der Äußeren Neustadt unterschieden werden (vgl. Abb. 26):

die Privateigentümer, der Sanierungsträger STESAD GmbH, die Stadt Dresden und die sonstigen kleineren Eigentümergruppen zu denen u.a. Wohnprojekte, Vereine und religiöse Gemeinschaften zählen.<sup>140</sup> Der weitaus größte Teil der Grundstücke befindet sich heute im Besitz von Privatpersonen und Gesellschaften, die in jüngerer Zeit mittels Kauf bzw. Sanierung in ihre Immobilien investiert haben und primär an einer wirtschaftlichen Verwertung interessiert sind.

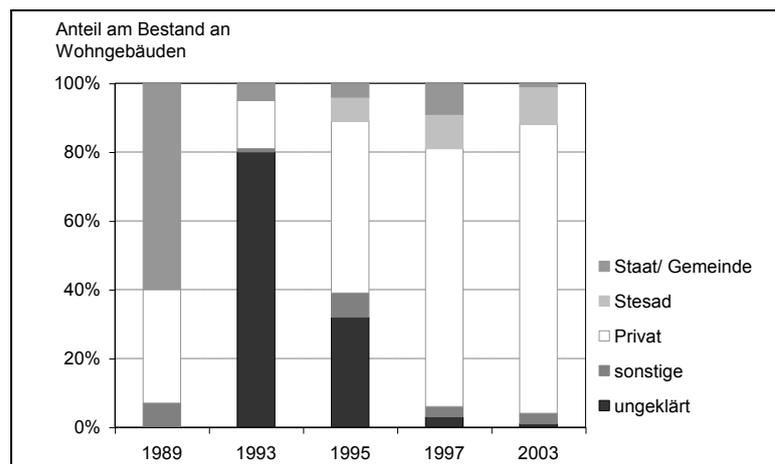


Abb. 26: Entwicklung der Eigentümerstruktur an Wohngebäuden in der Äußeren Neustadt 1989 bis 2003

Quelle: nach WIKTORIN 2000: 63; LÜTTRINGHAUS 2000: 276; IG ÄN 1995: 23; eigene Erhebung 2005

Der größte Anteil des Gebäudebestandes befindet sich im Besitz von Privateigentümern (84%). Zu ihnen zählen traditionelle Haus- und Grundeigentümer, private Kapitalanleger sowie Immobilien-

<sup>140</sup> WIKTORIN 2000: 123f. und eigene Erhebung 2005

gesellschaften. Im Besitz *traditioneller Haus- und Grundeigentümer* (Ost- und West-Alteigentümer) – sogenannte ‚incumbent developer‘ – sind nur noch geschätzte 7% der Gebäude.<sup>141</sup> In den meisten Fällen wohnen die Eigentümer in ihrem eigenen Haus, zu dem sie eine sehr hohe emotionale Bindung haben. Der Grundbesitz wird als familiäre Verantwortung und langfristige Kapitalanlage betrachtet. Die *privaten und institutionellen Kapitalanleger* stellen die größte Eigentümergruppe (etwa 77%). Zu ihnen zählen in der Äußeren Neustadt private Investoren und Kapitalanleger (63%) sowie Immobilien-, Bau- und Entwicklungsgesellschaften (14%). Bei diesen Unternehmen dominiert das Interesse an kurz- bis mittelfristigen Renditen, weshalb sie nach dem Grundstückserwerb besonders an einer Modernisierung oder der Errichtung von Neu- bzw. Ersatzbauten interessiert waren. Die Bindung an die Immobilie und der persönliche Bezug zu den Bewohnern ist in der Regel gering. Mehr als zwei Drittel der privaten und institutionellen Kapitalanleger stammt aus Westdeutschland, insbesondere aus Südwestdeutschland, Hamburg und Berlin-West (eigene Erhebung 2005; Information Hr. PFLUGK, IG Äußere Neustadt). In der Gentrificationforschung werden diese nicht am Ort ansässigen Investoren als ‚absentee developer‘ bezeichnet (SMITH 1979).

Der größte Einzeleigentümer in der Äußeren Neustadt ist der städtische *Sanierungsträger*, die STESAD GmbH (11%).<sup>142</sup> Diese Gesellschaft erhielt ihren Grundstücks- und Gebäudebestand mit dem Übertrag von Immobilien aus dem Besitz der Stadt Dresden und der Wohnbau Nordwest. Der Übertrag erfolgte in mehreren Etappen. Zunächst waren es die Gebäude, für die kein Restitutionsantrag vorlag, und später die Gebäude, die nach abgeschlossenem Restitutionsverfahren nicht an die Alteigentümer überführt wurden (WIKTORIN 2000: 78). Mit dem Übertrag der Gebäude als Treuhandvermögen wurde die STESAD in die Lage versetzt, als Privateigentümer Fördermittel für die Sanierung zu beantragen, bei denen sie nur 15% Eigenkapital aufbringen musste. Das Hauptinteresse der STESAD liegt – ihrem Auftrag als Sanierungsträger folgend – in einer sozialverträglichen Verbesserung der Wohn- und Lebensqualitäten im Viertel sowie der Sicherung preiswerter Wohnangebote. Die Grundstücke der STESAD verteilen sich weitgehend gleichmäßig über das Gebiet. Konzentrationen gibt es nur im Fall der Neubauten der 1980er Jahre am Albertplatz und an der Martin-Luther-Straße sowie im Karree Talstraße, welches Anfang der 1990er Jahre die stärksten Verfallserscheinungen aufwies. Die *Stadt Dresden* hat mit etwa 1% nur sehr wenige Wohngebäude in der Äußeren Neustadt in ihrem Besitz. Die Wohngebäude werden von der STESAD mitverwaltet.

Eine weitere, sehr kleine Eigentümergruppe sind die genossenschaftlichen *Wohnprojekte* und die *Kirche*. Wohnprojekte gibt es aktuell in der Äußeren Neustadt mindestens zwölf. Zwischen 1990 und 1994 existierten noch 46 verschiedene Hausgemeinschaften und Wohngruppen, die den Wunsch hatten, ein Gebäude zu erwerben und gemeinsam zu sanieren (MENZEL 1999).<sup>143</sup> Die Zahl der realisierten Wohnprojekte blieb jedoch begrenzt, da der Zugriff auf die beabsichtigten Objekte aufgrund der Restitution unmöglich wurde, die finanziellen Aufwendungen zu groß wurden oder die Interessentengemeinschaften die lange Vorbereitungsphase nicht überstanden (MÜLLER 2001).

### **3.2.3 Erneuerung des Gebäude- und Wohnungsbestandes und Wohnumfeldgestaltung**

Voraussetzung für eine bauliche Gentrification ist ein Quartier mit Erneuerungsbedarf, d.h. der Zustand der Bausubstanz muss eine bauliche Investition erforderlich machen bzw. rechtfertigen. Der bauliche Zustand der Gebäude zu Beginn der Gentrification kann sehr verschieden sein. Quartiere können völlig verlassen und verfallen sein (abandonment), sie können noch bewohnt sein, aber lange keine Investitionen erfahren haben (redlining, disinvestment), oder sie befinden sich bereits in einem

<sup>141</sup> Zu den Alteigentümern zählen altbesitzende und im Erbgang in den Besitz der Gebäude gekommene Privateigentümer (WIEBNER 1990: 307). Wiktorin schätzte ihren Anteil für 1995 auf 15% (WIKTORIN 2000: 123), doch dürfte er seit dem nochmals deutlich abgenommen haben.

<sup>142</sup> Die STESAD ist seit 2003 Tochterfirma der neu gebildeten Holding WOBA Dresden, in die auch die Bestände der beiden anderen städtischen Wohnungsunternehmen Wohnbau Nordwest und Südost WOBA eingegliedert wurden.

<sup>143</sup> Unterstützt wurden diese Aktivitäten von der IG Äußere Neustadt und der IG Wohngemeinschaften e.V.

guten baulichen Zustand, der jedoch eine noch qualitativere Aufwertung ermöglicht (super-gentrification). Die Mehrzahl der Gebäude der Äußeren Neustadt befand sich Ende der 1980er Jahre in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Am meisten vom Verfall betroffen waren die ältesten Gebäude des Stadtteils und die einfachen Arbeiterwohnhäuser.<sup>144</sup> Ende der 1980er Jahre hatten rd. 900 der 1.000 Wohngebäude einen schlechten baulichen Zustand und verfügten lediglich über Außentoiletten und Ofenheizungen (BAER 1995: 28).

Bauliche Gentrification bedeutet, dass die Fassaden restauriert bzw. neu gestaltet, Dächer neu gedeckt, Treppenhäuser aufwändig saniert werden. Die Wohnungsausstattungen werden verbessert, Wohnungsgrundrisse und -größen geändert. Technisch veraltete Infrastrukturen werden durch moderne ersetzt, d.h. Heizungen, Elektrik, Sanitärinstallationen erneuert (REDFERN 1997b). Wenn möglich, werden Dachgeschosse ausgebaut, was zu einer Umkehr der historischen Struktur der vertikalen Segregation führt: die statushöchsten Wohnungen liegen jetzt nicht mehr in der Bel-Etage und im Vorderhaus, sondern im Dachgeschoss und in den Blockinnenbereichen. Die Modernisierung kann graduell sehr unterschiedlich ausgeführt werden und von der Instandsetzung bis zur Luxus-sanierung reichen. Eine besondere Form der baulichen Gentrification ist die Errichtung von Loftwohnungen (ZUKIN 1982, FIELDING-BANKS/TANQUERAY 1999).<sup>145</sup>

Im Jahr 2003 gab es im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt 956 Wohngebäude. Von den vor 1945 errichteten Altbauten, die mehr als vier Fünftel der Bausubstanz stellen, waren bis 2003 rd. 86% modernisiert worden. Neu errichtet wurden zwischen 1990 und 2003 knapp 100 Wohngebäude, so dass der Anteil der nach 1990 gebauten Wohngebäude im Jahr 2003 bei etwa 10% lag (vgl. Karte 4).<sup>146</sup> Die zeitliche Entwicklung der *Gebäudesanierung und Neubaufertigstellung* lässt sich in vier Phasen untergliedern (vgl. Abb. 27).

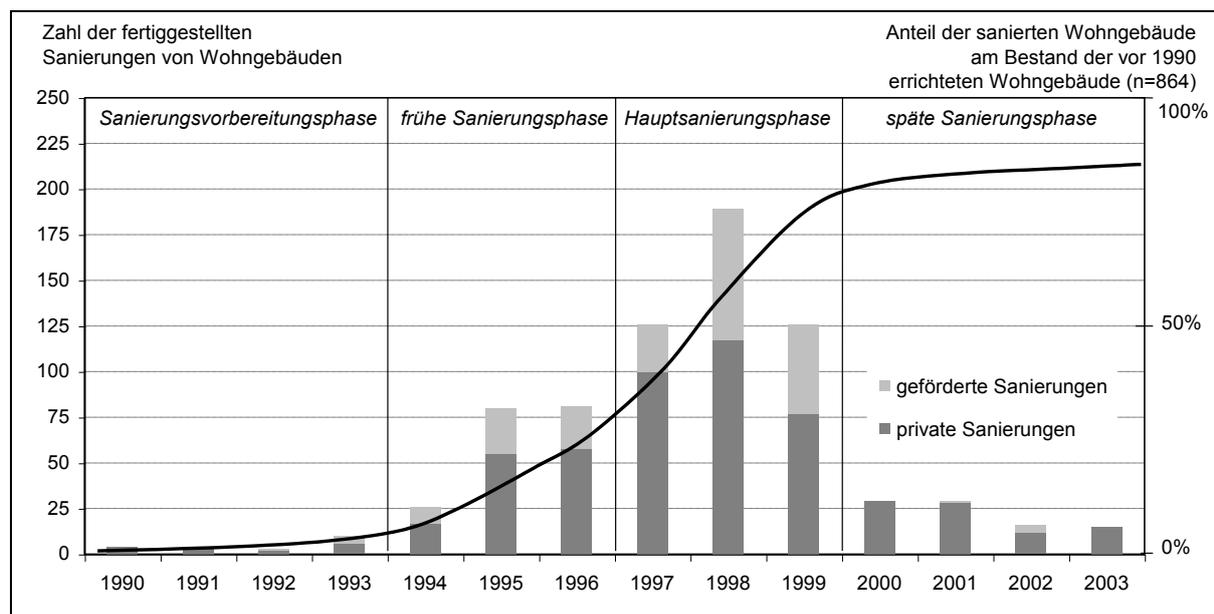


Abb. 27: Sanierungsfortschritt in der Äußeren Neustadt 1990 bis 2003  
 Quelle: eigener Entwurf nach STESAD 2001 und eigene Erhebungen 2001-2003

<sup>144</sup> Dazu zählten die Kamenzer Str. und Prießnitzstr. sowie Gebäude in der Böhmisches Str., Louisenstr. und in der Pulsnitzer Str.  
<sup>145</sup> Richtig populär wurde diese Wohnform in den 1980er Jahren, als die Immobilienbranche den Markt entdeckte und Lofts zugleich zu einer beliebten Filmkulisse wurden. Beispiele für Lofts im Film sind: After hours (1985), Hannah und ihre Schwestern (1986), Ghost – Nachrichten von Sam (1988) (PODMORE 1998).  
<sup>146</sup> eigene Erhebung 2003



Karte 4: Bauzustand der Gebäude in der Äußeren Neustadt 2003  
Quelle: eigener Entwurf

Bis 1993 wurden nur wenige Gebäude saniert (*Sanierungsvorbereitungsphase*). Hauptgründe für das Ausbleiben der Sanierungen waren zum einen die ‚Paralyse der Verwaltungen‘ (MATTHIESEN/NUSSL 2002: 81) und zum anderen die mit den Regelungen zur Rückübertragung des Eigentums entstandenen Unsicherheiten über die Verfügbarkeit.<sup>147</sup> Am überwiegend schlechten Bauzustand der meisten Gebäude und am hohen Wohnungsleerstand von fast 30% änderte sich daher vorerst nichts. In größerem Umfang wurden lediglich Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden durchgeführt, finanziert mit Städtebaufördermitteln (SBFM).<sup>148</sup> Die ausbleibenden Sanierungen und die mit den Regelungen des Mietenüberleitungsgesetzes möglich gewordenen Mieterhöhungen führten zu einer veränderten Einstellung der Mieter. Allmählich verloren ging das in der DDR-Zeit entstandene Quasi-Eigentümer-Gefühl. Die Mieter fühlten sich immer weniger für die Ausstattungsqualität der Wohnung und den

<sup>147</sup> Wurde für ein Gebäude ein Restitutionsantrag gestellt, wurde es mit einer Veränderungssperre belegt: umfangreiche Investitionen zur Modernisierung konnten bis zur Klärung der Vermögensansprüche gar nicht und Erhaltungsmaßnahmen nur ohne Rechtssicherheit auf Erstattung der Kosten vorgenommen werden (WIKTORIN 2000: 118). Zudem mussten die Mieteinnahmen auf einem Sperrkonto gesammelt werden, so dass diese Gelder für Investitionen nicht verfügbar waren.

<sup>148</sup> Zu diesen ersten Maßnahmen der Instandhaltung zählten auch die im Rahmen des Dachreparaturprogramms mit Hamburger Mitteln durchgeführten Dachausbesserungen an 70 kommunal verwalteten Gebäuden (REINIG/TIETZ 1992: 17).

Zustand des Hauses verantwortlich. Zu Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen auf eigene Kosten war kaum noch jemand bereit (WIKTORIN 2000: 119). Ab 1994 nahmen die Sanierungen und ab 1995 auch die Fertigstellungen der Sanierungen deutlich zu (*frühe Sanierungsphase*). Dennoch bremsten die Restitution und die sich daran anschließende Grundstücksmobilität die bauliche Erneuerung. In der *Hauptsanierungsphase* zwischen 1996 und 1999 wurden rd. 60% aller historischen Wohngebäude in der Äußeren Neustadt saniert. Den Höhepunkt der Entwicklung markierte das Jahr 1998. Ab dem Jahr 2000 ging die Zahl der Fertigstellungen von Sanierungen wieder deutlich zurück (*späte Sanierungsphase*). Auffällig ist, dass einige Sanierungen der letzten zwei Jahre in besonders hochwertiger Qualität ausgeführt wurden.<sup>149</sup> Der sprunghafte Rückgang der Bautätigkeit resultierte aus den ab 1998 gekürzten Sonderabschreibungen für Investitionen<sup>150</sup>, der Reduzierung der Städtebaufördermittel<sup>151</sup>, der abnehmenden Finanzierungsbereitschaft der Kreditgeber und den bereits erzielten Sanierungsfortschritten. Trotz der umfangreichen Sanierungen sind 14% der vor 1945 errichteten Gebäude noch nicht modernisiert. Bei diesen Gebäuden handelt es sich überwiegend um Altbauten, die vor 1919 errichtet wurden und deren Eigentumsverhältnisse bis heute nicht geklärt oder bekannt sind.

Der zeitliche Verlauf der Sanierung zeigt eine parallele Entwicklung der privaten und geförderten Gebäudesanierungen. Ein Vorlauf der öffentlich geförderten Modernisierungen - als Stimulus einer Gebietsaufwertung - ist nicht zu erkennen. Berücksichtigt man allerdings nicht nur die abgeschlossenen Sanierungen, sondern zusätzlich die mit öffentlichen Mitteln durchgeführten Sicherungsmaßnahmen, ergibt sich doch ein Vorlauf öffentlicher Förderungen.

Im zeitlichen Verlauf der *Neubaufertigstellungen* zeigt sich eine weitgehende Parallelität mit der Sanierungstätigkeit. So kam es auch bei den Fertigstellungen der Neubauten erst nach 1994 zu deutlichen Zuwächsen (vgl. Abb. 28). Der Rückgang der Bautätigkeit setzte jedoch schon 1999 ein, das heißt ein Jahr früher als der Rückgang der Sanierungen. Etwa die Hälfte der Neubauten sind als Blockrandbebauung zur Schließung von Baulücken ausgeführt worden. Ein Drittel der Neubauten wurden als Hinterhofgebäude errichtet. Der 2002 erkennbare Anstieg der Neubaufertigstellungen betrifft ausschließlich Gebäude in den Blockinnenbereichen.

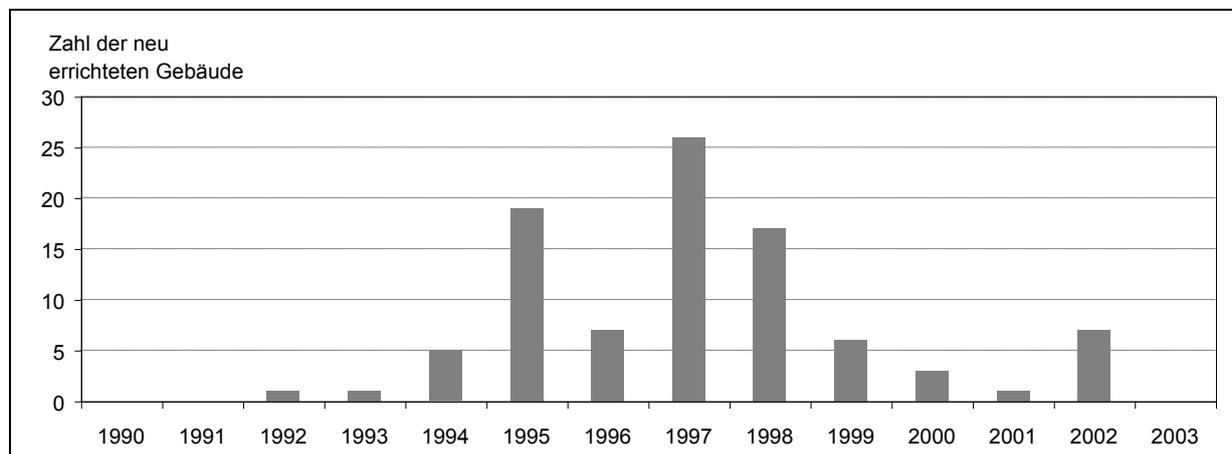


Abb. 28: Zahl der neu errichteten Gebäude in der Äußeren Neustadt 1990 bis 2003

Quelle: eigener Entwurf nach STESAD 2001 und eigene Erhebungen 2001-2003

Die zeitliche und räumliche Entwicklung der Sanierungs- und Neubautätigkeit in der Äußeren Neustadt macht deutlich, dass es keine klare ‚Frontier‘ der baulichen Gentrification gegeben hat

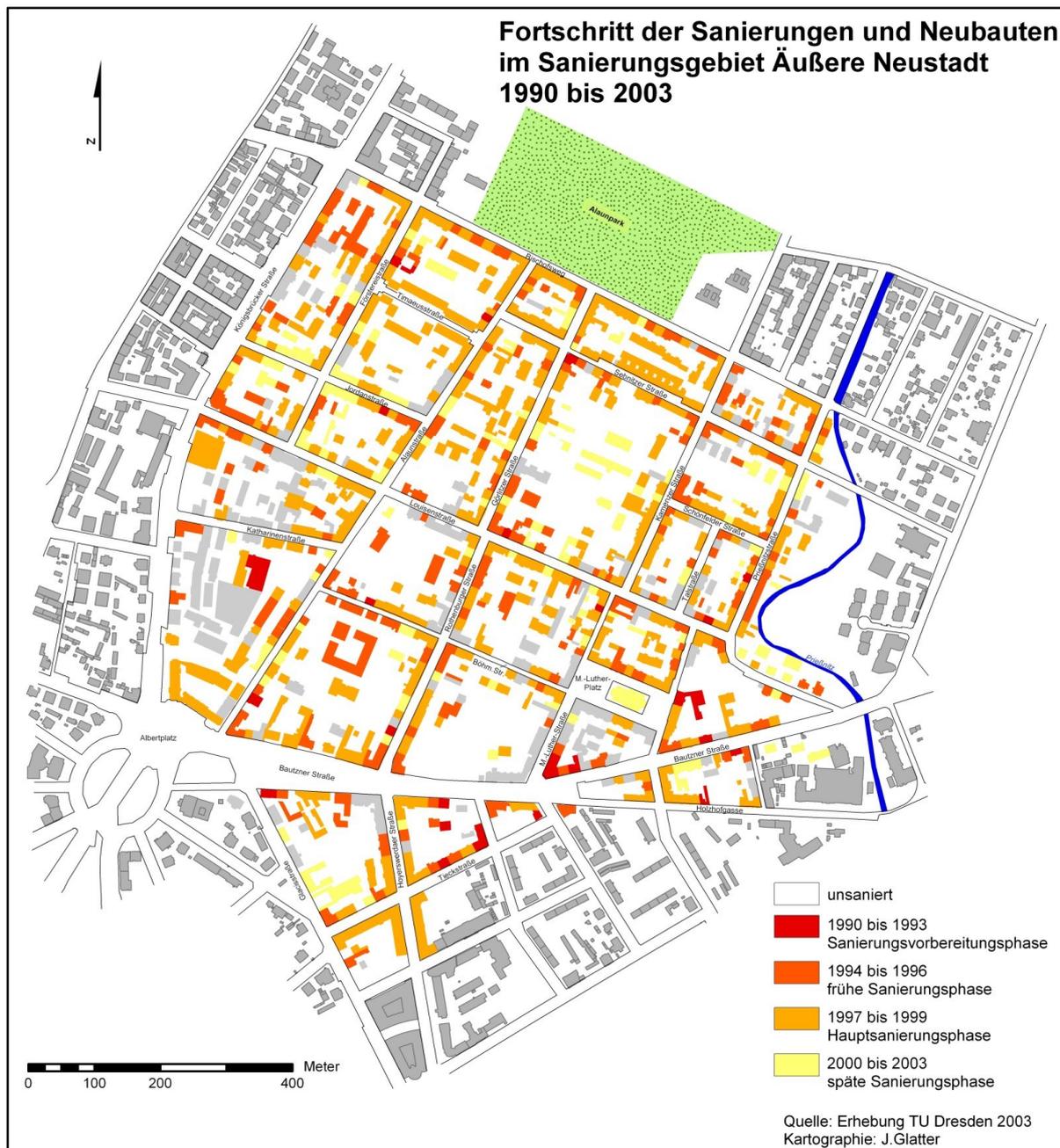
<sup>149</sup> zum Beispiel die Sanierungen Alaunstraße 66/68; Görlitzer Straße 27; Prießnitzstraße 10-16

<sup>150</sup> 1998 wurde die Förderung nach dem Fördergebietsgesetz (sogen. Sonder-AfA) von der Investitionszulage abgelöst. Gebäude in Sanierungsgebieten wurden von 1999 bis 2001 mit 15% Investitionszulage und von 2002 bis 2004 mit 22% Investitionszulage gefördert. Die Kostenobergrenze der Förderung lag bei 614 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche, der Selbstbehalt des Eigentümers bei 50 Euro/m<sup>2</sup>.

<sup>151</sup> Von 1991 bis 2003 wurden in der Äußeren Neustadt über 60 Mio. Euro Fördermittel eingesetzt (LH DRESDEN 2003). Der größte Anteil wurde für die Gebäudesanierung aufgewendet. Bis 1994 stiegen die jährlich zur Verfügung stehenden Städtebaufördermittel auf 11,5 Mio. Euro. Seit dem kam es zu einem starken Rückgang des Fördermittelumfangs. Seit Ende der 1990er Jahre liegt das Förderbudget bei etwa 2,5 Mio. Euro pro Jahr (STESAD 2001).

(vgl. Karte 5). Das Konzept der Frontier geht davon aus, dass die Investitionen an wenigen kleineren Punkten ansetzen, die nicht selten Neubauprojekte sind (SMITH 1996: 23). Die Ausbreitung folgt dann meist Gebäude für Gebäude, Straßenzug für Straßenzug, Block für Block (CLAY 1979; 1980). Die Gentrification breitet sich so allmählich aus und kann von ‚Inseln der Aufwertung‘ zu ‚Seen der Gentrification‘ werden (WYLY/HAMMEL 1999). In ihrer räumlichen Ausbreitung kann die Gentrification von Barrieren beeinflusst werden, wie bspw. stark befahrene Straßen, Industriegebiete, Grünflächen, Bahnanlagen oder Wohnquartiere mit effektivem Mieterschutz.

In der Äußeren Neustadt sind gewisse Inselbildungen des Sanierungsfortschritts und des Sanierungsrückstands erkennbar. So gibt es mehrere kleinere Inseln mit jeweils fünf bis zehn Gebäuden, die bereits vor 1997 saniert wurden und in unmittelbarer Nähe zu den ersten größeren Neubauprojekten stehen (Louisenstraße/ Königsbrücker Straße, Böhmisches Straße 8 und Martin-Luther-Straße/Bautzner Straße).



Karte 5: Zeitlicher Verlauf der Sanierungs- und Neubautätigkeit in der Äußeren Neustadt 1990 bis 2003  
Quelle: eigener Entwurf

Auffälliger sind drei Inseln mit deutlichem Sanierungsrückstand: das im Südwesten des Quartiers an der südlichen Königsbrücker Straße gelegene ‚Dental-Quartier‘, mit einem hohen Anteil an Brachflächen; das im Südosten gelegene ‚Luther-Quartier‘, mit hohen Anteilen an DDR-Neubauten und DDR-Sanierungen der 1980er Jahre, und das im Osten gelegene ‚Talstraßen-Quartier‘, in dem bei mehreren Gebäuden die Eigentumsverhältnisse lange ungeklärt und noch bis nach 2000 mehrere Häuser besetzt waren. Das räumliche Muster der Sanierung entspricht am ehestem dem einer ‚scatter gentrification‘.

Die Erneuerung des Gebäudebestandes war mit einer deutlichen Verbesserung des Ausstattungsgrades der Wohnungen verbunden. 1990 befanden sich in 95% der Gebäude noch Ofenheizungen, 90% der Gebäude hatten Außentoiletten (BAER 1995: 28). Aktuell haben nur noch etwa 8% der Wohnungen Ofenheizung und nur 6% Außen-WC (eigene Erhebung 2002).<sup>152</sup> Die Modernisierungen wurden in fast allen Fällen als ‚zeitgleiche Modernisierungen‘ ausgeführt, d.h. sämtliche Wohnungen eines Gebäudes wurden im Zuge einer Modernisierungsmaßnahme erneuert.<sup>153</sup> Die Sanierungen führten zu einem gehobenen Standard der Wohnungsausstattung, doch sind dabei keine ‚luxuriösen‘ Verhältnisse entstanden. Sehr hochwertige Modernisierungen mit Marmorbad, goldenen Wasserhähnen und Dachterrasse blieben in der Äußeren Neustadt die Ausnahme. Die Ausgangssituation eines gründerzeitlichen Mischgebietes bot dafür weit weniger Möglichkeiten, als sie in repräsentativen Bürger- und Villenvierteln gegeben sind. Zudem konnte aufgrund des Sanierungsgebietsstatus der bei Modernisierungen geschaffene Ausstattungsgrad kontrolliert werden.<sup>154</sup>

In den 960 Wohngebäuden der Äußeren Neustadt befanden sich im Jahr 2003 rd. 8.800 Wohnungen (LH DRESDEN 2004). Die Zahl der Wohnungen hat sich damit gegenüber 1990 um etwa 5% erhöht. Die Zunahme resultiert aus einem Überschuss des Neu- und Ausbaus von Wohnungen gegenüber dem zugleich stattfindenden Wohnungsabriss und den Wohnungszusammenlegungen. Drei Viertel der Wohnungen in der Äußeren Neustadt sind Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen. Der Anteil der Ein-Raum-Wohnungen liegt bei unter 10% und der Anteil der großen Wohnungen mit mehr als 90m<sup>2</sup> bei knapp 20% (vgl. Tab. 5). Diese sehr großen Wohnungen befinden sich an den historisch repräsentativsten Lagen der Äußeren Neustadt: am Martin-Luther-Platz, am Bischofsweg sowie an der Bautzner und der Königsbrücker Straße (eigene Erhebung 2002). Aus Tabelle 6 ist ersichtlich, dass auch bei den nach 1990 errichteten Wohnungen die Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen überwiegen. Jedoch ist bei diesem Bautyp der Anteil der Ein-Raum-Wohnungen deutlich höher, der Anteil der großen Wohnungen hingegen geringer.

| Wohnfläche<br>in m <sup>2</sup> | Raumanzahl |            |            |               |             |
|---------------------------------|------------|------------|------------|---------------|-------------|
|                                 | 1          | 2          | 3          | 4 und<br>mehr | Ges.        |
| bis 45                          | 8%         | 5%         | 1%         |               | 14%         |
| über 45 bis 60                  | 1%         | 19%        | 4%         | 1%            | 25%         |
| über 60 bis 75                  |            | 10%        | 13%        | 1%            | 24%         |
| über 75 bis 90                  |            | 2%         | 15%        | 3%            | 20%         |
| über 90 bis 120                 |            | 1%         | 5%         | 8%            | 14%         |
| über 120                        |            |            |            | 3%            | 3%          |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>9%</b>  | <b>37%</b> | <b>38%</b> | <b>16%</b>    | <b>100%</b> |

Tab. 5: Verteilung der Wohnungen in der Äußeren Neustadt 2002 nach Wohnfläche und Raumanzahl

Quelle: eigene Erhebung 2002 (n=418)

| Baujahr   | Raumanzahl |     |     |               |     |
|-----------|------------|-----|-----|---------------|-----|
|           | 1          | 2   | 3   | 4 und<br>mehr | N   |
| vor 1919  | 8%         | 35% | 40% | 17%           | 363 |
| 1919-1990 | 13%        | 47% | 30% | 10%           | 30  |
| nach 1990 | 16%        | 40% | 36% | 8%            | 25  |

Tab. 6: Wohnungen in der Äußeren Neustadt 2002 nach Raumanzahl und Baujahr

Quelle: eigene Erhebung 2002 (n=418)

<sup>152</sup> Die Verbesserung der Gebäude- und Wohnungsausstattung spiegelt sich auch in der Zufriedenheit der Bewohner mit dem Zustand des Hauses wider: 1993 waren 25% mit dem Zustand des Hauses zufrieden, im Jahr 2002 waren es 92% der Neustädter (SAS 1993; 2002).

<sup>153</sup> Nach der Art und Weise der Modernisierung eines Wohnhauses unterscheidet man zwischen: *zeitgleichen Modernisierungen*: alle Wohnungen werden zur gleichen Zeit saniert, *sukzessiven Modernisierungen*: die Wohnungen werden einzeln, nach und nach saniert oder *singulären Modernisierungen*: es werden nur einige wenige Wohnungen saniert (WIEBNER 1990).

<sup>154</sup> Information FR. POLLMANN (STADTPLANUNGSAMT DRESDEN); FR. WEBER (STESAD GMBH)

Die bauliche Gentrification der Gebäude- und Wohnungssubstanz ist häufig mit einer Erneuerung des *Wohnumfeldes* verbunden. Mit Begrünungen, Verkehrsberuhigungen, Straßenraum- und Platzgestaltungen können so die Aufwertungen unterstützt werden. In den meisten Fällen werden die Wohnumfeldmaßnahmen von öffentlichen Trägern finanziert. Die Entwicklung der Erneuerung des Wohnumfeldes in der Äußeren Neustadt gliedert sich in drei Phasen. Anfang der 1990er Jahre umfassten die Wohnumfeldgestaltungen vor allem Aufräumarbeiten und erste Gestaltungen von Kinderspielplätzen. Auf Initiative der IG Äußere Neustadt entstanden erste Spielplätze und es wurde begonnen, die als ‚wilde Müllhalden‘ genutzten Brachflächen und Hinterhöfe zu beräumen, was nicht immer dauerhaft gelang.<sup>155</sup> Während der Sanierungsphase traten die Wohnumfeldgestaltungen weitgehend in den Hintergrund und beschränkten sich auf einige wenige Platzgestaltungen. Ab 2000 gewann die Wohnumfeldgestaltung deutlich an Bedeutung. Unter maßgeblicher Verwendung von Städtebaufördermitteln wurden eine Reihe von Freiflächen und erste Straßenabschnitte neu gestaltet.<sup>156</sup> Zugleich begann man damit, das Parkraumbewirtschaftungskonzept umzusetzen. Dennoch bestehen vor allem bei der Wohnumfeldgestaltung und dem Erscheinungsbild des Stadtteils noch zahlreiche Missstände: fehlende Parkplätze, schlechter Zustand der Gehwege, hoher Versiegelungsgrad, wenig Grün im Straßenraum sowie hoher Verschmutzungsgrad durch Hundekot, wildes Plakatieren und Graffities. Wohnumfeldmaßnahmen werden in den kommenden Jahren vordringlich sein. Geplant sind ferner die Neugestaltung mehrerer Straßenräume und der Bau von Parkhäusern.

### 3.2.4 Wohnungsmarktsegmente und Mietpreisentwicklung

Das Wohnungsangebot in der Äußeren Neustadt kann in sieben Wohnungsmarktsegmente unterschieden werden, wobei der Wohnungszustand, die Modernisierungsart und der Wohnstatus (Miete/Eigentum) als differenzierende Merkmale dienen (vgl. Tab. 7).

Im Jahr 2002 waren etwa 1% der Wohnungen in der Äußeren Neustadt aufgrund des ruinösen Gebäudezustands nicht bewohnbar. Damit hat sich der Anteil der *unbewohnbaren Wohnungen*, gegenüber 1990 mit 24%, deutlich verringert.

| Wohnungsmarktsegmente                   | Anteil am Wohnungsbestand |      |      |
|---|---------------------------|------|------|
|   | 1990                      | 1996 | 2002 |
| unbewohnbare Wohnungen                  | 24%                       | 27%  | 1%   |
| unsanierte Wohnungen                    | 65%                       | 30%  | 9%   |
| teilsanierte Wohnungen                  | 10%                       | 16%  | 14%  |
| sanierte Wohnungen – mit SBFM gefördert | 0%                        | 3%   | 12%  |
| sanierte Wohnungen – privat             | 0%                        | 20%  | 50%  |
| Neubauwohnungen                         | 0%                        | 3%   | 13%  |
| selbstgenutzte Eigentumswohnungen       | 1%                        | 1%   | 1%   |

Tab. 7: Wohnungsmarktsegmente in der Äußeren Neustadt 1990, 1996, 2002

Quelle: eigene Berechnungen<sup>157</sup>

Ein besonderes Wohnungsmarktsegment der frühen 1990er Jahre waren die *illegal besetzten Wohnungen*. Zum einen betraf dies die sogenannten Schwarzmieter. Ihr Anteil erhöhte sich insbesondere in den Wendejahren. Auf Anregung der IG Äußere Neustadt wurde im Sommer 1990 entschieden, diese Mietverhältnisse zu legalisieren. Bis 1993 profitierten von dieser Regelung etwa 200 ehemalige Schwarzmieter. Zum anderen kam es ab November 1989 zu illegalen Hausbesetzungen. Belegt ist, dass zwischen 1990 und 1994 etwa zwanzig Gebäude mindestens einmal besetzt wurden.<sup>158</sup> Ein erstes Zentrum bildete sich im Nordwesten des Gebietes an der Alaunstraße und dem

<sup>155</sup> 1993 wurden in der Äußeren Neustadt 750 Autowracks beseitigt, doch im gleichen Jahr kamen über 800 neue Wracks hinzu (DNN 19.1.1994).

<sup>156</sup> u.a. die Sebnitzer Straße und der Spielplatz an der Sebnitzer Straße sowie der südliche Abschnitt der Alaunstraße und der Parkplatz an der Scheune

<sup>157</sup> Die Anteile der Wohnungsmarktsegmente wurde auf Basis der Bewohnerbefragung 2002, den Kartierungsergebnissen 2002 und dem Bericht des Sanierungsträgers geschätzt. Die geringen Abweichungen gegenüber den Angaben in GLATTER/KILLISCH 2004 ergeben sich aus einer Neuberechnung unter Einbezug aktualisierter Daten.

<sup>158</sup> Nach Aussagen eines Sozialarbeiters sollen 1994 etwa 60 Häuser besetzt gewesen sein, in denen rd. 350 Menschen wohnten (MOPO 18.10.1994). Diese sehr hohe Zahl, nach der über 5% der Gebäude besetzt gewesen sein müssten, konnte durch eigene Recherchen nicht bestätigt werden.

Bischofsweg. Dort wurden bereits Anfang 1990 die Häuser im Bischofsweg 16 und 26 besetzt. 1991 folgte die Besetzung der Alaunstraße 82. Während diese Häuser nach kurzer Zeit von den Besetzern wieder aufgegeben wurden, hatte sich im Südosten der Äußeren Neustadt ein zweites Besetzerzentrum entwickelt. Noch 1990 nahmen Studenten drei Gebäude in der Martin-Luther-Straße 16-20 in Besitz. Es folgten Besetzungen in der Böhmisches Straße und ab 1991 im östlichen Teil der Louisenstraße, weitere in der Martin-Luther-Straße sowie der Talstraße. Dort waren schließlich zehn Häuser illegal besetzt. Die Medien berichteten positiv über Hausbesetzer, die sich für die Erhaltung der Gebäude einsetzten. Nach den dramatischen Ereignissen in Berlin im November 1990, als in der Mainzer Straße Häuser gewaltsam von der Polizei geräumt wurden, wurden auch in Dresden Forderungen nach einem radikalen Vorgehen gegen Hausbesetzer laut. So forderte ein Eigentümer in einem Brief an die Dresdner Stadträte die Räumung der Häuser in der Martin-Luther-Straße 16-18. Aus Sicht der Polizei bestand jedoch in der Äußeren Neustadt vorerst keinerlei Handlungsbedarf, weil die Besetzer nicht militant waren.<sup>159</sup>

Die ersten Besetzer können als *Instandbesetzer* bezeichnet werden. Für sie standen die Gebäudeerhaltung, die Sanierung und die Überführung in legale Wohnverhältnisse im Vordergrund ihres Interesses. Der größte Teil der frühen Besetzer galt als nicht militant. Mit der Zeit kamen zu den Instandbesetzern immer mehr *Protestbesetzer* hinzu. Das waren Aussteiger und Jugendliche in Adolenszenkrisen, Idealisten der Unangepasstheit, Philosophen des NoFuture, linke Punks und Antifa-Aktivisten.

„Hausbesetzer: zumeist jugendlich, oder jugendlich getrimmter Homo Sapiens, unterscheidet sich äußerlich zumeist durch amodisches Aussehen (Outfit) und durch sophistische Rhetorik (heißt also: haut dir ziemlich die Taschen voll, wenn du nicht gerade auf dem geistigen Level deiner Mitmenschen bist). Ist grundsätzlich der Meinung frei und unabhängig zu sein, verweigert deshalb jegliche Annahme von Geschenken. Überwirft sich zu meist mit seinem ElternHAUS – genau, da haben wir den ersten Hinweis. Denn wer nicht zu Hause wohnt, wohnt meist woanders, eben in einem anderen Haus. Um dies aber zu realisieren, bei der heute grassierenden Wohnungsnot, muß sich eine Bleibe auf anderem Wege versorgen. Und ...? Genau ... sie besetzen.“

aus: Anton 22/1993: 19

Aufgrund der sich seit 1990 herausbildenden extremen Links-Rechts-Feindschaft in der Jugendkultur<sup>160</sup> kam es auch in der Äußeren Neustadt zu mehreren Auseinandersetzungen zwischen Linken und Rechten. Zwischen Mitte 1990 und Mitte 1993 überfielen rechte Jugendliche mehrmals besetzte Häuser. So veränderte sich das Aussehen der besetzten Häuser: die Fenster waren mit Maschendraht und Zaunelementen vergittert, das Erdgeschoss vermauert, an den Fassaden hingen politische Äußerungen und die schwarz-roten Fahnen der Antifa-Bewegung.<sup>161</sup> Die Chancen, leerstehende Häuser zu besetzen – ob nur symbolisch oder faktisch – wurden ab 1994 zunehmend geringer. Dies führte schließlich zu einer schnellen Verringerung der Zahl illegaler Wohnverhältnisse. Für etwa ein Drittel der früher besetzten Häuser konnte erreicht werden, dass sie in Wohnungsgenossenschaften oder Eigentümergruppen umgewandelt wurden, oder die Besetzer langfristige Mietverträge erhielten.<sup>162</sup> Etwa zwei Drittel der besetzten Häuser wurden freiwillig oder von der Polizei geräumt. Im Jahr 1996 waren nur noch zwei Häuser illegal besetzt.<sup>163</sup> Der Bewohnerbestand in diesen letzten illegal besetzten Häusern wechselte häufig. Die Bewohner waren fast ausschließlich *professionelle Aussteiger*, denen es vor allem um ein kostenfreies Wohnen und eigenbestimmtes Leben ging. Die Häuser dienten ihnen primär als Rückzugsraum in die Geborgenheit der Subkultur. Ein Interesse an der Überführung in legale Wohnprojekte oder an einer Sanierung der Gebäude bestand kaum.<sup>164</sup>

<sup>159</sup> Herr BÖHME, Leiter des Polizeireviers Nord in DNN 16.11.1990

<sup>160</sup> FARIN, K./SEIDEL-PIELEN, E. (1991): Krieg in den Städten. Jugendgangs in Deutschland. Berlin.

<sup>161</sup> Die Entwicklung der Besetzerszene in der Äußeren Neustadt entspricht dem von RINK (2000) beschriebenen Ablaufmuster bestehend aus Initialphase, Mobilisierung und Ausweitung.

<sup>162</sup> Beispiele dafür sind: das ‚Schwarze Schaf‘ auf der Louisenstraße 44; das Haus Louisenstraße 9; die Häuser Louisenstraße 93 und 95; das Haus des Känguru e.V. auf der Böhmisches Straße 26;

<sup>163</sup> SäZ 24.6.1996; DNN 26.9.1994: Neustadt: Die Polizei ging gegen Hausbesetzer vor.; SäZ 4.11.1994: Zwangsäumung in der Neustadt.

<sup>164</sup> Interview Fr. WEBER (STESAD GmbH)

Zum Segment der *unsanierten Wohnungen* zählten in der Äußeren Neustadt 2002 noch etwa 9% der Wohnungen.<sup>165</sup> Aufgrund der Sanierungen ist dieses Marktsegment seit 1990 stetig kleiner geworden. Gegenüber den 1990er Jahren sind die Mieten in diesem Segment leicht gestiegen und lagen im Jahr 2002 mit durchschnittlich 2,70 Euro/m<sup>2</sup> deutlich über dem Niveau der Gesamtstadt (2,20 Euro/m<sup>2</sup>).<sup>166</sup>

Zum Segment der *teilsanierten Wohnungen* zählen zum einen Wohnungen, die zwischen 1946 und 1990 neu errichtet oder ‚rekonstruiert‘ wurden, und zum anderen Wohnungen, die vor 1946 errichtet und in denen nach 1990 nur einzelne Komponenten der Gebäude- und Wohnungssubstanz erneuert wurden. Der Anteil teilsanierter Wohnungen in der Äußeren Neustadt lag im Jahr 2002 bei rd. 14%. Die durchschnittlichen Mietwerte stiegen von 1999 bis 2002 gering von 3,40 Euro/m<sup>2</sup> auf 3,70 Euro/m<sup>2</sup>. Auch in diesem Segment lagen die Mietwerte im Jahr 2002 knapp über dem Dresdner Durchschnitt (3,40 Euro/m<sup>2</sup>; zur Mietpreisentwicklung in der Äußeren Neustadt vgl. Abb. 29).

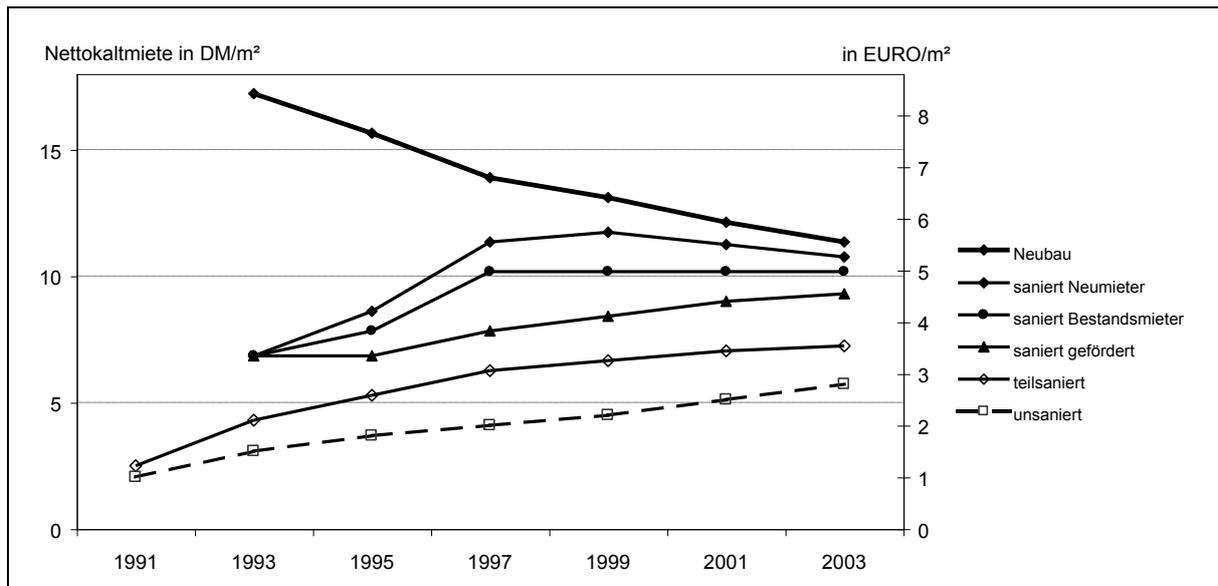


Abb. 29: Schematisierte Darstellung der Mietpreisentwicklung in der Äußeren Neustadt

Quelle: eigener Entwurf nach SAS 1993, 1996, 1999; eigene Bewohnerbefragung 2002; Möbius 1998

Zwischen 1990 und 2003 wurden Maßnahmen an 23% der Wohngebäude und 22% der Wohnungen mit Hilfe mit Fördermitteln verschiedener Programme unterstützt (eigene Berechnungen). Das 1993 formulierte Ziel, mindestens 50% des zu sanierenden Wohnungsbestandes öffentlich zu fördern, konnte nicht erreicht werden (LH DRESDEN 1993: 11). Zu den geförderten Wohnungen zählen alle Wohnungen, die mit Hilfe von Städtebaufördermitteln und Zuschüssen des sächsischen Landeswohnungsbauprogramms saniert wurden. Aufgrund der Förderung unterlagen diese Wohnungen objektspezifischen Regelungen der Belegung und Mietpreisbindung. Für Wohnungen, deren Sanierung mit dem Landeswohnungsbauprogramm gefördert wurde, bestanden Belegungs- und Mietpreisbindungen von bis zu fünf Jahren. Da die meisten dieser Sanierungen bereits Mitte der 1990er Jahre durchgeführt wurden, zählen diese rd. 1.000 Wohnungen heute zum ‚normalen‘ Bestand der sanierten Altbauwohnungen.

Das 2002 in der Äußeren Neustadt bestehende Segment der *geförderten Wohnungen* wird ausschließlich von den mit Städtebaufördermitteln geförderten Sanierungen gebildet. Der Anteil dieses Segments lag bei rd. 12%. Mitte der 1990er Jahre wurden als Einstiegsmietten in der Regel 3,50 bis 5,00 Euro/m<sup>2</sup> vereinbart, die für einen Zeitraum von bis zu 12 Jahren gelten. Vorgesehen war, dass die Mieten in zeitlicher Staffelung alle drei Jahre um 0,50 Euro/m<sup>2</sup> auf bis zu 6,00 Euro/m<sup>2</sup> steigen. Die in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre deutlich werdende Entwicklung zu einem Mietermarkt in

<sup>165</sup> Die Abweichung gegenüber der Angabe von 11% unsanierten und unbewohnbaren Wohnungen gegenüber den 14% noch unsanierten Altbaugebäuden ergibt sich aus der unterschiedlichen Zahl der Wohnungen in den Gebäuden.

<sup>166</sup> Diese und die im Folgenden angegebenen Mietwerte sind den Untersuchungen von SAS (1996; 1999), der eigenen Bewohnerbefragung 2002 und den Angaben der Dresdner Mietspiegel entnommen.

Dresden führte jedoch dazu, dass die meisten Vermieter seit Ende der 1990er Jahre auf eine Mietsteigerung verzichteten. Die mittleren Mietwerte dieses Segments lagen 2002 bei 4,65 Euro/m<sup>2</sup>. Ab 2008 beginnt das Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen, was zu einer stetigen Reduzierung des Segments der geförderten Wohnungen führen wird. Im Jahr 2010 werden nur noch rd. 3% der Wohnungen dazu zählen.

Die unsanierten, teilsanierten und geförderten Wohnungen bilden zusammen das Segment der preiswerten Wohnungen. Dass diese Bestände mit etwa einem Drittel für das Wohnungsangebot in der Äußeren Neustadt noch relativ bedeutsam sind, ist nur zum Teil eine Folge der städtischen Sanierungspolitik, in viel größerem Maße sind sie die Folge des entstandenen Mietermarktes.

Zum Segment der *privat sanierten Wohnungen* zählten 2002 etwa 50% der Wohnungen in der Äußeren Neustadt, die sich auf zwei Teilsegmenten verteilen: sanierte Wohnungen mit *Bestandsmietern* und sanierte Wohnungen mit *Neumietern*. Der Anteil privat sanierter Wohnungen, in denen noch Bestandsmieter mit alten Mietverträgen wohnen, ist sehr gering (2002: 4%). Bis 1997 entwickelten sich die Mieten in diesem Teilsegment den gesetzlichen Regelungen der Mietanpassung folgend, d.h. in Abhängigkeit vorgegebener Steigerungsraten und von den Umfängen der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Im Jahr 1998 waren in diesem Segment Preise von bis zu 5,20 Euro/m<sup>2</sup> möglich. Die im Sommer 2002 durchgeführte Mieterbefragung ergab für dieses Segment keine Veränderungen des Mietpreises. Für Wohnungen, die nach der Sanierung neu vermietet wurden, konnten die Mieten ab 1995 frei verhandelt werden, durften aber nicht mehr als 15% über der nach dem Mietenüberleitungsgesetz zulässigen Nettokaltmiete (d.h. Grundmiete inklusive der Modernisierungs- und Instandsetzungsumlagen) liegen, ab Juni 1997 galt eine Obergrenze von 20%. Der Anteil dieses Segments an den Wohnungen in der Äußeren Neustadt lag 2002 bei 46%. Die Mieten sind in diesem Segment gegenüber 1996 leicht zurückgegangen. Wurden 1996 im Mittel 5,80 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt, reduzierten sich die Mieten bis 2002 auf 5,50 Euro/m<sup>2</sup>, was im Vergleich zur Gesamtstadt ein nur noch gering überdurchschnittlicher Wert war.

Der Anteil der Wohnungen in *Neubauten*, die nach dem 2.10.1990 errichtet wurden, lag in der Äußeren Neustadt 2002 bei 13%. Die Mieten dieses Segments unterlagen keinen gesonderten Mietpreisbindungen, sondern den ‚normalen‘ gesetzlichen Mietregelungen der alten Bundesländer. Auf diese Weise entstand ein spezielles Wohnungsmarktsegment, dessen Preise 1998 bei Werten zwischen 6 bis 9 Euro/m<sup>2</sup> lagen. Neubauwohnungen hatten in der Äußeren Neustadt bis 1996 nur einen Anteil von etwa 3%. Mit der seit 1997/98 einsetzenden Entspannung auf dem Dresdner Wohnungsmarkt kam es zu einem deutlichen Rückgang der Mietpreise für Neubauten auf mittlere Mietwerte von 5,80 Euro/m<sup>2</sup>, die in etwa dem Dresdner Durchschnitt entsprachen.

Das Wohnungsmarktsegment der *selbstgenutzten Eigentumswohnungen* hatte mit einem Marktanteil von lediglich 1% eine nur sehr geringe Bedeutung. Sanierungen mit Hilfe von Investorenmodellen haben zwar zu einem hohen Anteil an Eigentumswohnungen geführt, diese werden jedoch von den Eigentümern nur selten selbst genutzt, sondern vermietet (WIKTORIN 2000: 125). Nach eigenen Erhebungen wurden rd. 19% aller Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt.<sup>167</sup> Der weitaus größte Teil dieser Wohnungen wird vermietet. Aufgrund der aktuellen und mit Sicherheit noch einige Jahre bestehenden Situation eines Mietermarktes wird der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen weiterhin sehr gering bleiben.

Die aktuellen Mietpreise in der Äußeren Neustadt unterscheiden sich nur wenig von den mittleren Werten für die Stadt Dresden (vgl. Tab. 8). Lediglich in den unsanierten und teilsanierten Beständen werden in der Äußeren Neustadt im Mittel höhere Preise erzielt. In beiden Segmenten ist der seit 1990 zu verzeichnende Anstieg der Mietpreise höher als in Dresden. Keine deutlichen Unterschiede bestehen im Vergleich zur Gesamtstadt bei den Mietpreisen der sanierten Altbauwohnungen und der

---

<sup>167</sup> Angaben laut Grundbucheintrag: Einzeleigentum an Wohnungen; eigene Erhebung 2005

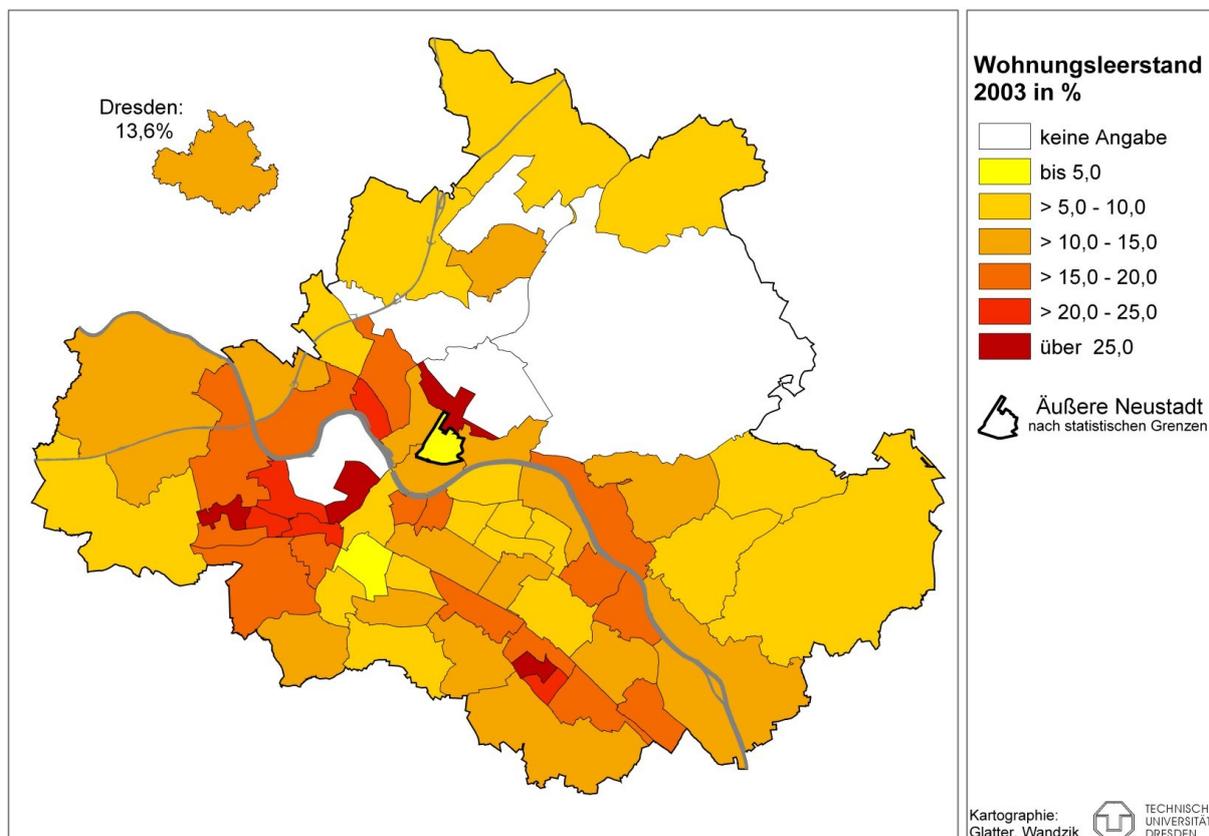
Neubauwohnungen. In beiden Segmenten gab es seit 1996 einen Mietpreisverfall, der Folge der entspannten Wohnungsmarktsituation ist.

| Wohnungsmarktsegmente                                  | Marktanteil in der Äußeren Neustadt (N=8.750 Whg.) | durchschnittliche Mietpreise      |                           |                           |
|--|--|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|  |  | 1996* Dresden und Äußere Neustadt | 2002 Äußere Neustadt      | 2002 Dresden              |
| unbewohnbare Wohnungen                                 | 1%   | k.A.                              | k.A.                      | k.A.                      |
| unsanierte Altbauwohnungen                             | 9%   | 2,00 Euro/m <sup>2</sup>          | 2,70 Euro /m <sup>2</sup> | 2,20 Euro /m <sup>2</sup> |
| teilsanierte Altbauwohnungen                           | 14%  | 3,20 Euro /m <sup>2</sup>         | 3,70 Euro /m <sup>2</sup> | 3,40 Euro /m <sup>2</sup> |
| mit Fördermitteln sanierte Altbauwohnungen             | 12%  | 4,00 Euro /m <sup>2</sup>         | 4,65 Euro /m <sup>2</sup> | k.A.                      |
| privat sanierte Altbauwohnungen mit Bestandsmietern    | 4%   | 5,20 Euro /m <sup>2</sup>         | 5,20 Euro /m <sup>2</sup> | k.A.                      |
| privat sanierte Altbauwohnungen mit Neuvermietungen    | 46%  | 5,80 Euro /m <sup>2</sup>         | 5,50 Euro /m <sup>2</sup> | 5,40 Euro /m <sup>2</sup> |
| Wohnungen in Neubauten, die nach 1990 errichtet wurden | 13%  | 7,10 Euro /m <sup>2</sup>         | 5,80 Euro /m <sup>2</sup> | 5,80 Euro /m <sup>2</sup> |
| selbstgenutzte Eigentumswohnungen                      | 1%   | k.A.                              | k.A.                      | k.A.                      |

Tab. 8: Wohnungsmarktsegmente und Mietpreise in der Äußeren Neustadt [\*1996 bestanden aufgrund der Mietpreisregelungen noch keine Unterschiede zwischen den durchschnittlichen Mietpreisen in der Äußeren Neustadt und der Gesamtstadt ]

Quelle: eigene Berechnungen nach Mieterbefragung 2002; STESAD 2001; Mietspiegel der LH DRESDEN

Der Wohnungsleerstand in der Äußeren Neustadt liegt heute deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. Seit den 1980er Jahren war er dramatisch angestiegen, lag im Jahr 1983 bei 14% und Ende der 1980er Jahren bei etwa 29% (BÜRO DES STADTARCHITEKTEN 1983; SCHNEIDER 1990).



Karte 6: Wohnungsleerstände in Dresden 2003 nach Stadtteilen

Quelle: eigener Entwurf nach LH DRESDEN 2004

Nach Angaben der Stadt Dresden betrug der Wohnungsleerstand 2002 im Untersuchungsgebiet nur noch etwa 5%.<sup>168</sup> Verglichen mit der Entwicklung der Wohnungsleerstände in anderen Dresdner Stadtteilen und in der Gesamtstadt, weist die Äußere Neustadt eine überdurchschnittlich positive Entwicklung auf (vgl. Karte 6). Der Rückgang der Wohnungsleerstände ist ein deutliches Indiz für den hohen Sanierungsgrad und die Attraktivität des Stadtteils.

### 3.2.5 Zusammenfassung der baulichen Gentrification

Die bauliche Gentrification ist in der Äußeren Neustadt weit fortgeschritten, erreicht jedoch nicht annähernd das Niveau einer ‚Luxus-Gentrification‘ auf (vgl. Abb. 30).

| 1989   | 1990 | 1991                                    | 1992 | 1993  | 1994  | 1995 | 1996                            | 1997                 | 1998  | 1999  | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
|--|------|---|------|---|---|------|---------------------------------|----------------------|---|---|------|------|------|------|
| <i>Rahmenbedingungen der Entwicklung</i>       |      |   |      |   |   |      |                                 |                      |   |   |      |      |      |      |
| <i>staatl. Wohnraumlentung</i>                 |      |   |      | <i>Mietenüberleitung<br/>Vermietermarkt</i> |   |      |                                 |                      | <i>Vergleichsmietensystem<br/>Mietermarkt</i> |   |      |      |      |      |
| <i>Privatisierung / Restitution</i>            |      |   |      |   |   |      |                                 |                      |   |   |      |      |      |      |
| <i>Stadtteilentwicklung</i>                    |      |   |      |   |   |      |                                 |                      |   |   |      |      |      |      |
| <b>Abwertungsphase</b>                         |      | <b>Sanierungsvorbereitungsphase</b>     |      |   | <b>Sanierungsphase</b>  |      |                                 |                      |   | <b>späte Sanierungsphase<br/>Wohnumfeldgestaltung</b>     |      |      |      |      |
| <i>Grundstücksverkäufe / Eigentumstransfer</i> |      |   |      |   |   |      |                                 |                      |   |   |      |      |      |      |
| Verfall der Bausubstanz                        |      | wenige Sanierungen; Notreparaturen      |      |   | Zunahme der Zahl der Sanierungen  |      |                                 | Hauptsanierungsphase |   | fast vollständig saniertes Gebiet; nur wenige Sanierungen |      |      |      |      |
| mangelhaftes Wohnumfeld                        |      | Brachenberäumung                        |      |   | Wohnumfeldgestaltung im Rahmen von Sanierungen; kaum Gestaltung des öff. Raumes |      |                                 |                      |   | Intensive Wohnumfeldgestaltung im öffentlichen Raum       |      |      |      |      |
| sehr hoher Wohnungsleerstand                   |      |   |      | Zunahme des Wohnungseerstands               |   |      | Rückgang des Wohnungsleerstands |                      |   | geringer Wohnungsleerstand                                |      |      |      |      |
| geringe Mieten                                 |      | Mietenanstieg und Mietendifferenzierung |      |   |   |      |                                 |                      |   | Mietenangleichung   |      |      |      |      |
| 1989   | 1990 | 1991                                    | 1992 | 1993  | 1994  | 1995 | 1996                            | 1997                 | 1998  | 1999  | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |

Abb. 30: Verlauf der baulichen Gentrification der Äußeren Neustadt

Quelle: eigener Entwurf

Privatisierung, Restitution und Grundstücksmobilität haben zu einem umfassenden Eigentums-transfers geführt. Die meisten Gebäude befinden sich heute im Besitz von westdeutschen Eigentümern, welche die Wohnungen nicht selbst nutzten und primär an einer rentablen Bewirtschaftung mittels Vermietung interessiert sind (absentee developer). Mit der fast vollständigen Modernisierung der Altbauten unter günstigen Förderbedingungen wurden die baulichen Voraussetzungen für eine renditeorientierte Bewirtschaftung geschaffen (Eigentümer und Umwandlungsmodernisierungen). Die Erneuerungsmaßnahmen wurden in nahezu allen Fällen als zeitgleiche Modernisierungen aller Gebäudeteile und Wohnungen durchgeführt. Nur in wenigen Ausnahmen kam es zu Luxusmodernisierungen, so dass sich die Ausstattung der Wohnungen in der Äußeren Neustadt nicht von anderen Altbauanlagen unterscheidet.

Mindestens ein Viertel der Wohnungen wurde nur teilweise oder mit Fördermitteln modernisiert und zählt daher zum Segment der preiswerteren Wohnungen. Aufgrund der gesamtstädtischen Situation eines Mietermarktes unterscheiden sich die Mietpreise nur wenig von denen anderer Altbauquartiere. Der Grad der baulichen Aufwertung der Äußeren Neustadt blieb zudem begrenzt, weil das Wohnumfeld nur in Teilen gestaltet wurde und das optische Erscheinungsbild des Viertels nicht dem eines ‚aufgeräumten‘, ‚sauberen‘, ‚gepflegten‘ Viertels entspricht.

<sup>168</sup> Eigene Erhebungen ergaben einen weit höheren Wohnungsleerstand von 14,7%. Der Wert von 5% ist der städtischen Statistik entnommen, bei der die Wohnungsleerstände nicht vor Ort erhoben, sondern rechnerisch aus der Differenz der Wohnungszahl und der berechneten Haushaltszahl ermittelt werden. Der Unterschied zwischen den berechneten 5% und den erhobenen 14,7% ist die Folge von Fehlern in der Meldestatistik. An dieser Stelle wird dennoch mit dem berechneten Wert für den Wohnungsleerstand gearbeitet, da nur für dieses Verfahren Vergleichswerte vorliegen.

### 3.3 Soziale Gentrification der Äußeren Neustadt

Die soziale Gentrification beschreibt den sozialen Wandel eines Quartiers in Folge des Zuzugs stathöherer Sozialgruppen. Nachgewiesen wird die soziale Gentrification einerseits anhand von Veränderungen sozialstatistischer Daten der Bewohnerzusammensetzung. Ein sozialer Wandel im Sinne der Gentrification liegt dann vor, wenn mit dem Zuzug neuer Bewohner in ein Bestandsquartier ein soziokultureller und/oder sozioökonomischer Statusanstieg verbunden ist. Andererseits wird die Gentrification anhand der sich verändernden Anteile der den Gentrificationprozess tragenden Akteursgruppen (Pioniere, Gentrifier) nachgewiesen, hohe Anteile der Pioniere sprechen für eine beginnende, hohe Anteile der Gentrifier für eine fortgeschrittene Gentrification. Im Folgenden werden in einem ersten Schritt die sozialstatistischen Merkmale Einwohnerzahl, Altersstruktur, Haushaltsstruktur, Bildung, Stellung im Beruf und Einkommen untersucht. In einem zweiten Schritt werden die Bewohner der Äußeren Neustadt nach Akteursgruppen der Gentrification unterschieden, und es werden die Beziehungen zwischen diesen Trägern und dem Gentrificationprozess untersucht.

#### 3.3.1 Einwohnerentwicklung und Wohnmobilität

In der Äußeren Neustadt lebten 2003 rd. 12.100 Einwohner. Die Einwohnerentwicklung der letzten zwanzig Jahre lässt sich in vier Phasen untergliedern (vgl. Abb. 31). Von 1980 bis 1990 verlor der Stadtteil 25% der Einwohner.<sup>169</sup> Mit der Wende wurde der Einwohnerrückgang gestoppt, und die Bewohnerzahl blieb bis 1993 stabil. Die Stadtverwaltung Dresden (Wohnungsamt/ Stadterneuerungsamt) förderte in dieser Zeit den Zuzug Wohnungssuchender in unsanierte Gebäude der Äußeren Neustadt. Den meist jungen Menschen wurde geraten, sich in der Äußeren Neustadt Wohnungen zu suchen, die unbewohnt waren und sich nicht mehr in der offiziellen Wohnungsvergabe befanden. Auf diese Weise war gewährleistet, dass die Gebäude nicht unbewohnt blieben und damit nicht weiter verfielen.<sup>170</sup> Mit dem Einsetzen der Sanierungen ging die Einwohnerzahl ab 1994 erneut zurück und nahmen innerhalb von vier Jahren um 14% ab. Mit dem Fortschreiten der Sanierung kam es nach 1997 zu einer Trendumkehr. Seitdem nahm die Einwohnerzahl stetig zu, erreichte im Jahr 2000 wieder das Niveau der späten 1980er Jahre und lag im Jahr 2003 um 35% über dem Tiefstwert aus dem Jahr 1997.

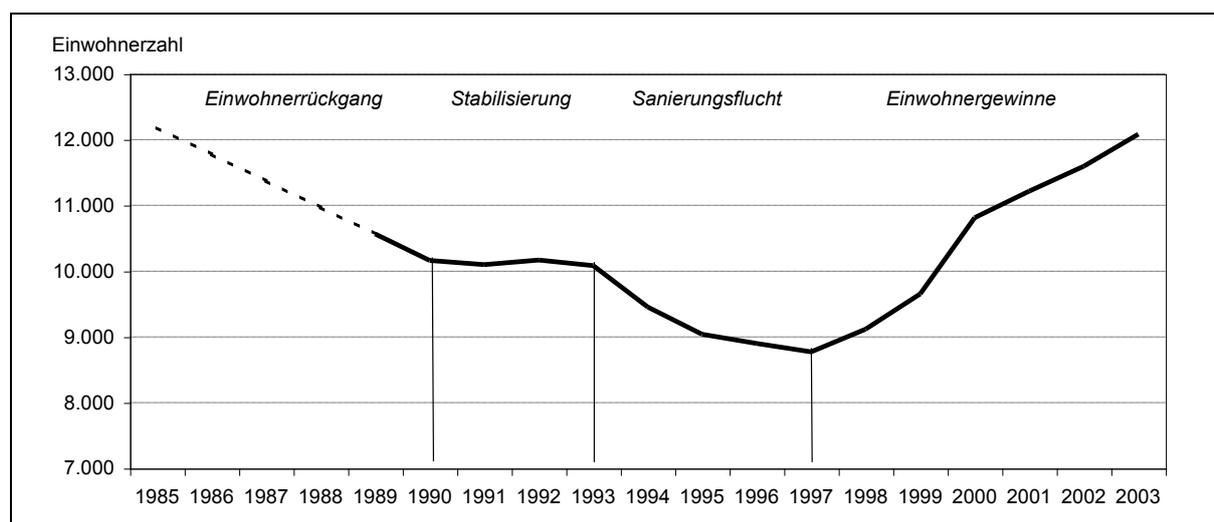


Abb. 31: Entwicklung der Einwohnerzahl der Äußeren Neustadt 1985 bis 2003

Quelle: LH DRESDEN 2003; Werte von 1985 bis 1988 geschätzt nach SCHWARZBACH/FISCHER 1983

<sup>169</sup> eigene Berechnungen nach KRUSCHWITZ 1990: 15

<sup>170</sup> Die Union 27.3.1991; WIKTORIN 2000: 116

Der u-förmige Verlauf der Einwohnerentwicklung in der Äußeren Neustadt ist typisch für ostdeutsche Altbauquartiere mit Wieder-Aufwertungstendenzen. Sie können als ‚späte Gewinner‘ bezeichnet werden (vgl. Abb. 32). Diese wiesen bis in die zweite Hälfte der 1990er Jahre einen Einwohnerverlust auf. Erst mit den Sanierungsfortschritten kam es zu einer Trendumkehr und Wiedezunahme der Einwohnerzahlen. Im Vergleich zur Einwohnerentwicklung anderer ‚später Gewinner‘ bestehen zwei Besonderheiten: erstens setzte der Einwohnerverlust in der Äußeren Neustadt später ein und zweitens waren die Einwohnergewinne nach den Sanierungen deutlicher.<sup>171</sup>

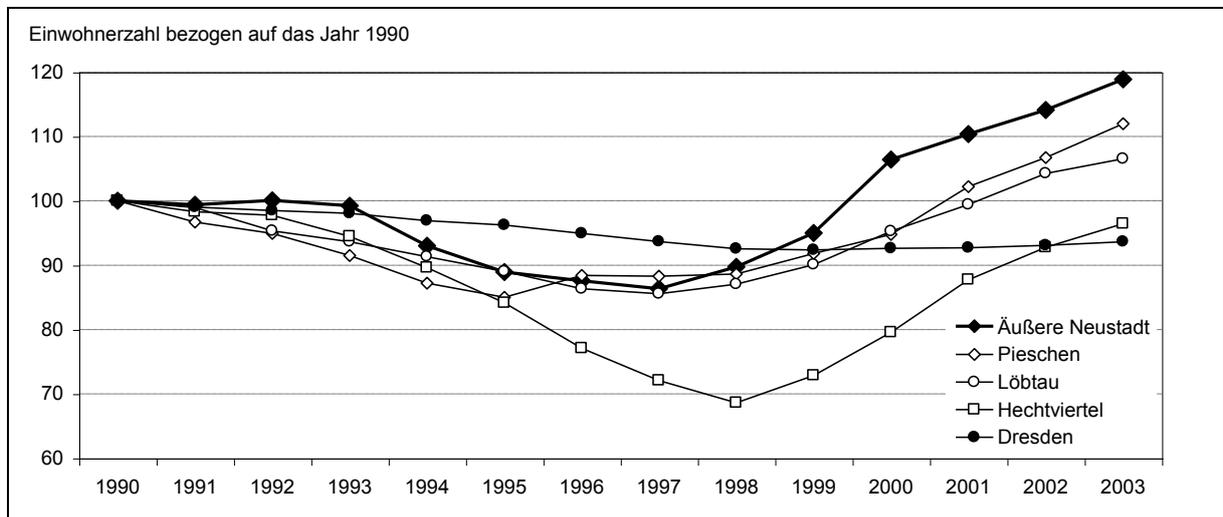


Abb. 32: Einwohnerentwicklung in der Äußeren Neustadt im Vergleich mit anderen ‚späten Gewinnern‘ und der Stadt Dresden

Quelle: LH DRESDEN 2004; eigener Entwurf

Die Veränderungen der Einwohnerzahlen ist vor allem die Folge umfangreicher Wanderungsbewegungen (vgl. Abb. 33).

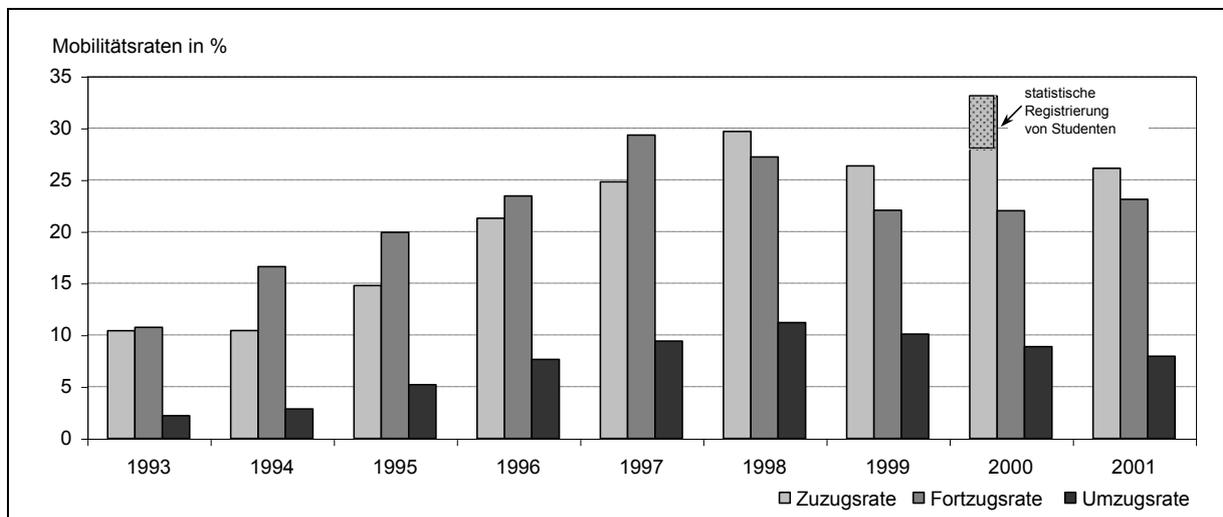


Abb. 33: Mobilitätsraten für die Äußere Neustadt 1993 bis 2001

Quelle: Datenübernahme LH DRESDEN<sup>172</sup>

In der Äußeren Neustadt bestand bereits in den 1980er Jahren eine für ostdeutsche Quartiere vergleichsweise hohe Fluktuation der Bewohner. Jährlich zogen etwa 10% der Mieter fort, die nur durch halb so viele neue Mieter ersetzt wurden.<sup>173</sup> Die Äußere Neustadt war für viele Bewohner eine *Durchgangsstation*. Anfang der 1990er Jahre blieb die Mobilitätsrate mit etwa 10% relativ hoch.

<sup>171</sup> vgl. auch die Darstellung bei WIEST/HILL 2004b: 367 zur Einwohnerentwicklung in Leipziger Altbauquartieren

<sup>172</sup> Die überdurchschnittliche Zunahme der Einwohnerzahl im Jahr 2000 geht zu einem großen Teil auf eine überproportionale Neuanmeldung von Studenten zurück. Ursache dafür war die 2000 eingeführte Zuzugspauschale für Studenten, d.h. die Studenten lebten bereits vorher im Stadtteil, meldeten sich aber erst im Jahr 2000 amtlich an.

<sup>173</sup> eigene Berechnungen nach KRUSCHWITZ 1990: 15

Zwischen 1990 und 1993 zogen jährlich etwa 700 bis 1.000 Bewohner in den Stadtteil, ebenso viele verließen die Äußere Neustadt. Die Wohnmobilität innerhalb des Viertels war mit einer Umzugsrate von 2% pro Jahr relativ gering.

Mit Beginn der Sanierungen nahm die Wohnmobilität deutlich zu. Von 1994 an stieg die Zahl der Fortziehenden auf über 2.600 im Jahr 1998. Dies entsprach einer jährlichen Abwanderungsquote von 29%. Im Jahr 1998 kam es zu einer Trendumkehr: die Zahl der Fortzüge ging erstmals zurück und wurde von der Zahl der Zuzüge übertroffen, so dass sich ein positives Wanderungssaldo ergab. Ende der 1990er Jahre gingen die Zu- und Fortzugszahlen wieder zurück, blieben aber dennoch bis heute auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau. Jährlich wechseln in über 30% der Wohnungen die Mieter, etwa ein Viertel der Wohnungswechsel entfällt auf Umzüge innerhalb des Quartiers, drei Viertel der Wohnungswechsel resultieren aus Wanderungen über die Stadtteilgrenzen hinaus.

|                 | 1990 bis 1993  | 1994 bis 1998 <sup>174</sup>  | 1999 bis 2001  |
|-----------------|--|---|--|
| <b>Zuzüge</b>   | 3.000<br>davon<br>5%* Westdeutschland<br>45% Ostdeutschland<br>50% Dresden | 9.200<br>davon<br>10% Westdeutschland<br>34% Ostdeutschland<br>56% Dresden<br>u.a.<br>7% Leipziger Vorstadt/ Hechtviertel<br>6% Pieschen/Trachenberge/Trachau<br>4% Innere Neustadt<br>4% Radeberger Vorst./ Preuß. Viertel<br>4% Johannstadt<br>7% Südvorstadt/ Plauen | 8.400<br>davon<br>18% Westdeutschland<br>30% Ostdeutschland<br>52% Dresden<br>u.a.<br>6% Leipziger Vorstadt/ Hechtviertel<br>5% Pieschen/Trachenberge/Trachau<br>4% Innere Neustadt<br>3% Radeberger Vorst./ Preuß. Viertel<br>3% Johannstadt<br>3% Südvorstadt/ Plauen<br>3% Striesen |
| <b>Fortzüge</b> | 3.000<br>davon<br>40% Ost-/Westdeutschland<br>60% Dresden                  | 10.700<br>davon<br>38% Ost-/Westdeutschland<br>72% Dresden<br>u.a.<br>8% Leipziger Vorstadt/ Hechtviertel<br>8% Pieschen/Trachenberge/Trachau<br>6% Radeberger Vorst./ Preuß. Viertel<br>4% Innere Neustadt   | 6.600<br>davon<br>40% Ost-/Westdeutschland<br>60% Dresden<br>u.a.<br>13% Leipziger Vorstadt/ Hechtviertel<br>10% Pieschen/Trachenberge/Trachau<br>7% Radeberger Vorst./ Preuß. Viertel<br>4% Innere Neustadt<br>3% Striesen  |

Tab. 9: Wanderungsbeziehungen der Äußeren Neustadt 1990 bis 2001 [\*geschätzte Werte]

Quelle: Datenübernahme LH DRESDEN und eigene Erhebung 2002

Die Wanderungsbewegungen zeigen, dass die Äußere Neustadt ein bevorzugtes Zuzugsgebiet für Neudresdner war und ist. Fast die Hälfte aller Zuwanderer kommt von Außerhalb, knapp ein Fünftel aus Westdeutschland (vgl. Tab. 9). Die innerstädtischen Zu- und Abwanderungen weisen zwei Merkmale auf: Erstens dominieren die Nahwanderungen zwischen der Äußeren Neustadt und den unmittelbar benachbarten Wohnquartieren im Dresdner Norden (Leipziger Vorstadt/Hechtviertel, Pieschen/Trachenberge/Trachau, Innere Neustadt und Radeberger Vorstadt/Preußisches Viertel). Zweitens bestehen überdurchschnittliche Zuzüge aus Quartieren mit hohen Studentenanteilen (Johannstadt, Südvorstadt/Plauen, Striesen).

Der Charakter der Äußeren Neustadt als Durchgangsstation hat sich seit 1990 noch stärker ausgeprägt. Ein Beleg dafür ist der stetig steigende Anteil an Neumieter. Neumieter sind die Bewohner, die in den jeweils letzten drei Jahren in den Stadtteil gezogen sind. Ihr Anteil erhöhte sich von 1990 bis 2002 von 20% auf über 50% (vgl. Abb. 34). Die Äußere Neustadt ist für den größten Teil der Bewohner ein Lebensort auf Zeit. Bei der Mehrzahl der ‚Durchziehenden‘ handelt es sich um junge Haushalte, deren hohe Mobilität u.a. die Folge von Ausbildungsabschluss, Arbeitsplatzwechsel, Geburt eines Kindes oder Veränderungen in der Partnerschaft ist. Die hohe Wohnmobilität führte zu einem stetig abnehmenden Anteil der Altm Mieter bzw. der Verbliebenen (vgl. Abb. 35). Der *Altm Mieteranteil* errechnet sich aus der Zahl der aktuell im Untersuchungsgebiet wohnenden Mieter,

<sup>174</sup> Die Anteile der Zu- und Fortzüge in die Stadtteile beziehen sich nur auf die Jahre 1997 und 1998; Datenübernahme LH DRESDEN.

die bereits vor 1991 im Stadtteil lebten, im Verhältnis zur Gesamtzahl der heute im Stadtteil lebenden Bewohner (HOLM/ZUNZER 2000: 45). Im Jahr 2002 betrug der Altmietanteil in der Äußeren Neustadt 17%. Die *Verbliebenenquote* ist hingegen die Zahl der aktuell im Untersuchungsgebiet wohnenden Altmiet im Verhältnis zur Zahl der Gesamtmiet vor Beginn der Sanierung, d.h. im Jahr 1990. Der Anteil Verbliebener lag 2002 bei fast 20%.

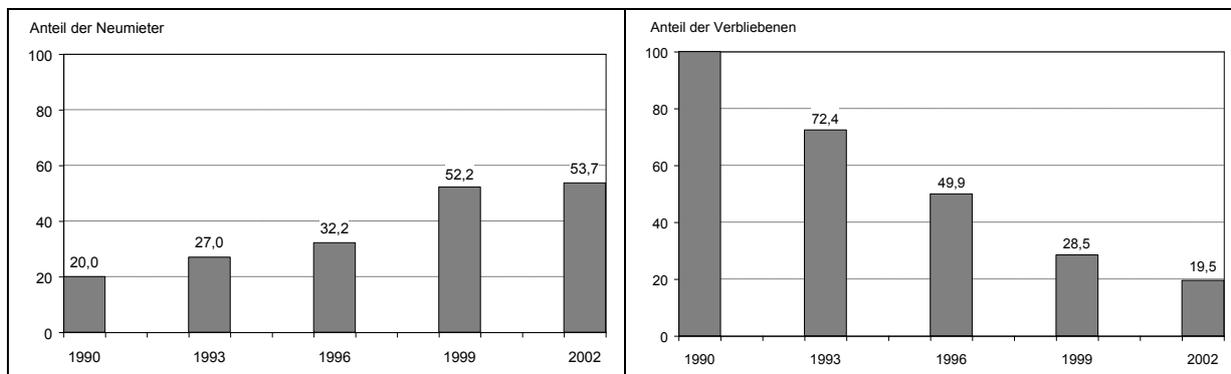


Abb. 34: Entwicklung des Anteils der Neumieter

Zahl der in den jeweils letzten drei Jahren Zugezogenen, bezogen auf die aktuelle Zahl der Bewohner  
Quelle: KRUSCHWITZ 1990; SAS 1993-2002

Abb. 35: Entwicklung des Anteils der Verbliebenen

Zahl der 2002 im Stadtteil Lebenden und vor 1991 Zugezogenen bezogen auf die Zahl aller Mieter, die im Jahr 1990 im Stadtteil lebten  
Quelle: KRUSCHWITZ 1990; SAS 1993-2002

Die hohe Wohnmobilität weist bereits auf einen umfangreichen Bewohneraustausch hin. Welche Auswirkungen die Austauschprozesse auf die soziodemographische und sozioökonomische Struktur der Bevölkerung hatte, wird im Folgenden vorgestellt.

### 3.3.2 Alters- und Haushaltsstruktur

Der bereits vor 1990 bestehende Trend der Verjüngung der Bewohnerstruktur der Äußeren Neustadt setzte sich nach der Wende fort (vgl. Abb. 36; Karte 7). Die Anteile der 18- bis 24-Jährigen und 25- bis 44-Jährigen haben sich gegenüber 1990 deutlich erhöht. Im Jahr 2003 waren knapp 18% der Neustädter zwischen 18 und 24 Jahre und weitere 52% zwischen 25 und 44 Jahre alt. Die Äußere Neustadt weist den für Dresden höchsten Anteil junger Haushalte in der Gründungs- und Expansionsphase auf. Der Stadtteil profitiert seit Ende der 1990er Jahre am meisten von den Haushaltsgründungen der starken Jahrgänge der zwischen 1977 und 1982 Geborenen.

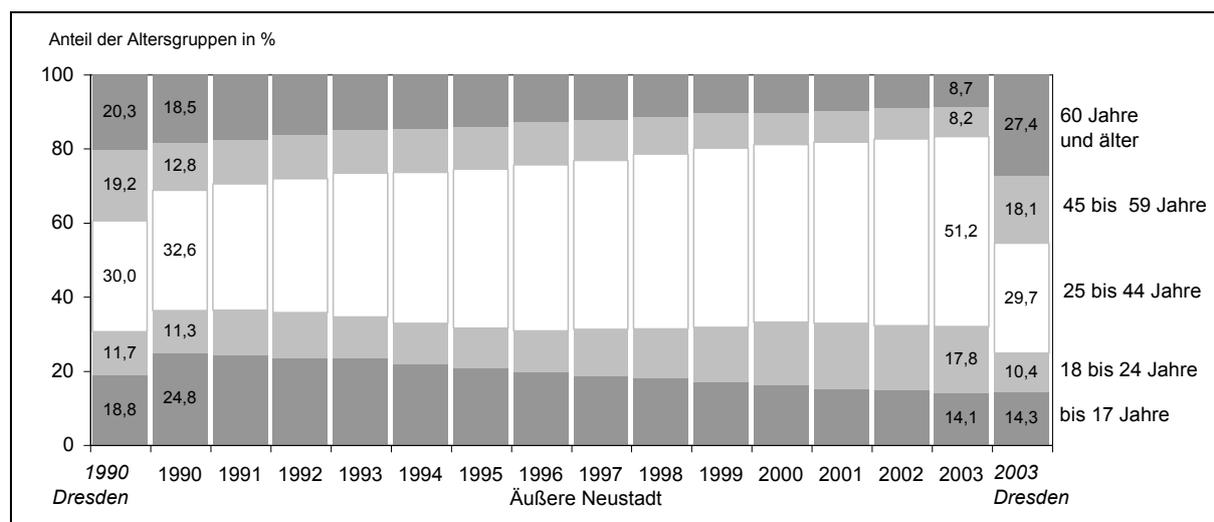
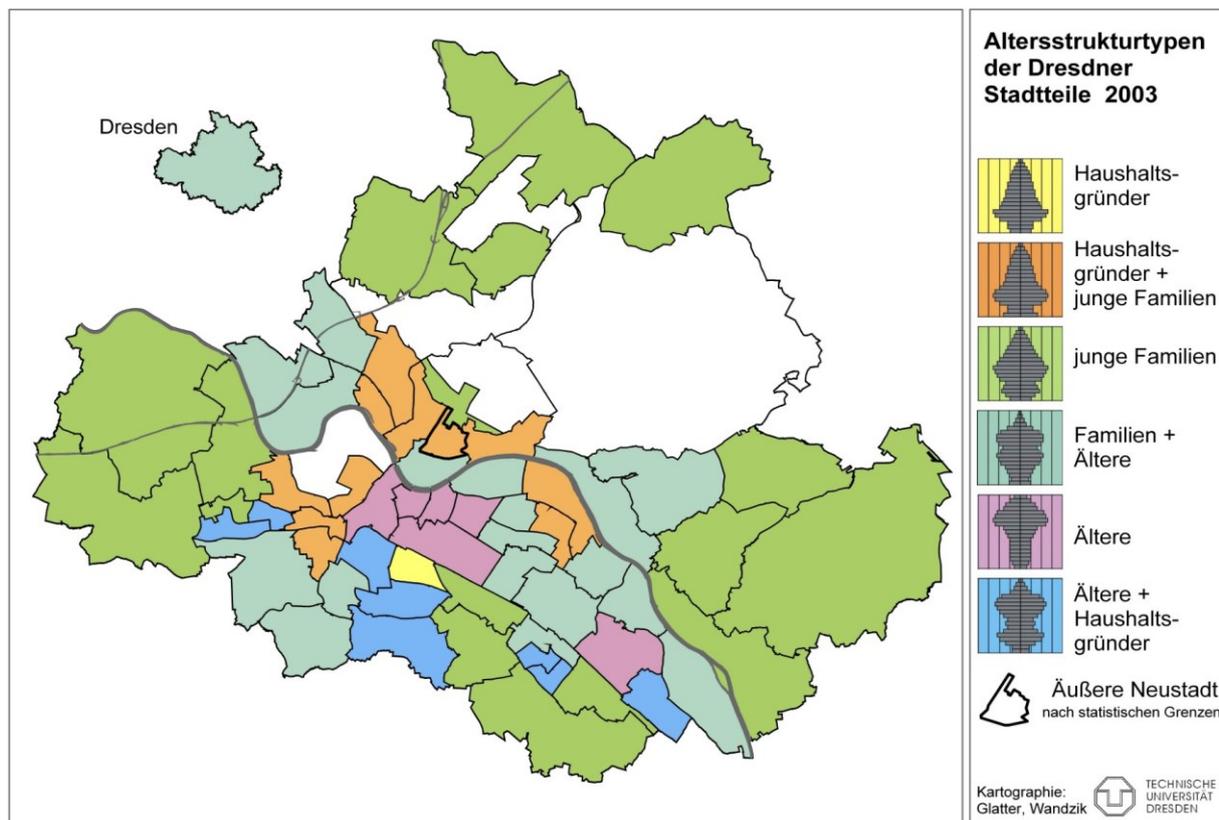


Abb. 36: Entwicklung der Altersstruktur im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt 1999 bis 2003 im Vergleich mit der Einwohnerentwicklung in Dresden

Quelle: LH DRESDEN 2004

Abgenommen hat der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Quartier. Im Jahr 1990 war der Anteil der bis 17-Jährigen in der Äußeren Neustadt mit fast 25% noch größer als in der gesamten Stadt. Wie in der Gesamtstadt Dresden so ist auch in der Neustadt der Anteil der bis 17-Jährigen aufgrund des Geburtenrückgangs und der Abwanderung zurück gegangen und lag 2003 bei nur noch rd. 14%.<sup>175</sup>

Zurückgegangen ist ebenso der Anteil der älteren Bevölkerung ab 45 Jahre. Besonders hoch ist der Rückgang des Anteils der über 59-Jährigen, der sich von 18% im Jahr 1990 auf 9% im Jahr 2003 verringerte. In der Gesamtstadt nahm der Anteil der Älteren hingegen zu.



Karte 7: Altersstrukturtypen der Stadtteile in Dresden

Quelle: eigener Entwurf

Der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung lag 2002 bei 8,1%.<sup>176</sup> Der Wert liegt deutlich über dem Dresdner Mittelwert von 3,7%.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Äußeren Neustadt ging seit 1990 leicht zurück (vgl. Tab. 10). Im Jahr 1990 lebten im Mittel 2,4 Personen in einem Haushalt, 2002 waren es 2,2. Besonders stark abgenommen hat der Anteil der Vier-Personen-Haushalte, zugenommen hingegen der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte. Der Anteil der Single-Haushalte ist mit 29% in etwa gleich groß geblieben.<sup>177</sup>

<sup>175</sup> LH DRESDEN 2004

<sup>176</sup> LH DRESDEN 2004

<sup>177</sup> Die Beschreibung der Haushaltsstrukturen basiert auf Daten aus empirischen Erhebungen der SAS, der Kommunalen Bürgerumfrage der Stadt Dresden und der eigenen Erhebung. Die von der amtlichen Statistik der Stadt Dresden ermittelten Haushaltsstrukturdaten konnten nicht verwendet werden, da sie nicht direkt erhoben, sondern mit Hilfe eines Berechnungsverfahrens geschätzt wurden. Das Berechnungsverfahren ist nicht sicher und führt insbesondere in Quartieren mit hoher Mobilität und ‚schlechter Meldemoral‘ zu Ergebnissen mit tendenziell kleineren Haushalten, da nicht alle Bewohner gemeldet sind. Für die Äußere Neustadt weist die kommunale Statistik für 2003 eine Zahl von 8.800 Haushalten mit einer durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt von 1,52 aus. Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte liegt nach dieser Statistik bei 68% (LH DRESDEN 2004).

| Haushalte davon mit ... Personen | Äußere Neustadt |      |      | Dresden |
|----------------------------------|-----------------|------|------|---------|
|                                  | 1990            | 1996 | 2002 | 2002    |
| 1                                | 28%             | 29%  | 29%  | 42%     |
| 2                                | 27%             | 35%  | 34%  | 36%     |
| 3                                | 23%             | 21%  | 24%  | 13%     |
| 4                                | 18%             | 11%  | 11%  | 7%      |
| 5 und mehr                       | 4%              | 4%   | 2%   | 2%      |
| Personen je Haushalt             | 2,4             | 2,3  | 2,2  | 1,9     |
| n                                | 343             | 411  | 418  | 2784    |

Tab. 10: Haushaltsstrukturentwicklung in der Äußeren Neustadt 1990 bis 2002

Quelle: eigener Entwurf nach KRUSCHWITZ 1990; SAS 1996, eigene Erhebung 2002; LH DRESDEN 2003 (KBU)

Im Jahr 2002 waren 29% der Neustädter Haushalte Wohngemeinschaften, weitere 29% der Neustädter lebten allein und jeweils rd. 15% in Paarhaushalten ohne Kinder und Paarhaushalten mit Kindern. Die übrigen 11% waren Alleinerziehende (8%) und Familienwohngemeinschaften<sup>178</sup> (3%) (vgl. Tab. 11). Im Vergleich zur Gesamtstadt sind vor allem die überdurchschnittlichen Anteile der Wohngemeinschaften und Alleinerziehenden hervorzuheben. Die Anteile der Alleinlebenden und Paarhaushalte liegt hingegen deutlich unter dem städtischen Mittel.

| Haushaltsform             | Alter von ... bis ... Jahren |            |            |            |              | Äußere Neustadt | Dresden     |
|---------------------------|------------------------------|------------|------------|------------|--------------|-----------------|-------------|
|                           | 18 bis 24                    | 25 bis 34  | 35 bis 44  | 45 bis 64  | 65 und älter | 2002            | 2002        |
| allein                    | 4%                           | 11%        | 7%         | 4%         | 3%           | 29%             | 42%         |
| mit Partner               | 3%                           | 7%         | 1%         | 3%         | 0%*          | 14%             | 25%         |
| Alleinerziehende          | 1%                           | 4%         | 0%*        | 3%         | 0%*          | 8%              | 5%          |
| mit Partner und Kindern   | 1%                           | 9%         | 6%         | 1%         |              | 17%             | 19%         |
| Familienwohngemeinschaft  |                              |            |            | 3%         |              | 3%              | 9%          |
| in einer Wohngemeinschaft | 17%                          | 11%        | 1%         |            |              | 29%             |             |
| <b>Gesamt</b>             | <b>26%</b>                   | <b>41%</b> | <b>17%</b> | <b>12%</b> | <b>4%</b>    | <b>100%</b>     | <b>100%</b> |

Tab. 11: Haushaltsformen und Altersstruktur in der Äußeren Neustadt 2002 (\*0% = größer 0 und kleiner 0,5%)

Quelle: eigener Entwurf nach eigener Erhebung 2002 (n=418); Daten für Dresden eigene Berechnung nach LH DRESDEN 2003 (KBU 2002) und LH DRESDEN 2003

### 3.3.3 Bildung und berufliche Tätigkeit

Seit 1990 hat sich das Bildungsniveau der Bewohner der Äußeren Neustadt deutlich erhöht (vgl. Tab. 12). Diese Entwicklung belegt einen soziokulturellen Statusanstieg des Quartiers. Der Anteil erwachsener Bewohner mit einem Hochschul-/Fachhochschulabschluss war bereits 1990 vergleichsweise hoch und stieg bis 2002 leicht auf 29% an; in der Stadt Dresden haben im Durchschnitt 31% der Bewohner einen Hochschul-/Fachhochschulabschluss. Deutlich erhöht hat sich der Anteil der Bewohner, die mindestens das Abitur oder Fachabitur hatten, ihr Anteil betrug 2002 47%. Dieser weit über dem städtischen Durchschnitt liegende Wert ist die Folge des hohen Studentenanteils in der Äußeren Neustadt von rd. 30%. In Anlehnung an WIEST/HILL (2004b) könnte man in der Äußeren Neustadt demnach auch von einer ‚Studentifizierung‘ sprechen. Von allen in Dresden lebenden Studierenden wohnen rd. 8% in der Äußeren Neustadt. Ähnlich hohe Studentenzahlen erreicht sonst nur der in unmittelbarer Nähe zur Universität liegende Dresdner Stadtteil Südvorstadt, in dem sich viele Studentenwohnheime befinden. Ebenfalls hohe Anteile hatten 2002 in der Äußeren Neustadt die Angestellten und Beamten mit 28% sowie die Selbständigen und Künstler mit 14%. Seit der Wende deutlich abgenommen hat der Anteil der Arbeiter, 2002 zählten nur noch 4% der erwachsenen Bewohner zu dieser Gruppe, in Dresden sind es insgesamt 11%.

<sup>178</sup> Damit sind Haushalte gemeint, in denen erwachsene Kinder mit ihren Eltern, erwachsene Geschwister oder Drei-Generationen-Familien leben.

|                            | Höchster Bildungsabschluss |      |         | Berufliche Tätigkeit  |      |         |     |
|----------------------------|----------------------------|------|---------|-----------------------|------|---------|-----|
|                            | Äußere Neustadt            |      | Dresden | Äußere Neustadt       |      | Dresden |     |
|                            | 1990                       | 2002 | 2002    | 1990                  | 2002 | 2002    |     |
| Hauptschule (8./9.Klasse)  | 40%                        | 6%   | 22%     | in Ausbildung         | 1%   | 5%      | 2%  |
| Mittlere Reife (10.Klasse) | 24%                        | 19%  | 29%     | Studierende           | 10%  | 30%     | 7%  |
| Abitur/Fachabitur          | 10%                        | 47%  | 18%     | Arbeiter              | 33%  | 4%      | 11% |
| Fachhoch- /Hochschule      | 26%                        | 29%  | 31%     | Angestellte/Beamte    | 31%  | 28%     | 34% |
|                            |                            |      |         | Selbständige/Künstler | 3%   | 14%     | 6%  |
|                            |                            |      |         | Hausfrau/Mutterschaft | 5%   | 7%      | 2%  |
|                            |                            |      |         | Arbeitslose/ABM       | --   | 6%      | 7%  |
|                            |                            |      |         | Rentner/Vorruhestand  | 17%  | 6%      | 31% |

Tab. 12: Höchster Bildungsabschluss und berufliche Tätigkeit der erwachsenen Bewohner in der Äußeren Neustadt 1990 und 2002

Quelle: eigener Entwurf nach eigenen Berechnungen nach KRUSCHWITZ 1990 und SAS 1993 (zur Schätzung der Anteile 8./9. und 10.Klasse für 1990), eigene Erhebung 2002 (n=418), LH DRESDEN 2003 (KBU)

Die hohen Anteile von Bewohnern mit höherem Bildungsabschluss sowie der Studierenden, Angestellten und Beamten, Selbständigen und Künstler sind typisch für Gentrificationgebiete. Von allen Beschäftigten sind jeweils ein Zehntel in der Wissenschaft, in der Medizin und im Dienstleistungsgewerbe tätig (SAS 2002). Mit der Universität und dem Regierungsviertel im Süden sowie dem Hightech-Cluster der Mikroelektronik im Norden sind drei der größten und modernsten Beschäftigungszentren Dresdens sehr gut von der Äußeren Neustadt erreichbar. Dass die Nähe zu diesen Arbeitsplatzschwerpunkten für die Attraktivität der Äußeren Neustadt mit begründet, belegen die von den berufstätigen Bewohnern genannten Zuzugsgründe. Von allen Berufstätigen unter den nach 1998 in die Äußere Neustadt Zugezogenen gaben 50% die Nähe zum Arbeitsplatz als wichtigen Grund für den Zuzug in die Äußere Neustadt an.

Einen kleinen Ausschnitt über den Wandel der Haushalts- und Berufsstrukturen in der Äußeren Neustadt bietet der Vergleich der Mieterstruktur der Louisestraße 28, eines typischen Neustädter Wohnhauses (vgl. Abb. 37). Im Jahr 1989 wohnten noch mehrere Familien und Alleinerziehende mit insgesamt neun Kinder im Haus. Die meisten Bewohner waren Rentner, Handwerker und Hilfsarbeiter. Vierzehn Jahre später, im Jahr 2003, lebte kein einziges Kind mehr im Haus und fast nur junge Erwachsene, die allein, mit dem Partner oder in einer Wohngemeinschaft wohnten und Studierende, Auszubildende, Schüler, Zivildienstleistende, Angestellte und Selbständige waren (GLATTER/HERRMANN 2004: 42).

|            | 1989   |  | 2003  |                                     |
|------------|--|--|---|-------------------------------------|
| Hinterhaus | Schlosserei  |  | Lager Szenekneipe<br>'Heavy Duty'             |                                     |
| DG         | Zweier-WG (Studenten)                              | Alleinstehende mit zwei Kindern (Küchenhilfe)        | Mutter mit erwachsener Tochter (Freiberufler) | Dreier-WG (Studenten/Angestellte)   |
| 3. OG      | Paarhaushalt (Schlosser mit Frau)                  | Alleinstehende mit einem Kindern (ehem. Küchenhilfe) | Alleinlebender (Angestellter)                 | Dreier-WG (Studenten)               |
| 2. OG      | Familie mit einem Kind                             | Paarhaushalt (Ofensetzer mit Frau)                   | Paar-Haushalt                                 | Dreier-WG (Studenten/Auszubildende) |
| 1. OG      | Alleinstehende mit zwei Kindern (Krankenschwester) | Familie mit drei Kindern                             | Alleinlebender                                | Zweier-WG (Auszubildende)           |
| EG         | Alleinlebende (Rentnerin)                          | Alleinlebender                                       | Quartierskneipe Bierbar                       | Szenekneipe 'Heavy Duty'            |



Abb. 37: Sozialstruktur der Bewohner des Wohnhauses Louisestraße 28 im Jahr 1989 und 2003

Quelle: eigener Entwurf nach GLATTER/HERRMANN 2004

### 3.3.4 Einkommenssituation

Eines der wichtigsten Indizien der sozialen Gentrification ist die Zunahme des Haushaltseinkommens. Aufgrund der besonderen Situation der gesellschaftlichen Transformation ist die Einkommensentwicklung für ostdeutsche Städte und Wohnquartiere nicht mit Hilfe einer längeren Zeitreihe abbildbar. Verglichen wird daher nur die Entwicklung des Einkommens ab 1996.

Die Einkommensentwicklung war zwischen 1996 und 1999 sowohl in der Gesamtstadt Dresden als auch in der Äußeren Neustadt leicht rückläufig (LH DRESDEN 1999). Gründe dafür waren die geringe Erhöhung der Haushaltsnettoeinkommen in Ostdeutschland in dieser Zeit, die Zunahme des Anteils der Ein-Personen-Haushalte und die Zunahme des Anteils der Studenten in der Äußeren Neustadt (SAS 1999: 20). Erst nach 1999 hat sich das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen (arithmetisches Mittel) in der Äußeren Neustadt erhöht: es stieg bis 2002 um etwa 20% auf 1.669 Euro an. Dieser Einkommensanstieg war die Folge der Zunahme höherer Einkommensgruppen. (vgl. Abb. 38).

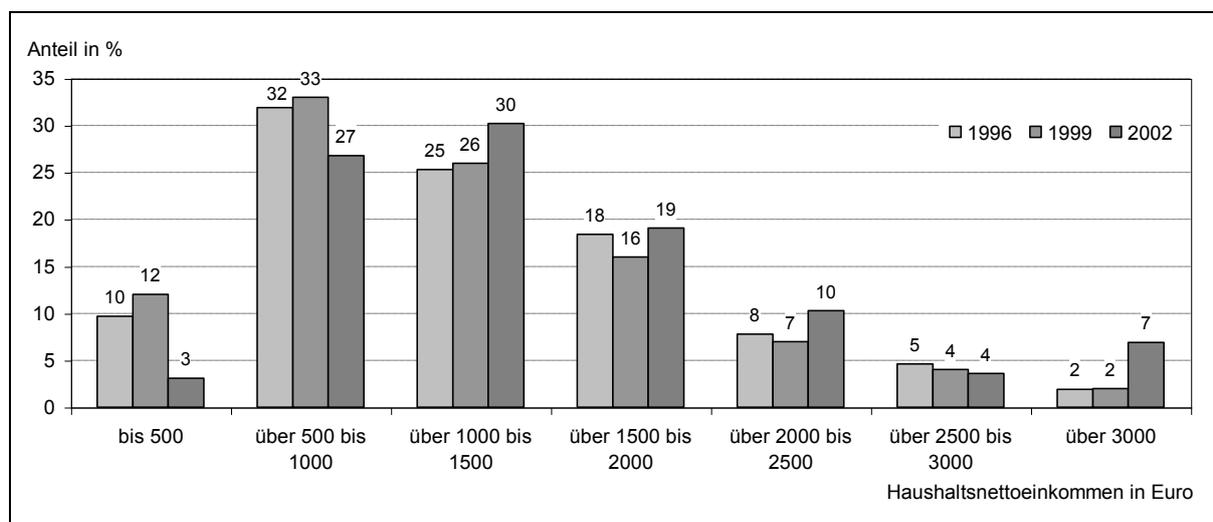


Abb. 38: Verteilung der monatlichen Haushaltsnettoeinkommen in der Äußeren Neustadt 1996, 1999 und 2002  
Quelle: eigener Entwurf nach SAS 1996; 1999; eigene Erhebung 2002 (n=418)

Trotz des Anstiegs der Einkommen lagen alle Vergleichswerte der Einkommensentwicklung unter den entsprechenden Werten für die Gesamtstadt (vgl. Tab. 13).

|   | 1996            |            | 1999            |            | 2002            |            |
|---|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
|   | Äußere Neustadt | Dresden    | Äußere Neustadt | Dresden    | Äußere Neustadt | Dresden    |
| mittleres Haushaltsnettoeinkommen                                       | 1.378 Euro      | 1.648 Euro | 1.333 Euro      | 1.605 Euro | 1.669 Euro      | 1.849 Euro |
| mittleres Haushaltsnettoeinkommen (Median, Berechnung für klass. Werte) | 1.260 Euro      | 1.540 Euro | 1.150 Euro      | 1.470 Euro | 1.440 Euro      | 1.650 Euro |
| Anteil der Haushalte mit mehr als 2.000 Euro Haushaltsnettoeinkommen    | 14 %            | 25 %       | 13 %            | 25 %       | 21 %            | 34 %       |

Tab. 13: Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen in der Äußeren Neustadt und Dresden 1996 bis 2002  
Quelle: eigener Entwurf nach SAS 1996, 1999; eigene Erhebung 2002 (n=418); LH DRESDEN 1999, 2003

Im Jahr 1996 lag das mittlere Haushaltseinkommen in der Äußeren Neustadt bei rd. 84% des städtischen Durchschnitts, im Jahr 2002 bei 90%. Der in der Äußeren Neustadt überdurchschnittliche Anteil an Bewohnern mit geringeren Einkommen resultiert aus der sehr hohen Zahl der Auszubildenden, Studenten, Alleinerziehenden und dem überdurchschnittlichen Anteil an Sozialhilfeempfängern. Bereits 1995 lag der Anteil der Sozialhilfeempfänger mit 4,5% über dem städtischen Durchschnitt (1,2%; LH DRESDEN 1996). Im Jahr 2003 lag ihr Anteil bei 6,1%, in der Gesamtstadt hingegen nur bei 3,3% (LH DRESDEN 2004).

Das Haushaltsnettoeinkommen berücksichtigt nicht die Größe und Zusammensetzung der Haushalte. Aus diesem Grund wurden zusätzlich das Pro-Kopf-Einkommen und das Äquivalenzeinkommen der Haushalte berechnet. Im Jahr 2002 war das mittlere Pro-Kopf-Einkommen (Median) in der Äußeren Neustadt mit 700 Euro vergleichsweise gering. Mehr als die Hälfte der Neustädter hatte ein monatliches Pro-Kopf-Einkommen von weniger als 750 Euro. Das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen<sup>179</sup> (Median) in der Äußeren Neustadt lag ebenfalls bei 700 Euro und damit deutlich unter dem Dresdner Durchschnitt von 1.100 Euro. Nur 22% der Neustädter hatten ein Äquivalenzeinkommen, das über dem Dresdner Durchschnitt lag (LH DRESDEN 2003, eigene Erhebung).

### **3.3.5 Gentrificationproteste und Verdrängung der Bewohner**

Aussagen über das Ausmaß von Verdrängungen sind sehr schwierig. Die dafür benötigten Kenntnisse über die ‚wahren‘ Gründe der Mobilität sind oft nur schwer zu ermitteln, weil Umzugsentscheidungen von vielen Faktoren abhängen und sich über einen längeren Zeitraum erstrecken können. So kann sich ein Mieter über längere Zeit mit dem Gedanken eines Umzugs tragen, aber erst die angekündigte Sanierung bietet ihm dafür den gegebenen Anlass. In diesem Fall könnte man nur bedingt von einer Verdrängung sprechen.

Ob und in welchem Ausmaß es zu Verdrängungen kommt, hängt von mehreren Faktoren ab: der Vermieterstrategie, dem Verhandlungsgeschick der Mieter, den rechtlichen Rahmenbedingungen (Sozialpläne, Formulierung von Zielen der Sanierung, Erhaltungssatzungen, Mietpreisbindungen, Nutzung von Belegungsbindungen und Zweckentfremdungsverboten) sowie von der lokalen Wohnungsmarktsituation (ALISCH/ZUM FELDE 1990; BLASIUS 1993; TIETZSCH 1996; HÄUBERMANN/HOLM/ZUNZER 2002). Inwieweit der umfangreiche Bewohneraustausch in der Äußeren Neustadt mit einer Verdrängung der Bewohner verbunden war, ist nicht bekannt. In den frühen 1990er Jahren publik gewordene Einzelfälle der Mieterverdrängung lassen darauf schließen, dass es Verdrängungen gab. Unklar bleibt jedoch das Ausmaß der Verdrängungen. Mangels empirischer Daten kann der Umfang der Verdrängungen aus der Äußeren Neustadt nur *vorsichtig geschätzt* werden.

Seit Frühjahr 1990 bestand eine sehr hohe Sensibilität gegenüber jeglichen Anzeichen einer einsetzenden Gentrification, zu denen Grundstücksaufkäufe, Spekulationen, Gebäudeabriss sowie Mieterverdrängungen mittels Sanierungsankündigungen, Zwangsräumungen und Wohnraumzweckentfremdung zählten. Zugleich bestand ein großes Interesse an schnellen Investitionen, die teilweise mit ‚rücksichtslosen‘ Verdrängungspraktiken durchgesetzt wurden. Als erste strittige ‚Übernahmefälle‘, Abriss- und Neubaupläne an die Öffentlichkeit gerieten, schienen sich die größten Befürchtungen der hochsensibilisierten Bürgervertretungen und Protestgruppen zu bestätigen (vgl. Abb. 39).<sup>180</sup>

September 1990 In der Louisenstraße 75 wurden Mieter zusammengeschlagen und vertrieben.

<sup>179</sup> Das Äquivalenzeinkommen wird unter Berücksichtigung der Haushaltsstruktur aus dem Haushaltsnettoeinkommen berechnet. Die Haushaltsmitglieder gehen dabei mit unterschiedlicher Wichtung (Äquivalenzziffer) in die Berechnung ein. Da das Alter der Kinder nicht miteinbezogen wurde, musste die Berechnung des Äquivalenzeinkommens über ein vereinfachtes Verfahren berechnet werden. Jede erwachsene Person erhielt das Gewicht 1, bei einem Alter der Mutter bis 39 Jahre erhielt jedes Kind den Faktor 0,6, war die Mutter 40 Jahre und älter, wurden für jedes Kind 0,9 Punkte berechnet. Das Äquivalenzeinkommen für die Stadt Dresden wurde mit Hilfe der Regelsatzabstufungen zum Lebensunterhalt des Bundessozialhilfegesetzes berechnet. Danach geht der Haushaltsvorstand mit einer Äquivalenzziffer von 1 in die Berechnung ein, jede weitere erwachsene Person über 18 Jahre mit 0,8, Personen zwischen 15 und 18 Jahren mit 0,9, zwischen 8 und 14 Jahren mit 0,65 und bis 7 Jahre mit 0,5.

<sup>180</sup> Auf die kritischen Fälle der Mieterverdrängung machten insbesondere die Sanierungskommission und die IG Äußere Neustadt aufmerksam.

|               |   |
|---------------|---|
| Januar 1991   | Die Mieter in der Sebnitzer Straße 3 erhielten eine Mitteilung des Eigentümers über die demnächst beginnende Sanierung und die damit verbundene erhebliche Mieterhöhung sowie die ihnen zur Verfügung stehenden Ausziehfristen verbunden mit einem Angebot von Auszugsprämien ohne Angebot von Ersatzwohnungen. |
| März 1991     | Die Mieter in der Königsbrücker Straße 44 erhielten eine Wohnraumkündigung zum September 1991, da in Kürze die Sanierungen beginnen würden.   |
| Juli 1991     | Die Mieter der Bautzner Straße 67 erhielten eine Wohnraumkündigung zum September 1991.  |
| August 1991   | In der Görlitzer Straße 34 wurden von einer privaten Schutztruppe die Wohnungstüren von Schwarzmietern und offiziellen Mietern demoliert und den Mietern eine Frist von zehn Tagen für den Auszug gegeben, und der Eigentümer begann mit Baumaßnahmen ohne erteilte Baugenehmigung.                             |
| August 1991   | Die Mieter der Förstereistraße 11 und 13 werden – nach Rücksprache - in die Wohnungen des Hinterhauses umgelegt, da man im Vorderhaus Büros einrichten wollte.  |
| April 1992    | Den Mietern der Pulsnitzer Str. 1 wird mit Sanierung und Mietsteigerung gedroht.  |
| Mai 1992      | Es wird versucht, die Mieter der Bautzner Straße 34/36 mit nicht genehmigten Baumaßnahmen und Papierkrieg zu verdrängen.  |
| Juni 1992     | Die Pläne zum Abriss des ehemaligen Kulturhauses ‚Aktiv‘ Königsbrücker Straße/Bischofsweg werden bekannt.   |
| Juli 1992     | Die Pläne zum Neubau des Regierungsviertels am nördlichen Elbufer werden bekannt.   |
| Oktober 1992  | Die Pläne zum Abriss des Letech-Geländes auf der Böhmisches Straße werden bekannt.  |
| November 1992 | Die Pläne zum Bau eines Boardinghauses auf der Bautzner Straße 53 werden bekannt.   |
| Frühjahr 1993 | Der Abriss historischer Wohngebäude an der Königsbrücker Straße/Louisenstraße führt zu heftigen Protesten im Quartier.  |

Abb. 39: Versuche der Mieterverdrängung und Investorenpläne in der Äußeren Neustadt 1990 bis 1993

Quelle: Info des MIETERVEREINS DRESDEN Juni 1992; WIKTORIN 2000: 123ff.; Anton 24 6/1993; Presseauswertung

Mit jeder neuen ‚Schreckensmeldung‘ erhöhte sich die Furcht vor dem Verlust der kleinteiligen historischen Bausubstanz und einer Verdrängung der Mieter, weil viele der geplanten Sanierungen und Neubauprojekte auf eine zahlungskräftigere Mieterklientel und auf Büronutzungen abzielten. „Da entsteht eine Sogwirkung für die Kaufkraft, es gehen noch mehr kleine Läden kaputt, und es entsteht ein künstlicher Bedarf für teure Wohnungen.“<sup>181</sup> Insbesondere die 1992 bekannt gewordenen Pläne zum Neubau des Regierungsviertels in unmittelbarer Nähe zur Äußeren Neustadt schürten die Ängste der Bewohner und Bürgerinitiativen. „Es gab so einen Wohnungsnotstand und dann kommen noch mal vielleicht 5.000 Beamte her oder irgendwelche Vertreter von Siemens oder was, wo das Geld keine Rolle spielt, wo der Staat oder die Firma gezahlt hat, so dass die guten Wohnungen dann auch Mittelklasse und so weg waren.“<sup>182</sup>

Auf die bekannt gewordenen Fälle der unlauteren Entmietung, der Zweckentfremdung, des spekulativen Leerstands und des Gebäudeabrisses reagierte die IG Äußere Neustadt mit dem Instrument der einstweiligen Verfügung.<sup>183</sup> Zugleich agierte die politisierte jugendliche Szene „mit teils spektakulären, meist unerlaubten Protestaktionen – Demonstrationen, Mahnwachen, Verunreinigungen sanierter Gebäude mit Farbbeuteln oder Graffities etc.“ (WIKTORIN 2000: 128) Wie bei einem Seismographen schlugen die Zeiger bei dem geringsten Verdacht unlauteren Mitteleinsatzes aus. Mit linken Hausbesetzern kamen junge Bewohner in den Stadtteil, die ‚neue Szenen‘ der Linksalternativen bildeten. Die ‚alten linksintellektuellen und kulturellen Szenen‘ schmolzen ab und differenzierten sich aus. Ökonomische Zwänge, politische Resignation und biographische Entscheidungen veranlassten Aktivisten der ‚alten Szenen‘ fortzuziehen oder führte sie in neue berufliche Karrieren. Teile der ‚alten Szenen‘ engagierten sich allerdings weiterhin im Stadtteil und bildeten gemeinsam mit den jungen Leuten der ‚neuen Szenen‘ eine Widerstands-Koalition gegen Verdrängung und Schicksanierung. Einen ersten Höhepunkt erreichten die Widerstände mit den Protesten gegen den Abriss der Wohngebäude in der Louisenstraße 3 bis 7.

Die Protestgruppen befürchteten, dass mit dem

„Es war still um das Haus. Sie sah hinüber auf

<sup>181</sup> Vertreter der IG Äußere Neustadt, in: taz 13.7.1993

<sup>182</sup> Interview Hr. PRÖHL (ehem. Bewohner, Stadtrat)

<sup>183</sup> Die einstweilige Verfügung ist ein juristisches Eilverfahren, bei dem per sofortiger richterlicher Verfügung ein Zustand, der auf einem offensichtlichen Rechtsbruch basiert – z.B. das Abstellen des Wassers - unter Androhung einer Ordnungsstrafe beseitigt werden muss.

Abriss der Gebäude ein Präzedenzfall geschaffen wird, der die Genehmigung nachfolgender Abrissprojekte erleichtert.<sup>184</sup> Wenig später, im Sommer 1993 kam es auf dem Stadtteilstadtteil Bunte Republik Neustadt erstmals zu Krawallen, an denen Skins und Autonome beteiligt waren, und bei denen mehrere Geschäfte zerstört und eine Kaufhalle geplündert wurde. Es ist nur zu vermuten, dass die in der Äußeren Neustadt entstandene Protestkultur von Anfang an einen Teil der Investoren abgeschreckt hat, wodurch der Abriss historischer Gebäude, eine ‚Edelsanierung‘ und eine rücksichtslose Mieterverdrängung verhindert wurden.

die schwarzen, matten Scheiben ihrer Wohnung. Nein, sie hatte das Haus nicht verlassen, sie hatte sich geweigert. Sie lebte noch immer in diesen alten Mauern. Sie blickte aus dem neuen Haus auf ihre alte Wohnung, hinter deren Fenstern sie noch immer stand. Es würde für sie keine andere Blickrichtung geben. Noch einmal trat einer der Männer aus der Unterkunft, verschwand aber sogleich wieder. Es war still um das Haus. Sie umfaßte fest den Wirbel des Fensters, als das Haus in sich zusammensackte und schloß die Augen, als der Qualm sich langsam verzog.“

aus: JENS WONNEBERGER: Die Sprengung. In: DAVID, C. (Hrsg.)(1996): Schokoladenbruch. neustadt lesebuch. Dresden.

Insgesamt haben von 1990 bis 1993 etwa 27% derjenigen Haushalte, die bereits 1989 im Stadtteil wohnten, die Äußere Neustadt verlassen (SAS 1996: 36). Da es wenig wahrscheinlich ist, dass verdrängte Mieter beim Auszug die Stadt verlassen, gilt die Zahl der Umzüge in einen anderen Dresdner Stadtteil als ‚verdrängungsrelevante‘ Fortzugsgröße. Zwischen 1990 und 1993 zogen etwa 50% der Abwandernden in einen anderen Stadtteil Dresdens.<sup>185</sup> Bezogen auf die Zahl aller Neustädter wanderten demnach geschätzte 13,5% in einen anderen Dresdner Stadtteil. Da anzunehmen ist, dass nicht alle Umzüge in einen anderen Dresdner Stadtteil aus Verdrängungen resultierten, wurden von diesem Wert die freiwilligen Umzüge in andere Dresdner Stadtteile subtrahiert. Der Anteil freiwilliger Umzüge in andere Dresdner Stadtteile lag bei geschätzten 6% und wurde wie folgt ermittelt: in einer soziologischen Studie von 1990 wurden die Mobilitätsabsichten der Neustädter erfasst und für 12% der Bewohner eine konkrete Umzugsabsicht aus dem Stadtteil festgestellt (KRUSCHWITZ 1990: 19). Geht man davon aus, dass diese 12% tatsächlich umgezogen sind und davon die Hälfte innerhalb Dresdens, kann für 6% der Neustädter ein freiwilliger Fortzug in einen anderen Stadtteil Dresdens angenommen werden. Aus der Differenz aller in andere Dresdner Stadtteile Fortgezogenen und der freiwillig in andere Dresdner Stadtteile Fortgezogenen kann eine Quote der zwischen 1990 und 1993 *potenziell Verdrängten* von 7 bis 8% geschätzt werden (vgl. Abb. 40).

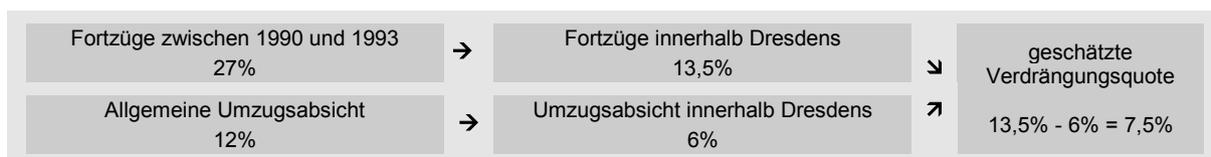


Abb. 40: Schätzung der Verdrängungsquote für den Zeitraum 1990 bis 1993

Quelle: eigener Entwurf

Zwischen 1994 und 1996 bestand noch immer eine hohe Verdrängungsgefahr. Der Grund dafür waren die unter den Bedingungen der Wohnungsknappheit beginnenden Sanierungen. Die erwarteten Sanierungen führten bei den Mietern zu großer Ungewissheit über die Sicherheit und Form der zukünftigen Wohnverhältnisse. Die bestehende Unsicherheit spiegelte sich in der im Juni 1995 von der IG Äußere Neustadt durchgeführten Mieterbefragung wider. Auf die Frage: ‚Welche Fragen beschäftigen Sie als Mieter zur Zeit?‘ antworteten 49,2% mit ‚Muss ich wegen künftiger Sanierung ausziehen oder bleibt mir die Wohnung erhalten?‘ Fast die Hälfte der Mieter fühlte sich in ihrem damaligen Mietverhältnis unsicher (45,5%).<sup>186</sup> Viele Mieter nutzten die erstbeste Gelegenheit, der erwarteten Mieterhöhung bzw. Sanierung zu entgehen, und zogen unaufgefordert aus. Diese

<sup>184</sup> Abrissgegner in DNN 16.7.1993

<sup>185</sup> Wanderungszahlen liegen nur für das Jahr 1993 vor. Im Jahr 1993 zogen 60% der Fortziehenden in einen anderen Dresdner Stadtteil. Da im Wendejahr 1990 der Anteil der Abwanderungen nach Westdeutschland weit höher war, kann der Wert der Abwanderung in die Dresdner Stadtteile für den gesamten Zeitraum 1990 bis 1993 etwas geringer geschätzt werden.

<sup>186</sup> IG Äußere Neustadt 1995: 10; Mehrfachnennungen möglich; Stichprobengröße n = 132 Fälle

*freiwillige Verdrängung*<sup>187</sup> wurde verstärkt durch die mit den Sanierungen verbundenen Beeinträchtigungen der Wohnqualität im Quartier und das zunehmend größer werdende Wohnungsangebot in Dresden und im Umland: in Plattenbauten, sanierten Altbauwohnungen oder Neubauten. Zweitens entfiel ein Großteil der Abwanderungen auf *neutrale Verdrängungen*.<sup>188</sup> Ein Großteil der jungen Mieter befand sich in einer hochmobilen Lebensphase, in der vor allem Ausbildungsabschlüsse und Veränderungen in den Partnerschaftsverhältnissen sehr häufig mit einem Wohnstandortwechsel verbunden sind. Ein dritter Auszugsgrund, der sich allerdings nicht statistisch nachweisen lässt, war die *soziale Verdrängung*<sup>189</sup>, bspw. der Fortzug älterer Bewohner aufgrund der antibürgerlichen, provokativen Lebensweise neu zuziehender junger Menschen.<sup>190</sup> Ein vierter wichtiger Auszugsgrund war die *vergoldete Verdrängung*<sup>191</sup>, bei der sich die Mieter mit den Vermietern auf die Zahlung von Entschädigungen einigten. Aufgrund des geringen Wissens über eine realistische Größenordnung der Verhandlungssumme sind dabei sicher „viele Mieter überrumpelt und mit geringen Summen abgefunden worden.“<sup>192</sup> Allerdings gab es ebenso Fälle, in denen die Mieter die anstehende Sanierung für sich nutzten. So zogen Schwarzmieter gezielt in Wohnungen, für die eine Sanierung zu erwarten war, um bei den dann notwendig werdenden Auszugsverhandlungen Ablöse Gelder auszuhandeln. Ein Vorgehen, das von einigen Mietern professionalisiert und mehrfach betrieben wurde.<sup>193</sup>

Der Schutz der Bewohner vor einer Verdrängung war zu dieser Zeit ein sehr wichtiges Thema. Im Juni 1993 war nach langem Ringen um die genauen Formulierungen der Mieterschutz in Sanierungsgebieten politisch bestätigt worden. Das dort offiziell formulierte Ziel lautete: „Kein Mieter sollte gegen seinen Willen aufgrund einer Sanierung aus dem Sanierungsgebiet wegziehen müssen.“<sup>194</sup> Preiswerter Wohnraum sollte für die von der Sanierung betroffene Bevölkerung erhalten bleiben und die soziale Struktur der Wohnbevölkerung geschützt werden (LH DRESDEN 1993: 6). Eine von Stadtteilinitiativen geforderte soziale Erhaltungssatzung wurde jedoch nicht verabschiedet. Statt dessen wollte die Stadt Dresden den Mieterschutz mit Hilfe von Sozialplänen, Kostenübernahmen für Umzüge, Mieterinformationen und der Schaffung preiswerter Angebote mittels öffentlicher Förderung von Sanierungen sicherstellen.

Zum wichtigsten Instrument des Mieterschutzes wurden die *Sozialpläne*. Sozialpläne sind Mieter-Vermieter-Vereinbarungen, ohne die eine Sanierung nicht stattfinden durfte. Die Sozialpläne waren nach einem vorgegebenen Muster aufzustellen und enthielten Vereinbarungen über Art, Umfang und voraussichtliche Dauer der Sanierung, über Ausgleichsmaßnahmen für den Mieter während der Baumaßnahmen, über die voraussichtliche Miethöhe nach erfolgter Modernisierung und über Rückzug in die bisherige Wohnung oder den Umzug in eine andere Wohnung. Die Verantwortung der Sozialplanerstellung lag allein in den Händen der Eigentümer. Eine Betreuung durch sogenannte Sozialplanbeauftragte wurde zwar angestrebt, konnte aus finanziellen Gründen aber nicht umgesetzt werden. Die Mieter hatten das Recht, sich von einer unabhängigen Institution zu dem ihnen vorgelegten Sozialplan beraten zu lassen. Da eine Einzelfallberatung der Betroffenen allein durch das

---

<sup>187</sup> *freiwillige Verdrängung*: Zuzug einer statushöheren Bevölkerung verbunden mit freiwilligem Auszug der bisherigen Bewohner aufgrund von Unsicherheiten über die Eigentums- und Gebäudeentwicklung, ausbleibenden Veränderungen oder fehlenden Perspektiven der Stadtteilentwicklung, Ankündigung von Modernisierung und Mieterhöhungen, Ankündigung einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, dauerhaften Belastungen durch umfangreiche Sanierungen im Wohnquartier (KILLISCH/GÜTTER/RUF 1990; WIEBNER 1990)

<sup>188</sup> *neutrale Verdrängung*: Zuzug einer statushöheren Bevölkerung und Fortzug der bisherigen Bewohner aus ‚normalen Motiven‘ (berufliche, private, familiäre Gründe) (KILLISCH/GÜTTER/RUF 1990; WIEBNER 1990; BLASIUS 1993)

<sup>189</sup> *soziale Verdrängung*: Zuzug einer statushöheren Bevölkerung verbunden mit freiwilligem Auszug der bisherigen Bewohner aufgrund infrastruktureller und soziokultureller Veränderungen, die zu einer Entfremdung und einem Unbehagen führen (KILLISCH/GÜTTER/RUF 1990; WIEBNER 1990; BLASIUS 1993)

<sup>190</sup> „Die Älteren verlassen die Gegend, vertrieben von den goldenen Krawattennadeln oder den Anarchos, die sich an bürgerliche Regeln nicht gewöhnen wollen oder auch schon mal kriminell werden.“ in: Junge Welt 8.12.1994

<sup>191</sup> *vergoldete Verdrängung*: Zuzug einer statushöheren Bevölkerung bei gleichzeitiger Entschädigung der zu einem Umzug gezwungenen bisherigen Bewohner; Voraussetzung dafür sind geschickte Verhandlungsstrategien und wirksame Mieterschutzbestimmungen (HÄUBERMANN/HOLM/ZUNZER 2002)

<sup>192</sup> REINTSCH 1998: 76

<sup>193</sup> Interview Fr. WEBER (STESAD GmbH)

<sup>194</sup> Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Dresden zu den ‚Grundsätzen für den Sozialplan und Härtefallausgleich für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach §§ 180 und 181 BauGB - Beschluss 1872-67-93 vom 11. Juni 1993

Stadterneuerungsamt nicht möglich war, teilten sich diese Aufgabe der Mieterberatung das Büro des Stadterneuerungsamtes und Sanierungsträgers STESAD, die IG Äußere Neustadt sowie der Mieterverein Dresden. Zur Mieterberatung der IG Äußere Neustadt, deren Qualität sich bald herumgesprochen hatte, kamen monatlich bis zu 100 Ratsuchende.<sup>195</sup> Mit der Sanierung konnte schließlich erst dann begonnen werden, wenn Vermieter und Mieter den Sozialplan unterzeichnet hatten, und dieser von der zuständigen öffentlichen oder damit beauftragten Stelle – in diesem Fall dem Sanierungsträger - genehmigt wurde.

Mit den Sozialplänen schien ein praktikables und faires Instrument der sozial verträglichen Gestaltung des Sanierungsprozesses vorzuliegen. Konkret zu beurteilen ist dies allerdings nicht, weil die Praxis der Sozialplanaufstellung durch die Vermieter dazu führte, dass die Umstände, unter denen sich Vermieter und Mieter über die Sozialpläne geeinigt hatten, oft unklar blieben. Es gilt als nachgewiesen, dass die Mieter über ihre Rechte nicht ausreichend informiert waren oder sie aus Angst vor einer Konfrontation mit dem Vermieter unvorteilhafte Kompromisse eingingen.

„...am Schlimmsten sind die älteren Leute gewesen, die ham' dann schon quasi angefangen zu packen und ham' dann gefragt: "Wann müssen wir denn hier raus?". Ja, also dieses Devote, dieses „Nicht-kämpfen-wollen/können“, ja, also auch nicht mal geistig sich diesem Widerstand gegensetzen zu wollen.“ ... „Ich hab' also 'ne ehemalige Diakonisse beraten, da ging's um 'ne Mieterhöhung, das war vielleicht 93/94 gab's diese erste und zweite Grundmieterhöhungsverordnung, wo abhängig vom Bauzustand des Hauses, nicht der Wohnung, sondern des Hauses, bestimmte Beschaffenheitszuschläge jeweils 30 Pfennig pro Quadratmeter Wohnfläche zugeschlagen werden durften und ich hab' da wirklich 3 oder 5 Beratungstermine investiert, ich war sogar im Haus und hab' mir Dachfenster usw. angeschaut und dann hat plötzlich die „WOBA“ geklagt und sofort ist die umgefallen, hat ihren Widerspruch zurückgezogen, hat also 'en handschriftliches Schreiben an den Richter gemacht und da war der Satz drin: „Man ist doch eine ehrliche Frau“, heißt ich bin mein Lebtage ehrlich gewesen, ich hab' nie was mit der Polizei oder gar mit Gerichten zu tun gehabt, diese Schande, jetzt zerrt der mich vor Gericht, wenn das der Postbote erfährt oder die Frau Nachbarin.“

Interview mit dem Mieterberater der IG Äußere Neustadt DETLEF PFLUGK

Eine 1996 durchgeführte Befragung der Neustädter ergab, dass 51% der Befragten nicht ihre besonderen Rechte kannten, die sich aus dem Status als Sanierungsgebiet ergaben.<sup>196</sup> Viele haben freiwillig dem Druck der Vermieter nachgegeben. Waren die in den Sozialplänen festgehaltenen Konditionen erst einmal unterschrieben, konnten auch die beratenden Institutionen und die Gutachter oft nichts mehr korrigieren.

Ein weiteres Instrument, mit dem zwar nicht die Verdrängung, aber mögliche Kosten einer Verdrängung verhindert werden sollten, war die Verpflichtung zur Bereitstellung von *Ersatzwohnungen*. Vor Beginn der Sanierungen waren viele Eigentümer und Investoren daran interessiert, das Gebäude leer zu wohnen. Zum einen war dies unumgänglich, da die Gebäude in einem sehr schlechten Bauzustand waren und von Grund auf saniert werden mussten. Zum anderen bot der Leerzug die Möglichkeit, ein entmietetes Gebäude zu deutlich höheren Preisen zu verkaufen, weil für den Käufer dadurch keine ‚lästigen‘, zeit- und kostenaufwändigen Verhandlungen und Umzugsregelungen mit den Mietern entstanden.<sup>197</sup> Von Vorteil war ebenso, dass die Mietverträge nach der Sanierung als Neuverträge galten und daher eine höhere Miete vereinbart werden konnte. Der Leerzug der Gebäude bedeutete für die bisherigen Mieter, dass sie zumindest vorübergehend, in der Regel aber endgültig ihre Wohnung wechseln mussten. Mit der Verpflichtung zur Bereitstellung von Ersatzwohnungen waren die Eigentümer aufgefordert, den Mietern eine Alternative zu bieten oder zumindest die Umzugskosten zu übernehmen. Stand keine Ersatzwohnung zur Verfügung, übernahm der Sanierungsträger oder das Wohnungsamt die Wohnungsvermittlung. Die zu leistenden

<sup>195</sup> Interview Hr. PFLUGK (IG ÄÜBERE NEUSTADT); Sächsischer Bote 10.1.1996; BILD 13.9.1997; SäZ 25.8.1999

<sup>196</sup> SAS 1996: 85

<sup>197</sup> Ein Beispiel für spekulativen Leerstand wurde im Dezember 1994 bekannt. Das Haus auf der Görlitzer Str. 2/2b wurde von einem Investor für 1,5 Mio. DM gekauft, dann mit Ankündigung einer Sanierung entmietet. Anschließend wurden (angeblich) für 0,5 Mio. DM erste Sanierungsmaßnahmen begonnen, zugleich aber ein Verkaufsgesuch in Höhe von 3,5 Mio. DM aufgegeben. Bei Verkauf entspräche dies einem Gewinn durch Spekulation von 1,5 Mio. DM (SäZ 6.12.1994).

Umzugshilfen wurden bei öffentlicher Förderung aus Fördergeldern und bei privater Finanzierung in fast allen Fällen vom Eigentümer gezahlt.<sup>198</sup>

Die immer augenscheinlicheren Veränderungen im Quartier verstärkten den *Widerstand* gegen Sanierung, Verdrängung und Kommerzialisierung. Die Bürgerinitiativen und Mietervertreter konzentrierten sich auf institutionelle Strategien. Sie engagierten sich in der Mieterberatung und in der Sanierungskommission. Zugleich nahm der Widerstand mit militanten Mitteln zu: symbolische Hausbesetzungen, politische Graffities und Zerstörungen von Symbolen der Aufwertung. „Gerade haben wir die Schaufenster des Apart-Hotels in der Bautzner Straße entglast. ... Damit wollen wir ein Zeichen gegen Umstrukturierung und Vertreibung der sozial Schwachen aus der Äußeren Neustadt setzen.“<sup>199</sup> Die demonstrative Besetzung der Gebäude in der Martin-Luther-Straße 16/18 gegen Zweckentfremdung mittels spekulativem Leerstand im Februar 1994 durch den Verein gegen Obdachlosigkeit „artete zu einer Schlacht zwischen Polizei und Besetzern aus“ (JAUSLIN 1997: 47). Eine anschließende in den Gremien und Medien geführte Diskussion über den Umgang mit Hausbesetzungen führte zu einem Strategiewechsel der Polizei, die nun offensiv neue Hausbesetzungen unterband. Seit Anfang 1994 gab es einen uniformierten Gemeindlichen Vollzugsdienst, der „Aktionen vorbeugen soll, bei denen sich autonome Gruppen wieder einmal mit Pflastersteinen gegen Umstrukturierungen und Westinvestoren wehren wollen.“<sup>200</sup> Die Widerstände gegen befürchtete Verdrängung, Gebäudeabriss, Spekulation, Zweckentfremdung, Luxussanierung und Kommerzialisierung erreichten im März 1995 ihren Höhepunkt. Ein vom Verein ‚Häusertratsch‘ organisierter Demonstrationzug von rund 300 bis 500 Menschen zog unter dem Motto ‚Wir bleiben hier‘ zum

Dresdner Rathaus (vgl. Abb. 41).<sup>201</sup> Nach der 1. BRN 1990 entfaltete diese Aktion die höchste Identifikationskraft für die Bewohner der Äußere Neustadt (JAUSLIN 1997: 52). Die Demonstranten erkämpften sich das Rederecht eines ihrer Vertreter im Dresdner Stadtrat.

Laßt uns losziehen für bezahlbaren Wohnraum,  
für Anerkennung selbstverwalteter Projekte in der **Neustadt**  
gegen Luxussanierung und Vertreibung, mit Trommeln,  
Trillerpfeifen, Topfdeckeln, Trompeten und Geschrei!!

**Wir bleiben hier!**

Abb. 41: Abschrift des Aufrufs zur Demonstration am 23. März 1995

Quelle: Flugblatt ‚Wir bleiben hier‘ 3/1995

Der dadurch entstandene politische Druck war so groß, dass der Stadtrat im April 1995 eine aktuelle Stunde zum Thema ‚Verdrängung aus der Äußeren Neustadt‘ ansetzte. Da trotz dieser politischen Diskussion keine Veränderungen in der Sanierungspraxis feststellbar waren, organisierte der Verein Häusertratsch im Juli 1995 eine weitere Protestdemonstration, die aber durch einen Polizeieinsatz gestoppt wurde.<sup>202</sup>

Am 2. Februar 1996 konkretisierte schließlich der Dresdner Stadtrat seine Aussagen zum Ziel des Mieterschutzes in Sanierungsgebieten mit der Aussage: „Der Verdrängung der Bewohner soll entgegengewirkt werden.“<sup>203</sup> Noch bis 1996 erschienen mehrere Artikel in der lokalen Presse, die mit Aussagen wie „Der Verdrängungsprozess hat längst begonnen“; „Ich fürchte, das wird hier bald zum Yuppie-Viertel“ und „Die Hälfte der Wohnungen werde auf mehr oder weniger brutale Art und Weise von Mietern »befreit«“ auf die Verdrängungsproblematik aufmerksam machten.<sup>204</sup>

<sup>198</sup> LH DRESDEN 1996: 5 – Startklar für die Sanierung, REINTSCH 1998: 75ff.

<sup>199</sup> SäZ 11.5.1994

<sup>200</sup> DNN 19.1.1994

<sup>201</sup> Zu den protestierenden Projekten und Initiativen zählten u.a. die Bewohnerinitiative IG Äußere Neustadt, der Kinderspielplatz und Treffpunkt PANAMA, das Jugendhaus AZ Conni, mehrere Wohnprojekte, der Häusertratsch e.V., der Punkertreff Schlagloch und das Sozialprojekt Malwina (Broschüre ‚Wir bleiben hier‘ April 1995). Die Angehörigen der einzelnen Gruppen kannten sich zwar gut, aber es herrschten zuweilen Berührungängste zwischen ihnen. Ein ähnlich gemeinsames Auftreten wie im März 1995 gab es nur selten (JAUSLIN 1997: 72).

<sup>202</sup> SäZ 1.8.1995

<sup>203</sup> Beschluss über die „Konkretisierung der Sozialen Erneuerungsziele bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten“ - Beschluss V 815-32-1996 vom 2. Februar 1996

<sup>204</sup> D.PFLUGK (IG ÄÜßERE NEUSTADT) in SäZ 27.7.1995 und in Sächsischer Bote 10.1.1996

Auch für den Zeitraum von 1994 bis 1996 wurde die Verdrängungsquote nach einem Schätzverfahren berechnet. Von 1994 bis 1996 haben 5.700 Bewohner die Äußere Neustadt verlassen, davon sind 3.400 in einen anderen Dresdner Stadtteil gezogen. Der Anteil der in einen anderen Dresdner Stadtteil Fortgezogenen an der Neustädter Bevölkerung lag damit bei rd. 37% der Bewohner. Eine soziologische Befragung von 1993 ergab eine allgemeine Umzugsabsicht von 23% und eine ‚freiwillige‘ Umzugsbereitschaft in andere Dresdner Stadtteile von 13% (SAS 1996: 41). Die Differenz aus den tatsächlich in andere Stadtteile Umgezogenen und den freiwillig Umgezogenen ergibt den geschätzten Wert der zwischen 1994 und 1996 *potenziell Verdrängten* von 23% (vgl. Abb. 42).

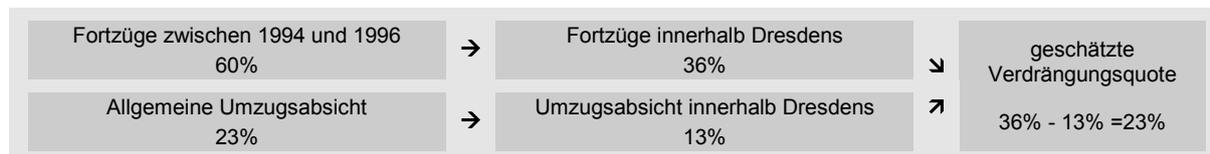


Abb. 42: Schätzung der Verdrängungsquote für den Zeitraum 1994 bis 1996

Quelle: eigener Entwurf

Sie ist deutlich höher als die für Anfang der 1990er Jahre geschätzte Verdrängungsquote. Dramatische Fälle einer unlauteren Entmietung, wie sie von 1991 bis 1993 auftraten, konnten jedoch mit den Instrumenten des Mieterschutzes ab 1994 weitgehend vermieden werden (WIKTORIN 2000: 120).

Für die Zeit ab 1997 wurden keine Schätzungen einer Verdrängung mehr vorgenommen. Die Abwanderungen erfolgten jetzt unter anderen Rahmenbedingungen als in den Jahren zuvor. Der Wandel des Wohnungsmarktes von einem Vermieter- zu einem Mietermarkt führte zu einer Stabilisierung der Preise und einem ausreichend großen, qualitativ guten Wohnungsangebot. Auch der Verdrängungsdruck durch Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen verringerte sich ab Mitte der 1990er Jahre aufgrund der Entspannung des Dresdner Büroflächenmarktes und der Ausweisung von Nutzungszonen im Sanierungsgebiet. Bereits 1997 war der Dresdner Büromarkt übersättigt, so dass kaum noch die Gefahr der Zweckentfremdung durch Büros bestand.<sup>205</sup> Die mit einem erzwungenen Umzug bestehende Gefahr einer Verschlechterung der eigenen Wohnbedingungen war dadurch nicht mehr gegeben und die negativen Folgen einer Verdrängung konnten weitgehend abgefedert werden (SAS 1999: 67). Bestehen blieb jedoch die mit einem erzwungenen Umzug aus dem Quartier verbundene negative Folge des Verlustes der vertrauten Lebensumgebung. Es ist zu vermuten, dass die entspannte Wohnungsmarktsituation zwar eine *direkte Verdrängung* durch die Eigentümer gemildert hat, aber dafür möglicherweise die *soziale Verdrängung* durch eine neue Mieterklientel beförderte. Die *freiwillige Verdrängung* aufgrund der anstehenden Sanierungen und der mit den Sanierungen verbundenen Belastungen hielt weiter an. Das stetig steigende Wohnungsangebot in Dresden und im Umland machten es leicht, Wohnalternativen zu finden. Die Mieter hatten sogar die Möglichkeit, lang gehegte Umzugswünsche umzusetzen. Wichtiger Fortzugsgrund war schließlich die sehr hohe Auszugswahrscheinlichkeit vieler junger Bewohner aufgrund der nur wenig gefestigten Lebenssituation (*neutrale Verdrängung*). Bei ihnen waren private und berufliche Veränderungen sehr häufig mit einem Wohnstandortwechsel verbunden. Mit der schwindenden Verdrängungsgefahr nahmen die Widerstände der Bürgerinitiativen der alten Szenen und Nachwendeszenen ab. Für viele Sanierungsprojekte liefen die öffentlichen Förderungen aus. Auch das Stadtteilstreit BRN musste seit 1998 ohne städtische Unterstützung stattfinden. Die Sanierungskommission, das offizielle Gremium der Bürgerbeteiligung im Sanierungsgebiet, wurde sogar per Stadtratsbeschluss aufgelöst.<sup>206</sup> Viele Akteure zogen sich immer mehr ins Private zurück oder widmeten sich eigenen Projekten. Zurück blieben einzelne Projekte, Inseln, Nischen für die Hinterbliebenen (JAUSLIN 1997: 63). Radikale Formen des Protestes mit spektakulären oder

<sup>205</sup> DNN 8.12.1997

<sup>206</sup> Den Antrag zur Auflösung der Sanierungskommission stellte die CDU-Fraktion des Dresdner Stadtrates. In ihrer Begründung hieß es: „Das Modell ‚Runder Tisch‘ des gesellschaftlichen Umbruchs der Nachwendzeit hat seinen Zweck erfüllt und wird nicht mehr gebraucht.“ (A.GRAPATIN, CDU, in: Die Dresdner Union Dez. 1999)

militanten Aktionen fanden seit 1997 nur noch sehr selten statt.<sup>207</sup> Die Polizei hatte ihre Strategie geändert, sie war aufmerksamer und präsenter geworden.<sup>208</sup>

Festzuhalten ist, dass den Schätzungen zufolge zwischen 1990 und 1996 maximal etwa ein Drittel der Bewohner der Äußeren Neustadt verdrängt wurde. Der Auszug dieser Bewohner ist vollständig oder teilweise auf die Erneuerung bzw. damit verbundene oder zu erwartende Maßnahmen zurückzuführen (BLASIUS 1993: 193 in Anlehnung an Wießner 1990).<sup>209</sup> Dieser Wert deckt sich in etwa mit den durch die Bewohnerbefragung der IG Äußere Neustadt von 1995 errechneten Verdrängungsquote. Da die Fortgezogenen nicht befragt werden konnten, wurden die verbliebenen Bewohner nach den wahrgenommenen Auszugsgründen der Fortgezogenen gefragt. Die Befragten gaben an, dass rd. 20% aufgrund der Baumaßnahmen und weitere rd. 8% aufgrund einer Kündigung aus dem Stadtteil fortgezogen seien. Bei diesen Verdrängungen handelt es sich jedoch nur zu einem geringen Teil um die dramatischen Fälle einer ‚direkten Verdrängung‘. Von den 1995 noch im Stadtteil Wohnenden fühlten sich lediglich knapp 4% durch aggressive Maßnahmen wie Bedrohung, Schikane, Streit, Kündigungsandrohung oder Einbrüche zu einem Auszug gedrängt (IG ÄÜßERE NEUSTADT 1995a: 12).

### **3.3.6 Erlebnismilieus in der Äußeren Neustadt**

Für die Beschreibung der Lebensstilgruppen in der Äußeren Neustadt wurde auf das Konzept der Erlebnismilieus von SCHULZE (1992) zurückgegriffen (zur Begründung der Auswahl des Konzeptes und zur Methodik siehe Kap. 2.2.3). In der Äußeren Neustadt dominieren die jungen Milieugruppen. Mehr als die Hälfte der Befragten zählt zum *Selbstverwirklichungsmilieu*, über ein Viertel der Befragten zum *Unterhaltungsmilieu*. Die drei älteren Milieugruppen sind von geringerer Bedeutung: zum Niveaumilieu zählt etwa jeder zehnte Neustädter. Noch geringer sind die Anteile des Integrations- und des Harmoniemilieus, zu denen jeweils rd. 5% der Bewohner zuzuordnen sind (vgl. Abb. 43).

Die von SCHULZE postulierte Verteilung der Milieus nach Alter und Bildung spiegelt sich in der Stichprobe sehr gut wider. Die ‚jungen Milieus‘ sind das Selbstverwirklichungs- und Unterhaltungsmilieu, die ‚älteren Milieus‘ repräsentieren das Harmonie-, Integrations- und Niveaumilieu. Zwischen den drei älteren Milieus bestehen deutliche Bildungsunterschiede: Das höchste Bildungsniveau erreicht das Niveaumilieu, ein mittleres Bildungsniveau das Integrationsmilieu und ein geringes Bildungsniveau das Harmoniemilieu. Bei den jüngeren Milieus ist das Bildungsniveau des Selbstverwirklichungsmilieus zwar im Mittel höher, allerdings unterscheiden sich beide Teilgruppen kaum voneinander. Im Folgenden werden die Erlebnismilieus vorgestellt, zum einen in ihrer Grundeinstellung, so wie sie SCHULZE (1992) beschrieben hat, und zum anderen nach ihren sozialstatistischen Merkmalen.

---

<sup>207</sup> im März 1998 rief die Autonome Aktion Dresden mit einem Flugblatt ‚Sabotage total‘ gegen die Totalsanierung und Verdrängung aus der Neustadt auf (DNN 17.3.1998); am 4.12.1999 protestierte eine Gruppe von rd. 50 Aktivisten, zu denen die Besetzer der Talstraße 7 gehörten, für bezahlbaren Wohnraum in der Äußeren Neustadt mit dem Slogan: ‚Die Häuser denen, die drin wohnen‘ (DNN 6.12.1999); im August 1999 wollten Protestgruppen aus der Anti-A 17-Initiative ein Haus in der Bautzner Straße besetzen und bauten in der Pulsnitzer Straße Barrikaden auf (SäZ 31.8.1999)

<sup>208</sup> ‚Seit August 1997 wird kein Viertel in Dresden – ausgenommen die Prager Straße – so gut überwacht, wie die Neustadt.‘ (in: SäZ 4.3.1998); ebenso DNN 14./15.2.1998

<sup>209</sup> Auf Grundlage dieser Definition von Verdrängung ermittelte Wießner für vier Untersuchungsgebiete in Nürnberg einen Anteil der Verdrängten von 16% (WIEßNER 1990: 311). In der Studie von BLASIUS über Köln-Nippes lag der Verdrängungsgrad, ermittelt durch eine Befragung unter den Fortgezogenen, bei etwa 15% (BLASIUS 1993: 212). Die Untersuchung von KILLISCH/GÜTTER/RUF zu Umwandlungsfällen in Nürnberg ergab einen mit 78% weit höheren Anteil der verdrängten Bewohner, was sich aber damit begründen lässt, dass die Stichprobe lediglich aus den Haushalten bestand, die aus Wohnungen ausgezogen sind, die von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden (KILLISCH/GÜTTER/RUF 1990: 345).

| Bildung   |   |
|---|---|
| <b>Selbstverwirklichungsmilieu (52,6%)</b><br>Durchschnittsalter: 29 Jahre<br>Abitur: 89% | <b>Niveaumilieu (9,6%)</b><br>Durchschnittsalter: 46 Jahre<br>Abitur: 78%       |
|   | <b>Integrationsmilieu (4,1%)</b><br>Durchschnittsalter: 52 Jahre<br>Abitur: 35% |
| <b>Unterhaltungsmilieu (28,4%)</b><br>Durchschnittsalter: 24 Jahre<br>Abitur: 71%         | <b>Harmoniemilieu (5,3%)</b><br>Durchschnittsalter: 65 Jahre<br>Abitur: 18%     |

Alter

Abb. 43: Erlebnismilieus in der Äußeren Neustadt nach Alter und Bildung (Durchschnittsalter nach Median)  
 Quelle: eigene Erhebung 2002 (n=418)

Existenzielle Anschauungsweise des *Selbstverwirklichungsmilieus* ist die Annahme eines inneren Kerns des Selbst, dessen langfristige Entwicklung und (Selbst)Verwirklichung im Mittelpunkt des Lebens steht. Es ist die Sichtweise einer prozessualen Entwicklung der psychischen Biographie. In diesem Milieu dominieren Freizeitaktivitäten mit hohen Kultur- und Spannungswerten. Das Selbstverwirklichungsmilieu ist ein hochmobiles Milieu, es hat die ausgeprägteste Tendenz, die eigenen vier Wände zum Zweck der Freizeitgestaltung zu verlassen und auszugehen. Man geht mehrmals in der Woche in eine Kneipe oder trifft sich mit Freunden, geht mehrmals im Monat ins Kino, treibt Sport oder fährt ins Grüne. Mehrmals im Jahr werden Vorstellungen im Theater, der Oper oder im Kabarett bzw. Galerien besucht. Sehr hoch ist die Leseintensität im Selbstverwirklichungsmilieu und sehr auffällig die große Distanz zum Fernsehkonsum. Diejenigen, die einen Fernseher haben, bevorzugen informative Sendungen mit wissenschaftlichem, politischem und kulturellem Inhalt. Kleidungs- und Einrichtungsstil sind ausgefallen, frech, originell, cool, selbstgemacht, ‚antispießig‘, provozierend. Der Wohnstil bewegt sich zwischen innenarchitektonischem Avantgardismus und improvisierender Studentenwohnkultur. Eine wichtige Sozialfigur des Milieus ist der Student. In der Äußeren Neustadt zählen 53% der Befragten zum Selbstverwirklichungsmilieu. Mehr als die Hälfte der Selbstverwirklicher ist jünger als 30 Jahre, nur sehr wenige von ihnen sind älter als 40 Jahre. Der Anteil der Frauen ist mit 59% überdurchschnittlich hoch. Fast 90% der Selbstverwirklicher haben als höchsten Schulabschluss ein Abitur, etwa ein Drittel davon sogar einen Hochschulabschluss. Sehr hoch ist der Anteil der Studenten (37%), es folgen die mittleren Angestellten und Beamten (26%) sowie der freiberuflich Tätigen (18%).

In der existenziellen Anschauungsweise des *Unterhaltungsmilieus* steht ebenso das Ich im Mittelpunkt, doch geht es nicht um dessen langfristige Entwicklung, sondern um das Ausleben im Hier und Jetzt. Diese Erlebnis Erfahrung ist auf Stimulation durch schnelle, starke Erlebnisreize von Außen programmiert. Im Freizeitverhalten liegen die Präferenzen auf unterhaltsamen und aktiven Vergnügungen. Man treibt sehr gerne Sport, geht sehr oft ins Kino, in Kneipen, in Diskotheken und zu Live-Konzerten oder trifft sich mit Freunden. Bei den Fernsehsendungen überwiegt die Vorliebe für unterhaltsame und spannungsreiche Inhalte wie Science-Fiction- und Actionfilme sowie moderne Komödien. Das Unterhaltungsmilieu ist in der Äußeren Neustadt mit einem Anteil von 28% vertreten. Es ist ein sehr junges Milieu, über drei Viertel sind jünger als 30 Jahre und ein nur sehr geringer Teil älter als 40 Jahre. Überdurchschnittlich ist der Anteil der Männer (56%). Entgegen den Beobachtungen von SCHULZE (1992) hat das Unterhaltungsmilieu der Neustädter ein sehr hohes Bildungsniveau: mehr als die Hälfte hat Abitur und weitere 14% einen Hoch- oder Fachhochschulabschluss. Zum Unterhaltungsmilieu zählen überwiegend Studierende (42%) sowie Angestellte und Beamte (21%).

Mitglieder des *Niveaumilieus* interpretieren die Welt als hierarchische Ordnung, an deren gehobener Position das Niveaumilieu seinen Platz einnimmt. Verhaltensweisen und Alltagsästhetik sind auf den Ausdruck dieser Position ausgerichtet: anspruchsvolle, qualitativ hochwertige, klassische, elegante

und kultivierte Angebote werden bevorzugt. Im Freizeitverhalten liegen die Präferenzen im Besuch von Kulturveranstaltungen wie Theater, Oper, klassische Konzerte oder Kabarett. Sehr hoch ist der Anteil derjenigen, die fast täglich ihre Zeit mit Bücherlesen verbringen. Beim Fernsehkonsum liegen die Vorlieben auf informativen Inhalten, insbesondere solche mit wissenschaftlichem und kulturellem Hintergrund. Zum Niveaumilieu zählt etwa jeder zehnte Neustädter. Das Altersspektrum ist relativ groß und reicht von Ende 20 bis über 70 Jahre. Mit 56% ist der Anteil der Frauen in diesem Milieu leicht überdurchschnittlich. Das Niveaumilieu hat das höchste Bildungsniveau: fast zwei Drittel haben einen Hoch- oder Fachhochschulabschluss, weitere 15% mindestens das Abitur. Das Berufsspektrum wird von Angestellten und Beamten (50%) sowie Freiberuflern (19%) bestimmt.

Existenzielle Anschauungsweise des *Integrationsmilieus* ist die Ausrichtung des eigenen Lebens an der sozialen Erwünschtheit. Das Integrationsmilieu strebt nach Konformität, Gediegenheit, Normalität, Mittelmaß. Das Außergewöhnliche, speziell das Abweichende, ist jenseits der eigenen Existenz. Die Freizeitaktivitäten im Integrationsmilieu beschränken sich auf das Bummeln in der Stadt, auf das Treffen mit Freunden und auf das Lesen. Gelegentlich werden Kneipen oder kulturelle Veranstaltungen besucht. Viel häufiger schaut man fern. Die Präferenzen beim Fernsehkonsum liegen auf informativen und unterhaltsamen Inhalten wie Nachrichtensendungen, Wissenschaftssendungen, Kulturmagazinen, aber auch unterhaltsamen Talkshows und Sportsendungen. Zum Integrationsmilieu zählen nur etwa 4% der Neustädter. Die Hälfte davon ist älter als 45 Jahre. Mit einem Anteil von 63% überwiegen die Frauen. Das Bildungsniveau ist durchschnittlich, fast die Hälfte haben als höchsten Bildungsabschluss die mittlere Reife. Mehr als die Hälfte der zum Integrationsmilieu Zählenden sind nicht berufstätig. Es handelt sich um Rentner (25%), Arbeitssuchende (25%) sowie Hausfrauen bzw. Hausmänner (8%). Unter den Berufstätigen dominieren die Angestellten und Beamten mit einem Anteil von 29%.

Die existenzielle Anschauungsweise des *Harmoniemilieus* ist die Wahrnehmung der Welt als gefährlich und bedrohlich. Die Lebensstrategie des Harmoniemilieus besteht daher im Rückzug in die Sicherheit und Geborgenheit des eigenen Heims. Dort ist es gepflegt, ordentlich, korrekt, traditionsbewusst. Aktivitäten außer Haus finden nur selten statt, es sei denn, man geht in der Stadt bummeln, fährt ins Grüne oder erledigt Gartenarbeiten. Viel häufiger aber liest man oder schaut Fernsehen. Die Präferenzen liegen dabei auf Nachrichtensendungen und Formaten mit unterhaltsamen und traditionellen Inhalten wie Talkshows, Fernsehshows, Heimatfilme und Volksmusiksendungen. Dem Harmoniemilieu lassen sich 5,5% der Neustädter zuordnen. Es ist das Milieu mit dem höchsten Altersdurchschnitt: keiner aus diesem Milieu ist jünger als 40 Jahre, mehr als zwei Drittel sind über 60 Jahre alt. Frauen sind mit 61% stärker vertreten als Männer. Der weitaus größte Teil des Harmoniemilieus besteht aus Rentnern (74%) und Hausfrauen/-männern (13%). Das Bildungsniveau ist im Vergleich zu den anderen Milieus ausgesprochen gering.

Die Ergebnisse der Milieuanalyse für die Äußere Neustadt können mit denen der Studie von SCHNEIDER/ SPELLERBERG (1999) verglichen werden, weil die in der Äußeren Neustadt identifizierten fünf *Erlebnismilieus* sich sehr gut mit den von ihnen ermittelten sechs *Sinusmilieus* in Beziehung setzen lassen (vgl. Abb. 44).

Die Ähnlichkeiten der statistischen Merkmale der Milieugruppen in der Äußeren Neustadt und der Studie von SCHNEIDER/SPELLERBERG (1999) sind relativ hoch. Unterschiede bestehen zum einen in der stärkeren Polarisierung der Altersmittelwerte der Milieugruppen in der Äußeren Neustadt. Zum anderen fällt auf, dass in der Äußeren Neustadt in fast allen Milieugruppen ein höheres Bildungsniveau und höhere Einkommen vorhanden sind. Diese Unterschiede sind allerdings mit Vorsicht zu interpretieren, da die Untersuchung in der Äußeren Neustadt sechs Jahre nach der von SCHNEIDER/SPELLERBERG durchgeführt wurde und sich die Einkommensunterschiede aus dem allgemeinen Anstieg der Pro-Kopf-Einkommen ergeben könnten. Aufgrund fehlender Angaben über die prozentuale Verteilung der Milieugruppen in den ostdeutschen Altbauquartieren sind Aussagen über die Repräsentanz der einzelnen Milieugruppen nicht möglich.

### Erlebnismilieus in der Äußeren Neustadt 2002

*Selbstverwirklichungsmilieu:* Durchschnittsalter 29 Jahre, 89% haben mindestens Abitur, durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen 850 Euro, 37% sind Studierende

*Unterhaltungsmilieu:* Durchschnittsalter 24 Jahre, 71% haben mindestens Abitur, durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen 750 Euro, Männeranteil von 56%

*Niveaumilieu:* Durchschnittsalter 46 Jahre, 78% haben mindestens Abitur, durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen 1.000 Euro

*Integrationsmilieu:* Durchschnittsalter 52 Jahre, 35% haben mindestens Abitur, durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen 870 Euro, Männeranteil 37%; Anteil der Familien 30%

*Harmoniemilieu:* Durchschnittsalter 65 Jahre, 18% haben mindestens Abitur, durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen 800 Euro, Frauenanteil 61%

### typische Lebensstilgruppen in Wohngebieten mit Altbauten und Mischgebieten mit Geschäften in ostdeutschen Städten 1996

*Selbstverwirklichungstyp in Beruf und Freizeit:* Durchschnittsalter 28 Jahre, 63% haben mindestens Abitur, durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen 880 Euro\*, 17% sind Studierende

*Unterhaltungs-Actiontyp:* Durchschnittsalter 26 Jahre, ca. 30% haben mindestens Abitur, durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen 660 Euro; sehr hoher Männeranteil

*hochkultureller Niveautyp:* Durchschnittsalter 51 Jahre, mittlere Bildungsabschlüsse, durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen 810 Euro

*allseits Interessierte:* Durchschnittsalter 41 Jahre, 23% haben mindestens Abitur, durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen 650 Euro, überwiegend junge Familien

*sachorientierter, qualitätsbewusster Typ:* Durchschnittsalter 45 Jahre, 23% haben mindestens Abitur, durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen 710 Euro, sehr hoher Männeranteil

*passiver, zurückgezogen lebender Typ:* Durchschnittsalter 62 Jahre, niedrige Bildungsabschlüsse, durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen 630 Euro, hoher Frauenanteil

Abb. 44: Vergleich der Erlebnismilieus in der Äußeren Neustadt mit den Sinusmilieus in ostdeutschen Altbauquartieren (\*eigene Umrechnung von DM in Euro)

Quelle: eigener Entwurf nach SCHNEIDER/SPELLERBERG 1999; SPELLERBERG 2004<sup>210</sup> und eigene Erhebung 2002 (n=418)

### 3.3.7 Die Akteure der Gentrification

In der Gentrificationforschung wurden verschiedene Konzepte entwickelt, um die an einem Gentrificationprozess Beteiligten und von ihm Betroffenen zu unterscheiden und genauer zu beschreiben. Am weitesten vorangetrieben wurde die Typisierung in der deutschen Forschung in der verschiedene ‚sozialstatistische Akteurstypisierungen‘ entwickelt wurden (vgl. Anhang A). Um ein genaueres Bild des sozialen Wandels in der Äußeren Neustadt zu erhalten, wird das Konzept der Unterscheidung und Typisierung von Akteuren auf den Untersuchungsfall übertragen. In einem ersten Schritt wird der soziale Wandel anhand der ‚klassischen‘ sozialstatistischen Akteurstypen beschrieben. Da dieses Konzept aufgrund seiner im Vorhinein gesetzten Definitionen nur begrenzt auf andere Untersuchungsfälle übertragbar ist, wird es in einem zweiten Schritt modifiziert und damit eine alternative Typisierung mit offener gestalteten Definitionskriterien vorgenommen.

#### *Sozialstatistische Akteurstypen in der Äußeren Neustadt*

Die Modelle der sozialstatistischen Akteurstypisierungen unterscheiden drei Hauptakteure der Gentrification: Pioniere, Gentrifier und Andere. Anhand der empirisch ermittelten Anteile der Akteure und deren Veränderung im Zeitverlauf werden der Grad und der Verlauf der Gentrification untersucht. Als Vergleichskriterium dient das idealtypische Verlaufsmodell des (doppelten) Invasions-Sukzessions-Zyklus von DANGSCHAT (1988). Die Akteursgruppen werden in den meisten Fällen anhand der soziodemographischen Merkmale Alter, Haushaltstyp, Bildungsstand und Einkommen abgegrenzt. Unter Berücksichtigung der besonderen soziodemographischen Verhältnisse in Ostdeutschland entwickelten HARTH/HERLYN/SHELLER (1996) ein spezielles ostdeutsches Definitionsraaster. Die Anwendung dieses Definitionsmodells in früheren soziologischen Untersuchungen über die Äußere Neustadt (SAS 1996, 1999) bietet die Möglichkeit, die Veränderung der sozialstatistischen Akteursanteile über einen längeren Zeitraum zu betrachten (vgl. Abb. 45).

<sup>210</sup> Die Lebensstiltypen wurden nach den Bezeichnungen einer jüngeren Veröffentlichung (SPELLERBERG 2004: 12) benannt, die von denen in früheren Quellen (SCHNEIDER/SPELLERBERG 1999: 14) leicht abweichen.

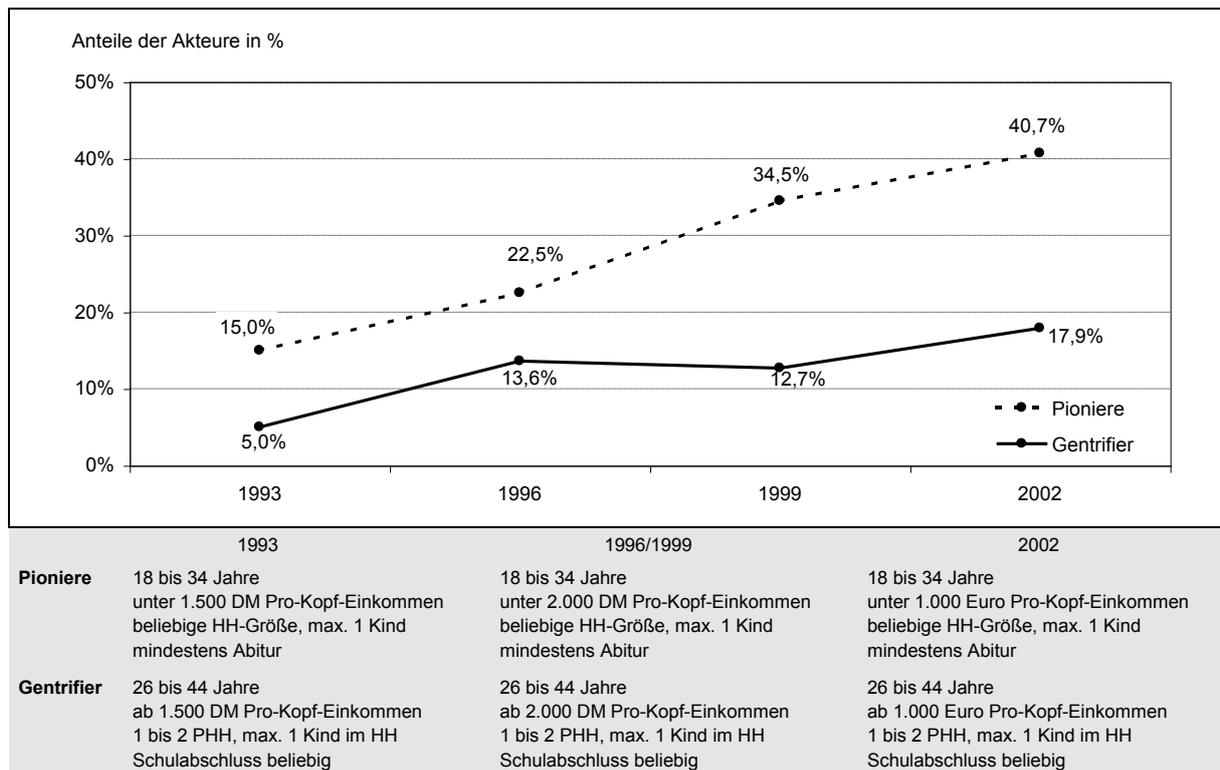


Abb. 45: Entwicklung der Anteile der sozialstatistischen Akteure der Gentrification

Quelle: eigener Entwurf nach SAS 1996; 1999 und eigene Erhebung 2002 (n=418)<sup>211</sup>

Die zeitliche Entwicklung der Anteile der statistisch ermittelten Akteursgruppen zeigt, dass die Anteile der Pioniere und Gentrifier im Verlauf von zehn Jahren zugenommen haben. Der Anteil der Pioniere nahm stetig zu, derjenige der Gentrifier stieg in zwei Stufen leicht an: von 1993 bis 1996 und von 1999 bis 2002. Die Entwicklung der Anteile der sozialstatistischen Akteure stützt die These, dass sich die Äußere Neustadt in einem Prozess der sozialen Gentrification befindet. Gleichwohl findet die Gentrification nicht im ‚großem Stil‘ statt. Sie wird von einem stetig ansteigenden Anteil der Pioniere geprägt, während sich der Anteil der Gentrifier nur langsam erhöht hat.

Die Entwicklung der Akteursanteile zeigt allerdings auch die Schwierigkeiten auf, den Ablauf der Gentrification anhand des Idealmodells des doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus nach DANGSCHAT (1988) abzubilden. Folgt man den für die Akteure der Gentrification konstruierten statistischen Definitionen, so bringt die Empirie nicht das entworfene Bild einer klaren Abfolge der Invasion der Pioniere und anschließenden Invasion der Gentrifier. Die frühe Invasion der Gentrifier widerspricht dem Idealmodell des doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus, nach welchem die Gentrifier erst dann in das Gebiet eindringen, wenn die Pioniere einen Anteil von mindestens 40% erreicht haben (DANGSCHAT 1988). Mit dem Idealmodell des doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus lässt sich die Entwicklung in der Äußeren Neustadt somit nicht beschreiben.

Um den Grad der Gentrification der Äußeren Neustadt mit dem in anderen ostdeutschen Wohnquartieren zu vergleichen, wurde das von HILL/WIEST (2003) am Beispiel dreier Altbauquartiere in Leipzig entwickelte Konzept der sozialstatistischen Akteursdefinition auf die Äußere Neustadt übertragen (vgl. Tab. 14).

Die Anwendung der Leipziger Akteursdefinition ergibt, dass der Anteil der Pioniere höher und der Anteil der Gentrifier geringer, gegenüber der Definition von HARTH/HERLYN/ SCHELLER (1996)

<sup>211</sup> Für das Jahr 2002 wurden die Daten der eigenen Erhebung verwendet, wofür folgende Gründe sprachen. Erstens ergab die sozialstatistische Typisierung der SAS von 2002 mit deutlich geringeren Anteilen der Pioniere (20%) und höheren der Gentrifier (21%) unplausible Ergebnisse, die auf Unsicherheiten bei der Definition der Pro-Kopf-Einkommen zurückgeführt wurden (Interview Fr. GANTZ; SAS). Zweitens können mit dem Rückgriff auf die eigenen Daten die Ergebnisse der sozialstatistischen Akteurstypisierung mit weiteren Analysen verknüpft werden.

geschätzt wird. Verglichen mit den Ergebnissen aus den Leipziger Wohnquartieren, ist die Gentrification der Äußeren Neustadt ähnlich weit fortgeschritten wie im Leipziger Waldstraßenviertel. Allerdings ist der Anteil der Pioniere im Dresdner Quartier mehr als doppelt so hoch. Der auch im Vergleich zu den anderen Leipziger Quartieren weit überdurchschnittliche Anteil der Pioniere weist auf deren besondere Rolle im Aufwertungsprozess der Äußeren Neustadt hin.

|            | Leipzig<br>Neustädter Markt | Leipzig<br>Südvorstadt | Leipzig<br>Waldstraße | Dresden<br>Äußere Neustadt | Definition der Akteure<br>nach HILL/WIEST 2003   |
|------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------|--|
| Pioniere   | 19%                         | 27%                    | 23%                   | 51%                        | 18-36 Jahre, mind. Abitur,<br>1PHH <1.500 Eu; 2PHH <2.500 Euro;<br>3/4PHH <3.000 Eu; 5+PHH <3.500 Euro |
| Gentrifier | 3%                          | 5%                     | 12%                   | 10%                        | 25-45 Jahre, mind. Abitur,<br>1PHH >=1.500 Euro/M<br>2PHH >=2.500 Euro/M,                              |
| Andere     | 78%                         | 68%                    | 68%                   | 39%                        | übrige Bewohner  |

Tab. 14: Sozialstatistische Akteure der Gentrification in Leipzig und Dresden 2002 nach der Definition von HILL/WIEST 2003

Quelle: eigener Entwurf nach Hill/Wiest 2003 und eigene Erhebung 2002 (n=418)

Die Anwendung der sozialstatistischen Akteursdefinitionen zeigt, dass die Methode gut geeignet ist, den Grad der Gentrification verschiedener Wohnquartiere miteinander zu vergleichen. Die sozialstatistischen Definitionen sind dennoch kritisch zu betrachten, da sie mit Problemen verbunden sind.

Das *Schließungs-Problem* umschreibt ein Dilemma, in das sich die deutsche Gentrificationforschung begeben hat, als sie vom Wunsch getrieben wurde, die Akteure der Gentrification nach sozialstatistischen Merkmalen abzugrenzen, um so verallgemeinerbare, vergleichbare Daten zu erhalten. Doch eine einmal eingeführte Akteursdefinition führt zur Schließung des Konzepts, weil nur noch diejenigen die Rollen der Pioniere und Gentrifier ausfüllen können, die den Definitionsmerkmalen entsprechen. Die Vorgabe eines sozialstatistischen Rasters erzeugt einen ‚blinden Fleck‘. Tragen andere soziale Gruppen den Prozess der Gentrification, was bspw. in Ostdeutschland für junge Familien angenommen werden kann, werden diese nicht als Pioniere oder Gentrifier erkannt. Auf Typen jenseits der klassischen Akteure verweisen u.a. BEAUREGARD (1986) und ALISCH (1993). So ist es denkbar, dass junge Familien mit höheren Einkommen das Familienleben mit einem städtischen Lebensstil verbinden und die Rolle von Gentrifiern übernehmen können (‚family-gentrifier‘; ‚yupps‘ – young urban professional parents) (ALISCH 1993; KARSTEN 2003). Und warum sollen Gentrifier nicht älter als 45 Jahre sein? Ist es nicht möglich, dass die jungen Alten, die ‚empty nesters‘ bzw. konsolidierten Haushalte, auch Träger der Aufwertung werden können und dadurch ebenso an einer Gentrification beteiligt sind? Warum müssen die Pioniere immer eine höhere Bildung aufweisen, die Gentrifier hingegen nicht? Ist es nicht unerheblich, welche Bildung die Pioniere haben, wenn es primär darum geht, ihre besondere Rolle als erste Invasoren zu beschreiben? Warum müssen die Gentrifier kinderlos sein, warum können Familien nicht als Gentrifier auftreten?

Das *Differenzierungs-Problem* besteht darin, dass die meisten Autoren bei der Typisierung der Akteure entweder nur die zwei Hauptakteursgruppen der Pioniere und Gentrifier oder die vier klassischen Akteure der Pioniere, Gentrifier, Alten und Anderen unterscheiden. Diese Typen bilden jedoch nur ein grobes Raster der Charakterisierung. Feinere Unterscheidungen innerhalb der Typen oder andere Typen sind denkbar. LANG (1998) plädiert bspw. für eine weitere Unterscheidung der Pioniere nach ihrer Lebenskonstruktion in Utopisten, orthodoxe Nonkonformisten, Pragmatiker und Lifestylisten. ROSE (1984) nennt sogenannte ‚marginal gentrifier‘, die zwar keinen yuppihaften Lebensstil aufweisen, aber dennoch Träger der sozialen Aufwertung sind (z.B. alleinerziehende Mütter). DANGSCHAT (1991a) führt den Typ des Ultra-Gentrifiers ein, der sich aufgrund seines weit überdurchschnittlichen Einkommens nochmals vom Gentrifier abgrenzt. LEY (1996) unterscheidet ‚active gentrifier‘, die eine aktive Rolle als Verdrängende übernehmen, und ‚consumers of gentrification‘, die relativ passiv agieren. LEES (2000) führt mit den ‚financifiers‘ eine neue

Akteursgruppe ein, die sie synonym als ‚regentrier‘ und ‚super-gentrier‘ bezeichnet. Dabei handelt es sich um Invasoren einer zweiten oder späteren Welle der Gentrification, die in Wohnquartiere ziehen, welche zu einem früheren Zeitpunkt bereits einen Gentrificationprozess erfahren hatten. „These newcomers are not displacing marginal groups, although they are renovating old housing, much of which has been little altered by first-wave gentrifiers.“ (LEES 2000: 398) Ein ähnlicher Typ sind die von ROFE (2003) als ‚elite gentrier‘ bezeichneten Akteure.

Das *Rollen-Problem* beschreibt Inkonsistenzen zwischen der Definition der Akteure und ihrer Rolle im Aufwertungsprozess: Die ursprüngliche Unterscheidung zwischen Pionieren und Gentrifiern bezieht sich auf deren Rolle im Aufwertungsprozess, die am unterschiedlichen Zeitpunkt ihres Zuzugs erkennbar ist. Der Theorie nach müssten diejenigen, die als erste in ein Quartier eindringen, stets die Pioniere sein, und die Gentrifier müssten erst zu einem späteren Zeitpunkt zuziehen. Werden die Pioniere und Gentrifier jedoch nicht anhand ihres Zuzugszeitpunktes, sondern mit Hilfe von sozialstatistischen Merkmalen definiert, kann dies zu zwei unplausiblen Fällen führen: a) Zu Beginn der Gentrification überwiegt der Zuzug von sozialstatistischen Gentrifiern und nicht von Pionieren. Das würde zu den Schlüssen führen, dass es sich entweder um keine ideale Abfolge der Zuzüge von Pionieren und Gentrifiern handelt, oder dass die eindringenden Pioniere Gentrifiermerkmale aufweisen. b) Wenn nach dem Zuzug der Pioniere keine sozialstatistischen Gentrifier nachziehen, müsste geschlossen werden, dass der Gentrificationprozess abbricht, weil keine Gentrifier zuziehen, oder es dennoch zuziehende Gentrifier gibt, die allerdings die sozialstatistischen Merkmale der Pioniere oder anderer Akteure hätten.

Aufgrund der mit der sozialstatistischen Definition verbundenen Probleme halten einige Autoren die ‚holzschnittartige Typisierung‘ für ‚absolut unsinnig‘ und plädieren für eine Abgrenzung der Akteure, die sich am untersuchten Fall orientiert (LANG 1998: 38). Dennoch bieten sozialstatistische Akteurstypisierungen auch einige Vorteile. Erstens können die Akteure mit nur wenigen Variablen identifiziert werden; Zweitens wird es möglich, die Veränderungen der Akteursanteile über einen längeren Zeitraum zu beobachten und Drittens erlaubt die einheitliche Definitionen Vergleiche zwischen verschiedenen Quartieren – auch wenn es diese Form der Untersuchung bislang kaum gibt.

Im Folgenden wird der Versuch unternommen, eine alternative Abgrenzung der Akteure der Gentrification vorzunehmen, mit der die Entwicklung in der Äußeren Neustadt angemessener als mit rein sozialstatistischen Definitionen beschrieben werden kann.

### *Akteurstypen der Gentrification in der Äußeren Neustadt*

Zur Unterscheidung der Akteurstypen in der Äußeren Neustadt dienen drei Merkmale: der Zuzugszeitpunkt, die Zuzugsmotive und das Pro-Kopf-Einkommen (vgl. Abb. 46).

| Unterscheidung nach  |   |  |
|--|---|--|
| Zuzugszeitpunkt  | Zuzugsmotiven   | Einkommen  |
| <p><b>während des Verfalls:</b> Zuzug vor 1990 in der Phase des stetigen Verfalls</p> <p><b>zu Beginn der Sanierungen:</b> Zuzug von 1990 bis 1996 in der Phase der institutionellen Vorbereitungen der Sanierung und beginnenden Sanierung</p> <p><b>nach Sanierungsfortschritten:</b> Zuzug ab 1997 in der Sanierungsphase und nach weitgehendem Fortschritt der Sanierungen</p> | <p><b>pragmatisch:</b> Zuzug aus sachlichen, privaten Motiven: Nähe zum Arbeits- oder Ausbildungsplatz, das günstige Wohnungsangebot, private Gründe*</p> <p><b>viertelsbezogen:</b> Zuzug aufgrund des besonderen Charakters des Viertels: die besondere Atmosphäre, das Kneipenangebot, der Freizeitwert und die Freizeitangebote im Viertel, die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung, das Alter und der Baustil der Gebäude*</p> | <p><b>gering:</b> unter 1.000 Euro monatliches Pro-Kopf-Einkommen</p> <p><b>mittel:</b> 1.000 bis unter 1.500 Euro monatliches Pro-Kopf-Einkommen</p> <p><b>hoch:</b> ab 1.500 Euro monatliches Pro-Kopf-Einkommen</p> |

Abb. 46: Merkmale zur Typisierung der Akteure in der Äußeren Neustadt (\*Mehrfachnennungen waren möglich)

Quelle: eigener Entwurf

Die Merkmale Haushaltsgröße bzw. Haushaltstyp und Bildungsgrad wurden nicht zur Unterscheidung verwandt, da es sich bei diesen Kriterien um keine Bedingungsvariablen zur Abgrenzung der Akteure, sondern um beschreibende Merkmale handelt. Die Träger der Gentrification müssen nicht zwingend Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte sein, einen bestimmten Bildungsgrad aufweisen oder zu einer bestimmten Altersklasse zählen. Überdies zeigt das Beispiel der Gentrification in Ostdeutschland, dass es sich bei den Pionieren nicht immer um Personen mit höherem Bildungsgrad handeln muss (HARTH/HERLYN/SHELLER 1996: 184).<sup>212</sup>

Die Berücksichtigung des Zuzugszeitpunktes erlaubt eine deutlichere Unterscheidung zwischen verschiedenen Zuzugszeiträumen. Im Fall der Äußeren Neustadt werden drei Zuzugszeiträume unterschieden: die Zuzüge während der DDR-Zeit, die Zuzüge vor und bei beginnender Sanierung und die Zuzüge nach deutlichen Sanierungsfortschritten. Mit Hilfe dieser Unterscheidung können zum einen die Zuzugsgruppen der DDR-Zeit von den späteren Zuzugsgruppen unterschieden werden und zum anderen die vor einer baulichen Aufwertung Zugezogenen von den nach der baulichen Aufwertung Zugezogenen. Unterscheiden lassen sich damit z.B. die *echten* Pioniere, die eine Aufwertung vorbereiten, von den *unechten* Pionieren, die erst nach erfolgten Sanierungen zuziehen. Die Zuzugsmotive dienen der Unterscheidung der Pioniere von den Anderen und Gentrifiern. Zu den Pionieren werden nur diejenigen gezählt, die aufgrund der besonderen baulichen, sozialen, freizeitkulturellen und symbolischen Qualitäten zugezogen sind. Die Gentrifier können aus pragmatischen Motiven oder aufgrund des besonderen Charakters des Wohnquartiers zugezogen sein, bei ihnen zählt allein das höhere Einkommen als Unterscheidungsmerkmal von den anderen Akteurstypen. Die Grenzwerte zur Unterscheidung der drei Einkommensgruppen wurden bei 1.000 und 1.500 Euro gesetzt, um die Vergleichbarkeit mit den Modellen der Akteurstypisierung von HARTH/HERLYN/SHELLER (1996) und HILL/WIEST (2003) zu wahren. Die Anwendung der drei Differenzierungsmerkmale mit ihren zwei bis drei Merkmalsausprägungen führen zu einem Modell mit sechs Akteurstypen (vgl. Abb. 47).

| Zuzugszeitpunkt | Zuzugsmotive               |  |                                  |                     |
|-----------------|----------------------------|--|----------------------------------|---------------------|
|                 | ausschließlich pragmatisch | viertelsbezogen (und pragmatisch mgl.) | pragmatisch oder viertelsbezogen |                     |
|                 | Pro-Kopf-Einkommen in Euro |  |                                  |                     |
|                 | unter 1.000                |  | 1.000 bis unter 1.500            | 1.500 und mehr      |
| vor 1990        | Andere<br>11%              | Pioniere<br>12%                        | Aufsteiger<br>4%                 |                     |
| 1990 – 1996     |                            | Nachzügler<br>48%                      | B-Gentrifier<br>13%              | A-Gentrifier<br>12% |
| 1997 – 2002     |                            |  |                                  |                     |

Abb. 47: Akteurstypen der Gentrification in der Äußeren Neustadt 2002 nach Zuzugszeitpunkt, Zuzugsmotiv und Einkommen  
Quelle: eigene Erhebung 2002 (n=418)

Die Akteurstypenbildung entspricht weitgehend den von KECSKES (1997) aufgestellten Forderungen an die Konstruktion von Klassifikationen der Akteursgruppen:

1. sie ist *theoretisch* begründet; sie basiert auf Unterscheidungsmerkmalen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Aufwertungsprozess stehen;
2. sie bezieht *alle* Bewohner mit ein und beschränkt sich nicht nur auf Pioniere und Gentrifier;
3. sie gewährleistet die *eindeutige* Zuordnung aller zu einem bestimmten Zeitpunkt im Quartier Lebenden;

<sup>212</sup> In der DDR waren die Möglichkeiten eine höhere Schulbildung (Abitur/Studium) zu erhalten, stark reglementiert und hingen sehr von der eigenen bzw. familiären Einstellung zum Staat ab. Junge Menschen, die früh eine kritische Einstellung zum Staat zeigten oder aus systemkritischen Milieus stammten (Kirche), mussten sich oft mit einer zehnklassigen Schulbildung und anschließender Berufsausbildung zufrieden geben. Mit ihrer gegenüber dem Staat kritischen Einstellung waren sie prädestiniert dafür - freiwillig oder unfreiwillig - in einem der vernachlässigten Altbauquartiere zu landen. Entweder verzichteten sie aus Überzeugung auf die begehrte Plattenbauwohnung oder sie hatten aufgrund ihre Stellung zum Staat, erst gar nicht die Möglichkeit eine solche zu erhalten.

4. sie enthält nur *wenige* Differenzierungsmerkmale; es werden nur drei Merkmale mit zwei bis drei Merkmalsausprägungen unterschieden und
5. sie ist *übertragbar*; denn die drei Differenzierungsmerkmale sind leicht zu erheben.

Es wird ausdrücklich betont, dass es sich bei dieser auf Basis standardisierter Erhebungsdaten vorgenommenen Akteurstypisierung nicht um eine ‚wahre‘ Sozialstruktur der Äußeren Neustadt handelt. Die Typisierung ist vielmehr ein auf methodischen Prämissen aufbauendes, vereinfachendes ‚Denkmodell‘, um soziale Akteurstypen des Gentrificationprozesses in der Äußeren Neustadt zu unterscheiden. Welche Akteurstypen unterschieden wurden und welche sozialstrukturellen Merkmale, Lebensstile und Einstellungen die Akteurstypen aufweisen, wird im Folgenden vorgestellt (zusammenfassend vgl. Anhang H).

Als *Pioniere* der Gentrification (12%) werden diejenigen Bewohner bezeichnet, die vor 1997 aufgrund der besonderen sozialen, freizeitkulturellen, baulichen bzw. symbolischen Qualitäten in die Äußere Neustadt gezogen sind und die zum Zeitpunkt der Erhebung ein unterdurchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen von unter 1.000 Euro pro Monat hatten. Die Pioniere können noch einmal unterschieden werden in die DDR-Pioniere (1%), die vor 1990 zuzogen, und die Nachwende-Pioniere (11%), die zwischen 1990 und 1996 zugezogen sind.

Das am häufigsten genannte Zuzugsmotiv ist die Atmosphäre des Viertels (84%). Von den anderen Akteursgruppen unterscheiden sich die Zuzugsmotive der Pioniere in der häufigeren Nennung der Merkmale Zusammensetzung der Bevölkerung (59%), Nähe zu Freunden und Bekannten (57%) und günstiges Wohnungsangebot (53%). Was sie mit den anderen Akteursgruppen gemeinsam haben, ist der hohe Anteil derjenigen, die das Angebot an Kneipen und Cafés (55%) als Zuzugsmotiv nennen. Fast zwei Drittel der Pioniere wohnte vor dem Zuzug in die Äußere Neustadt bereits in Dresden, kannte den Stadtteil demnach schon. Der Anteil aus Westdeutschland Zugezogener unter den Pionieren ist mit 8% ausgesprochen gering. Als die Pioniere in die Äußere Neustadt zogen, befand sich der überwiegende Teil der Wohnungen und Gebäude noch in unsaniertem Zustand. Fast ein Drittel der Pioniere lebte auch 2002 noch in unsanierten oder nur teilsanierten Altbauten, weitere 14% in Altbauten, deren Sanierung gefördert wurde. Die Pioniere zeigen eine sehr hohe Mobilität im Stadtteil. Drei Viertel von ihnen hat nach 1998 die Wohnung innerhalb des Quartiers gewechselt. Zum Zeitpunkt des Zuzugs waren die Pioniere zwischen 18 und 43 Jahre alt, der überwiegende Teil jünger als 25 Jahre. Im Jahr 2002 waren die Pioniere zwischen 23 und 52 Jahre alt, besonders häufig vertreten war die Altersgruppe der 25- bis 34-Jährigen. Die Pioniere leben in sehr verschiedenen Haushaltsformen, besonders häufig jedoch in Familien (35%) und als Alleinerziehende (24%). Das Bildungsniveau ist hoch, ein Drittel verfügt über einen Hochschul-/Fachhochschulabschluss und fast die Hälfte über die Hochschulreife. Jeder Siebente Pionier hat ‚nur‘ einen Real-Schulabschluss. Die meisten Pioniere sind Freiberufler (29%), Studierende (20%), mittlere/leitende Angestellte (16%) oder Hausfrau/-mann (12%). Das mittlere Pro-Kopf-Einkommen ist mit 625 Euro pro Monat vergleichsweise gering. Die von den Pionieren zu zahlenden Kaltmieten lagen mit 4,67 Euro/m<sup>2</sup> (Median) unter dem Mittelwert für die Äußere Neustadt von 5,00 Euro/m<sup>2</sup> (Mittelwert der Kaltmieten aller Segmente 2002). Die Mehrzahl der Pioniere hat ein gutes bis sehr gutes Verhältnis zur Nachbarschaft, was sicher auf die längere Wohndauer in der Neustadt zurückzuführen ist. Da etwa jeder fünfte Pionier eigenen Angaben zufolge in den nächsten Jahren den Stadtteil verlassen möchte oder muß, dürfte der Anteil dieser Gruppe in Zukunft weiter zurückgehen.

Die Pioniere werden von der Lebensstilgruppe des Selbstverwirklichungsmilieus bestimmt. Ein geringerer Teil der Pioniere zählt zum Unterhaltungs- und Niveaumilieu. Die Neustädter Pioniere gehen überwiegend in Kneipen und Gaststätten, um unter Gleichgesinnten zu sein oder preiswert zu essen, schicke und teure Restaurants meiden sie. Sehr häufig nutzen sie die Spätshops und Sonntagsgeschäfte sowie Geschäfte für Bücher, für Musikalien und Kunsthandlungen. Geschäfte für ökologische Produkte und Antiquitäten nutzen sie zwar eher selten, jedoch weit mehr als die anderen Akteursgruppen. An Marken- und Trendbekleidung haben die Pioniere kaum Interesse. Die

Einstellung der Pioniere gegenüber der Gentrification ist kritisch bis tolerant. Nur jeder Zehnte der Pioniere befürwortet die Gentrification.

Die Neustädter Pioniere entsprechen weitgehend den ‚idealtypischen‘ Merkmalen der jungen, hoch gebildeten, einkommensschwächeren, kulturorientierten, konsum- und gentrificationkritischen Akteuren. Das besondere an den Neustädter Pionieren ist, dass sie nicht auf die höher Gebildeten begrenzt bleiben, und ein größerer Anteil an Haushalten mit Kindern zu ihnen zählt. Hinter den eher statistischen Beschreibungen könnte man sich die Pioniere so vorstellen, wie es die idealtypischen Beispiele von Paul und Petra zeigen.<sup>213</sup>

*Paul* wohnt seit 1987 in der Äußeren Neustadt. Als er damals mit 21 für sein Bauingenieursstudium aus Hoyerswerda nach Dresden kam, hatte er keine Lust auf die kontrollierte Atmosphäre eines Studentenwohnheims. So zog er in die unsanierte Wohnung in der Prießnitzstraße, die ihm ein Freund, der zu seiner Freundin gezogen war, überlassen hatte. Nun hatte Paul was Eigenes. Das aber bedeutete Kohlen schleppen, das Klo mit dem Nachbarn teilen und im Winter die Decken ans Fenster legen. Heute ist Paul 38 und wohnt in einer teilsanierten Wohnung auf der Sebnitzer Straße. In die ist er vor acht Jahren mit seiner Frau Paula und ihrer gemeinsamen Tochter Pauline gezogen. Paul arbeitet in einem Ingenieurbüro in der Neustadt und Paula arbeitet als Sozialpädagogin in einem Jugendtreff in Pieschen. Aus der Neustadt wollen sie so schnell nicht wegziehen, auch wenn die Kommerzialisierung immer schlimmer wird. „Der Stadtteil ist für uns zur Heimat geworden. Hier haben wir unsere Freunde und unsere Lieblingsgeschäfte. Und am Sonntag kann man auch mal in eine der Kneipen gehen, weil sie dann nicht voller Touristen sind.“

*Petra* ist alleinerziehende Mutter und wohnt seit 1993 in der Äußeren Neustadt. Als Petra in die Äußere Neustadt zog war sie 19. Ein Jahr zuvor war sie nach Dresden gezogen und hatte ein Studium der Kulturwissenschaften begonnen. In die Neustadt kam sie über einen Freund, der ihr die Mitwohngelegenheit und einen Job als Kellnerin in einem der ersten Szene-Cafés vermittelte. 1997 musste sie aus ihrer Wohnung in der Alaunstraße ausziehen, weil das Haus saniert wurde. Erst zog sie in eine andere unsanierte Wohnung ein paar Häuser weiter. Als ein Jahr später auch dieses Haus saniert wurde, entschied sie sich doch für eine sanierte Wohnung. Die lag jetzt auf der Böhmisches Straße, weil die etwas ruhiger ist und noch was von dem alten Flair hat. Vor vier Jahren, als sie ihren kleinen Peter bekam, hatte sie kurz überlegt wegzuziehen, doch „Wo finde ich schon so viele Vorteile auf einmal: die Kinderspielplätze, die Nähe zur Innenstadt und zur Elbe, die vielen Geschäfte, Kneipen und Cafés und die vielen Freunde die hier wohnen?“ Heute arbeitet Petra bei einem Radiosender in Dresden.

Die *Nachzügler* (48%) entsprechen in ihrer sozioökonomischen und soziokulturellen Charakteristik den Pionieren, sind aber zu einem Zeitpunkt in den Stadtteil gezogen, als die bauliche Gentrification bereits weit fortgeschritten war. Weil sie nicht mehr die Funktion erfüllen, das Viertel für eine Gentrification vorzubereiten, sondern als ‚Nachhut der Pioniere‘ von der bereits deutlich sichtbaren baulichen Aufwertung profitieren, können sie nicht mehr als Pioniere der Aufwertung bezeichnet werden. Als ‚Gefolgschaft‘ der Pioniere ‚konservieren‘ sie den soziokulturellen und sozioökonomischen Status, ohne jedoch selbst eine Gentrification vorzubereiten. Die Nachzügler haben ein unterdurchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen von weniger als 1.000 Euro pro Monat und begründen ihren Zuzug mit den besonderen sozialen, kulturellen und baulichen Qualitäten des Stadtteils. Die am häufigsten genannten Zuzugsmotive der Nachzügler sind die Atmosphäre des Viertels (85%), das Angebot an Kneipen und Cafés (69%), die Zusammensetzung der Bevölkerung (63%) sowie das Alter und der Baustil der Gebäude (48%).

Etwas mehr als die Hälfte der Nachzügler hat vor dem Zuzug in die Neustadt in einem anderen Dresdner Stadtteil gelebt. Am häufigsten genannte Dresdner Herkunftsgebiete waren: das benachbarte Pieschen, die in der Uninähe gelegene Südvorstadt, die Johannstadt sowie die Altbauquartiere Löbtau und Striesen. Einen relativ hohen Anteil unter den Nachzüglern nehmen mit 21% die aus Westdeutschland Zugezogenen ein. Die Nachzügler sind zwischen 18 und 48 Jahre alt, über drei Viertel sind jünger als 30 Jahre. Der Anteil der Frauen ist überdurchschnittlich hoch. Fast die Hälfte der Nachzügler lebt in einer Wohngemeinschaft und ein weiteres Viertel allein oder mit einem Partner zusammen. Die Anteile Alleinerziehender und von Familien mit Kindern ist mit rd. 24% relativ hoch.

<sup>213</sup> Die Beschreibungen beruhen nicht auf realen empirischen Fällen, sondern auf Detailauswertungen von Fragebögen und Experteninterviews.

Das Bildungsniveau ist hoch. Fast zwei Drittel der Nachzügler hat das Abitur, ein weiteres Fünftel sogar einen Hochschul- oder Fachhochschulabschluss. Mehr als die Hälfte der Nachzügler sind Studierende. Das mittlere Pro-Kopf-Einkommen ist mit 500 Euro pro Monat sehr gering. Vier von fünf Nachzügler leben in einer sanierten Altbauwohnung, darunter ein Viertel in geförderten Wohnungen. Die von den Nachzüglern gezahlten Kaltmieten lagen mit mittleren 4,93 Euro/m<sup>2</sup> über denen der Pioniere, aber noch unter den Durchschnittsmieten für die Äußere Neustadt. Die Nachbarschaftsbeziehungen sind weniger intensiv als die der Pioniere. Die Nachzügler haben eine hohe Wohnmobilität, mehr als 26% wollen oder müssen in naher Zeit den Stadtteil verlassen, die meisten aufgrund des Studienabschlusses, des Wechsels des Studienortes oder der Auflösung der Wohngemeinschaft.

Die Mehrzahl der Nachzügler zählten zum Selbstverwirklichungsmilieu und ein vergleichsweise hoher Anteil zum Unterhaltungsmilieu. Dass die ‚Spaßorientierung‘ unter den Nachzüglern höher ist als unter den Pionieren, zeigt auch die intensivere Nutzung der Gastronomie. Man trifft sich vor allem in Kneipen, die preiswert sind, in denen man frühstücken kann und in denen das Publikum wechselt. Auch die flexiblen Angebote der Sonntags- und Spätshops sowie die Geschäfte für Bücher und Musikalien nutzen sie häufig. Von den Pionieren unterscheiden sie sich durch eine größere Vorliebe für Trendbekleidung und preiswerte Angebote sowie eine geringere Spezialisierung auf Kulturprodukte. Der Gentrification stehen sie eher kritisch bis tolerant gegenüber. Nicht einmal jeder Zehnte begrüßt ein Fortschreiten der Aufwertungen.

Die Nachzügler sind eine neue Akteursgruppe. In bisherigen Untersuchungen wurde sie aufgrund ihrer sozialstatistischen Merkmale meist der Gruppe der Pioniere zugerechnet. Die fast abgeschlossene bauliche Aufwertung und die in der Sozialstatistik und den Lebensstilen bestehenden (feinen) Unterschiede machen die Ausweisung dieser neuen Gruppe plausibel. Die Nachzügler sind die den Pionieren folgende Gruppe. Sie sind eine Art ‚Post-Pioniere‘, die von der Attraktivität der baulichen, infrastrukturellen und symbolischen Aufwertung profitieren und zugleich den sozialen Status des Gebietes konservieren. Es sind zumeist sehr junge Menschen in der Lehre, dem Studium oder am Anfang des Berufslebens. Sie sind hochmobil, stehen am Anfang ihrer Familien- und Wohnbiographie und haben nur ein geringes Einkommen. Entsprechend sind sie auf preiswerte Wohnungen und Konsumangebote angewiesen. Wer sich hinter der statistischen Beschreibung der Nachzügler verbergen könnte, zeigen die idealtypischen Beispiele von Nancy und Norbert.

*Nancy*, Nadia und Nadine wohnen gemeinsam in einer Dreier-WG in einem sanierten Haus auf der Louisenstraße. Nancy ist vor drei Jahren aus Riesa hergezogen. Eine Freundin hatte ihr die Neustadt empfohlen, weil da immer was los ist und die Leute viel lockerer sind. Die beiden Mädchen die damals mit ihr in der WG wohnten, sind inzwischen ausgezogen. Neue Mitbewohnerinnen waren schnell gefunden. „Ein Aushang an der Uni oder eine Anzeige in der Studentenzeitung adrem und die rennen dir die Bude ein.“ Jetzt ist sie die WG-Älteste. Nancy studiert Soziologie, im 6. Semester. Erstmal will sie hier wohnen bleiben, vielleicht zieht sie aus, wenn ihr Freund, der zur Zeit in Köln wohnt, einen Job in Dresden bekommt. Doch bis dahin kann sie sich nichts besseres vorstellen als die Neustadt. Es ist zwar nicht billig hier, aber hier ist sie mitten im Leben, hier ist es nie langweilig, hier hat sie ihren ‚Lieblings-Döner‘ und ihren ‚Lieblings-Platz‘ am großen Fenster im Straßencafé.

*Norbert* ist Azubi und wohnt seit einem halben Jahr in der Äußeren Neustadt. Schon als Schüler ist er am Wochenende oft mit seinen Freunden aus Pirna nach Dresden und in die Äußere Neustadt gefahren. Die Wohnung ist klein und die Miete zahlen die Eltern, weil von seinem Lehrlingsgehalt bei AMD nicht viel übrig bleibt. Daher ist die Wohnung bislang auch nur eine Mischung aus seinem alten Jugendzimmer und ein paar Möbeln von IKEA. Aber „Hauptsache zu Hause raus, endlich was Eigenes haben und das noch in der berühmten Neustadt.“ Wenn Norbert eine feste Freundin findet und mit der Lehre fertig ist, würde er auch wieder wegziehen. „So ein Häuschen wie die Eltern eines haben, ein guter Job, das wäre es schon.“ Doch bis dahin genießt er erst einmal das bunte Leben. „Hier ist einfach immer was los.“ Am meisten freut sich Norbert schon auf die nächste BRN im Sommer. Da ist hier ein ganzes Wochenende Bambule. Seine alten Schulfreunde werden kommen, und sie werden richtig einen drauf machen.

Die *Gentrifier* (25%) sind die Träger der sozioökonomischen Aufwertung. Sie sind nach 1989 aus pragmatischen und/oder quartiersbezogenen Motiven in die Äußere Neustadt gezogen und hatten zum Zeitpunkt der Erhebung ein mittleres bis hohes Pro-Kopf-Einkommen von mindestens 1.000 Euro. Die Gentrifier lassen sich in die *A-Gentrifier* (12%) mit hohem Pro-Kopf-Einkommen von mindestens 1.500 Euro und die *B-Gentrifier* (13%) mit mittlerem Pro-Kopf-Einkommen von 1.000 bis unter 1.500 Euro pro Monat differenzieren.

Mehr als die Hälfte der 2002 in der Äußeren Neustadt lebenden *A-Gentrifier* sind erst nach 1998 zugezogen. Die vornehmlichen Zuzugsmotive waren: die Atmosphäre des Viertels (88%) und das Angebot an Kneipen und Cafés (71%). Überdurchschnittlich hoch ist auch der Anteil der *A-Gentrifier*, die aufgrund der Nähe zum Arbeitsplatz in die Äußere Neustadt gezogen sind (55%). Fast die Hälfte der *A-Gentrifier* ist aus einem anderen Dresdner Stadtteil zugezogen, jeder Dritte stammt aus Westdeutschland. Für etwa ein Fünftel der *A-Gentrifier* wird angenommen, dass sie als Pioniere oder Nachzügler zugezogen sind und erst im Stadtteil zum Gentrifier wurden.<sup>214</sup> Die *A-Gentrifier* sind zwischen 24 und 65 Jahre alt, davon rd. 78% zwischen 25 und 44 Jahre, womit sie dem ‚klassischen‘ sozialstatistischen Raster entsprechen. Fast jeder Fünfte ist jedoch älter als 44 Jahre, d.h. die Gentrifier bleiben nicht auf die mittlere Altersgruppe beschränkt. Der Anteil der Männer unter den *A-Gentrifiern* ist mit 73% überdurchschnittlich hoch. Mehr als die Hälfte der *A-Gentrifier* sind alleinlebende Männer, weitere 17% alleinlebende Frauen. Der hohe Anteil alleinlebender Männer unter den *A-Gentrifiern* bestätigt die These von ALISCH (1994: 403), dass Männer als Alleinlebende ein höheres monatliches Nettoeinkommen als Frauen haben. Die übrigen *A-Gentrifier* leben in Paarhaushalten oder Wohngemeinschaften, Haushalte mit Kindern sind unter den *A-Gentrifiern* nicht vertreten. Das Bildungsniveau ist sehr hoch, zwei Drittel der *A-Gentrifier* haben einen Hochschul-/Fachhochschulabschluss. Knapp die Hälfte der *A-Gentrifier* sind Angestellte oder Beamte in mittlerer bzw. gehobener Position, jeder Fünfte ist freiberuflich tätig. Das monatliche Pro-Kopf-Einkommen beträgt im Mittel 1.750 Euro. Die *A-Gentrifier* wohnen ausschließlich in sanierten oder neu gebauten Wohnungen und zahlen mit durchschnittlich 5,42 Euro/m<sup>2</sup> die höchsten Kaltmieten. Das Verhältnis zur Nachbarschaft ist meist nur flüchtig. Die mittlere Wohndauer der *A-Gentrifier* liegt bei dreieinhalb Jahren. Etwa 28% der *A-Gentrifier* denkt über einen Fortzug aus der Äußeren Neustadt nach, darunter fast jeder Zweite, der erst zwei bis vier Jahre im Stadtteil lebt. Fast alle Umziehenden möchten ihre Wohnsituation verbessern. Für sie ist die Äußere Neustadt ‚zu dreckig‘, ‚zu laut‘, oder ‚die Wohnung ist zu klein‘, ‚es fehlt der Balkon‘, ‚es gibt Parkplatzprobleme‘.<sup>215</sup>

Mehr als die Hälfte der *A-Gentrifier* zählt zum Selbstverwirklichungsmilieu, aber auch das Unterhaltungs-, Niveau- und Integrationsmilieu sind in dieser Akteursgruppe vertreten. Die *A-Gentrifier* gehen sehr häufig in Kneipen und Restaurants sehr unterschiedlicher Art. Schicke und teure Restaurants nutzen sie zwar nur gelegentlich, aber weit häufiger als alle anderen Akteursgruppen. Von den Geschäften im Viertel nutzen sie besonders die Sonntagsgeschäfte und Spätshops sowie die Kunst-, Musik- und Buchhandlungen. Besonders häufig und typisch ist das Einkaufen in Geschäften für Weine und Delikatessen. Zudem unterscheiden sie sich von den anderen Neustädtern durch ihre Vorliebe für Trend- und Markenbekleidung. Die Einstellung zur Gentrification ist ausgeglichen: jeweils ein Drittel befürwortet, toleriert oder kritisiert eine weitere Gentrification.

Die *A-Gentrifier* entsprechen in vielen Merkmalen den ‚idealtypischen‘ Gentrifiern. Es sind zumeist die nicht mehr ganz so jungen und noch nicht ganz alten, die allein oder mit dem Partner leben. Sie sind in Dienstleistungsberufen tätig und haben ein hohes Einkommen, so dass sie die höchsten Mieten im Viertel zahlen und ihren Vorlieben für teurere und exklusivere Produkte erfüllen können. Typisch

<sup>214</sup> Für den Zeitpunkt des Zuzugs in die Äußere Neustadt wurden zwar keine soziodemographischen Daten abgefragt, doch lässt sich der Akteursstatus mit einiger Sicherheit schätzen. So wurde angenommen, dass unter folgenden Bedingungen ein heutiger *A-Gentrifier* als Pionier oder Nachzügler zugezogen war: der Bewohner war zum Zeitpunkt des Zuzugs unter 25 Jahre und ist vor 2000 zugezogen oder der Bewohner ist im Alter von unter 27 Jahren zugezogen und hat heute einen Hochschul-/Fachhochschulabschluss.

<sup>215</sup> Auswertung der offen gestellten Frage nach den Umzugsmotiven, Frage 36 (vgl. Anhang D 8/10)

ist ebenso ein anonymes Nachbarschaftsverhältnis. Das Besondere an den Neustädter A-Gentrifiern ist ihre überdurchschnittlich hohe Bildung, der hohe Anteil der aus Westdeutschland Zugewanderten, der alleinlebenden Männer und der älteren Haushalte. Zudem zeigt sich, dass nicht jeder A-Gentrifier die Gentrification der Äußeren Neustadt begrüßt. Wie das Leben eines A-Gentrifiers jenseits der statistischen Beschreibung aussehen könnte, zeigen die beiden idealtypischen Beispiele der A-Gentrifier von Gerald und Gesine.

*Gerald* ist 35 und lebt seit fünf Jahren in der Äußeren Neustadt. Als Gerald in die Neustadt zog, war er Student der Verkehrswissenschaften. Mit seinem Studienfreund gründete er in einem frisch sanierten Haus auf der Louisenstraße eine Zweier-WG. „Das war sehr preiswert, wenn man sich die Miete geteilt hat, wir konnten zusammen lernen und zusammen ein Bier trinken gehen.“ Vor drei Jahren hat Gerald sein Studium abgeschlossen und gleich einen Job bei den Dresdner Verkehrsbetrieben bekommen. Sein Studienfreund hatte nicht so viel Glück in Dresden und ist nach München gegangen. Jetzt wohnt Gerald alleine in der Wohnung. Mit dem Gehalt sind die 60 qm für 6 Euro kalt kein Problem. Der große Partygänger ist Gerald nicht, deshalb stört ihn schon ab und an der Lärm hier auf der Louisenstraße. „Das ist die Kneipenmeile schlechthin“. Dann der ständige Mieterwechsel im Haus, der kaum ein Nachbarschaftsverhältnis entstehen lässt. „Gut wir grüßen uns, aber mehr auch nicht.“ Wenn Gerald die Richtige fürs Leben findet, vielleicht ja in der Neustadt, dann würde er auch woanders hinziehen, nach Striesen vielleicht: „Dort gibt es auch so schöne alte Häuser, aber mehr Grün und es ist ruhiger.“

*Gesine* ist 38, wohnt allein und lebt seit sechs Jahren in der Äußeren Neustadt. Damals als sie mit 32 aus Bochum nach Dresden kam, hatte Gesine sich sofort in dieses Viertel verliebt. Die vielen alten Gründerzeithäuser, die Kneipen und Cafés und die vielen jungen Leute hier. „Und die Wohnung in einem Hinterhaus auf dem Bischofsweg war ein Traum: 2 Zimmer, Dachgeschoss, Balkon, Einbauküche, 70 qm und alles für nur 500 Euro warm. Das hat richtig Spaß gemacht, die stilvoll einzurichten.“ Gesine ist Betriebswirtschaftlerin und arbeitet als Assistentin an der Uni. Wenn es morgens gut läuft, ist Gesine in zwanzig bis fünfundzwanzig Minuten an der Uni. Am meisten wundert sie sich über die vielen Geschäfte und Kneipen im Viertel. „Die sprießen hier wie Pilze aus dem Boden. Ich glaube, wenn man es geschickt anstellt, dann sind die Läden eine richtige Goldgrube. Ein wenig mehr Marketing müsste man dann aber schon noch machen, damit auch Zahlungskräftigere hier her kommen, das Potenzial wäre da.“ Wenn es an der Uni weiter gut läuft, bleibt Gesine noch weitere sechs Jahre in Dresden und dann sicher auch in der Neustadt.

Die *B-Gentrifier*, zu denen rd. 13% der Befragten gezählt werden, sind ebenfalls Träger der sozioökonomischen Aufwertung. Ihr monatliches Pro-Kopf-Einkommen ist mit Werten von 1.000 bis unter 1.500 Euro überdurchschnittlich hoch. Wie bei den A-Gentrifiern sind mehr als die Hälfte der B-Gentrifier erst nach 1998 zugezogen. 45% der B-Gentrifier sind aus einem anderen Dresdner Stadtteil zugezogen, 27% aus Westdeutschland. Die wichtigsten Zuzugsmotive der B-Gentrifier waren die Atmosphäre des Viertels (85%), das Angebot an Kneipen und Cafés (58%), die Zusammensetzung der Bevölkerung (51%), das Alter und der Baustil der Gebäude (47%) sowie die Nähe zum Arbeitsplatz (44%). Auch bei den B-Gentrifiern kann für etwa ein Fünftel angenommen werden, dass sie als Pionier oder Nachzügler zugezogen sind und erst im Quartier den Status eines Gentrifiers erreichten.<sup>216</sup> Erneut zeigt sich, dass die Gentrifier nicht auf die Altersgruppe der 25- bis 44-Jährigen beschränkt bleiben. Die B-Gentrifier sind zwischen 21 und 62 Jahre alt und davon nur rd. 63% zwischen 25 und 44. Etwa jeder Zehnte ist jünger als 25 und jeder Fünfte älter als 44 Jahre. Bei den B-Gentrifiern überwiegen die Frauen (60%). Mehr als die Hälfte der B-Gentrifier lebt allein, weitere 16% mit Partner. Im Unterschied zu den A-Gentrifiern sind auch Haushalte mit Kindern vertreten: in 9% der Haushalte leben Paare mit Kindern, in 4% Alleinerziehende mit Kindern. Die B-Gentrifier haben ein hohes Bildungsniveau, fast die Hälfte hat das Abitur, mehr als ein Drittel einen Hochschul-/Fachhochschulabschluss. Wie bei den A-Gentrifiern sind fast die Hälfte der B-Gentrifier Angestellte oder Beamte in mittlerer bzw. gehobener Position. Das monatliche Pro-Kopf-Einkommen der B-Gentrifier beträgt 1.170 Euro. Rund 87% der B-Gentrifier wohnen in einem sanierten Altbau oder einem Neubau. Die von den B-Gentrifiern gezahlten mittleren Kaltmieten liegen mit 5,23 Euro/m<sup>2</sup> über dem Neustädter Mittelwert. Die mittlere Wohndauer der B-Gentrifier liegt bei fast dreieinhalb Jahren, das Verhältnis zur Nachbarschaft ist ähnlich unverbindlich wie das der A-Gentrifier. Ein sehr

<sup>216</sup> Die Abschätzung des Anteils der Shift-Typen, die ihren Status vom Pionier oder Nachzügler zum B-Gentrifier wechselten, wurde wiederum nach folgendem Verfahren geschätzt: der Bewohner war zum Zeitpunkt des Zuzugs unter 25 Jahre und ist vor 2000 zugezogen oder der Bewohner ist im Alter von unter 27 Jahren zugezogen und hat heute einen Hochschul-/Fachhochschulabschluss.

hoher Anteil der B-Gentrifier von fast 40% möchte den Stadtteil verlassen, die eine Hälfte aus privaten oder beruflichen Gründen und die andere Hälfte, weil es ihnen in der Äußeren Neustadt ‚zu laut‘ und ‚zu dreckig‘ oder ‚nicht kindgerecht genug‘ ist.<sup>217</sup>

Die B-Gentrifier unterscheiden sich nicht in ihrer Milieuzusammensetzung von den A-Gentrifiern, d.h. es dominiert auch hier das Selbstverwirklichungsmilieu, zu dem das Unterhaltungs-, Niveau- und in geringen Teilen das Integrationsmilieu hinzu kommen. Die B-Gentrifier gehen auch relativ häufig in die Kneipen und Gaststätten. Sie zählen zudem zu den wenigen Neustädtern, die gelegentlich auch mal in schicke und teurere Restaurants gehen. Bei der Nutzung des Einzelhandels zeigen sie eine Vorliebe für Kulturprodukte (Bücher, Kunsthandlungen) sowie für ausgewählte Produkte mit höheren Preisen (Markenartikel, Weine und Delikatessen, ökologische Produkte). Billigangeboten und Spätshops stehen sie distanziert gegenüber. Die Einstellung zur Gentrification ist eher kritisch, nur rd. 20% befürworten eine weitere Aufwertung.

Die B-Gentrifier entsprechen nur noch teilweise den ‚idealtypischen‘ Merkmalen der Gentrifier, weil sie weder auf eine engere Altersgruppe noch auf Ein- und Zwei-Personen-Haushalte beschränkt bleiben. Ihr Einkommen liegt nur unwesentlich über dem Gesamtmittelwert des Stadtteils und die zu zahlenden Mieten liegen im Mittel unter denen der A-Gentrifier. In einigen Merkmalen ähneln sie sogar eher den Pionieren. So zeigen sie Vorlieben für Kulturprodukte, sind nicht sehr konsumfreudig und beurteilen die Gentrification eher kritisch. Wer sich hinter den Beschreibungen der B-Gentrifier verbergen könnte, zeigen die erfundenen Beispiele von Beate und Birgit.

*Beate* ist 26 und vor einem Jahr in die Äußere Neustadt gezogen. Beate hat Kunstwissenschaften studiert und arbeitet heute bei den Dresdner Museen, wo sie Ausstellungen vorbereitet. Eigentlich kommt Beate aus Kiel und als sie vor drei Jahren nach Dresden kam, war sie erst einmal nach Löbtau gezogen. „Das war auch so ein schönes Altbauquartier, aber da war es mir auf Dauer einfach zu ruhig und zu prollig. Nach 20 Uhr klappen da die Bürgersteige hoch, in der Neustadt geht es da gerade erstmal los. Gut, wenn die Aliens am Wochenende einfallen, ist es schon grenzwertig.“ Die Wohnung in der Neustadt war etwas teurer, aber bei 50 m<sup>2</sup> sind 50 Cent/m<sup>2</sup> mehr, leicht zu verkraften. Am meisten an der Neustadt mag Beate die allgegenwärtige Kunst. „Die Neustadt ist für mich ein lebendes Kunstwerk, das sich täglich verändert. Das hat schon damals zur Wendezeit begonnen und ist bis heute so geblieben.“ Eines Tages macht sie vielleicht ihre eigene kleine Galerie auf. Die Neustadt wäre ein guter Standort dafür.

*Birgit* wohnt seit 1999 in der Äußeren Neustadt. Damals zog sie mit 25 Jahren aus Radeberg bei Dresden mitten in die Neustadt. Ihr Freund Bernd hatte dort auf der Förstereistraße eine kleine Wohnung. Birgit ist Diplom-Chemikerin und arbeitet als Laborantin bei einem großen Lebensmittelhersteller in Dresden. Bernd ist gelernter Elektriker und arbeitet als Verkäufer in einem großen Elektrofachmarkt. Als sie vor zwei Jahren ihren kleinen Benjamin bekamen, sind sie ein paar Häuser weiter in ein Hinterhaus gezogen. An der neuen Drei-Raum-Wohnung gefällt ihnen vor allem die große Wohnküche, der schöne Balkon und der grüne Innenhof. „Im Sommer ist dort jedes Wochenende was los. Keine große Party, einfach nur zusammensitzen, reden, was trinken.“ Das ist es, was Birgit am meisten an der Neustadt gefällt, die Vertrautheit, das Flair, die grünen Inseln. „Und wenn ich etwas mehr Luft brauche, ist es nicht weit bis zum Alaunpark oder zur Elbe.“

Die *Aufsteiger* (4%) sind die Bewohner der Neustadt, die bereits vor 1990 zugezogen sind und zum Zeitpunkt der Erhebung über ein monatliches Pro-Kopf-Einkommen von mindestens 1.000 Euro verfügen. Bei den *Anderen* (11%) handelt es sich um Akteure, die in keiner direkt erkennbaren Beziehung zum Gentrificationprozess stehen. Sie sind aus rein pragmatischen Gründen ins Quartier gezogen und haben ein monatliches Pro-Kopf-Einkommen von unter 1.000 Euro. Die *Anderen* lassen sich noch einmal differenzieren in die alteingesessenen *Anderen* (7%), die vor 1990 zugezogen sind, und die zugezogenen *Anderen* (4%), die ab 1990 zugezogen sind.<sup>218</sup> Aufgrund der geringen Fallzahl der *Aufsteiger* (N=16) und ihrer strukturellen Ähnlichkeiten mit der Gruppe der *Anderen* werden beide Gruppen zusammen betrachtet.

<sup>217</sup> Auswertung der offen gestellten Frage nach den Umzugsmotiven, Frage 36 (vgl. Anhang D 8/10)

<sup>218</sup> Nicht zu den Alteingesessenen gezählt wurden diejenigen, die bis 1989 zugezogen, aber zu diesem Zeitpunkt noch nicht mindestens 18 Jahre alt waren. In Abhängigkeit von ihrem Alter und dem Jahr des Einzugs in ihre jetzige Wohnung, wurden sie den späteren Zuzugsjahrgängen zugeordnet.

Die *Anderen und Aufsteiger* sind zu mehr als zwei Drittel Alteingesessene, d.h. sie sind bereits vor 1990 in die Äußere Neustadt zugezogen oder lebten schon immer dort. Der Anteil aus Westdeutschland Zugezogener ist mit 3% sehr gering. Die Altersspanne ist sehr groß, sie reicht von 18 bis 93 Jahre, keine Altersgruppe ist besonders häufig vertreten. Das Geschlechterverhältnis ist nahezu ausgeglichen. Ein Drittel der *Anderen und Aufsteiger* lebt allein, jeweils ein Viertel in Wohngemeinschaften und in Familien. Das Bildungsniveau ist – verglichen mit den anderen Akteursgruppen – gering, dennoch hat mehr als ein Drittel von ihnen mindestens das Abitur oder sogar einen Hochschul- bzw. Fachhochschulabschluss. Das Tätigkeitsspektrum der *Anderen und Aufsteiger* ist breit gestreut. Vergleichsweise hoch ist der Anteil Nichterwerbstätiger, d.h. der Rentner, Hausfrauen und Arbeitssuchenden. Das monatliche Pro-Kopf-Einkommen entspricht mit 700 Euro dem Mittelwert für die Äußere Neustadt. Drei Viertel der *Anderen und Aufsteiger* wohnen in einem sanierten Altbau oder einem Neubau. Die Kaltmieten sind mit 5,22 Euro/m<sup>2</sup> überdurchschnittlich hoch. Das Verhältnis zur Nachbarschaft bewerten die meisten als sehr vertraut. Von den *Anderen und Aufsteigern* möchten in der nächsten Zeit etwa 20% umziehen. Wichtigste Auszugsmotive sind der Wunsch nach einem besseren Wohnumfeld und einer besseren Wohnung.

Die *Anderen und Aufsteiger* setzen sich aus allen fünf Milieugruppen zusammen. Die höchsten Anteile erreichen aber die Milieus, die in den anderen Akteursgruppen gar nicht oder kaum vorhanden sind: das Harmonie- und Integrationsmilieu. Die *Anderen und Aufsteiger* sind Minimal-Konsumenten. Sie nutzen das Gastronomie- und Einzelhandelsangebot in der Äußeren Neustadt nur selten. Von den anderen Akteursgruppen unterscheiden sie sich deutlich in ihrer Vorliebe für traditionelle Kneipen und Billigangebote. Die Einstellung zur Gentrification ist eher tolerant bis ablehnend.

Zu den *Anderen und Aufsteigern* zählen die ältesten Neustädter. Wie ihre Geschichte und ihr heutiges Leben aussehen könnte, zeigen die beiden idealtypischen Beispiele von Achim und Agnes.

*Achim* ist 42 und wohnt seit 1988 in der Äußeren Neustadt. Damals als er in die Neustadt kam, war er 26 und froh, endlich eine Wohnung gefunden zu haben. Vermittelt hatte sie ihm die Wohnungskommission der Lederfabrik, in der er arbeitete. Es war eine kleine Ein-Raum-Wohnung auf der Schönfelder Straße, Erdgeschoss mit Ofenheizung und der Toilette im Treppenhaus. Hier hat er die Wende erlebt und gefeiert – „endlich frei“. Die Ernüchterung kam ein Jahr später, da machte die Lederfabrik zu und Achim verlor seine Arbeit. Eine feste Stelle hat er seitdem nicht mehr gefunden. Am Anfang ein paar kleinere ABM-Projekte, aber mit denen war auch bald Schluss. Heute ist Achim arbeitslos. Die Wohnung, in der er jetzt wohnt, liegt auf der Martin-Luther-Straße in einem unsanierten DDR-Plattenbau. Nur hier hatte er eine bezahlbare Wohnung in der Neustadt gefunden, als er aus seiner Erdgeschosswohnung raus musste. „Die haben uns da richtig rausgetrieben, 1994 war es. Erst das Licht nicht mehr repariert, dann das Wasser abgestellt und schließlich aus dem Treppenhaus eine Baustelle gemacht.“ Wie lange Achim noch in der Neustadt wohnen bleiben kann, weiss er nicht, weil das Geld vom Arbeitsamt nicht mehr ausreichen wird. Vielleicht zieht er eines Tages nach Pieschen, „da wohnen ein paar Freunde von mir und es gibt gemütlichere und preiswertere Kneipen, nicht diese Edelschuppen wie hier in der Neustadt.“

*Agnes* ist 80 Jahre alt und sagt von sich selbst, sie sei eine ‚Ur-Neustädterin‘. Schließlich wohnt sie schon seit 1948 hier. Groß geworden ist sie auf der Glacisstraße, in der sie auch den 13. Februar 1945 erlebte. Nach dem Krieg war sie froh, bei ihrer Tante in der Äußeren Neustadt ein Zimmer bekommen zu haben. Agnes war Krankenschwester und hat 1950 ihren Anton geheiratet. Als die Tante starb, blieben sie in der Drei-Raum-Wohnung, die in einem Hinterhaus auf der Alaunstraße lag. Hier hat sie ihr ganzes Leben verbracht. Im Haus kannte sie jeden Mieter, hat erlebt, wie ihre eigenen zwei Kinder und die der anderen Bewohner groß geworden sind. Als 1982 ihr Anton starb, blieb sie in der Wohnung allein. „Das war nicht immer leicht für mich, gerade im Winter, mit den Kohlen.“ Zum Glück halfen ihr die anderen Leute im Haus. Das taten die auch, als das Haus 1995 zur Sanierung leergezogen werden sollte und mit dem Vermieter verhandelt werden musste. So hatte sie Glück und erhielt eine Wohnung in einem Neubau auf der Böhmisches Straße. „Die ist zwar kleiner, aber ich konnte in meiner Neustadt bleiben und hab jetzt einen Fahrstuhl.“ Die Vertrautheit, wie sie im alten Haus herrschte, gibt es hier nicht mehr. „Die Leute sind ja alle viel mehr beschäftigt als früher.“ Aus der Neustadt wegziehen, will sie nicht mehr, auch wenn sie der Hundedreck und die Schmierereien stören. „Aber, das war noch nie ein besonderes Viertel, hier lebt man, hier residiert man nicht.“

Ein Vergleich zwischen der Typisierung nach den Akteuren der Gentrification und den Erlebnismilieu nach Schulze macht deutlich, dass rd. 60% der gentrificationrelevanten Akteure (Pioniere, Nachzügler, B- und A-Gentrifier) dem Selbstverwirklichungsmilieu entstammen (vgl. Abb. 48). Besonders hoch ist der Anteil der Selbstverwirklicher bei den Pionieren. Die Anteile des Unterhaltungsmilieus liegen zwischen 19 und 39%, wobei die Nachzügler die höchsten Anteile aufweisen. Auch das Niveaumilieu ist in allen Akteursgruppen vorhanden und erreicht seine höchsten Anteile bei den Gentrifiern. Das Integrationsmilieu findet sich nur bei den Gentrifiern sowie den Anderen und Aufsteigern, das Harmoniemilieu hingegen ausschließlich bei den nicht-gentrificationrelevanten Akteursgruppen.

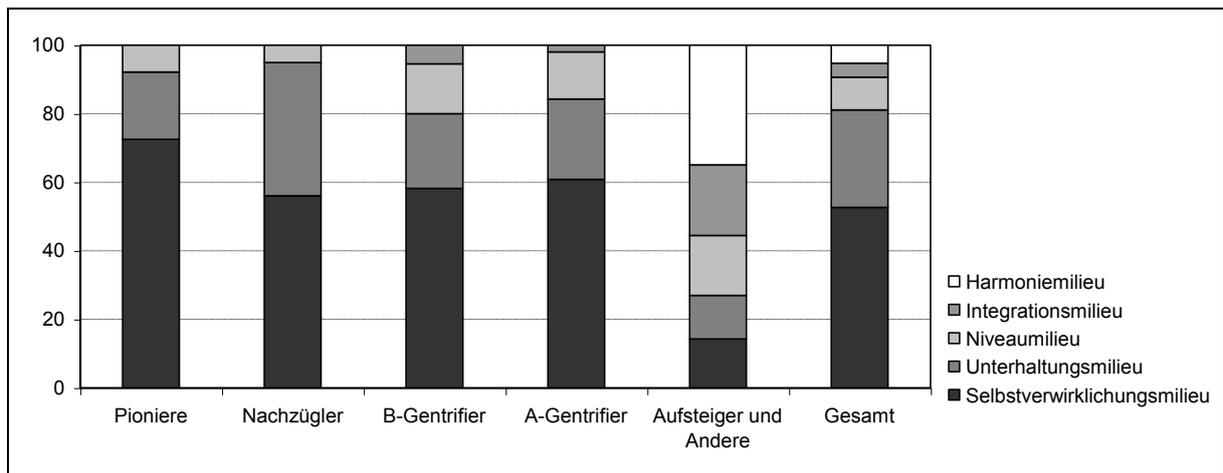


Abb. 48: Erlebnismilieus der Gentrificationakteure in der Äußeren Neustadt

Quelle: eigene Erhebung 2002 (N=418)

### 3.3.8 Zusammenfassung der sozialen Gentrification

In der Äußeren Neustadt hat sich eine soziale Gentrification vollzogen. Sie wurde in den 1980er Jahren vorbereitet, indem junger Menschen zuzogen, die teilweise die Rolle der ‚klassischen‘ Pioniere ausfüllten. Mit der Wende trat diese Pionierkultur an die Öffentlichkeit und wurde zu einem wichtigen Zuzugsmotiv für viele junge Menschen. Ein Zuzug sozioökonomisch stärkerer Gruppen setzte allerdings nur sehr langsam ein. Bis Mitte der 1990er Jahre glich der Prozess eher einer langsamen Gentrification. Dennoch bestand zu dieser Zeit ein sehr hoher Verdrängungsdruck der Bewohner, der von Sanierungserwartungen und Nutzungsumwandlungen ausgelöst wurde. Dieser Verdrängungsdruck blieb bis in die zweite Hälfte der 1990er Jahre bestehen, ging dann aber mit der Entstehung des Mietermarktes sowie dem wachsenden Wohnungsangebot in der Äußeren Neustadt und der Stadt Dresden deutlich zurück. Ein Zeichen für die ansteigende Attraktivität des Stadtteils ist die seit der zweiten Hälfte der 1990er Jahre deutliche Zunahme der Einwohnerzahl der Äußeren Neustadt. Hauptzuzugsmotiv war die symbolische Bewertung des Stadtteils, d.h. die meisten Zuziehenden wählten die Äußere Neustadt aufgrund ihrer besonderen Atmosphäre als Wohnort. Die Zuzüge und der sich weiterhin vollziehende Bewohneraustausch führten zu einer deutlichen Verjüngung der Bevölkerung, einem Anstieg des Bildungsniveaus, einem höheren Anteil Angestellter, Beamter, Selbständiger und Künstler unter den Bewohnern sowie zu einem Anstieg des mittleren Einkommens. Trotz dieser Entwicklung bleiben einige Indikatoren, so u.a. das Einkommen und der Anteil der Bewohner mit sehr hohem Bildungsniveau, unter den Durchschnittswerten für die Gesamtstadt. Demnach handelt es sich um einen gemäßigten Aufwertungsprozess (vgl. Abb. 49).

| 1989  | 1990 | 1991                     | 1992 | 1993                           | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998                         | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
|---|------|--------------------------|------|--------------------------------|------|------|------|------|------------------------------|------|------|------|------|------|
| <i>Rahmenbedingung der Entwicklung</i>              |      |                          |      |                                |      |      |      |      |                              |      |      |      |      |      |
| <i>Einkommensanstieg, Einkommensdifferenzierung</i> |      |                          |      |                                |      |      |      |      |                              |      |      |      |      |      |
| <i>staatl. Wohnraumlencung</i>                      |      |                          |      | <i>Vermietermarkt</i>          |      |      |      |      | <i>Mietermarkt</i>           |      |      |      |      |      |
| <i>Stadtteilentwicklung</i>                         |      |                          |      |                                |      |      |      |      |                              |      |      |      |      |      |
| <b>Pionierphase</b>                                 |      |                          |      | <b>langsame Gentrification</b> |      |      |      |      | <b>sanfte Gentrification</b> |      |      |      |      |      |
| Einwohner-rückgang                                  |      | Einwohner-stabilisierung |      | Sanierungsflucht               |      |      |      |      | Einwohnerzunahme             |      |      |      |      |      |
| steigende Wohnmobilität                             |      |                          |      | sehr hohe Wohnmobilität        |      |      |      |      | hohe Wohnmobilität           |      |      |      |      |      |
| Verdrängungsdruck                                   |      |                          |      | hoher Verdrängungsdruck        |      |      |      |      | geringer Verdrängungsdruck   |      |      |      |      |      |
| 1989  | 1990 | 1991                     | 1992 | 1993                           | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998                         | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |

Abb. 49: Verlauf der sozialen Gentrification der Äußeren Neustadt

Quelle: eigener Entwurf

An der sozialen Gentrification sind die klassischen Akteure der Gentrification, die *Pioniere* und *Gentrifier*, beteiligt. Allerdings stellen sie nicht die alleinigen Hauptakteure der Gentrification der Äußeren Neustadt. Eine weitere wichtige Rolle spielen die *Nachzügler*, die als später Zugezogene das sozialstatistische Pionierniveau konservieren und mit ihrem Interesse an preiswertem Unterhaltungskonsum eine eigene Pionierkultur leben, und die *B-Gentrifier*, die zwar ein vergleichsweise höheres Einkommen haben, aber nicht die ‚klassischen‘ Konsum-, Verhaltens- und Einstellungsmuster der Yuppiekultur verkörpern. Der Zuzug der Nachzügler und der gemäßigten B-Gentrifier modifiziert das Idealmodell der Gentrification. Die soziale Gentrification verläuft vergleichsweise langsam und gemäßig ab und ist weniger vom Gegensatz Pioniere – Gentrifier geprägt. Die jüngere soziale Entwicklung läßt sich daher passend mit dem Begriff der *sanften Gentrification* beschreiben (WIEST/HILL 2004a).

### 3.4 Kommerzielle Gentrification der Äußeren Neustadt

Die kommerzielle Gentrification beschreibt den Wandel der gewerblichen Nutzungsstruktur. Der Wandel umfasst die Veränderung der Zahl der Geschäfte, der Branchenstruktur, der Angebotsstruktur und der Anbieterstruktur.

Die Veränderungen der Nutzungen und Angebotsformen in Gentrificationgebieten werden mit den Akteuren der Gentrification in Zusammenhang gebracht (FRANZMANN 1996). Das Auftreten einer neuen Angebotsstruktur gilt allgemein als die Folge einer veränderten Nachfrage, die sich wiederum aus einer veränderten Bewohnerstruktur ergibt. Die neuen Geschäfte und Gastronomiebetriebe ziehen ihrerseits wieder neue Bewohner an, wodurch es zu einem sich selbst verstärkenden Prozess kommen kann (BLASIUS 1993). In der Regel werden drei Angebotsformen unterschieden, die für verschiedene Stadien der kommerziellen Gentrification stehen: traditionelle Angebote, Pionier-Angebote und Gentrifizier-Angebote. Die *traditionellen Angebote* werden vor allem von der alteingesessenen Bevölkerung und der Akteursgruppe der Anderen genutzt. Diese Angebote bilden in der Regel die Bestandsstruktur zu Beginn eines Gentrificationprozesses. Zu den traditionellen Anbietern zählen kleinere Handwerksbetriebe und Produktionsstätten, traditionelle Geschäfte der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Quartierskneipen. Als Initiatoren des infrastrukturellen Wandels gelten die preiswerten, alternativen *Angebote für die Pioniere* der Gentrification (‚bohemian influx‘; GODFREY 1988). Zu ihnen zählen alternative Lebensmittel- und Bekleidungsgeschäfte, Geschäfte für An- und Verkauf, Musikgeschäfte, Kultureinrichtungen und Künstler-Treffs sowie die ‚schummrigen‘ Szene-Kneipen. Als typische Kunden der Pionierinfrastruktur gelten Künstler, Intellektuelle, Studenten, Ökos, oder wie es FRANZMANN pointiert zusammenfasst, das ‚Szenepublikum‘ (FRANZMANN 1996: 247). Die Inhaber der neuen Geschäfte zählen oft selbst zu der von ihnen angesprochenen Zielgruppe. Mit dem Fortschreiten der Gentrification ziehen neue Anbieter mit teuren, exklusiveren Angeboten nach, deren Zielgruppe die Gentrifizier mit ihren höheren verfügbaren Einkommen und anspruchsvolleren Konsumwünschen sind (‚bourgeois consolidation‘; GODFREY 1988; FRANZMANN 1996). Die neuen *Gentrifizier-Angebote* gelten als ‚trendy, ‚chic‘ oder ‚snobby‘.

Zu den Effekten dieser zweiten Welle der kommerziellen Gentrification zählt das *Boutiquing*, welches den Einzug exklusiver Modeboutiquen, Delikatessengeschäfte und Designer-Einrichtungsläden beschreibt (SMITH 1996: 140). In der Gastronomie könnte man von einem *Windowing* sprechen: große Fensterscheiben ermöglichen die Blickbeziehungen zwischen Innen und Außen und damit das ‚Sehen und Gesehenwerden‘. Hinter den großen Glasfronten speist man in internationalen Spezialitäten-restaurants, Trendsetter-Bars oder großräumigen ‚Szene-Cafés‘. Diese „weltweit für Gentrification-Gebiete typische Mischung aus Cafés, internationaler Cuisine, Boutiquen und Feinschmeckerläden“ gilt als wichtiges Indiz zur Identifikation von Gentrificationverdachtsgebieten (BERNT/HOLM 2002a: 144). Neben dem Boutiquing und Windowing kann es auch zu einer Expansion hochwertiger Dienstleistungsbetriebe kommen zu denen Anwälte, Designerbüros, Architekten und Planer, Steuerberater und Immobilienbüros zählen.

Die Dichte und spezifische Ausprägung der neuen Nutzungen in Gentrificationgebieten kann sehr verschieden sein. Das empirische Spektrum reicht vom Wohngebiet mit nur wenigen ‚neuen‘ Gewerbebetrieben bis hin zum Geschäftsviertel mit exklusivem Wohnanschluss. Ein Beispiel dafür bietet die Studie von BRIDGE/DAWLING 2001, in der die Geschäftsstruktur dreier gentrifizierter Quartiere in Sydney vergleichend untersucht wurde. Die Unterscheidung nach Grad und Art der Nutzungsmischung bietet Ansätze für eine Typisierung (vgl. Abb. 50).

| Typen der kommerziellen Gentrification |   |                                   |  |
|--|---|-----------------------------------|--|
| <i>residential gentrification</i>      | <i>office gentrification</i>                      | <i>ethnic gentrification</i>      | <i>bohemian gentrification</i>   |
| überwiegende Wohnnutzung               | überwiegende Wohn- und Büronutzung <sup>219</sup> | ethnisches Gewerbe <sup>220</sup> | Wohn-, Gastronomie-, Geschäfts- und Kultur-Nutzung - Szeneviertel <sup>221</sup> |

Abb. 50: Typen der kommerziellen Gentrification

Quelle: eigener Entwurf

Im Folgenden wird der Wandel der gewerblichen Nutzungsstruktur in der Äußeren Neustadt, gegliedert nach sechs Branchengruppen, vorgestellt: den Handwerks- und Produktionsbetrieben, den Bekleidungsgeschäften, den Gastronomieangeboten, den Geschäften der Kulturindustrie, den kreativen Diensten und den soziokulturellen Diensten.

### 3.4.1 Deindustrialisierung

Von 1989 bis 2003 ging die Zahl der Handwerks- und Produktionsbetriebe in der Äußeren Neustadt von 49 Unternehmen auf 23 zurück. Hierfür waren mehrere Gründe maßgeblich. Der Wechsel von der Plan- zur Marktwirtschaft hatte zu einer völlig neuen ökonomischen Situation geführt, traditionelle Absatzbeziehungen gingen verloren, eine neue Konkurrenzsituation entstand und die Unternehmen wurden privatisiert. Aufgrund dieser ökonomischen Transformation gaben einige der Handwerks- und Produktionsbetriebe in der Äußeren Neustadt auf. Die Festlegung der Äußeren Neustadt zum Sanierungsgebiet und die Neubewertung des produzierenden und handwerklichen Gewerbes als lärm- und verkehrsintensiver Störfaktor führten zu zahlreichen Auflagen und einer Begrenzung der Expansionsmöglichkeiten am bisherigen Standort. Von produzierenden Betrieben sollten nur diejenigen im Gebiet verbleiben, die keine störende Wirkung auf die Wohnbevölkerung hatten. Die mit der Wohnfunktion nicht verträglichen Gewerbebetriebe wurden an geeignete Standorte verlagert. Weil die traditionellen Betriebe Bestandsschutz hatten, konnten Standortverlagerungen nur mittels Verhandlung und Ausgleich erreicht werden (LH DRESDEN 1993). In Folge dieser ‚Ordnungsmaßnahmen‘ wanderte ein Teil der Betriebe aus dem Sanierungsgebiet ab oder wurde mit Hilfe von Städtebaufördermitteln umgesetzt. Einige Betriebe mussten schließen, weil ein Standortwechsel für sie finanziell nicht tragbar war. In anderen Fällen führte die Restitution und Neuregelung der Grundstücksverhältnisse zum Verlust der bisherigen Standorte und zur Aufgabe von Betriebsstätten. Ein weiterer Grund für Betriebsschließungen waren Nachfolgeprobleme traditioneller Familienbetriebe. Der Rückgang des traditionellen Produktions- und Handwerksgewerbes in der Äußeren Neustadt steht in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit der Gentrification. Die traditionellen Betriebe mussten nicht schließen, weil sie von höherwertigen Nutzungen verdrängt wurden, sondern aufgrund des rechtlichen und ökonomischen Anpassungsprozesses der ostdeutschen Wirtschaft sowie der ‚ordnenden‘ Maßnahmen im Stadterneuerungsgebiet.

### 3.4.2 Der Neustadt neue Kleider – Wandel der Bekleidungsbranche

Eine beträchtliche Zunahme an Geschäften verzeichnete der Bekleidungshandel (Oberbekleidung und Schuhe). Von 1989 bis 2003 stieg die Zahl der Geschäfte von 16 auf 80. Im Jahr 2003 zählten 15% aller Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäfte zu dieser Angebotsgruppe. Um die Angebotsstruktur der Bekleidungsgeschäfte mit der Gentrification in Beziehung zu setzen, wurden diese in vier Angebotstypen untergliedert: traditionelle Geschäfte, Pioniergeschäfte, Trend- und Szenegeschäfte sowie Gentrifiziergeschäfte. Die Unterscheidung erfolgte qualitativ anhand der Merkmale äußere Erscheinung, Angebotssortiment, Preisniveau, Einrichtungsstil und Name (vgl. Abb. 51).

<sup>219</sup> Beispiele sind das Friesenviertel in Köln (HARD 1996) und die Neustadt in Hamburg (HERRMANN 1996).

<sup>220</sup> Beispiele aus Amsterdam und Rotterdam in: KLOOSTERMAN/VAN DER LEUN (1999).

<sup>221</sup> Beispiele sind: Wicker Park in Chicago (LLOYD 2002); Lower East Side in New York (SMITH/DEFILIPPIS 1999); South Pardale in Toronto (SLATER 2004); Bilbao La Vieja (VICARIO/MONJE 2003).

| Angebotstyp               | Merkmale  |
|---------------------------|---|
| traditionelle Geschäfte   | das Angebot ist traditionell differenziert nach Herren-, Damen- oder Kinderbekleidung; eine Ausrichtung auf besondere Geschmacksgruppen und Stile besteht nicht; die Preise liegen im unteren bis mittleren Segment; die Geschäftsbezeichnungen beziehen sich meist auf das Produkt oder den Namen des Inhabers, z.B. <i>Schuh Neuber, Gabis Textilshop, Kinderbekleidung, Geißler Moden</i>  |
| Pioniergeschäfte          | das Angebot richtet sich an jüngere Altersgruppen, ist eher praktisch und auf Haltbarkeit ausgerichtet; ein besonderes Angebotssegment sind Naturprodukte; die Preise liegen im unteren bis mittleren Segment; die Geschäfte sind oft provisorisch und praktisch eingerichtet; die Geschäftsbezeichnungen tragen oft englische Titel und/oder beziehen sich auf das Angebot, z.B. <i>Poison Heart Antifashion, Mrs. Hippie, Army Shop, B&amp;B Second Hand, Um(tausch)laden</i> |
| Trend- und Szenegeschäfte | das Angebot richtet sich besonders an jüngere Altersgruppen und liegt im mittleren bis hohen Preissegment; Angebot und äußeres Erscheinungsbild werden von aktuellen Trend- oder Szenesymbolen dominiert; die Namen sind oft englisch und verspielt, z.B. <i>Koma, Depot 29, Jump In, Crazy Store, Satisfaction, Black Sheep, Fuck you too, spirit shoes</i>  |
| Gentrifergeschäfte        | das Angebot enthält fast ausschließlich Marken- und Designerware des Hochpreissektors; die Geschäfte sind oft schlicht aber exklusiv eingerichtet; die Geschäftsbezeichnungen tragen oft internationale Titel oder den Namen des Inhabers, z.B. <i>Men Only, Calesco, Kosima Mode Bar, Daniel Fink, Hüpenthal/Naumann</i>   |

Abb. 51: Typisierung der Bekleidungsgeschäfte in der Äußeren Neustadt<sup>222</sup>

Quelle: eigener Entwurf

Die Entwicklung der Bekleidungsgeschäfte lässt sich in drei Phasen unterteilen: die Invasionsphase, Expansionsphase und Fluktuationsphase (vgl. Abb. 52).

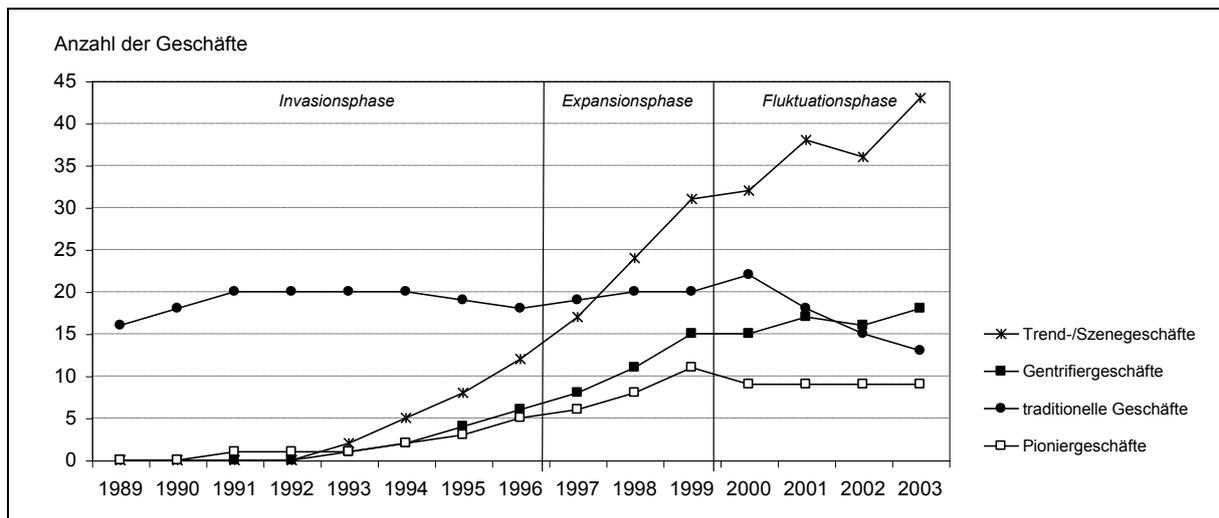


Abb. 52: Entwicklung der Bekleidungsgeschäfte in der Äußeren Neustadt von 1989 bis 2003

Quelle: eigene Erhebung; interpolierte Werte 1990; 1992; 1994; 1995; 1997

Die *Invasionsphase* bestand für den Zeitraum von 1989 bis 1996. In diesem Stadium dominierten die traditionellen Bekleidungsgeschäfte. Ab 1991 drangen erste Pioniergeschäfte und ab 1993 erste Gentrifier- sowie Trend- und Szenegeschäfte ein. Bis 1993 erhöhte sich die Zahl dieser drei neuen Angebotstypen nur geringfügig. In der von 1997 bis 1999 reichenden *Expansionsphase* nahm die Zahl der neuen Geschäftstypen sehr schnell zu. Vor allem die Zahl der Trend- und Szenegeschäfte stieg in kürzester Zeit merklich an. Diese Geschäfte stellen einen Angebotstyp dar, der zwischen den ‚klassischen‘ Pionier- und Gentrifergeschäften steht und keinem anderen Akteurstyp der Gentrification sicher zugeordnet werden kann. In der Expansionsphase wiesen die Gentrifergeschäfte eine etwas höhere Dynamik als die Pioniergeschäfte auf.<sup>223</sup> Die Entwicklung ab dem Jahr 2000 kann als *Fluktuationsphase* bezeichnet werden. Der Angebotsumfang veränderte sich kaum, dennoch bestand eine gewisse Fluktuation. Jährlich kam es bei 15% der Bekleidungsgeschäfte zu einem Betreiber- oder

<sup>222</sup> Die Typisierung konnte nicht anhand ‚harter‘ Grenzwerte vorgenommen werden. Dies war u.a. nicht möglich, da die Typisierung der nur bis 1999 bestehenden Geschäfte ausschließlich mit Hilfe von Experteninformationen und Dokumentrecherchen (Anzeigen) rekonstruiert werden konnte.

<sup>223</sup> SAX 1.11.1998: Immer mehr grell-bunte Second-Hand-Shops sprießen aus dem Boden der Neustadt.; S&Z 20.10.1999: Klamottenläden schießen in der Neustadt wie Pilze aus dem Boden.

Standortwechsel. Das Angebotsspektrum dominierten die Trend- und Szenegeschäfte, die die Hälfte aller Bekleidungsgeschäfte ausmachten. Rückläufig war seit 2001 dagegen die Zahl der Geschäfte mit traditionellen Angeboten. Sowohl traditionelle wie neue Bekleidungsgeschäfte in der Äußeren Neustadt werden ausschließlich privat geführt und sind keine Filialen oder Franchise-Unternehmen.

### 3.4.3 Dresdens längster Tresen – Wandel der Gastronomiebranche

Ähnlich dynamisch wie das Bekleidungsgewerbe entwickelte sich in der Äußeren Neustadt die Gastronomiebranche. Die Zahl der Betriebe erhöhte sich von 16 im Jahr 1989 auf 149 im Jahr 2003. Der Zuwachs betraf jedoch nicht alle Formen der Gastronomieangebote. Um die differenzierte Entwicklung zu beschreiben, wurden fünf Gastronomietypen unterschieden (vgl. Abb. 53).

| Gastronomietyp   | Merkmale   |
|------------------|--|
| Quartierskneipen | Bierlokale mit Einrichtungsemble aus Tresen, Stammtisch und meist heller Beleuchtung, Bedienung durch den Wirt; Angebot besteht fast ausschließlich aus Bier und Schnaps; die Küche bietet traditionelles deutsches Essen – Hausmannskost; die Namen beziehen sich häufig auf Orte, Personennamen, das Angebot oder Berufsgruppen, z.B. <i>Bautzner Tor, Alaungarten, Schmiede, Leos Biereck, Hebedas Bierstube, Zöllnerklause, Steiger Treff, Hackepeter</i>  |
| Cafés            | gastronomische Einrichtungen, die sich in ihrem Angebot auf Kaffee, Kuchen und Eis beschränken; die meisten dieser Geschäfte sind mit Bäckerläden kombiniert und zählen wie die Quartierskneipen zu den traditionellen Gastronomiebetrieben  |
| Szenekneipen     | gastronomische Einrichtungen der Individual-, Trend- und Lifestylegastronomie; das Spektrum der Szenekneipentypen reicht von der Metalkneipe - <i>Heavy Duty</i> über den Linkentreff - <i>Trotzdem</i> , die Trend-Cafés - <i>Blumenau, Prinz</i> , die Schwulenbars - <i>Queens, Boys</i> , die Retrobar – <i>Hebedas</i> bis hin zu Cocktailbars - <i>Aqua Lounge, Pinta</i> und Latino-Bars - <i>Havana Club</i> ; ihnen ist gemeinsam, dass sie meist ein breites Getränkeangebot vom Kaffee, über Bier, Spirituosen bis hin zu ausgewählten Weinen und Mixgetränken führen, das Speisenangebot aber keine themensetzende Rolle spielt; die Namensgebung verweist auf Internationalität, z.B. <i>Jim Beams, Showbarr, La Tropical, ma cherie</i> ; ist ironisch oder spielt mit Wörtern und Metaphern: <i>Kraftwerk, Charisma, Mondfisch, Blumenau, Aqua Lounge</i> |
| Restaurants      | gastronomische Einrichtungen, bei denen das Speisenangebot im Mittelpunkt steht; zu ihnen zählten insbesondere die Nationalitätenrestaurants: ‚Italiener‘, ‚Griechen‘, ‚Spanier‘, ‚Franzosen‘, ‚Asiaten‘ und einige wenige Restaurants mit ‚deutscher Küche‘   |
| Street-Food      | Imbissläden, Bistros und Spätshops mit preiswerten Angeboten an Speisen und Getränken zum Außerhaus-Verzehr; zu ihnen zählen z.B. <i>der ‚Döner-Laden‘, der ‚Asia-Imbiss‘, die ‚Suppenbar‘, das ‚Sandwich-Bistro‘</i>  |

Abb. 53: Typisierung der Gastronomiebetriebe in der Äußeren Neustadt<sup>224</sup>

Quelle: eigener Entwurf

Als augenfälligstes Indiz einer entstehenden der Pionier- und Bohemekultur gelten die als Spontangastronomien entstehenden Szenekneipen (HÄUBERMANN 2004: 51).<sup>225</sup> Sie sind die Treffpunkte der Künstler und Intellektuellen jenseits des Mainstreams. Charakteristisch für die ersten Szenekneipen sind eine unkonventionelle Einrichtung und die dämmrige Beleuchtung mit Kerzenlicht, aber auch bestimmte Verhaltens- und Sprachcodes (STARZINGER 2000: 32).

Die von DRÖGE/KRÄMER-BADONI (1987) vorgenommene Unterscheidung in ‚alternative Szenekneipen‘ und ‚moderne Scene-Kneipen‘, die der Polarisierung von Alternativ- und Yuppiekultur entspricht und damit deutliche Bezüge zur Gentrificationforschung aufweist, war nur für einen sehr geringe Zahl der Szenekneipen möglich. Daher wurde auf eine weitere Differenzierung verzichtet.

Die Entwicklung der Gastronomieunternehmen verlief nahezu parallel zu der Entwicklung der Bekleidungsgeschäfte und wies ebenso drei Phasen auf: eine Erschließungs-, eine Expansions- und eine Fluktuationsphase (vgl. Abb. 54).

<sup>224</sup> Die Typisierung konnte nicht anhand ‚harter‘ Grenzwerte vorgenommen werden, da u.a. die nur bis 1999 bestehenden Geschäfte ausschließlich mit Hilfe von Experteninformationen und Dokumentrecherchen (Anzeigen) einem der Typen zugeordnet werden konnten.

<sup>225</sup> In Deutschland entstanden die ersten sogenannten Szenekneipen mit der 1968er Studentenbewegung (DRÖGE/KRÄMER-BADONI 1987). Die stark politisierte linke studentische Szene schuf sich in Ermangelung passender Räumlichkeiten ihre eigenen Treffpunkte, indem sie Kneipen gründete, welche von Aussteigern und Verweigerern geführt wurden, „die bereitwillig das akademische Leben gegen ein Leben hinter der Theke tauschten“ (STARZINGER 2000: 32).

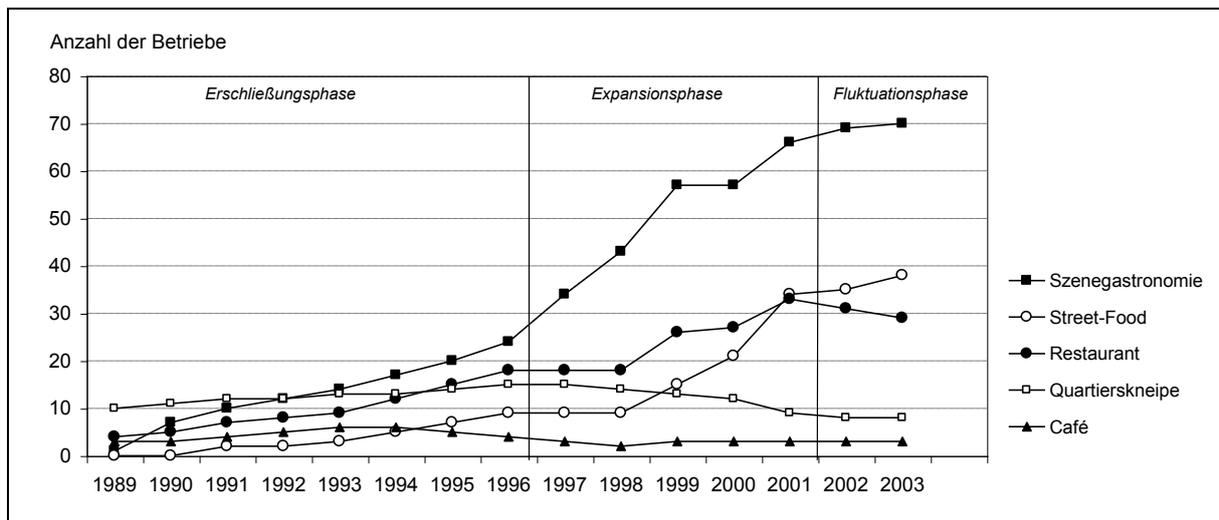


Abb. 54: Entwicklung der Gastronomiebetriebe in der Äußeren Neustadt von 1989 bis 2003

Quelle: eigene Erhebung; interpolierte Werte 1990; 1992; 1994; 1995; 1997

Ende der 1980er Jahre gab es in der Äußeren Neustadt lediglich 16 Gastronomiebetriebe, die meisten davon waren Quartierskneipen.<sup>226</sup> In der bis Mitte der 1990er Jahre andauernden *Erschließungsphase* nahm die Zahl der Szenegastronomien, Restaurants und Street-Food-Angebote allmählich zu. Eine besondere Rolle spielten dabei die in der Wendezeit entstandenen Szene-Cafés. Auf Initiative von Künstlern und Enthusiasten ‚aus der Szene‘ entstanden bis November 1990 sieben als ‚Szene-Café‘ oder ‚Galerie-Café‘ bezeichnete Kneipen (vgl. Abb. 55). Sie wurden zu wichtigen Treffpunkten, Galerien und Ausstellungsräumen in einer Zeit hohen Kommunikationsbedarfs. Oft waren sie so überfüllt, dass die Leute gedrängt standen, manchmal ‚bis raus auf die Straße‘ (ENDERLEIN/WEGNER 1991: 29). „Am Anfang war’s Wahnsinn. Das hatte mit Kneipe eigentlich gar nichts zu tun. Man konnte überhaupt nicht ein bisschen gepflegte Gastlichkeit, oder wie man das nennen will, verwirklichen, weil es manchmal so voll war, dass nicht mal die Stehplätze gereicht haben.“<sup>227</sup> Die Besucher in den Wendejahren waren überwiegend junge Menschen bis Mitte Dreißig. Eröffnet wurden die Szene-Cafés meist spontan und ohne öffentliche Genehmigung. Als Räumlichkeiten dienten die eigenen oder leerstehende Wohnungen. Die Einrichtung der Cafés bestand aus originellen Provisorien, das Getränke- und Speiseangebot war einfach, die Preise niedrig. Die Szene-Cafés der ersten Generation, die für Dresden und auch für Ostdeutschland etwas ganz Neues waren, hatten sehr große Ähnlichkeiten mit den Szenekneipen der westdeutschen Studentenbewegung. Diese waren ebenso das Produkt eines Mangels an geeigneten Treffpunkten in einer Zeit hohen Kommunikationsbedarfs. Auch hier wurden die ersten Kneipen von Mitgliedern der eigenen Szene eröffnet. Die Lokalitäten waren in ihrer Frühform in dämmriges Kerzenlicht getauchte Provisorien.<sup>228</sup>

Das erste Szene-Café war die Bronxx auf der Alaunstraße 64.<sup>229</sup> Für dieses Café wurde eine Erdgeschosswohnung umgebaut. Die Wände wurden weiß gestrichen, Bilderleisten und Strahler angebracht, Teekisten als Tische in den Raum gestellt (ENDERLEIN/WEGNER 1991: 28). Im Sommer 1990 wurde die Bronxx von einem Künstler neu gestaltet. Mit der Bemalung sämtlicher Wände, innen wie außen, inklusive des Bürgersteigs vor dem Haus wurde das Café zu einem begehbaren Kunstwerk (vgl. Abb. 56). „Ein blauer Bürgersteig empfängt den Besucher der ‚Bronxx‘, bunte Fratzen lachen

<sup>226</sup> Der hier genannte Wert weicht von der in den Quellen immer wieder genannten Zahl von 12 Kneipen ab, da die Cafés dazu gezählt wurden. Die geringe Zahl der Gastronomiebetriebe war die Folge eines langsamen und langfristigen Rückgangs. Um 1810 waren 20% der Bevölkerung des Gebietes Gastwirte und 1880 zählte man 100 Lokale und Kneipen (J. WÖNNEBERGER in: Die Union 4.8.1990). Zu diesen Betrieben zählten vor allem Gast- und Rasthöfe für Reisende, Ausflugslokale für ‚Innenstädter‘ sowie Arbeiter- und Quartierskneipen als Kommunikations- und Treffpunkt der hier Lebenden und Arbeitenden. Seit dem nahm die Zahl der Gastronomiebetriebe allmählich ab.

<sup>227</sup> Betreiber eines Szenecafés in: ENDERLEIN/WEGNER 1991: 29

<sup>228</sup> Eine ausführliche Beschreibung findet sich bei DRÖGE/KRÄMER-BADONI 1987.

<sup>229</sup> Nicht im Untersuchungsgebiet aber in unmittelbarer Umgebung eröffneten weitere Szenekneipen, wie das ‚Stillos‘ seit 12/1989 in der Hechtstraße 26 und ‚Der Spitz‘ ab 1990 in der Friedrich-Wolf-Straße.

ihn im Treppenhaus an, mit den Füßen tritt er auf einen Reigen nackter Katzenweiber, und im Hof klettern pink-killige Tiere die kahlen Wände empor.“ (DIE ZEIT 5.10.1990)

| Eröffnung | Name                 | Adresse             |
|-----------|----------------------|---------------------|
| 12/1989   | Bronxx               | Alaunstraße 64      |
| 3/1990    | Projekttheater Pinta | Louisenstraße 49    |
| 4/1990    | Café 100             | Alaunstraße 100     |
| 6/1990    | Tivoli               | Louisenstraße 10    |
| 6/1990    | Plan-Wirtschaft      | Louisenstraße 20    |
| 7/1990    | Raskolnikoff         | Böhmische Straße 34 |
| 11/1990   | Raute                | Böhmische Straße 22 |



Abb. 55: ‚Szenekneipen‘ der ersten Generation in der Äußeren Neustadt

Quelle: eigener Entwurf nach  
ENDERLEIN/WEGNER 1991

Abb. 56: Die ‚Bronxx‘ – die erste ‚Szenekneipe‘ in der Äußeren Neustadt

Quelle: [www.dresden-neustadt.de](http://www.dresden-neustadt.de) [1/2000]

Nachdem die meisten Szene-Cafés die Überfälle rechter Jugendgruppen und den Einstieg in die Marktwirtschaft überstanden hatten, wurden die Szene-Cafés Anfang der 1990er Jahre schnell zu einem selbstverständlichen Bestandteil der Äußeren Neustadt. „Abends öffnen die Cafés, Clubs und Galerien. Wer kann sich noch erinnern, daß es sie einmal nicht gab?“<sup>230</sup> Nach Auffassung vieler Beobachter hatte sich der Charakter der Neustädter Szene-Cafés gegenüber dem Wendejahr bereits deutlich verändert. „Viele der typischen Treffpunkte und Kneipen sind schon lange nicht mehr das, was sie am Anfang waren.“<sup>231</sup> Eine erste Renovierungswelle veränderte das Aussehen und die Einrichtung der Szene-Cafés. Das spartanische und provisorische der Anfangszeit trat zurück.<sup>232</sup> Das Angebot an Getränken und Speisen wurde erweitert und die Preise wurden erhöht. Erste Touristen zählten zu den Gästen.<sup>233</sup> Die Veränderungen brachten den Szene-Cafés den Vorwurf der ‚Kommerzialisierung‘ ein.<sup>234</sup> Der Wandel der Cafés war jedoch nicht nur die Folge einer Kommerzialisierung mit dem Ziel, möglichst viel Gewinn zu machen, sondern erwuchs aus der Notwendigkeit, die Wirtschaftlichkeit der Geschäfte sicher zu stellen. Der abnehmende Kommunikationsbedarf und die neue Preisbewertung nach der Währungsunion hatten zu einem Rückgang der Zahl der Kneipenbesucher geführt. Gleichzeitig erhöhte sich die Zahl der Kneipen, die sich die weniger werdenden Gäste teilen mussten.

In der *Expansionsphase* von 1997 bis 2001 boomte die Branche, vor allem in Folge der ansteigenden Zahl der Szenegastronomie, Restaurants und Street-Food-Angebote. Das Angebot an Gastronomiebetrieben nahm von 1996 bis 1999 um 60% zu. Die Äußere Neustadt hatte sich zu einem lukrativen Standort der Gastronomiebranche entwickelt. Entstanden war ein funktionales Cluster aus Szenegastronomie, Restaurants und Street-Food-Angeboten, welches sowohl Vorteile der Symbiose als auch Nachteile der Konkurrenz bot. „Die Agglomeration steigert den Wettbewerb, senkt aber zugleich auch das Standortrisiko.“ (DRÖGE/KRÄMER-BADONI 1987: 317) Das funktionale Cluster bot vor allem jungen Unternehmensgründern die Chance, neue Geschäftsideen auszuprobieren. Den an hohen Renditen orientierten Eigentümern ermöglichte die Nutzung der Erdgeschosslagen durch gastronomische Einrichtungen möglichst hohe Einnahmen (RÖBLER 2007).

<sup>230</sup> SAX Juni 1991

<sup>231</sup> Sächsischer Bote 2.9.1992

<sup>232</sup> „...seit dem ist es in den Räumen, die zur Straße zeigen, kühler geworden, und das hat mit den Temperaturen nichts zu tun.“ (SäZ 5.11.1992 über das Tivoli in der Louisenstraße) „Der Innenraum des Erdgeschosses ist so richtig ätzend geworden. Grünlich-hellblau gestrichen; und überall mit dem Wort ‚Blau‘ verziert.“ (SäZ 19.11.1992 über das Café 100 in der Alaunstraße)

<sup>233</sup> ENDERLEIN/WEGNER 1991: 45

<sup>234</sup> Die Union 24.6.1992: Kommerz ist in die Szenecafés eingezogen

In anderen Stadtvierteln oder Städten bereits erfolgreiche Betreiber eröffnen ihre nach modernen Trends konzipierten Betriebe gezielt in der Äußeren Neustadt.<sup>235</sup> Einige Kneipenbesitzer betreiben inzwischen sogar mehr als nur eine Kneipe. In den Medien entstand das Image des ‚Kneipenviertels‘.<sup>236</sup> Seit 1997 wurde die Äußere Neustadt in jedem zehnten Presseartikel als ‚Kneipenviertel‘ bezeichnet. Im Sommer 1997 führte der hohe Besatz mit Gastronomiebetrieben zum sogenannten ‚Kneipenkrieg‘, dessen Anlass die Diskussion um die Eröffnung der Kunsthofpassage zwischen Alaunstraße und Görlitzer Straße war.<sup>237</sup> Die Stadtplanung reagierte auf die Diskussion mit stärkeren Kontrollen der von den Freiflächen und Hinterhöfen der Gastronomiebetriebe ausgehenden Lärmbelastigungen. Die Nutzungsgenehmigungen für diese Flächen wurden nur noch auf Zeit bzw. Widerruf oder mit ausdrücklichem Einverständnis der Anwohner vergeben.<sup>238</sup> Zudem versuchte die Stadt die räumliche Verteilung der Gastronomie zu lenken, indem sie sich auf die im Erneuerungskonzept ausgewiesenen Nutzungszonen berief (vgl. Anhang G). Gleichzeitig wurde versucht, mit der Schaffung von neuen Parkflächen für PKWs und Touristenbusse, den Besucherverkehr zu leiten. Die Zahl der traditionellen Quartierskneipen in der Äußeren Neustadt war in der Expansionsphase rückläufig.

„Dresdner Tresen häufen sich in des Dorfes mittlerem Norden, zwischen Bautzner Straße und Bischofsweg, Königsbrücker und Prießnitzstraße. Mehr als siebenzig Toiletten harren dort inzwischen des Durchlaufs der Getränke et cetera pipi. Experten sprechen von hoher Schankkonzentration, die Polente von Promillehäufung und in den Amtsblättern war schon von Kneipenkrieg die Rede. Denn die Pferde und Gespanne, mit denen vorgefahren und heimgezockelt wird, die sind so lautlos nicht und bringen des Nachts die anwohnenden Bauern unziemlich um den Schlaf. Das Gefeiße, Gegicker und Gesinge und auch das Dröhnen des Schädels, wenn einer draußen trunken hinschlägt, weil die Dorfverwaltung bei den Gehsteiggeländern gespart hat.“

JENS-UWE SOMMERSCHUH in SAX 10/1997: 16

Seit 2001 ist eine Stabilisierung der Geschäftszahlen und der Angebotsstruktur festzustellen. Eine leichte Zunahme verzeichneten nur noch die Street-Food-Angebote, d.h. die Imbissläden und Spätshops. Diese Zunahme war die Folge einer gestiegenen Nachfrage nach preiswerten Angeboten, die vor allem von einem sehr jungen Publikum ausging. In dieser *Fluktuationsphase* wechselte jährlich bei etwa 15% aller Gastronomiebetriebe der Betreiber.<sup>239</sup> Stagnation und Fluktuation waren möglicherweise die Folge einer Marktsättigung am Standort, können aber auch mit der in der Innenstadt neu entstandenen Konkurrenz (‚Kneipenmeile Weiße Gasse‘) zusammenhängen. Das aktuelle Gastronomieangebot in der Äußeren Neustadt wird von den Szenekneipen, zu denen etwa 50% der Geschäfte zählen, bestimmt. Mit 142 Gastronomiebetrieben gilt die Äußere Neustadt heute als ‚das‘ Dresdner Kneipenviertel. Im Jahr 2003 war jedes sechste Gewerbe in den Erdgeschosslagen ein gastronomischer Betrieb, zu denen vor allem *Szenekneipen, Restaurants und Street-Food-Angebote* gehören.

Die große Zahl von Gastronomiebetrieben ist in Dresden nahezu einmalig. Im Statistischen Bezirk Äußere Neustadt kamen im Jahr 2000 auf einen Gastronomiebetrieb 120 Einwohner. Andere gründerzeitliche Altbauquartiere wie Pieschen-Süd und Löbtau-Nord weisen mit 161 bzw. 221 Einwohner pro Gastgewerbe einen geringen Besatz auf. Der Dresdner Durchschnitt lag bei etwa 300 Einwohner pro Gastgewerbe. Einzig die Dresdner Altstadt weist mit 25 Einwohnern pro Gastgewerbe einen deutlich höheren Ausstattungsgrad als die Äußere Neustadt auf.<sup>240</sup>

<sup>235</sup> DNN 25.8.1997

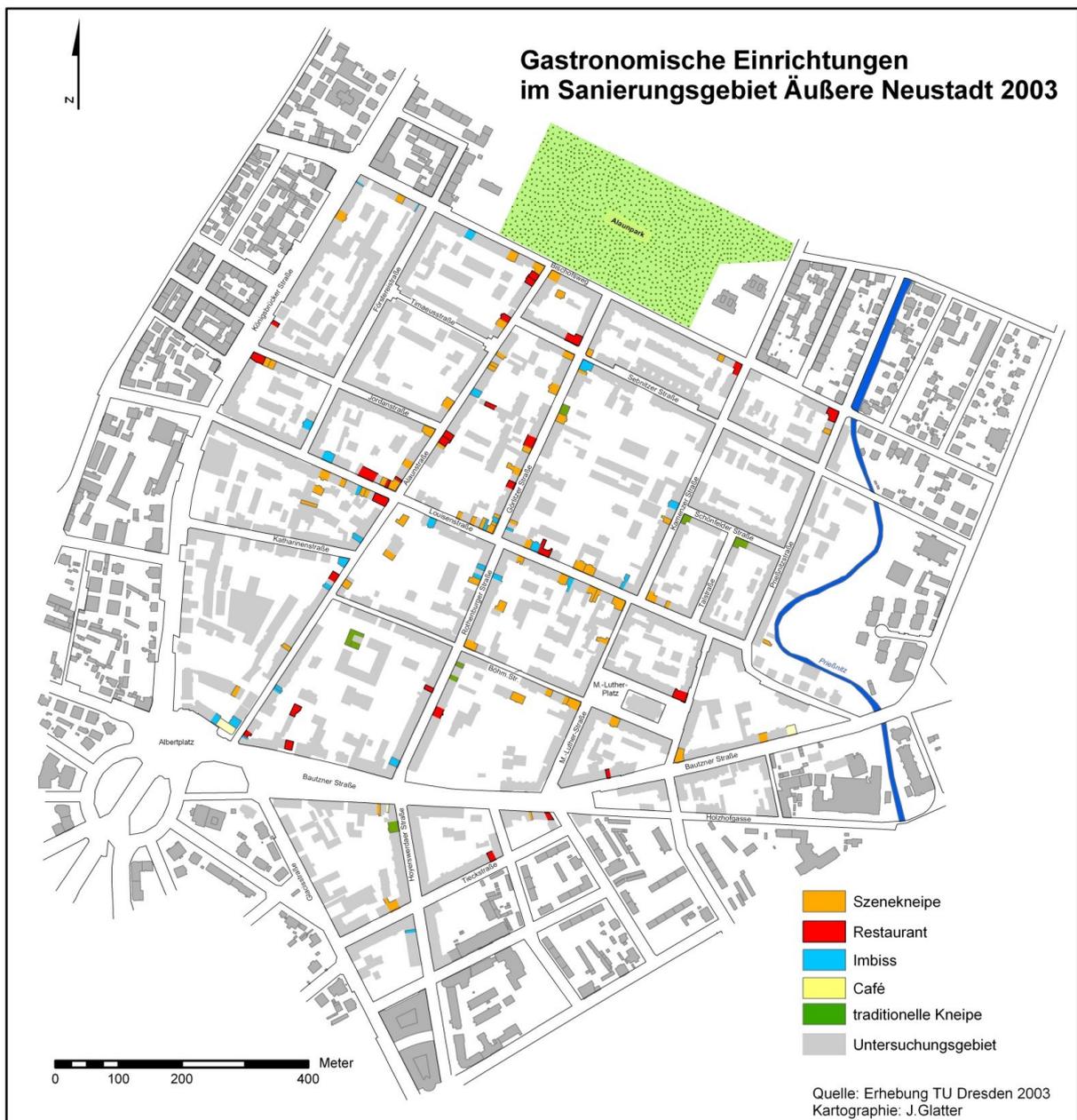
<sup>236</sup> Polyglott 1998: 66

<sup>237</sup> SäZ 7.11.1997

<sup>238</sup> Interview Fr. POLLMANN (Stadtplanungsamt Dresden)

<sup>239</sup> Die Entwicklung der Gastronomie in der Äußeren Neustadt zeigt große Ähnlichkeiten mit der in der Berliner Spandauer Vorstadt. Dort existieren in einem Gebiet von 65 ha und mit 7.100 Einwohnern insgesamt 135 Gastronomiebetriebe. Seit 2000 scheint auch in der Spandauer Vorstadt eine kritische Grenze erreicht zu sein, worauf die zunehmende Fluktuation hindeutet (KRAJEWSKI 2003: 101ff.).

<sup>240</sup> LH DRESDEN 2001: IHK-zugehörige Unternehmen 2000. Dresden.



Karte 8: Gastronomische Einrichtungen im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt 2003  
Quelle: eigener Entwurf

Die Gastronomiebetriebe in der Äußeren Neustadt konzentrieren sich am zentralen ‚H‘ der Äußeren Neustadt, den beiden Nord-Süd-Achsen der Alaunstraße und Rothenburger-/Görlitzer Straße sowie der Ost-West-Achse der Louisenstraße (vgl. Karte 8). Die räumliche Verteilung resultiert im Wesentlichen aus den Lenkungsversuchen der Stadterneuerung, die bemüht ist, die weniger zentral gelegenen Wohnstraßen von gastronomischen Nutzungen freizuhalten (vgl. Anhang G).<sup>241</sup> Diese Lenkungsversuche verhindern zugleich die Entstehung einer flächenhaften Frontier der Gastronomie-nutzung.

<sup>241</sup> Um die räumliche Entwicklung der Gewerbeansiedlungen steuern zu können, wurden im 1. Erneuerungskonzept von 1993 vier Nutzungsklassen mit einem jeweils unterschiedlichen Verhältnis der Gewerbe- und Wohnnutzung festgelegt (LH DRESDEN 1993: 8f.). Das Gebiet der Äußeren Neustadt wurde in 33 Straßenabschnitte aufgliedert und jedem Straßenabschnitt eine der vier Nutzungsklassen zugewiesen. In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre kam es zu einer sehr dynamischen Gewerbeentwicklung in der Äußeren Neustadt. Die Stadtplanung nahm dies zum Anlass die 1993 vorgenommene Klassifizierung zu modifizieren. Mit dem 3. Erneuerungskonzept aus dem Jahr 1999 wurden für 12 der 33 Straßenabschnitte die Restriktionen für eine Gewerbebenutzung gelockert (LH DRESDEN 1999: 9) (vgl. Anhang G).

### 3.4.4 ‚Kulturindustrie‘

Zur ‚Kulturindustrie‘ werden die Geschäfte gezählt, die Güter und Dienstleistungen mit kulturellem und ästhetischem Wert anbieten: Bücher, Musikartikel, Kunstgegenstände, Galerien, Künstlerbedarf, Designprodukte, Ethnodesign, Körperpflege, Tattoo- und Piercing-Shops, Friseur-Läden. Die Angebote der Kulturindustrie sind Teil einer gesellschaftlich relevant gewordenen ‚consumer culture‘. Nicht mehr die Funktionalität bestimmt die Qualität von Produkten, sondern ihr kultureller Wert, d.h. die damit verbundenen Images, Identitäten und Erlebnisse. Die Konsumgüter werden zu Bedeutungsträgern und zum Mittel zur Schaffung von Identität. Die Semantik der Produkte wird den Konsumenten über Zeichen vermittelt (HELBRECHT 2001). Die Entwicklung der ‚Kulturindustrie‘ in der Äußeren Neustadt verlief in drei Phasen (vgl. Abb. 57).

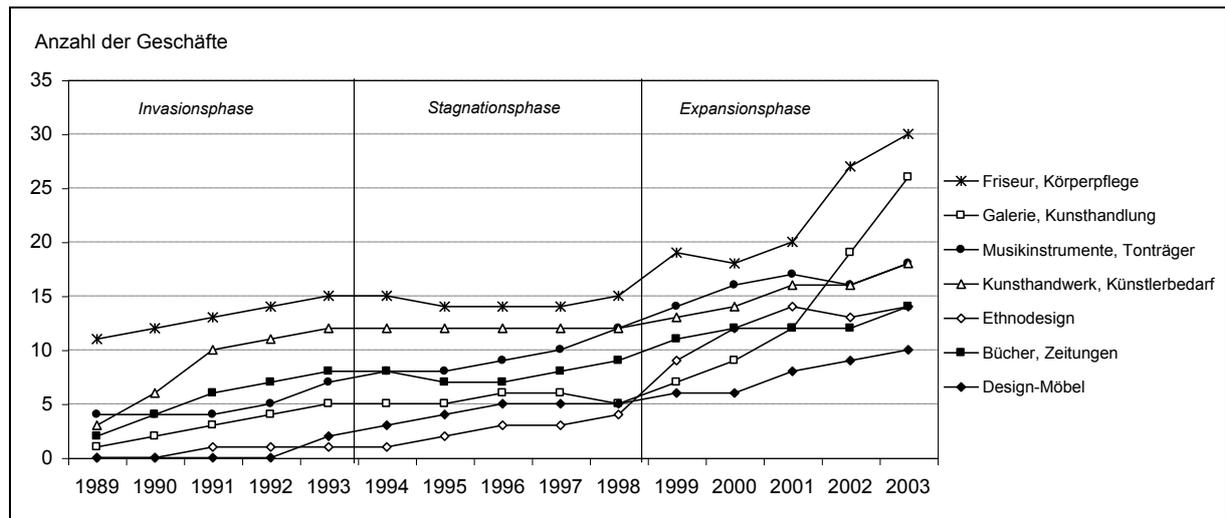


Abb. 57: Entwicklung ausgewählter Geschäfte der Kulturindustrie in der Äußeren Neustadt von 1989 bis 2003  
Quelle: eigene Erhebung; interpolierte Werte 1990; 1992; 1994; 1995; 1997

Bis 1993 bestand eine Invasionsphase, in der es zu einer ersten Zunahme der Zahl der Geschäfte der ‚Kulturindustrie‘ kam. Diese Zunahme war zum einen die Folge des Gründungsbooms der Einzelhandelsgeschäfte nach der Deutschen Einheit, zum anderen die Folge einer sich etablierenden Infrastruktur der ‚alternativen‘ Szene. Auf letzteres weist insbesondere die hohe Zahl der Kunsthandwerk- und Musikgeschäfte hin. Mitte der 1990er Jahre ging die Entwicklung in eine Stagnationsphase über. Die Zahl der Geschäfte nahm nur sehr langsam zu. Ab 1999 beschleunigte sich die Entwicklung wieder und ging in die Expansionsphase über. Die größte Dynamik zeigten die Galerien und die Geschäfte für Haar- und Körperpflege. Während die Friseurgeschäfte überwiegend von ostdeutschen JungunternehmerInnen eröffnet wurden, dominierten bei den Galerien die westdeutschen Anbieter.<sup>242</sup> In der Äußeren Neustadt sind es fast ausschließlich private Kleinbetriebe, die Produkte der ‚Kulturindustrie‘ anbieten.

### 3.4.5 Soziokulturelle Einrichtungen und ‚kreative Dienste‘

Eine ähnliche dreiphasige Entwicklung wie die ‚Kulturindustrie‘ nahmen die soziokulturellen Einrichtungen und die kreativen Dienste (vgl. Abb. 58). Die kreativen Dienste „suchen gezielt Städte, Stadtteile und Firmengebäude mit solchen Qualitäten aus, die sich als Standorte für Denker eignen. Die aufgesuchten Denkräume sollen die geographische Basis für die persönliche, wissensbasierte Schaffenskraft bieten.“ (HELBRECHT 2001: 221) Als ein solcher Standort in Dresden gilt für viele kreative Dienstleister die Äußere Neustadt. Offensichtlich haben diese Unternehmen der kreativen Branchen in der Äußeren Neustadt ihr ideales Umfeld des ‚look and feel‘ gefunden (HELBRECHT/REITER 1998). Die Neustadt ist für diese Branche zu einem bedeutsamen Standort in Dresden geworden, der auch zum Zweck der eigenen Inspiration gewählt wird. Mit seinen vielen Geschäften

<sup>242</sup> Information Fr. BÖHNING (Galeristin)

und Gastronomiebetrieben bietet der Stadtteil den Kreativen die Möglichkeit, die eigene Arbeits- und Lebensorganisation sehr flexibel zu gestalten.

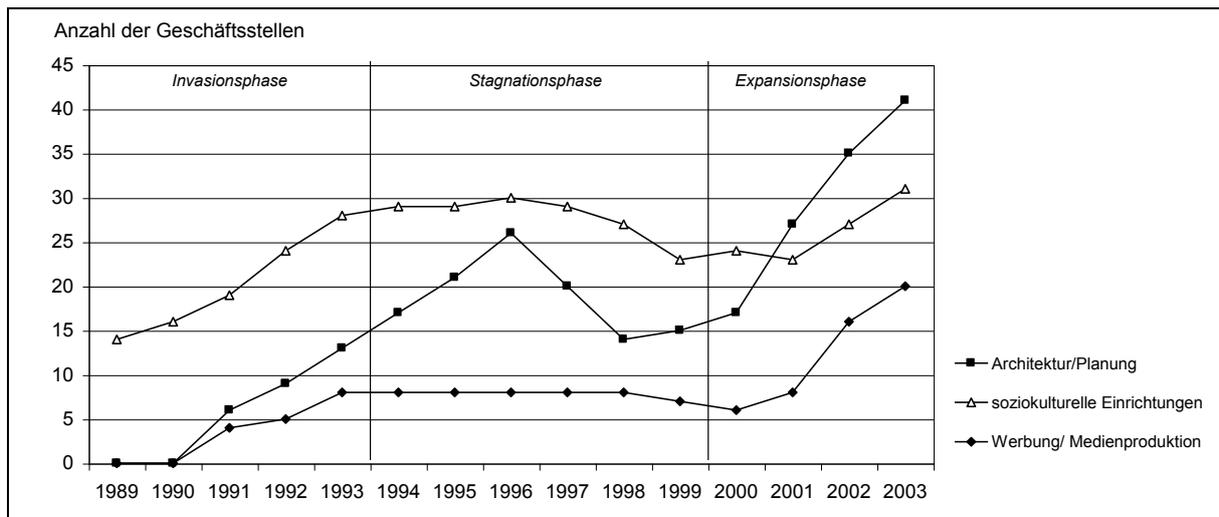


Abb. 58: Entwicklung der soziokulturellen Einrichtungen und ‚kreativen Dienste‘ in der Äußeren Neustadt von 1989 bis 2003

Quelle: eigene Erhebung; interpolierte Werte 1990; 1992; 1994; 1995; 1997

Während der *Invasionsphase* in den frühen 1990er Jahren nahm die Zahl der Büros für Werbung und Medien, für Architektur und Planung sowie von soziokulturellen Einrichtungen zu. Vor allem die vielen auf ABM-Finanzierungen aufbauenden soziokulturellen Initiativen und Projekte waren aus den besonderen Problemlagen im Stadtteil entstanden. Dazu zählten Vereine zur Kinder- und Jugendbetreuung, Altenbetreuung, Suchtberatung sowie Mieter- und Bewohnerberatung. In der *Stagnationsphase* ging die Zahl der soziokulturellen Einrichtungen zurück, weil mehrere Projekte aufgrund zurückgehender Fördermöglichkeiten schließen oder sich verkleinern mussten. Bis Mitte der 1990er Jahre nahm die Zahl der Architektur- und Planungsbüros zu, was nicht zuletzt eine Folge der intensiven Sanierungstätigkeit war. Mit dem Rückgang des Umfangs der Sanierungen ging auch die Zahl der Planungs- und Architekturbüros wieder zurück. Doch seit 2000 kam es in der *Expansionsphase* zu einer erneuten Zunahme der Zahl der ‚kreativen Dienste‘ und der soziokulturellen Einrichtungen, vor allem aufgrund der Neuansiedlung von Büros nichtkommerzieller Interessenverbände. Die Zahl der soziokulturellen Einrichtungen stieg von 1999 bis 2003 von 21 auf 34, die der Architektur- und Planungsbüros von 15 auf 40 und die der Büros für Werbung und Medien von 7 auf 20. Die Äußere Neustadt hat sich zu einem beliebten Standort für ‚kreative Dienstleister‘ und soziokulturelle Einrichtungen entwickelt.

### 3.4.6 Zusammenfassung der kommerziellen Gentrification

„Die alte Pferdefleisch-Kneipe wurde zum Ristorante, in der Heißmangel unterhält ‚Quelle‘ eine Agentur, und beim Fleischer an der Ecke betreibt heute ein Lederclub Fleischbeschau.“ (WONNEBERGER 1999a: 83)

In der Äußeren Neustadt entwickelte sich seit 1990 eine kommerzielle Gentrification. Die Zahl der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie der Gastronomiebetriebe hat deutlich zugenommen. Zurückgegangen ist die Zahl der traditionell ansässigen Betriebe, der kleinen Handwerks- und Produktionsbetriebe, der traditionellen Quartierskneipen, der Haushalt- und Elektrowarengeschäfte sowie der spezialisierten Lebensmittelgeschäfte. Von den vor 1990 ansässigen Geschäften haben sich bis 2003 20% am Standort halten können.

Die kommerzielle Gentrification weist drei größere Entwicklungsstadien auf (vgl. Abb. 59). Ihren Ursprung hat sie in der *Invasion* der alternativen Szeneinfrastruktur während der Wende und den ersten Nachwendejahren: erste Szenekneipen, eine Infrastruktur der ‚alternativen‘ Kultur und

soziokulturelle Einrichtungen entstanden. Hinzu kam eine Vielzahl an Geschäften, die das in der DDR bestehende Defizit verschiedener Konsumangebote kompensierten: Videotheken, Copyshops, Versicherungen, Versandhändler. Mitte der 1990er Jahre kam es in einer *ersten Expansionsphase* zur Entstehung eines Clusters der Szenegastronomie sowie der Trend- und Szenebekleidung. Ab dem Jahr 2000 ging die Entwicklung in eine *zweite Expansionsphase* über, in der die Bedeutung der Äußeren Neustadt als Standort der ‚Kulturindustrie‘ sowie der ‚kreativen Dienste‘ und soziokulturellen Einrichtungen zunahm.



Abb. 59: Verlauf der kommerziellen Gentrification der Äußeren Neustadt

Quelle: eigener Entwurf

Die kommerzielle Gentrification ist jedoch nicht auf Veredlung, Schick, Luxus, Exklusivität und Eleganz ausgerichtet. Es gibt nur wenige Geschäfte dieses Typs. Wie in vielen Gentrificationgebieten, tritt auch in der Äußeren Neustadt, die sich seit den 1990er Jahren entwickelnde moderne ‚Identitätsindustrie‘ der neuen Freizeit-, Kaffeehaus- und Trendkultur, als Investor und Developer auf (LASH/URRY 1994; LANG 1998; SMITH/DEFILIPPIS 1999). Bei deren Angeboten steht nicht mehr der Sachwert im Zentrum der Vermarktung und des Kaufs, sondern das Versprechen der Aneignung von Lebensstilen, Identitäten, Weltanschauungen, Images und Erlebnissen (HELBRECHT 2001).

Die Äußere Neustadt ist zu einem Standort und Symbol des *bohemian chic* (LLOYD 2002: 518) geworden. Bohemien chic beschreibt die Melange aus Symbolen des Unkonventionellen, Kreativen, Künstlerischen, Alternativen und Unangepassten. Mit dem Konsum der ‚Identitäts- und Erlebnis-Angebote‘ ist die Hoffnung verbunden, cool, hip, frei, authentisch, trendy, kreativ, unabhängig, rau und intelligent zu sein (LLOYD 2002: 518). Der kulturelle und ästhetische (Mehr)Wert der Produkte wird dem Kunden über ein komplexes Zeichensystem vermittelt. Alles kann dabei zum Zeichen werden. Mit Geschäftsnamen, Einrichtungsform, Angebotspalette, Musik und Bedienung wird versucht, eine ‚Atmosphäre‘ aufzubauen, deren Botschaft lautet: ‚wir sind hip, cool, trendy‘, ‚hier kannst du was erleben‘. Die Geschäfte firmieren unter Bezeichnungen, die mit fremdsprachigen Namen, Wort- und Buchstabenspielen auf Originalität, Kreativität und Provokation zielen: ‚Fassungslos‘ (Optiker), ‚Schuhwerk‘, ‚Brozzzas‘, ‚Fuck you too‘, ‚Koma‘, Friseurgeschäfte heißen: ‚Hauptsache‘, ‚Frizör‘; ‚Hair-Location‘ und Piercing-/Tattoo-Studios tragen Namen wie ‚Wild Vision‘ und ‚Pro pain‘. In der Äußeren Neustadt begegnen sich die erlebnisorientierte ‚consumer culture‘ junger Erwachsener und die Kulturindustrie des ‚bohemian chic‘. „Die Äußere Neustadt hat sich in aller Stille zu Dresdens ausgeflipptester Einkaufsadresse gemausert.“<sup>243</sup>

<sup>243</sup> SäZ 6./7.4.2002



Karte 9: Gewerbebetriebe im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt 2003

Quelle: eigener Entwurf

Der wirtschaftliche Charakter der Äußeren Neustadt als Standort vieler kleiner Privatunternehmen blieb erhalten. Allerdings sind die Inhaber nur noch selten alteingesessene Familien, sondern überwiegend kreative Jungunternehmer. Die meisten Geschäfte werden privat betrieben, haben ein bis drei Beschäftigte und eine Verkaufsfläche von 20 bis 50m<sup>2</sup> (SAS 2003: 10). Filialen von Ketten findet man fast nur bei Lebensmitteldiscountern und Drogeriegeschäften. Ein wichtiger Standortfaktor der Äußeren Neustadt ist der Mietzins. Mit Ausnahme der Bautzner Straße und der Königsbrücker Straße lag die Miete im Gebiet zwischen 15 und 25 DM/m<sup>2</sup>. Dieser Quadratmeterpreis für die Ladenmiete war weitaus geringer als in der benachbarten Hauptstraße oder in der Innenstadt, wo 80 bis 200 DM/m<sup>2</sup> gezahlt wurden.<sup>244</sup> Vor allem für die Vielzahl kleiner und neu gegründeter Geschäfte war dieser Preisvorteil ein bedeutender Standortfaktor.

<sup>244</sup> vgl. STESAD GmbH 1999

Mit den jungen Geschäftsführern treten neue Akteure im Stadtteil auf, die sich organisieren und eine Lobby zur Förderung der Gewerbeentwicklung bilden. Ihnen stehen die bisherigen Interessenvertreter der Eigentümer (Haus&Grund) und Mieter (IG Äußere Neustadt, Mieterverein) gegenüber. Letztere protestieren – allerdings nicht gemeinsam – gegen die stetig steigende ‚Kneipenflut‘. Ihrer Meinung nach entspricht die hohe Kneipendichte nicht mehr dem ‚milieugerechten Wohnumfeld‘ und wird zu einer echten Lärm-, Schmutz- und Verkehrsbelastung für die Bewohner.<sup>245</sup> Die Diskussionen um die Kneipenansiedlungen verdeutlichen, dass sich die Akteurskonstellation in den Stadtteilrunden verändert hat. Jetzt sind es nicht mehr Mietervertreter, die ihre Bedenken vorbringen, sondern Investoren, Gewerbevereine und Eigentümerverbände.

In ihrer räumlichen Verteilung und Ausbreitungsdynamik weist die kommerzielle Gentrification in der Äußeren Neustadt eine gegenüber der Gebäudemodernisierung stärker ausgeprägte Konzentration auf. Diese Ergebnisse decken sich mit Erfahrungen aus anderen Untersuchungen (FRANZMANN 1996; SMITH/DEFILIPPIS 1999; BERNT/HOLM 2002a). Es bestehen eindeutige Ausbreitungsmuster entlang der Hauptstraßen, Räume des Experimentierens und Nischenlagen.

Die kommerzielle Gentrification wurde wesentlich beeinflusst von der Privatisierung der DDR-Wirtschaft, der allgemein beobachtbaren Deindustrialisierung, dem kulturellen Wandel, den Effekten der Selbstverstärkung und eines regional und überregional vermarkteten Images als Szene-, Einkaufs-, Kneipen- und Vergnügungsviertel. Die kommerziellen Angebote sind nicht nur in ihrer physisch-materiellen Existenz ein Element der Gentrification, sondern zugleich Element und Ort von Interaktions- und Handlungsstrukturen sowie sichtbares Zeichen des mit der Gentrification verbundenen symbolischen Wandels, der im nachfolgenden Kapitel dargelegt wird.

---

<sup>245</sup> Morgenpost 9.5.1997: In der Neustadt tobt der Kneipenkrieg: Immer neue Gaststätten sprießen im Dresdner Szene-Viertel aus dem Boden – zum Ärger der Anwohner!

### 3.5 Symbolische Gentrification der Äußeren Neustadt

Die symbolische Gentrification ist auf zwei Ebenen zu beobachten: der materiellen Zeichenwelt vor Ort und den verbalen Zeichen der Raumimages. Die materiellen und verbalen Zeichen sind Bedeutungsträger, d.h. zwischen dem Zeichen und der Bedeutung wird ein Sinnbezug sozial konstruiert.

#### *Wandel der Zeichenwelt vor Ort*

Die unmittelbare Ebene, auf der Veränderungen der Raumsemantik beobachtbar sind, ist die Zeichenwelt vor Ort. „Gentrification is without doubt a highly visible process.“ (SLATER 2002b: o.S.) Zu diesen sichtbaren Zeichen, die Bedeutungsträger werden können, zählen die Fassaden der Gebäude, das Erscheinungsbild des Wohnumfeldes, die Geschäfte mit ihren Schaufenstergestaltungen, Namen, Werbeaufschriften, dem Einrichtungsstil, dem Angebot an Waren und Dienstleistungen, der Musik und dem Erscheinungsbild der Angestellten, aber auch die Menschen im Viertel. Fast alles kann zum Zeichen werden. Die Zeichenwelten der Gentrification sind zu einem gewissen Grad global, zeigen sie doch „a certain conformity in their visuality of gentrification around the world“ (CARPENTER/LEES 1995: 300). Je nach Verlauf der Gentrification lassen sich idealtypisch bis zu drei klassische Zeichen-Bedeutungs-Komplexe der symbolischen Gentrification unterscheiden: die vor der einsetzenden Gentrification bestehende traditionelle Zeichenwelt, die Zeichenwelt der Pionierkultur und die Zeichenwelt der Gentrifizier.

Die traditionelle Zeichenwelt symbolisiert die Gegebenheiten eines Quartiers vor der Aufwertung. Die Gebäude sind verfallen und stehen leer, das Wohnumfeld ist verwahrlost, die Werbeaufschriften sind alt und verblaßt. Die vorhandenen Geschäfte und Gastronomiebetriebe vermitteln den Eindruck, als hätten sie sich seit Jahren nicht mehr verändert. Ein typisches Beispiel für diese Zeichenwelt ist das Erscheinungsbild traditioneller Eckkneipen. Die Zeichenwelt vor Ort ändert sich, wenn Pioniere in das Quartier ziehen. Erste Erneuerungen werden sichtbar, und es entstehen neue Geschäfte und Gastronomiebetriebe mit einfachen und provisorischen Einrichtungen. Typisch für frühe Stadien des Gentrificationprozesses sind Graffities und Zeichen im StreetArt-Stil mit politischen Inhalten, die auf eine drohende Verdrängung hinweisen. Mit den tags und Postern werden Gebäude und Räume symbolisch besetzt. Mit Fortschreiten des Gentrificationprozesses nehmen die Zeichen der traditionellen Welt und Pionierkultur am Zeichensetting des Viertels allmählich ab. An ihre Stelle tritt immer mehr die ökonomisch motivierte und ästhetisch kalkulierte Zeichenwelt der Gentrification. Vieles erscheint neu, saniert, modisch. Als Schlüsselbestandteil der ‚urbanen Gentrification-Ästhetik‘ gilt die Verbindung von historischen und modernen Elementen - „an eclectic mix of the old and the new“ (CARPENTER/LEES 1995: 298; BRIDGE 2001; PHILLIPS 2002). Geschichte und Moderne werden zu sich ergänzenden Elementen (JAGER 1988). Die Geschäfte, Kneipen und Cafés tragen neue Namen, mit denen sie auf Internationalität verweisen oder mit Metaphern und ironischen Andeutungen spielen (BERNT/HOLM 2002a: 144). Weitere Zeichen der symbolischen Gentrification sind Sicherheitseinrichtungen wie automatische Schließanlagen, Überwachungskameras, Alarmanlagen sowie privatisierte Räume – Zeichen, die vor allem für gated communities typisch sind – Zeichen des ‚celebration of their reclamation of space‘ (CARPENTER/LEES 1995: 299). Doch nicht nur die materielle Struktur kann als Zeichen der symbolischen Gentrification fungieren, auch das lebende ‚Inventar‘, die Menschen und Tiere, die Passanten und Bardamen, die Eckensteher und Fenstergucker, sie alle können zum Zeichen werden oder als solches gedeutet werden.

Die materiellen Zeichen vor Ort können im Raum bewusst platziert werden und damit dem Zweck dienen, gewünschte Bedeutungen zu vermitteln. Neben Zeichen-Bedeutungs-Komplexen sind demnach auch Zeichensetzer und Zeichendeuter zu unterscheiden. Zeichensetzer können Repräsentationskämpfe um Zeichensetzungen im Raum – mit legalen bis militanten Strategien des Zeichensetzens und Zeichenzerstörens – führen. Vor allem der Kampf gegen eine Gentrification wird häufig auf dieser Zeichenebene geführt, indem Protestgruppen bspw. Transparente und Graffities mit

kapitalismuskritischen Inhalten platzieren oder von ihnen als Aufwertungszeichen gedeutete Gegenstände, wie sanierte Fassaden und Werbung (Adbusting)<sup>246</sup>, zerstören.

### *Wandel des Raumimages*

Die zweite Ebene der symbolischen Gentrification ist der Wandel des Images von Quartieren. Als quartiersbezogenes Image soll das verbal formulierte, prägnante, kollektive Vorstellungsbild über einen städtischen Teilraum verstanden werden.<sup>247</sup> Diese Raumimages sind verbale Attribute, Codewörter und Labels, die auf Bedeutungen verweisen und mittels Raumbezeichnungen verortet werden. Im Fall der Stadtteilimages sind dies Stadtteilnamen oder Namen von bedeutenden Lokalitäten (Plätzen, Straßen, Gebäuden, Landmarks) (STEGMANN 1997: 21). Es besteht demnach eine direkte Beziehung zwischen dem Ort, der bezeichnet wird, der Raumbezeichnung als Verortungscode und dem verbalen Bedeutungsgehalt des Images. Über diese Beziehung werden Räume mit Bedeutungen aufgeladen. Die Raumimages können sich auf verschiedene Elemente des bezeichneten Raumes beziehen: die physisch-materiellen Elemente, die soziale Welt, die funktionale Ausstattung oder die Geschichte (STEGMANN 1997: 18). Das Image ist das Ergebnis eines sozialen Konstruktionsprozesses in medialen oder alltagsweltlichen Kommunikationen. Von besonderer Bedeutung für den Verlauf der Gentrification ist, dass die „Images gegenüber der tatsächlichen räumlichen Situation durch eine nachholende, abbildende oder vorausseilende Bildstruktur charakterisiert sein“ können (STEGMANN 1997: 19). Unterschieden wird zwischen einem Eigen- und einem Fremdimage. Für die Gentrification von besonderer Bedeutung ist das Fremdimage, das von Außen an ein Gebiet herangetragene Vorstellungsbild (STEINFÜHRER 2004: 187).

Wiederum lassen sich theoretisch drei typische Zeichen-Bedeutungs-Komplexe des Imagewandels von Gentrificationgebieten unterscheiden: das Image vor der Gentrification, zu Beginn der Gentrification und nach erfolgter Gentrification (BERRY 1985; FRIEDRICH 1998). Zu den Attributen, die ein Image vor dem Einsetzen des Gentrificationprozesses beschreiben, zählen: verlassen, vernachlässigt, abgewirtschaftet, vergessen, verfallen, verwahrlost, krank. Mit beginnender Gentrification ändern sich die Attribute in Goldstaubviertel, Szeneviertel, Kultviertel, Geheimtipp, lebendig, gesund, funktionierend. Nach fortgeschrittener Gentrification ändern sich die Elemente des Raumimages erneut und es kommt zu Bezeichnungen wie hip, trendy, kultig, gute Wohnadresse, Schicki-Micki-Viertel, Nobel-Viertel, In-Viertel, Yuppie-Viertel, aber auch Szeneviertel oder Kultviertel.

Die inzwischen über vierzigjährige Geschichte der Beobachtung der Gentrification hat dazu geführt, dass einige Quartiere selbst zum Sinnbild einer sich abzeichnenden oder vollziehenden Gentrification geworden sind. So werden reale oder vermutete Gentrificationprozesse immer wieder mit den Entwicklungen im New Yorker Greenwich Village, dem Londoner und New Yorker SoHo, den Berliner Stadtteilen Prenzlauer Berg und Kreuzberg sowie dem Hamburger St. Pauli und dem Münchner Schwabing in Verbindung gebracht. Die Quartiere sind auf diese Weise zu Metaphern einer erwarteten oder sich vollziehenden Gentrification geworden und können als Imagebestandteil anderer Stadtteile fungieren. Der Berliner Prenzlauer Berg kann als „neues Kreuzberg“, „Montmartre“, Soho oder Lower Eastside der neuen Weltstadt Berlin“ bezeichnet werden (BERNT/HOLM 2002a). Wie stark der Name anderer Stadtteile als Bedeutungsträger fungiert, zeigt das folgende Beispiel: Bis zu Beginn der 1960er Jahre hatte der Berliner Stadtteil Kreuzberg noch kein besonderes Raumimage. Erst mit dem Zuzug der Studenten, Künstler und Aussteiger entstand das Bild der ‚Boheme im Berliner Montmartre‘. Die Analogie mit dem Namen des Pariser ‚Künsterviertels‘ diente dazu, den Stadtteil symbolisch zu codieren. In den 1990er Jahren war das Raumbild Kreuzbergs nach einigen Wandlungen so stabil codiert, dass es selbst als Vorbild für andere Stadtteile diente: der Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg gilt als das ‚neue Kreuzberg‘ (BERNT/HOLM 2002a: 143). Der Name des

---

<sup>246</sup> Als Adbusting bezeichnet man das Verunstalten von Werbeplakaten, siehe dazu: BLISSETT, L. / BRÜNZELS, S. (2001): Handbuch der Kommunikationsguerilla. Rote Straße.

<sup>247</sup> in Anlehnung an STEGMANN 1997: 18 und IPSEN 1986: 926

einen Stadtteils ist zur Metapher geworden, die auf einen anderen Stadtteil übertragen wird und diesen mit den gleichen Bedeutungsinhalten codiert. Für die symbolische Gentrification ist dies insofern bedeutsam, als die Analogie eines Stadtteils mit einem bereits als gentrifiziert codierten Stadtteil zu einem Image transfer führen kann.

An der Inszenierung der Images sind verschiedene Akteure beteiligt. Eine besondere Rolle nehmen die Massenmedien ein, die in Form der lokalen und überregionalen Presse sowie der touristischen Präsentationen (Reiseführer, Reisemagazine, Flyer) wesentlichen Anteil an den Bilder-Inszenierungen haben. „In ihren Reportagen und Berichten und insbesondere durch die darin verwendeten Metaphern, Vergleiche und Attribute konstruieren sie ein Stimmungsbild, das die Rezipienten positiv oder negativ berührt.“ (LANG 1998: 77) Medial vermittelte Raumbilder können aber auch in der Literatur, im Film, in Reportagen oder in der Musik inszeniert werden. So hatten die Filme ‚Fort Apache, the Bronx‘ (1981) und ‚Beat Street‘ (1984) wesentlichen Anteil an der Konstruktion und Inszenierung des ‚Ghetto-Images‘ für den Norden Manhattens in den frühen 1980er Jahren. Diese Filme lieferten weltweit verfügbare Bilder einer städtischen Ghettolandschaft und ihrer Kultur aus Streetwear, Basketball, Graffities und Hip Hop, die in nur wenigen Jahren zum Bestandteil einer global vermarkteten Jugendkultur wurden. Ein positives Stadtteilimage vermittelte hingegen der Film ‚Notting Hill‘ (1999), indem das im Westen Londons liegende, ehemalige Einwandererviertel der West Indians als Wohnquartier der ‚Lebenskünstler‘ mit ‚Straßen-Cafés‘, ‚schrägen Geschäften‘ und ‚ruhigen Grüninseln der communal gardens‘ dargestellt wurde.<sup>248</sup>

Raumbilder werden zugleich jenseits der medial veröffentlichten Meinungen konstruiert. So können ‚nicht-medialisierte‘ Raumbilder bei touristischen Führungen, in Netzwerken, Szenen und Milieus mittels Mund-zu-Mund-Propaganda verbreitet werden.<sup>249</sup> Die (Re)Produzenten dieser Images können lokale Experten, Bewohner und Eigentümer sein, aber auch Investoren, bei denen zum Beispiel das Wissen um Gebiete, ‚die im Kommen sind‘, zum sogenannten Tacit-Knowledge gehört. „People may be ready to become gentrifiers due to what they see and hear every day, and a desire to imitate their cultural icons.“ (SLATER 2002b: o.S.)

Die alltagsweltliche und mediale Kommunikation haben getrennte Eigenlogiken, zeigen aber eine Vielzahl möglicher Berührungspunkte. Zum Beispiel können Mietervertreter öffentlich für einen Schutz vor Verdrängung warnen und damit unbewusst potenzielle Investoren über die Attraktivität eines Quartiers informieren. Andererseits können Interessenvertreter von Eigentümern oder Gewerbetreibenden eine Verbesserung des Images mit Hilfe von Kampagnen betreiben. Eine Strategie, die auch von Stadtverwaltungen betrieben werden kann, wenn es in ihrem Interesse liegt, ‚vernachlässigte‘ Gebiete ‚zu entwickeln‘. Schließlich sind es die Vertreter der Medien selbst, die mit ihren journalistischen Streifzügen durch das ‚wahre Leben‘ zuerst an der alltagsweltlichen, nonmedialen Kommunikation teilhaben, um anschließend die dabei gemachten Erlebnisse in der medialen Kommunikation zu inszenieren.

Die von den verschiedenen Akteuren getragenen und vermittelten Raumbilder sind selten einheitlich und stehen daher miteinander in Konkurrenz. „Die Diskurse konkurrieren miteinander um die Deutungsmacht über den in Rede stehenden Sachverhalt.“ (LANG 1998: 52) Diejenigen, die sich in dieser Kommunikation durchsetzen, sind es, die das als ‚wahr‘ interpretierte Raumbild bestimmen.

---

<sup>248</sup> Weitere Beispiele sind: die Darstellung des Lebens in der New Yorker Lower East Side im MTV-Film ‚Joe’s Apartment‘ (SMITH/DEFILIPPIS 1999); die MTV-Serie ‚The real world‘, die im Chicagoer In-Viertel Wicker Park spielt (LLOYD 2002); der Lebensstil der Anwältin Ally McBeal, die sich in der vierten Staffel der gleichnamigen Serie ein ‚terrace house‘ in einem Bostoner Aufwertungsquartier kauft; die Filmszenerie des gentrifizierten Fells Point in Baltimore im Film ‚Schlaflos in Seattle‘ und die Bilder über die Erneuerung viktorianischer Gebäude in San Francisco in ‚Pacific Heights‘.

<sup>249</sup> Als Beispiel für die Bedeutung der touristischen Erschließung für die Gentrification nennt Welz (1996: 319ff.) den New Yorker Stadtteil Harlem. Die Anfang der 1990er Jahre angenommene Entwicklung hat sich inzwischen realisiert (vgl. New York Times 2.2.2004: Stress of Harlem’s Rebirth).

### *Entstehungsmythos und Geschichten über die Äußere Neustadt*

Die symbolischen Veränderungen sind im Fall der Äußeren Neustadt kein einfacher Wandel von schlecht zu gut oder von negativ zu positiv. In der Äußeren Neustadt ist der Wandel der Raumsemantik von einem zeitlichen und räumlichen Nebeneinander verschiedener materieller und verbaler Zeichenwelten gekennzeichnet, deren Veränderung sich graduell vollzogen hat und sich nicht in scharf abgrenzbare Phasen gliedern lässt.

Die mit der Äußeren Neustadt verbundene verbale Raumsymbolik kann mit Hilfe eines Entstehungsmythos und von zehn Geschichten beschrieben werden. Dabei handelt es sich um Texte, die sich in der lokalen und überregionalen Presse, in Reiseführern und in der alltäglichen Kommunikation der Dresdner wiederfinden (vgl. Abb. 60).

| Geschichten über die Äußere Neustadt |  |                             |
|--------------------------------------|--|-----------------------------|
| Die kleine Welt für sich.            | Das verrufene Viertel.                             | Das Szeneviertel.           |
| Die Familie.                         | <b>Der Entstehungsmythos der Äußeren Neustadt.</b> | Das Kneipenviertel.         |
| Das junge, lebendige Viertel.        |  | Das bunte Viertel.          |
| Das Nest des Widerstandes.           | Das linke, alternative Viertel.                    | Das Gentrificationquartier. |

Abb. 60: Geschichten über die Äußere Neustadt

Quelle: eigener Entwurf

In größeren Erzählungen wird an den Beginn der zehn Geschichten ein Entstehungsmythos platziert. Es ist der ‚sagen- und legendenhaft anmutende Mythos‘ über den Wandel vom ‚grauen Verfallsquartier‘ zum ‚bunten Szenetreff‘. Die zehn Geschichten entsprechen verschiedenen Images der Äußeren Neustadt, es sind verbal formulierte, prägnante, kollektive Vorstellungsbilder vom Quartier, die mit materiellen Zeichen verbunden werden, welche vor Ort lesbar sind.<sup>250</sup>

Wenn die Geschichten über die Äußere Neustadt erzählt werden, kommt es nicht primär darauf an, ob deren Inhalte tatsächlich wahr sind bzw. sich repräsentativ belegen lassen. Ihre Bedeutung liegt nicht im ‚objektiven‘ Realitätsgehalt, sondern im ‚subjektiven‘ Wirklichkeitsanspruch. Bedeutsam sind die sprachlichen, optischen und akustischen Raumbilder, die immer wieder reproduziert werden und auf diese Weise das Image der Äußeren Neustadt prägen.

#### **3.5.1 Der Entstehungsmythos der Äußeren Neustadt**

Größere Erzählungen über die Äußere Neustadt beginnen mit einem Entstehungsmythos. Am häufigsten und klarsten formuliert wird er in Reiseführern und in Presseartikeln, die über die Tagesberichterstattung hinausgehen. Es ist die Geschichte über die unmittelbare Vorwende-, Wende- und Nachwendezeit. Der Entstehungsmythos bezieht sich auf eine gesellschaftlichen Ausnahmesituation und beschreibt die Situation des Quartiers während des Übergangs von einem gesellschaftlichen System zu einem anderen. Es ist eine Umbruchszeit, die für die Bildung eines Mythos besonders geeignet ist. Der Dramaturgie des ‚es war einmal‘ folgend wird die ‚reale Geschichte‘ zur ‚erzählten Geschichte‘.<sup>251</sup> Erzählt wird von den illegalen Zuzügen der Künstler, Studenten, Aussteiger und Punks in den 1980er Jahren und über die daraus entstehende ‚Szene‘, die mit der Wende an die Öffentlichkeit trat und mit der BRN für kurze Zeit eine ‚bissig kreative Alternative‘ zu bestehenden Gesellschaftssystemen spielte. Der Entstehungsmythos der Äußeren Neustadt ist der Mythos ‚der wilden kreativen Wendetage am Ende der achtziger Jahre, als alles im Untergrund passierte und dadurch viel besser schien.‘<sup>252</sup>

<sup>250</sup> in Anlehnung an STEGMANN 1997: 18 und IPSEN 1986: 926

<sup>251</sup> Es wäre eine lohnenswerte Aufgabe, diese erzählten Entstehungsmythen nach ihren spezifischen Strukturelementen und Stilmitteln zu untersuchen und möglicherweise unterschiedliche Erzählgattungen, wie bspw. die Legende, die Sage, das Märchen, die Tragödie oder die Komödie zu extrahieren (siehe hierzu: LÄMMERT, E. 1991: Bauformen des Erzählens. Stuttgart.)

<sup>252</sup> OSANG 1995: 73

„Wer begreifen will, was sich in diesem Stadtteil tut, muß eintauchen in die Kneipen, muß sich erzählen lassen, wie alles war, damals unter Honni, und damals gleich nach der Wende. Da entwickelte sich die Art Subkultur, die von den einen als befreiende gesellschaftliche Entwicklung angesehen, von den anderen als asoziales, anarchistisches Treiben verdammt wurde. Da prallten Welten aufeinander: Neonazis und linke Autonome prügeln aufeinander ein, Punks suchten in den zum Teil abbruchreifen Häusern ihre Freiheit, besetzten Wohnungen und vereinigten sich beim Kampf gegen die Westspekulanten mit den älteren Bewohnern, die hier mit einer Minimalrente in ihren Zwei- oder Dreizimmerwohnungen mit Außenklo leben. Es war ein buntes Treiben eines bunten Völkchens, und die Folge war, daß die ‚Bunte Republik‘ Neustadt ausgerufen wurde, die weniger Touristenattraktion ist als ein Symbol für eine Lebensart.“

aus: Falk Reisen Dresden 1996: 41

„Im selben Jahr, als die Mauer Köln und München näher an Dresden heranrückten ließ als Prag oder Warschau, besetzten die ersten Jugendlichen in Deutschlands ältestem zusammenhängenden Gründerzeitviertel, der ‚Äußeren Neustadt‘ in Dresden, marode Häuser und deklamierten, dass Freiheit nun auch endlich das Recht auf freie Wahl seiner Behausung beinhalte. An jedem erdenklichen Wochenende stampften Punks und Pennäler, Studenten und Auszubildende zu Liedern von Schleimkeim und Dekadenz ihren Lebensmut in die Louisen- und Alaunstraße hinaus.“

aus: Die Welt 29.1.2002

Die Zeit wird mystifiziert, da sie als verloren gilt. So wird die Äußere Neustadt nie mehr sein. Das jährlich stattfindende Stadtteilstadtteilfest BRN ist der Versuch, diesen Entstehungsmythos und das damit verbundene Lebensgefühl der Wendezeit rituell festzuhalten. So wird ‚alte Geist noch spürbar‘, man ‚geht zurück zu seinen Wurzeln‘ und fühlt sich ‚wie in den Anfangsjahren‘.<sup>253</sup>

### 3.5.2 Geschichten über die Äußere Neustadt

Die Äußere Neustadt hat kein einheitliches Image und sie hatte es nie. Die Äußere Neustadt hat mehrere Images. Diese symbolische Vielfalt der Äußeren Neustadt wird im Folgenden anhand von zehn Geschichten vorgestellt.

„Die Äußere Neustadt ist kein Stadtteil wie jeder andere. Sie ist Fanatikern deutscher Ordnung ein Greul, Nostalgikern ein Labsal, Politikern ein Problem oder Ärgernis, Magnet für Reisebüros, Journalisten und Spekulanten, vielen – je nach dem – zu laut oder zu leise, Unruheherd, Abenteuerspielplatz, Malgrund, Wandzeitung, Arbeitsplatz, Boulevard, Kampffeld, Biotop, Reservat, Trümmerstätte, Planquadrat, Objekt der Begierde. Für viele, die meisten ihrer Bewohner, ist die Äußere Neustadt ganz unsentimental Heimat.“

GREGOR KUNZ 1991: 8

„So sind die Menschen wie Inselbewohner.“<sup>254</sup>

#### Die Geschichte von der kleinen Welt für sich

Die erste Geschichte erzählt von der Neustadt als einer ‚kleinen Welt für sich‘.<sup>255</sup> Es ist die Geschichte von der Äußeren Neustadt als Insel und Refugium, als Nische, Enklave, soziale Oase, Sozio-Biotop, Kiez oder ‚exotischem Eiland‘<sup>256</sup>. Es ist die Geschichte einer anderen Welt jenseits der Stadt, die ‚nördlich des Albertplatzes und der Bautzner Straße beginnt‘ und deren Haupteingang die Alaunstraße ist.<sup>257</sup> „Die 14.000 Leute, die hier wohnen, leben auf einer Insel. Umspült von drei lärmenden Hauptverbindungsstraßen, der Königsbrücker Straße, der Bautzner Straße und dem Bischofsweg. Am Hintereingang plätschert die Prießnitz durch ein Ruinenfeld.“<sup>258</sup> Wer die Insel verlassen will, geht die Alaunstraße nach Süden und „nach wenigen Schritten ist man wieder am Albertplatz, wo für einen richtigen Alaunviertel-Bewohner, die Welt eigentlich zu Ende ist.“<sup>259</sup>

Zum Symbol der ‚kleinen Welt für sich‘ wurde das 1990 erstmals veranstaltete Stadtteilfest der ‚Bunten Republik Neustadt‘ (BRN). Indem die Neustädter ihre eigene Republik ausriefen, zeigten sie deutlich, wie eigen und selbständig ihr Viertel ist. „Und in der Neustadt war eben, für mich, so wie ich es gesehen habe, ganz stark das Bestreben da: wir brauchen die nicht. Das was zu organisieren ist,

<sup>253</sup> DNN 21.6.1999: So bunt ist die Neustadt nur noch zur BRN

<sup>254</sup> OSANG 1995: 68

<sup>255</sup> WÖNNEBERGER 1999: 74

<sup>256</sup> SÄZ 10.8.2001

<sup>257</sup> HB Bildatlas 1998: 23; Polyglott 1998: 66

<sup>258</sup> OSANG 1995: 68

<sup>259</sup> Polyglott 1998: 70

organisieren wir selber.“ (W.PRÖHL in JAUSLIN 1997: 30) Die Geschichte der ‚kleinen Welt für sich‘ wird seit über 15 Jahren mit relativ gleichbleibender Intensität erzählt. Was austauschbar ist, sind die Inhalte der Inselgeschichte, die von den anderen Geschichten über die Äußere Neustadt gebildet werden und so wird die Äußere Neustadt zur ‚Insel des Widerstandes‘, zur ‚kleinen bunten Welt für sich‘, zum ‚letzten Hort der Unangepasstheit‘ oder zum ‚Refugium der Künstler‘.

„Nu hier wars ja schon immer vergammeld...“<sup>260</sup>  
*Die Geschichte vom verrufenen Viertel*

Die Geschichte der Neustadt als ‚verrufenes Viertel‘ vereint eine Vielzahl negativer Bewertungen und Assoziationen. Zum einen galt die Äußere Neustadt aufgrund ihres materiellen Erscheinungsbildes als verrufen. Sie ist verfallen, heruntergekommen, ruinös, grau, vermauert, sie zeigt bröckelnden Putz, ist morbide, beschmiert, voller Hundekot und ein einziges Verkehrschaos. Wann immer der bauliche Verfall thematisiert wurde, fand sich ein passendes Foto. Ungezählt sind die vor allem Anfang der 1990er Jahre in der Presse veröffentlichten Bilder von leerstehenden Häusern und zugemauerten Fenstern, von Birken, die aus Dachrinnen wachsen, von eingestürzten Dächern und von vermüllten Brachflächen.

Zum anderen galt die Äußere Neustadt aufgrund ihrer sozialen Verhältnisse als verrufen. Sie war: ein ‚Assiviertel‘, Armeleutenviertel, anarchistisches Viertel, kriminelles, gefährliches, berüchtigtes Quartier, ein heißes Pflaster mit illegalem Charme, ein Krawall- und Chaotenviertel, in dem der Straßenkrieg und Straßenschlachten toben, mithin ein Stadtteil, der nicht zur Ruhe kommt. Die Geschichten über die soziale Verrufenheit werden seltener mit fotografischen Motiven illustriert. Indirekt lassen jedoch die abgebildeten schlechten Wohnbedingungen auf einkommensschwächere Bewohner schließen. Ansonsten sind es Bilder von Hausbesetzern, Punks, bärtig-langhaarigen Alternativen, alten ärmlichen Menschen, schmutzigen Kindern, Polizeiautos und farbigen Hinterlassenschaften an Fassaden, die verbale Aussagen über das sozial verrufene Viertel illustrieren.

Die Geschichte vom ‚verrufenen Viertel‘ wurde bereits in den 1980er Jahren erzählt. Die Neustadt galt als ‚bauliches und soziales Notstandsgebiet‘, sie war das ‚ungeliebte Kind der Kunst- und Kulturstadt‘, ‚ein Stück ausgegrenztes Dresden‘.<sup>261</sup> Anfang der 1990er Jahre wurde die Geschichte vom ‚verrufenen Viertel‘ in 80% aller Zeitungsartikel thematisiert. Gründe dafür waren der schlechte Bauzustand, die wilden Müllkippen auf den Brachen und das ‚asoziale, berüchtigte Milieu‘.<sup>262</sup> Als neue Gründe kamen die Überfälle rechter Jugendlicher auf Szenecafés<sup>263</sup> und besetzte Häuser sowie Krawalle im Zusammenhang mit Hausbesetzungen und Demonstrationen hinzu.<sup>264</sup> Ab Oktober 1992 trugen auch die Graffities und Farbbeutelkleckse zum Ruf der Äußeren Neustadt als ‚verrufenes Viertel‘ bei, d.h. eines Viertels, das wohl nie ‚sauber und ordentlich‘ werden würde. Bei den meisten Dresdnern zählte die Äußere Neustadt in dieser Zeit neben beiden Neubaugebieten Prohlis und Gorbitz sowie der Friedrichstadt zum unbeliebtesten Quartier der Stadt (SAS 1993: 39).

Im Sommer 1993 kam es erstmals auf einer BRN zu Ausschreitungen, und es wurden sofort Vergleiche mit den ‚berüchtigten Zuständen‘ in Berlin Kreuzberg und der Hamburger Hafenstraße gezogen.<sup>265</sup> Es etablierte sich der Ruf der Neustadt als ‚Krawall-Viertel‘. Von 1990 bis 2004 wurde –

<sup>260</sup> Stadtteilzeitung Anton Heft 3, Juli 1990

<sup>261</sup> Sächsisches Tageblatt 28./19.10.1989; taz 9.5.1990; DNN 14.4.1990; Interview W. PRÖHL

<sup>262</sup> „Es ist Vormittag, es ist verqualmt, und die Gäste nehmen zum vierten Flaschenbier den ersten Kurzen.“ (OSANG 1995: 72); Im Zusammenhang mit den Berichten über die Neustädter Szene-Cafés wird die Dresdner Drogenszene in der Neustadt lokalisiert: „Da verlautet aus dem Kreiskriminalamt, daß in einigen Teilen der Äußeren Neustadt bereits mit Drogen gehandelt werde.“ (das blatt 41, Oktober 1990); Typisch sind auch Gerichtsberichte über das Neustädter Milieu: „In der Dresdner Neustadt geht’s rauh her und zu. Diese bekannte Tatsache ist gestern wieder einmal ‚gerichtsnotorisch‘ bestätigt worden...“ (DNN 19.10.1993); „Das Milieu in der Neustadt ist wieder einmal Hintergrund eines Prozesses ...“ (DNN 21.12.1994);

<sup>263</sup> DIE ZEIT Nr. 41, 5.10.1990: Die Skin-Überfälle gehören zum Alltag in der Neustadt.; Dresdner Morgenpost 25.8.1991: Neustadt: Straßenkrieg Skinheads gegen Autonome. Im April 1990 überfielen Skinheads erstmals das linke Szenecafé ‚Stillos‘ im unmittelbar benachbarten Hechtviertel.

<sup>264</sup> DNN 16.11.1990

<sup>265</sup> SaZ 21.6.1993: Krawalle ... Streifenwagen beschädigt ... Straßensperren errichtet.; Morgenpost 21.6.1993: als es dunkel wurde in der Neustadt, zog die Gewalt ein.

bis auf 1992 – jedes Jahr mindestens einmal über Polizeieinsätze oder Krawalle in der Äußeren Neustadt berichtet (vgl. Abb. 61). Von besonderer Bedeutung waren die Ausschreitungen während der BRN 2001, über die in zahlreichen überregionalen Print- und TV-Medien berichtet wurde. Der Ruf des ‚Krawall-Viertels‘ wurde so stabil, dass auch Berichte über ausbleibende Krawalle und Kriminalität eine Meldung wert waren.<sup>266</sup>

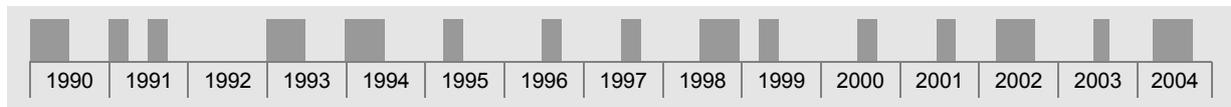


Abb. 61: ‚Die Äußere Neustadt kommt nicht zur Ruhe‘ – grau markiert sind die Quartale, in denen in der Lokalpresse über Krawalle und Polizeieinsätze in der Äußeren Neustadt berichtet wurde  
Quelle: eigener Entwurf

Während die Krawallgeschichten bis heute erzählt werden, änderten sich die Geschichte über die bauliche Verrufenheit. Mit den fortschreitenden Gebäudesanierungen wurden Geschichten über die verfallene, morbide Bausubstanz seltener. Zunehmend thematisiert wurden hingegen ab 1997 Probleme des Wohnumfeldes. Bilder von verfallenen Häusern wurden seltener. Die Kameras wurden jetzt auf neue Motive gerichtet: auf Kneipen, Verkehrschaos, Hundekot und Graffiti.<sup>267</sup>

Was für Quartiere mit schlechtem Ruf typisch ist, zeigte sich auch in der Äußeren Neustadt. Das Eigenimage war besser als das Fremdimage (SAS 1993: 18). Die Geschichte vom ‚verrufenen Viertel‘ ist vor allem eine aus der Außensicht konstruierte Geschichte.<sup>268</sup> Auch 2002 waren noch immer fast 20% der Neustädter Bewohner der Meinung, dass die Äußere Neustadt bei anderen Dresdnern einen schlechten Ruf hat (vgl. Abb. 62).

Fast die Hälfte der Befragten schätzte den Ruf der Äußeren Neustadt als durchschnittlich oder nicht einheitlich<sup>269</sup> ein und immerhin 30% der Befragten meinten, dass der Ruf gut ist. Die Bewertung des angenommenen Außenimages hängt vom Alter der Befragten ab. Bei den bis 44-Jährigen ist der Anteil derer, die annehmen, dass die Äußere Neustadt einen guten Ruf hat, größer. Der Anteil derjenigen, die annehmen, dass die Äußere Neustadt einen schlechten Ruf hat, nimmt mit dem Alter deutlich zu.

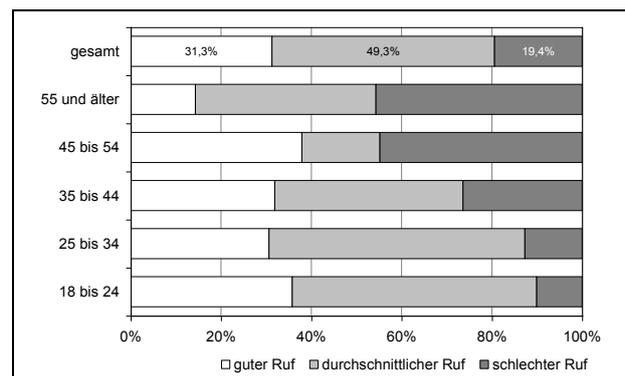


Abb. 62: Bewertung des Rufes der Äußeren Neustadt bei den Dresdnern aus Sicht der Bewohner der Äußeren Neustadt 2002

Quelle: eigene Erhebung 2002 (n=418)

<sup>266</sup> DNN 7.2.1995: Aus dem Leben im Revier Nord: In der Neustadt alles ruhig.; DNN 23.6.1997: Ausschreitungen blieben dank starker Polizeipräsenz aus.

<sup>267</sup> Morgenpost 18.6.1997: Ärger um laute Kneipen. Neustadt: Rathaus schickt Lärm-Polizei.; SäZ 5.2.1998: Parkhäuser in der Neustadt sollen das Chaos beenden.; SäZ 4.12.1997: In der Neustadt „sind die Gehwege derart mit Hundekot bedeckt, daß die Aufmerksamkeit des Passanten zwangsläufig mehr auf den Boden als auf die Schaufenster gerichtet ist. Ein Schmutz-Image, an dem die Äußere Neustadt wohl noch lange zu kauen hat.“; SäZ 4.3.1998: „Die privaten Hausbesitzer der Äußeren Neustadt sind verzweifelt: Trotz zahlreicher Hilferufe an Stadt, Polizei und Justiz (hält) der ‚Terror aus der Spraydose‘ unvermindert an. Doch noch mehr als den Aufwand zum Entfernen der Graffiti fürchten die Eigentümer den Imageverlust ihres Viertels.“

<sup>268</sup> das blatt 41, Oktober 1990: Da gehe ich nicht freiwillig rein; OSANG 1995: 68: „Die Bewohner der Gebiete am Stadtrand raten davon ab, die Neustadt aufzusuchen, wenn es dunkel ist. Zu gefährlich, sagen sie.; Interview Hr.PFLUGK (IG Äußere Neustadt): „Was, du wohnst in der Neustadt? Selber schuld, um Gottes Willen, da kann man ja nicht hingehen.“

<sup>269</sup> Nicht einheitlich bedeutet, dass der Ruf entweder als ‚bei den einen gut und bei den anderen schlecht‘ oder ‚für einige Teile des Quartiers gut und andere Teile des Quartiers schlecht‘ eingeschätzt wurde.

*Der „Stadtteil wird gutbürgerlich – Szene im Abwind.“<sup>270</sup>  
Die Geschichte vom Gentrificationquartier*

Die Geschichte über die Gentrification der Äußeren Neustadt handelt vom einzigartigen Gründerzeitcharakter des Viertels, den Investitionen und Spekulationen, der Verdrängung der Bewohner und dem Zuzug neuer Bewohnergruppen. Viele Grundsatzartikel und Beschreibungen in Reiseführern beginnen mit einer Beschreibung des Gründerzeitcharakters der Äußeren Neustadt, mit denen das Stereotyp eines innenstadtnahen Altbauquartiers aufgebaut wird. Die Äußere Neustadt ist in diesen Beschreibungen ein architekturhistorisch wertvolles Gründerzeitensemble mit Häusern des Klassizismus, Historismus, Eklektizismus und Jugendstils.<sup>271</sup> Die Häuser mit teils reichem Fassadenschmuck, Erkern, Türmchen, Balkonen und Türgestaltungen vermitteln einen Glanz der alten Zeit.<sup>272</sup> Aus nicht bekannten Gründen wird die Äußere Neustadt immer wieder als ‚Deutschlands oder Europas – größtes, ältestes oder letztes geschlossenes Bauensemble der Gründerzeit bezeichnet‘ – ein Superlativ, der allerdings nicht zutrifft.<sup>273</sup>

Die in der Bundesrepublik seit den 1980er Jahren geführten Debatten zur Gentrification und Verdrängung wurden 1989 nach Ostdeutschland übertragen und erreichten noch im Wendewinter die Äußere Neustadt. „Was wird nun aus der Äußeren Neustadt? Wirst du jetzt von denen verklängelt, die dich vorher zum Abriß verdammt haben? Geht es dir wie dem Londoner Hafenviertel, wo Luxussanierungen die Bewohner vertrieben – oder hast du eine Chance, das Flair Dresdens zu bewahren, auf engem Raum?“<sup>274</sup> „Die Gründerzeitstimmung lockt Konjunkturritter und Spekulanten an, um das städtebaulich einmalige Viertel zu vermarkten, dessen besondere Lage zur Stadt wohlbekannt ist.“<sup>275</sup> Die Äußere Neustadt wurde zum Goldstaubviertel, bedroht von Investoren, Spekulanten und Miethaien, die das Viertel zu einem schicken, noblen Banken- und Vergnügungsviertel aufpolieren und kommerzialisieren wollen. Die Bewohner trauerten der verlorenen Vergangenheit nach, sie resignierten und wurden vertrieben, verdrängt, verjagt. Die bunte Mischung ging verloren. An ihre Stelle zogen die Yuppies und Schickimickis in die Äußere Neustadt. Bis Mitte der 1990er Jahre wurde die Gentrificationgeschichte in jedem dritten Artikel erzählt. Insbesondere in den Jahren 1996 und 1997 gewinnt die symbolische Bewertung der Äußeren Neustadt als ‚Aufwertungsviertel‘. Die Sanierungsfortschritte werden sichtbar und die Widerstände gegen die Aufwertung werden geringer. Seit Ende der 1990er Jahre wird die Geschichte jedoch wieder erzählt. Die dramaturgischen Mittel, mit denen die Geschichte vom Gentrificationsviertel erzählt wurde, blieben über die Jahre immer die gleichen:

- a) Die Äußere Neustadt ist noch ...: „Noch ist zwischen Mietshäusern, Gründerzeitfassaden, Hinterhöfen und Gartenhäuschen Platz für Bürger und für Zugvögel, für Alteingesessene und Randgruppen.“ „Noch gibt es zwischen Elbauen und Dresdner Heide eine soziale Mischung wie nirgendwo sonst.“ „Es gibt noch eine Neustadt neben den florierenden Cafés und den Nobelklamotten-Läden, es gibt sie noch die dreckigen Punks, die verkrachten Existenzen, die träumenden Jugendlichen und die alten unsanierten Häuser. Weniger sind es zwar, doch noch vorhanden.“ „Andererseits finden sich kaum anderswo noble Boutiquen und übrig gebliebene Abrißhäuser so dicht beieinander. In den einen kaufen die gutbetuchten neuen Neustädter, in den anderen lebt noch jene Szene, die das Viertel so herrlich schräg, ordinär und urig machte.“ „Die Avantgarde ist auch nach 15 Jahren noch hier...“ Doch man fragt auch schon, wie lange sie noch so sein wird. „Die Frage ‚Wie lange noch?‘ stellen sich die Neustädter nicht erst seit der Wende.“<sup>276</sup>
- b) Die ersten Zeichen der Veränderung werden sichtbar: „Viele der sogenannten Szenecafés seien inzwischen nur noch gewinnorientiert und zu Kommerzschuppen geworden.“ „In diesem Sommer sind die letzten Trinker aus der Alaunstraße vertrieben worden. Die arbeitslosen Arbeiter, die Rentner und Sozialfälle hatten sich in den Norden der schmalen Straße zurückgezogen ...“ „Fiebriges Wangenrosa überzieht die ehemals grauen Neustadt-Fassaden schon hier und da.“ „Seit der Wiedervereinigung spritzt aus jeder übermoosten

<sup>270</sup> DNN 29./30.1.2000

<sup>271</sup> Die Union 1.2.1990

<sup>272</sup> SNN 24.3.1990; Stadtrundschau 23.1.1992

<sup>273</sup> u.a. SÄZ 7.5.1990; Die Union 6.8.1991; taz 22.6.1992; Spiegel 1.10.1995; SÄZ 4.12.1997; Die Welt 29.1.2002

<sup>274</sup> SAX März 1990

<sup>275</sup> SNN 14.4.1990

<sup>276</sup> OSANG 1995: 69; 71; SÄZ 1.9.1999; SÄZ 19.7.2001; SÄZ 9.6.2004; Wonneberger 1999: 80

Mauerritze der Kommerz, greift gestaltend in äußere und innere Strukturen ein und trägt noch bevor er deutlich sichtbar aufblüht, bereits erste Früchte.“ „Viele Trendsetter siedeln sich an.“<sup>277</sup>

- c) Es scheint, dass die Äußere Neustadt eines Tages nicht mehr so sein wird: „Sanierungen gehen nie reibungslos ab. Aber hier wird's schlimm. Ich weiß auch nicht, wo die Leute alle hin sollen. (...) In zehn Jahren wird es die soziale Mischung, die das Viertel jetzt auszeichnet, nicht mehr geben.“ Das wird „zu einer sozialen Umschichtung großen Ausmaßes führen.“ „Ganz schick wird die Äußere Neustadt.“ „Ein Biotop stirbt, aber welche Art von Leben an seine Stelle tritt, ist noch ungewiß.“<sup>278</sup>

Als lokal sichtbare Zeichen der Gentrification fungierten die größeren Neubauprojekte: der sogenannte Eppelbau (1994: Louisenstraße 3), das Areal ‚An der Loge‘ (1996: Böhmisches Straße 8), das Schwalbennest (2001: Alaunstraße 47) sowie aufwändige Sanierungen wie Pfunds Molkerei (1993: Bautzner Straße 79) und die Kunsthofpassage (1996-2004: Alaunstraße 68). Ein Beispiel für das bewusste Setzen von Zeichen der Aufwertung war der Bau und die Vermarktung des Projektes ‚Schwalbennest‘ (vgl. Abb. 63). Mit dem Namen ‚Schwalbennest‘, dem himmelblauen Anstrich mit seinen namensgebenden Schwalben sowie Café und Sushi-Bar im Erdgeschoss kalkulierten die Investoren auf eine Interpretation als ‚schick und trendy‘, ‚frei und doch heimatlich‘. „Wir wollen dieser leblosen Architektur ein Gesicht und einen Namen geben. Dabei soll der Name ‚Schwalbennest‘ für Nestwärme und Lebendigkeit stehen. Hier kann sich eine ganz universelle Wohn-, Arbeits- und Lebenskultur entfalten. (...) Ganz so, wie es bereits im Umfeld des Schwalben-Hauses rund um das Kulturzentrum Scheune und die ‚Kunsthof-Passage‘ geschieht.“<sup>279</sup>



Abb. 63: Neubau ‚Schwalbennest‘ an der Kreuzung Louisenstraße/ Alaunstraße  
Foto: GLATTER 2004

*„Mitten in Dresden, rechts der Elbe steht ein selbstbewusstes, kleines Wohnviertel.“<sup>280</sup>*

#### **Die Geschichte vom Nest des Widerstandes**

Die Geschichte der Äußeren Neustadt als ‚Nest des Widerstandes‘<sup>281</sup> erzählt von den selbstbewussten Menschen, die sich wehren, Widerstand leisten, kämpfen, Häuser besetzen, boykottieren, die aufmüpfig und hellwach sind, etwas Eigenes machen wollen.

Das Bild vom Nest der Widerständler existierte bereits in der DDR. In das Viertel zogen freiwillig oder staatlich gelenkt Menschen, die dem Staat gegenüber kritisch eingestellt waren und sich gegen den Verfall und den Flächenabriss der Gründerzeitbebauung wehrten. „Hier fanden sich Alternative, Unangepasste, Verweigerer, Aussteiger in den 70er und 80er Jahren – all diejenigen, die sich nicht ins sozialistische Raster fügen wollten oder konnten – besetzten in den letzten Jahren der DDR leerstehende Häuser.“<sup>282</sup>

Zum Widerstand gegen den baulichen Verfall kam ab 1990 der Kampf gegen eine Verdrängung der Bewohner und Gewerbetreibenden, gegen Luxussanierungen und den symbolischen Einzug der Marktwirtschaft. Bis 1993 wurde in rund einem Drittel aller Presseartikel über den Widerstand der Neustädter berichtet. Eine bedeutende Rolle bei der Formulierung des Widerstandes spielte die 1. BRN mit ihrem Leitmotiv: „Wir bleiben hier und wehren uns.“<sup>283</sup> Als die ersten Investoren eine schnelle Mark im ‚Goldstaubviertel‘ witterten, stellten sich die Neustädter quer und setzten gegen

<sup>277</sup> DNN/Union 24.6.1992; OSANG 1995: 72 ; SäZ 1.2.1995; DNN 19.1.1994; SäZ 28.1.2000

<sup>278</sup> OSANG 1995: 70; WIEKE 1996: 56; Bild 16.8.1996; FAZ 8.7.1992

<sup>279</sup> SäZ 1.2.2001

<sup>280</sup> OSANG 1995: 68 in Merian

<sup>281</sup> SäZ 1.5.1996 (Programmbeilage SäZ Plusz)

<sup>282</sup> DUMONT extra 1999: 88

<sup>283</sup> DIE UNION 26.6.1990

Luxussanierung, Abriss und Spekulation Zeichen.<sup>284</sup> „Als Symbol für die kommende Inbesitznahme des Viertels durch das große Geld verstanden, hauchten damals die Marlboro- und West-Leuchtkästen regelmäßig ihr Lebenslicht unter gezielten Steinwürfen aus.“<sup>285</sup> Mit Farbbeuteln und mehr oder weniger politisch motivierten Graffiti (‚Kein Bier für Spekulanten‘, ‚Wohnungen statt Büros‘, ‚Einst wohnten hier Menschen, jetzt Computer‘, ‚Hast du einen Pflasterstein, dann wirf ihn hier hinein‘, ‚Fuck the Kommerz‘) sollten die Investoren aus der Neustadt vertrieben werden.<sup>286</sup>

Ab 1996 wurden die Berichte über die Neustadt als Nest des Widerstandes seltener. Es scheint, als sei „der Widerstand weitgehend erloschen“<sup>287</sup>. Nur noch vereinzelt wird über das ‚Aufflackern von Kämpfen und Kampfansagen‘ berichtet: „An einigen Hauswänden werden Miethaie noch zu Fischstäbchen verarbeitet.“<sup>288</sup> Doch ein Teil kämpft weiterhin ‚tapfer und trotzig‘ für den Erhalt der Insel und so bleibt die symbolische Aufladung der Neustadt als ‚Nest des Widerstandes‘ bestehen (vgl. Abb. 64).<sup>289</sup>



Abb. 64: Transparent gegen Mietwucher in der Äußeren Neustadt  
Foto: GLATTER 2004

*„Heute setzt sich eine junge, alternative Szene ins Bild...“<sup>290</sup>*

#### *Die Geschichte von der Neustadt als linker, alternativer Stadtteil*

Eng mit der Geschichte der Äußeren Neustadt als Viertel des Widerstandes verbunden ist die Geschichte über das Dresdner Viertel der Linken und Alternativen. Die Geschichte erzählt von den Linken und der linken Szene, den Punks und Autonomen, den Alternativen, den Bürgerbewegten, den Andersdenkenden.<sup>291</sup> Ohne Differenzierung ist häufig nur von der ‚alternativen‘ Neustadt die Rede. Die Äußere Neustadt ist ‚das Fun-Biotop gewaltloser Alternativkultur‘, ein ‚Dorado für Alternativ-Freaks‘, ‚ein Stück alternativer Osten‘ oder eine ‚höchst reizvolle alternative Kultur, die in dieser Art absolut beispiellos ist.“<sup>292</sup> Hier leben die ‚typischen Neustädter‘, die sich so gern einmischen und Initiativen gründen.<sup>293</sup> Erneut ist die BRN Symbol, Ritual und soziales Gedächtnis zugleich, gilt sie doch als ‚alternatives‘ Stadtteilst.<sup>294</sup>

Am häufigsten wurde die Geschichte vom linken, alternativen Stadtteil im Jahr 1990 erzählt. Es war die Zeit, in der sich in der Äußeren Neustadt linke Intellektuelle zur Vereinigten Linken zusammenschlossen und über einen alternativen Sozialismus und die Ideen Rudolf Bahros diskutierten.<sup>295</sup> Es war zugleich die Zeit, in der es aufgrund des Links-Rechts-Konfliktes der Jugendkulturen auch in der Äußeren Neustadt zu einem ‚Krieg in den Städten‘ kam.<sup>296</sup> Der in der Wendezeit entstandene Ruf eines alternativen Viertels führte zu einer Übertragung diese Images auf die ersten Szene-Cafés. Die Treffpunkte der jungen Neustädter galten sehr schnell als linke Cafés oder Alternativ-Cafés, in denen

<sup>284</sup> FALK REISEN 1996: 35; CHEMNITZ/BERNARDT 1991: 68

<sup>285</sup> SäZ 11.8.1993

<sup>286</sup> SäZ 11.5.1994; SäZ 18.5.1994; Junge Welt 8.12.1994; SäZ 17.11.1995

<sup>287</sup> Sächsischer Bote 10.1.1996

<sup>288</sup> Wonneberger 1999: 84

<sup>289</sup> POLYGLOTT 1998: 68; DNN 17.3.1998; DNN 17.3.1998; SäZ 31.8.1999; SäZ 5.7.2003; SäZ 27.11.2004

<sup>290</sup> MERIAN 1996: 72

<sup>291</sup> DNN 16.11.1990, DNN 4.1.1991, Die Union 2.5.1991

<sup>292</sup> FAZ 8.7.1992; POLYGLOTT 1998: 66; Spiegel 1.10.1995; SäZ 5.6.1998

<sup>293</sup> SäZ 30.4.2003

<sup>294</sup> SäZ 5.6.1998

<sup>295</sup> SAX 1.3.1990; Die Union 6.6.1990

<sup>296</sup> FARIN, K./SEIDEL-PIELEN, E. (1991): Krieg in den Städten. Jugendgangs in Deutschland. Berlin.

sich die Alternativ-Szene traf. „Aus den ‚Nachtcafés‘ wurden dank Mundpropaganda von Besuchern, Polizei und Presse dann ‚alternative‘ oder ‚linke Szenecafés‘...“<sup>297</sup>

Das Image der Äußeren Neustadt als ‚linkes, alternatives Viertel‘ hat gegenüber den frühen 1990er Jahren an Bedeutung verloren. Nur noch in weniger als in jedem zehnten Artikel werden die Linken und Alternativen erwähnt. Dennoch hat das Image des ‚linken, alternativen Viertels‘ ebenso wie das des ‚Widerstandsviertels‘ in bestimmten Szenen und Milieus weiterhin bestand. Mit jeder heranwachsenden Jugendgeneration kommen immer wieder neue linke, antikapitalistische und antifaschistische Protestgruppen in das Viertel. Sie machen die Äußere Neustadt zur Bühne ihres ‚Protestes gegen die bestehenden Strukturen‘.<sup>298</sup> Als soziales Gedächtnis zum Erhalt des Images als ‚linkes, alternatives Viertel‘ dient die jährlich stattfindende BRN. Spätestens dann findet man in jeder Lokalzeitung das obligatorische Porträtfoto eines Punkers. Als lokale Zeichen des linken Protestes dienen vor allem Graffities, Aufkleber und Plakate, die im städtischen Raum platziert werden (vgl. Abb. 65).



Abb. 65: Linkes Graffiti in der Äußeren Neustadt  
Foto: GLATTER 2004

Der Versuch, das Stadtteilstück Bunte Republik Neustadt als ‚größtes und buntestes Open-Air-Kunst- und Musikfestival Ostdeutschlands‘<sup>299</sup> zu vermarkten, führte 2001 mit etwa 150.000 Besuchern zu unüberschaubaren Ausmaßen. In den Nächten kam es zu Ausschreitungen und Auseinandersetzungen mit der Polizei.<sup>300</sup> In den folgenden Jahren setzten sich die Krawalle und Ausschreitungen fort und schienen, wie es vom Berliner 1.Mai bekannt war, zu einem festen Ritual zu werden. Die Ausschreitungen während den BRNs sind allerdings kaum als Proteste gegen Verdrängung und Kommerzialisierung zu interpretieren: „Man sieht Bubis in Shorts, die mit leeren Bierflaschen in den Hosentaschen herumlaufen, die Hand am Flaschenhals, lässig wie ein Cowboy. ... Andere teilen am Handy mit, dass sie gerade ‚mittendrin‘ sind und es ‚voll abgeht‘.“<sup>301</sup> Auch wenn die Ausschreitungen eher Krawall- als Protestcharakter haben, wurden mit ihnen doch die Images der Äußeren Neustadt als ‚linkes, alternatives Viertel‘ und als ‚Nest des Widerstands‘ wiederbelebt. Die Images erreichten zwar nicht mehr die Bedeutung, die sie Anfang der 1990er Jahre hatten, sie sind aber in einigen Szenen fest verankert, so dass sie immer wieder neue Generationen junger Linker in die Äußere Neustadt führen.

„Hier kennt man sich und grüßt von Fenster zu Fenster.“<sup>302</sup>

#### *Die Geschichte der Neustadt als Familie*

Die Geschichte über die Neustadt als Familie erzählt vom besonderen Gemeinschaftsgefühl der Bewohner. Erzählungen über die Äußere Neustadt als Familie erkennt man an Beschreibungen wie: familiäres und solidarisches Gefühl, Solidargemeinschaft, Miteinander, Verantwortungsbewusstsein, Vertrautheit, Wärme, Verbundenheit und ‚man kennt sich‘ oder ‚man redet miteinander‘. Die Wurzeln dieser familiären Atmosphäre werden in die Historie platziert. Die Äußere Neustadt ist „jener Stadtteil, der am meisten von der Identität Vorkriegsdresdens bewahrt hat.“<sup>303</sup> Ihre größte Bedeutung hatte die Geschichte Anfang der 1990er Jahre. Zwischen 1990 und 1993 wurde sie in jedem fünften Artikel erzählt. In retrospektiver Nostalgie wurde immer wieder das gemeinsam geteilte

<sup>297</sup> DNN 4.1.1990

<sup>298</sup> im Sommer 2003 protestierte eine anonyme Gruppe mit einem fingierten Polizeischreiben gegen die Überwachung des öffentlichen Raumes in der Äußeren Neustadt (in: SÄZ 5.7.2003); im Sommer 2004 besetzte eine Gruppe junger Linker das Wohnhaus Martin-Luther-Platz 6 (SÄZ 27.11.2004); im März 2005 demonstrieren rechte Jugendliche in der Äußeren Neustadt unter dem Motto: ‚Terror dort bekämpfen, wo er entsteht‘ (in: SÄZ 21.3.2005); weitere Beispiele für den Ruf als ‚linkes Widerstandsviertel‘ in: DNN 17.3.1998; DNN 17.3.1998; SÄZ 31.8.1999

<sup>299</sup> DNN 19.4.2001

<sup>300</sup> SÄZ 18.6.2001: Schlacht auf der Straße; SAX 8/2001: Es wird wieder Juni in der Neustadt

<sup>301</sup> SÄZ 17.6.2002

<sup>302</sup> RESIDENZ DRESDEN 2/1996

<sup>303</sup> CHEMNITZ/BERNARDT 1991: 67

Leid der dramatischen Wohnverhältnisse der DDR und des Lebens jenseits der sozialistischen Norm thematisiert. „Man war sich einfach näher, ja es war irgendwie die Verbundenheit da.“<sup>304</sup> „Hier kannte man noch die Postfrau beim Vornamen und der ABVer grüßte ohne Sicherheitsblick aus dem Augenwinkel.“<sup>305</sup>

Seit Mitte der 1990er Jahre wurde die Geschichte der Neustadt als Familie seltener erzählt. Sie tauchte fast nur noch in retrospektiven Betrachtungen und Beschreibungen letzter Nischen der Tradition, wie die der Familieneinkuhr ‚Hebedas‘ und die des Lebensmittelladens von Günter Otto, auf. Am ehesten findet man solche Textpassagen noch in überregionalen Zeitungen und in Reiseführern. Der familiäre Charakter wird darin jedoch mehr beschworen als beschrieben. Ganz verloren ist die Geschichte der Neustadt als Familie allerdings noch nicht. Auch nach 2000 dient das Bild der Familie für Beschreibungen des sozialen Lebens in der Neustadt: „Bunte Republik in diesem Jahr mit weniger Ständen, weniger Besuchern – aber mehr *Familienatmosphäre*.“<sup>306</sup> „Das Schöne an der Neustadt ist, dass du die Leute, die um dich herum arbeiten, kennst und grüßt; es ist nicht so anonym wie im Supermarkt.“<sup>307</sup>

Auf eine gegenüber den frühen 1990er Jahren größere Anonymität weist auch die Entwicklung der Bewertung des Nachbarschaftsverhältnisses durch die Bewohner hin. Der Bekanntheitsgrad unter den Hausbewohnern hat seit 1993 deutlich abgenommen, ebenso die Häufigkeit der Kontakte und die Vertrautheit miteinander (vgl. Tab. 15).

|  | 1993 | 1996 | 1999 | 2002 |
|--|------|------|------|------|
| Ich kenne die meisten Nachbarn.  | 85%  | 77%  | 59%  | 58%  |
| Ich unterhalte mich öfter mit meinem Nachbar.  | 81%  | 62%  | 51%  | 51%  |
| Wenn es erforderlich ist, könnte ich den Wohnungsschlüssel einem Nachbarn anvertrauen. | 77%  | 66%  | 62%  | 64%  |
| Wir helfen uns im Alltag.  | 57%  | 44%  | 34%  | 40%  |

Tab. 15: Bewertung der Nachbarschaftsbeziehungen durch die Bewohner der Neustadt 1993 bis 2002

Quelle: SAS 1993, 1996, 1999, 2002

**„Dieses Viertel ist von einer beeindruckenden Lebendigkeit und Vitalität.“<sup>308</sup>  
Die Geschichte von der jungen, lebendigen Neustadt**

Die Geschichte von der jungen und lebendigen Neustadt erzählt von der Jugend, den Studenten, der Vitalität, dem lebhaften, lebenslustigen, pulsierenden, urbanen Leben. Hier tobt das pralle Leben, hier knistert die Luft, pulsiert, kreischt und hämmert es.<sup>309</sup> Lebendig ist die Äußere Neustadt, weil sie vorwiegend von jungen Leuten bevölkert und besucht wird.

Die Geschichte von der jungen lebendigen Neustadt wird zwar nicht am häufigsten erzählt. Sie blieb aber über eine längere Zeit stabil. Als jung galt die Äußere Neustadt schon in den 1980er Jahren und als jung gilt sie noch heute. Die jungen Menschen kommen, um dort zu wohnen, zu arbeiten, sich zu vergnügen oder sich zu engagieren. „Wer aufmerksam durch die Äußere Neustadt spaziert, wird merken, dass die meisten, die da hektisch durch die Straßen laufen, nicht älter als 35 Jahre alt sind.“<sup>310</sup> Wenn über die Szene, den Widerstand, die Kneipen oder die Buntheit erzählt wird, sind es immer wieder die ‚jungen Leute‘ oder die ‚Jugendlichen‘, die als Akteure genannt werden. Jung und lebendig wird die Äußere Neustadt vor allem wegen der Studenten, weshalb sie auch als das ‚Studentenviertel‘ Dresdens bezeichnet wird.<sup>311</sup>

<sup>304</sup> Interview Hr.PRÖHL (Stadtrat, ehem. Bewohner)

<sup>305</sup> SAX März 1990; Der ABVer ist der Abschnittsbevollmächtigte, ein Polizist, der ausschließlich für dieses Wohnquartier zuständig war.

<sup>306</sup> SäZ 17.6.2002

<sup>307</sup> SäZ 2.10.2002

<sup>308</sup> die andere Juli 1990

<sup>309</sup> DNN 4.2.1999; SäZ 14.7.1999

<sup>310</sup> DNN 26.10.1999

<sup>311</sup> SäZ 29.1.1998; DNN 26.10.1999; DNN 29.1.2000

„Bunt ist die Dresdner Neustadt in vielerlei Hinsicht.“<sup>312</sup>

## Die Geschichte von der Äußeren Neustadt als bunter Stadtteil

Die Geschichte von der ‚bunten Neustadt‘ wurde mit der 1. *Bunten Republik Neustadt* 1990 erfunden (vgl. Kasten). Seit der ersten BRN wurde die Geschichte vom ‚bunten Stadtteil‘ in vielen Erzählungen über die Neustadt immer wieder reproduziert und neu geschrieben. Die BRN gab der Geschichte ihren Namen und die jährlich stattfindende BRN hält das Image des ‚bunten‘ Stadtteils im sozialen Gedächtnis.

Die Geschichte von der bunten Neustadt beschreibt das Neben-, Mit-, Durch-, Gegen-Einander und der Buntheit, die sich in der baulichen Hülle, der lokalen Zeichenwelt, der sozialen Welt sowie dem Angebot an Geschäften und Gastronomie widerspiegelt. „Der Hinterhof Dresdens, in dem es mehr ruinenartige als bewohnbare Häuser gab, mauserte sich zum buntesten Stadtteil Dresdens. Nicht nur, weil alte Bürgerhäuser in neuem Glanz erstrahlen und fantasievolle Graffities Kinderspielplätze, Fenster und ganze Häuserfronten schmücken. Sondern auch deshalb, weil hier das Leben nach Ladenschluss munter weiterpulsiert.“<sup>313</sup>

### Die 1. Bunte Republik Neustadt im Sommer 1990

Die sich nach westlichem Muster etablierende Parteiendemokratie sowie die politischen Weichenstellungen in Richtung einer schnellen Herstellung der Deutschen Einheit und Einführung der Marktwirtschaft führten in den basisdemokratischen und links-alternativen Kreisen zu Resignation. In dieser Stimmung aus Niedergeschlagenheit über die gescheiterten Utopien eines Gesellschaftsmodells jenseits von DDR und BRD und in befürchtender Erwartung anbrechender kapitalistischer Zeiten entstand die Idee der Bunten Republik Neustadt (BRN). Für die Zeit vom 22. bis 24. Juni 1990, genau eine Woche vor der Währungsunion, wurde eine eigene Republik proklamiert und in einem großen Stadtteilfest gefeiert – „für drei Tage wurde Utopia Wirklichkeit“ (JAUSLIN 1997: 33).<sup>314</sup> „Die Idee zur Bunten Republik entstand eines Nachmittags in der Bronxx, das war eine Kneipe in der Alaunstraße, in einer Schwatzzrunde, die mal nicht so endete, naja, gute Idee gewesen. Sondern O.K., das machen wir jetzt. Wir hatten eh grad nichts zu tun. Die Wahlen waren vorbei. Da haben wir das Ding innerhalb von zwei, drei Monaten aus dem Boden gestampft.“ (GREGOR KUNZ in JAUSLIN 1997: 31) Eine ‚ordentliche provisorische Regierung‘ wurde gebildet, geleitet von einem ‚Monarchen ohne Geschäftsbereich‘ und allen möglichen und unmöglichen Ministern für Wehrkraftzerfetzung, Pfuinzen und andere Kirchenfragen, Unkultur und Unterseeboote etc. Die Regierung forderte den Anschluss an den Vatikan, gab eine Regierungserklärung ab und erließ Dekrete. Die Grenzen der kleinen Welt der Bunten Republik Neustadt wurden mit einem weißen Strich auf der Straße markiert und umfassten das Karree Bautzner Straße, Königsbrücker Straße, Bischofsweg, Prießnitzstraße. An den Eingängen prangten Schilder mit der Aufschrift: ‚Hier beginnt das freie Territorium der Bunten Republik Neustadt.‘ Als alleiniges Zahlungsmittel in der BRN galt die ‚Neustadtmark‘. Diese konnte in Wechselstuben mit dem Wechselkurs zur DDR-Mark von 1:1 und zur Westmark von 1:2 eingetauscht werden. Auf der eigens kreierten Flagge der Republik prangte auf Schwarz-Rot-Gelbem Grund eine Mickey-Mouse im Ährenkranz (vgl. Abb. 66). Ein Symbol der ‚Verhonepierung‘ der alten sich verabschiedenden und der neuen sich bereits ankündigenden Symbolwelt (WOLFHARDT PRÖHL in JAUSLIN 1997).

Es wurden ‚Neustadt-Pässe‘ ausgegeben und eine Volksbefragung durchgeführt.<sup>315</sup> Den neuesten Klatsch aus der BRN verbreitete das Boulevard-Blatt ‚Schild-Zeitung‘. Auf den Straßen und in den Hinterhöfen wurden Kinderfeste, Trödelmärkte, Filmvorführungen und Konzerte veranstaltet. Es wurden neue Szene-Cafés, ein Rentnercafé und eine Volksküche eröffnet.

Viele Bewohner der Neustadt und andere Dresdner beteiligten sich spontan am Stadtteilfest, bauten eigene Stände auf, machten Musik oder feierten einfach auf der Straße mit. Zu den wichtigsten Zielen der BRN zählte es, Zeichen zu setzen. Zeichen zu setzen für den Erhalt der eigenen Welt der Äußeren Neustadt: der Bausubstanz, der Bewohnerstruktur und der gewachsenen Basiskultur. „Also was man immer sagen muss, wir wollten vor allem uns ansprechen. Es hat so was autistisches dabei. ... Innerhalb der Szene förderte es die Zusammenarbeit und die Solidarisierung. Das war auch unter anderem Zweck der Übung. Das mal alles zusammenzuführen und mal so zu zeigen.“ (GREGOR KUNZ in: JAUSLIN 1997: 34) Die 1990 erfundene Bunte Republik Neustadt war ein entscheidendes identitätsstiftendes Ereignis für das Viertel. Denn mit der Utopie eines eigenen politisch-administrativen Systems und der optisch sichtbaren Grenzziehung hatte man die bedeutsamsten Symbole der Autonomie gesetzt (GÖSCHEL 1987: 96).<sup>316</sup>



Abb. 66: Mickey-Mouse im Ährenkranz - Symbol der BRN  
Quelle: Neustadt-Pass 2004

<sup>312</sup> DNN 15.6.1993

<sup>313</sup> DWA-Journal 15.8.1997

<sup>314</sup> Zu den Unterstützenden des Stadtteilfestes zählten die IG Äußere Neustadt, das projekttheater, die Filminitiative e.V., der Jugendclub Scheune, einige Szene-Cafés, die Musikhochschule, die Zeitschriften SAX, ad rem und contraste sowie die Jungsozialisten und die Demokratieinitiative 90 (URICH 2001: 363).

<sup>315</sup> Die Neustädter mussten u.a. folgende Fragen beantworten: Soll die Äußere Neustadt Bunte Republik werden oder Banken- und Vergnügungsviertel? Welche Staatsform würden sie in der Äußeren Neustadt bevorzugen? Gab es ein Leben vor der Wiedervereinigung? Gibt's eins danach? Verdient jedes Volk die Regierung die es hat? (URICH 2001: 363)

<sup>316</sup> Die Idee, die Autonomie von Stadtquartieren durch die ‚Ausrufung einer Republik‘ zu symbolisieren, ist keine Neustädter Erfindung. Die gleiche Idee existierte u.a. in Kreuzberg (LANG 1998: 134), in Breslau wo man die ‚Freie Festung Breslau die Hauptstadt der Orangen Republik Polen‘ ausrief (SAX Juni 1995) und in Užupis, einem Altbauviertel der Litauischen Hauptstadt Vilnius, wurde die ‚Republik Užupis‘ ausgerufen. Deutschlandweit bekannt wurde der Titel der ‚Bunten Republik‘ durch die 1989 von Udo Lindenberg aufgenommene LP ‚Bunte Republik Deutschland‘.

Die Buntheit der baulichen Hülle ist aus einem Grau erwachsen. Die graue Neustadt der Vorwendezeit wurde mittels baulicher Sanierungen, Graffities und künstlerischer Gestaltungen zu einem für jeden sichtbaren bunten Stadtteil. Es entstand ein Nebeneinander von Glasfronten und Abrissfassaden, von Prunkbauten und verfallenen Häusern. „Grau und bonbonfarben, halb verfallen und trotzdem schön.“<sup>317</sup>

Auch die soziale Welt wird als ‚bunte Vielfalt‘ der Menschen und Lebenskulturen interpretiert. Hier leben die Paradiesvögel und die Mauerblümchen, die Aussteiger und die Aufsteiger, die Maler und die Maurer, Musiker und Musikanten eng zusammen.<sup>318</sup> Es ist ein Nebeneinander sehr gegensätzlicher Sozialwelten, von arm und reich, spießig und flippig, alternativ und schick, alten Neustädtern und neuen Bewohnern. Meist gilt die soziale Buntheit als friedliches und tolerantes Nebeneinander. Für einige wird die Neustadt sogar zum Schmelztiegel verschiedener Kulturen und zum Multi-Kulti-Viertel.<sup>319</sup>

Als bunt gelten ebenso die Geschäfte und Gastronomiebetriebe der Äußeren Neustadt. Zuerst waren es die Szene-Cafés – allen voran die Bronx –, die aufgrund ihrer Gestaltung, ihrer Kundschaft oder ihres Programms als bunt bezeichnet wurden. Zu den ersten Szene-Cafés kamen viele neue Kneipen, Cafés, Restaurants, Geschäfte und Galerien, die mit ihrem Erscheinungsbild, ihren Angeboten und ihrer Kundschaft als Zeichen der bunten Neustadt gelesen wurden. Dort findet man die Nobelboutique neben dem Szeneladen, die Suppenküche neben dem Gourmetrestaurant und den Möbelchic neben dem Trödelladen.

Als lokale Zeichen der ‚bunten Neustadt‘ werden vor allem die vielen Graffities, Streetarts und gestalteten Fassaden interpretiert, unabhängig von den Motiven aus denen sie geschaffen wurden.<sup>320</sup> Ende der 1980er Jahre wurde das Schablonen-Graffito der Marilyn Monroe im Warhol-Design zum Symbol der Äußeren Neustadt.<sup>321</sup> Fast ebenso bekannt wurden die Schablonen-Graffities der Warhol-Banane, ein grüßender Jungpionier, Humphrey Bogart im Casablanca-Überzieher und Weisheiten von NURR.



Abb. 67: Graffito-Hauswand an der Jordanstraße

Foto: GLATTER 2004

In den 1990er Jahren wurden in der Äußeren Neustadt ganze Giebelwände mit großen Bemalungen gestaltet. An vielen weiteren Häusern wurden legal oder illegal Graffities angebracht. Die bunte Neustadt der Graffities und Streetart zeigt sich heute auf Fassaden, alten Mauern, Fensterscheiben, Rolläden, Verkehrsschildern und allem, das sich für politisch, künstlerisch, ökonomisch motivierte und/oder sinnleere Zeichensetzungen eignet. Medium der Zeichensetzung sind Schablonen-Graffities, laienhafter Toy-Stile, ambitionierte American-Graffities, Aufkleber oder Plakate (vgl. Abb. 67).<sup>322</sup>

<sup>317</sup> OSANG 1995: 64

<sup>318</sup> SAX 1.7.1991

<sup>319</sup> SäZ 5.6.1998; DNN 21.6.1993; SäZ 8.9.1999

<sup>320</sup> zur Interpretation von modernen Graffities siehe HARD, G. (1993): Graffiti, Biotope und ‚Russenbaracken‘ als Spuren. Spurenlesen als Herstellen von Sub-Texten, Gegen-Texten und Fremd-Texten. In: HASSE, J. / ISENBERG, W. (Hrsg.): Vielperspektivischer Geographieunterricht. Erweiterte Dokumentation einer Tagung in der Thomas-Morus-Akademie in Bensberg am 12./13. November 1991. Osnabrück, S.71-107. (=Osnabrücker Studien zur Geographie, Band 14)

<sup>321</sup> SäZ-Plusz 1.5.1996

<sup>322</sup> SAX 1.8.1999

„Mit der Zeit etablierte sich in der Neustadt eine ganz eigene Szene...“<sup>323</sup>

### Die Geschichte vom Szeneviertel

Geschichten über die Äußere Neustadt als Szeneviertel erzählen von der Szene, den Szenen oder der Subkultur. Im März 1990 wurden erstmals die Begriffe *Szene* und Äußere Neustadt gemeinsam in einem Presseartikel erwähnt: „So veränderte sich langsam, aber merklich, die soziale Struktur der Neustadt. Es wuchs eine *kulturelle Szene*, die vergleichbar nur noch auf dem Prenzlauer Berg zu finden war.“<sup>324</sup> Die Entstehung der ‚Szene‘ wurde auch in späteren Berichten fast immer in die 1980er Jahre datiert.<sup>325</sup>

Im Juni 1990 wurden im Zusammenhang mit der Ankündigung der 1. BRN erstmals die *Szene-Cafés* der Neustadt in der Dresdner Presse genannt. In den nachfolgenden Berichten über die BRN ist dann schon von der *Dresdner Szene* die Rede: „Eine Woche vor dem Hereinbruch der D-Mark hatte sich die *Dresdner Szene* zu einer großangelegten Aktion aufgerafft, zu einem Volksfest besonderer Art.“<sup>326</sup> Der Begriff der Szene diente von Beginn an als Sammelbezeichnung für verschiedene soziale Gesellungsformen. Anfang der 1990er Jahre sind es die *Neustädter Szene*, die *sogenannte Szene*, die *Szene-Cafés* und *Szene-Kneipen*, die *Kulturszene*, die *Hausbesetzerszene*, die *linke Szene*, *Punk-Szene*, die *alternative* und die *autonome Szene*.<sup>327</sup> Seit Mitte der 1990er Jahre wurde fast alles zur Szene: die *Sprayer-Szene*, *Techno-* und *Raverszene*, *Rocker-Szene*, *Schwulenszene*, *Partyszene*.<sup>328</sup>

Im Sommer 1991 wurde die Äußere Neustadt erstmals in der Presse als *Szeneviertel* bezeichnet, allerdings eher beiläufig: „Die Äußere Neustadt – ein Dresdner Stadtteil mit Geschichte. Auf der Führung zu der die IG Äußere Neustadt e.V. am Sonntag eingeladen hatte, konnte man das Gebiet von dieser Seite aus kennen lernen. Diesmal nicht als Szeneviertel.“<sup>329</sup> Danach taucht der Begriff des Szeneviertels erst wieder im Sommer 1993 in der Lokalpresse auf. Offensichtlich hatte sich der Begriff noch nicht annähernd so fest etabliert wie der Begriff der ‚Bindestrich-Szenen‘. Erst in der zweiten Hälfte der 1990er wurde der Begriff des *Szeneviertels* zum Standardrepertoire der Presseartikel und der Beschreibungen in Reiseführern. In 14% der zwischen 1997 und 2004 veröffentlichten Artikel wurde die Äußere Neustadt mit dem Etikett des Szeneviertels versehen. Im Jahr 1998 wurde der Begriff Szeneviertel erstmals als Bestandteil von Untertiteln der Artikelüberschriften und 2002 erstmals in einer Artikelüberschrift verwendet (vgl. Tab. 16).<sup>330</sup>

| Bezeichnung der Äußeren Neustadt als Szeneviertel |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|   | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
| in Reiseführern                                   |      |      |      |      |      |      | 1    |      | 3    | 1    | 1    | 1    |      |      |      |
| in der Presse                                     |      | 1    |      | 1    |      | 1    | 1    | 7    | 3    | 4    | 5    | 11   | 11   | 5    | 5    |

Tab. 16: Häufigkeit der Bezeichnungen der Äußeren Neustadt als Szeneviertel in Reiseführern (n=13) und Presseartikeln (n=675)<sup>331</sup>

Quelle: eigener Entwurf

Vor Ort sichtbar werden die Szenen anhand mannigfacher Zeichensetzungen, insbesondere an Kommunikationsorten der Szenen: an Kneipen, Cafés, Straßenecken, Galerien sowie an den Gebäuden: Graffities, Streetart, Aufkleber, Plakate.

Die Neustädter Szenewelt ist offensichtlich so eigen und undurchschaubar, dass es spezieller Insider bedarf, die aus der Szene berichten. So wurden die Äußere Neustadt, die Szene, die Szene-Kneipen

<sup>323</sup> CHEMNITZ/BERNARDT 1991: 68

<sup>324</sup> SAX März 1990

<sup>325</sup> WIEKE 1996: 56; CHEMNITZ/BERNARDT 1991: 68

<sup>326</sup> Die Union 26.6.1990

<sup>327</sup> DNN 16.11.1990, DNN 4.1.1991, Die Union 2.5.1991

<sup>328</sup> SäZ 8.3.1995: In der Neustadt öffnete jetzt ein Laden für die sogenannte Sprüher-Szene...“; DNN 7./8.6.1997: Jesus prangt es in knallbunten Lettern, die der Techno- und Raverszene entsprungen sind, an der Decke; SäZ 7.5.2002: Die Dresdner Schwulenszene ist offener geworden und wirbt um Toleranz.

<sup>329</sup> Die Union 6.8.1991

<sup>330</sup> SäZ 22.6.1998

<sup>331</sup> zu den verwendeten Quellen und der methodischen Vorgehensweise siehe Kap. 2.2.5

und das Szeneviertel in verschiedenen, mehr oder weniger regelmäßig erscheinenden Kolumnen zum Gegenstand von ‚Szenebetrachtungen‘. Bereits 1992 erschien in der Sächsischen Zeitung eine Serie mit dem Titel ‚Szenen aus der Dresdner Szene‘, in der die Szene-Cafés der Neustadt vorgestellt wurden. Weitere Szenebetrachtungen folgten ab 1996 in der Sächsischen Zeitung unter der Rubrik ‚Alltag mit dem Raben Amasis‘, ab 1997 in den Dresdner Neuesten Nachrichten unter dem Titel ‚Andis Bunte Neustadt‘ und ab 1999 in der Sächsischen Zeitung als ‚Neustadtgeflüster‘. Die Inhalte dieser Szenebetrachtungen waren Geschichten über die frühere Szene oder Erlebnisberichte und Neuigkeiten aus dem Szene(n)viertel. Nur selten beinhalteten die Berichte gehaltvolle Reflexionen über die Szenen wie die von Gregor Kunz, dem Publizist und dem Monarchen der ersten BRN (vgl. Kasten).

„Die Szene gibt’s nicht, sowenig, wie es die Soziologie gibt. ... Bindestrich-Szenen gibt es. ... Die Zahl der Szenen, in denen einer auftritt, nacheinander oder gleichzeitig, ist groß. ... Szene hat, entgegen einem weit verbreiteten Vorurteil, eher nichts mit Kunst und Kultur zu tun, mehr mit den Fluchtversuchen ins intensive und imaginäre Leben, in die Nischen, in die jeweils nächste frei werdende Subkultur, ins kurzweilige Jenseits, in den Himmel, oder weiß der Teufel wohin. Szene kommt vom Theater her. Jemand, allein oder zu mehreren, hat seinen Auftritt und sein Publikum. Es ist nicht der erste Auftritt, man kennt sich ein wenig oder ganz gut. Und man tut was man möchte und muß. ... Szene ist exklusiv. Wer nicht drin bzw. drauf ist, der ist draußen bzw. sonstwo abgeblieben. Die Ränder sind unscharf, der Übergang ist fließend und erkennbar ... . Wie fast alles, ist Szene an Orte gebunden, wie freischwebend immer.“

aus: GREGOR KUNZ: Das ewige Auf und Ab der Vorhänge des Tages und der Nacht. In: Sächsische Zeitung vom 18.9.1996

„Szenen ... sind unterschiedlich groß und überlappen einander, daß heißt, ein und dasselbe Individuum kann sich in ihnen gleichzeitig als auch nacheinander oder gar nicht aufhalten. Die Zugehörigkeit zu einer Szene oder zu mehreren anzuzeigen, braucht es also Erkennungszeichen und Unterscheidungsmerkmale. Schließlich, das Leben ist eh schon schwer genug, und der Eindeutigkeiten gibt es wenige. Als hinreichend brauchbar haben sich Kleidung und Sprache erwiesen. Kleidung ist recht eindeutig, sie weist die Großgruppe aus. ... Die Fraktionierung zu verdeutlichen übernehmen Accessoires. ... Die Sprache, der Jargon, Slang, Argot ..., tritt hilfsbereit und ungezwungen hinzu, als Dienerin quasi der Binnenkommunikation...“

aus: GREGOR KUNZ: Die Sprache, Jargon und Argot, tritt hilfsbereit und ungezwungen hinzu. In: Sächsische Zeitung vom 21.1.1998



Abb. 68: Szenerien der Szenen in der Äußeren Neustadt

Fotos: GLATTER 2003

In Beschreibungen über die Äußere Neustadt als Szeneviertel wurden auch Beziehungen mit anderen ‚Szene-Stadtteilen‘ hergestellt: „Mit winzigen Nacht-Kneipen in Wohnungen habe es nach der Wende in dem auch ‚Klein-Kreuzberg‘ genannten Stadtteil angefangen.“<sup>332</sup> „Nimm ein Stück Berlin-Kreuzberg in seinen frühen und Münchens Schwabing in seinen späten Tagen, und man hat ein Bild, wie sich die Neustadt präsentiert.“<sup>333</sup> „Die Neustadt ist das Szeneviertel der Stadt, so wie man das von Soho kennt.“<sup>334</sup> „Was der Prenzlauer Berg für Berlin, Montmartre für Paris oder Soho für London, das ist für Dresden die Äußere Neustadt. Szenekneipen und coole Läden – damit hat sich das Viertel seinen kultigen Ruf erworben.“<sup>335</sup>

Was als *Szeneviertel* bezeichnet wird, ähnelt einem *Archipel*, aus dem vereinzelte Szeneinseln auftauchen. In diesem Archipel gibt es untergehende Inseln als Reste der früheren ‚Neustädter Szenen‘, die zur Randerscheinung geworden sind und noch in einigen wenigen Wohnprojekten und Vereinen fortleben. Aufgetaucht sind neue Szeneinseln der Metal-Szene, Schwulen-Szene, Antifa-Szene, Techno-Szene, Sprayer-Szene, Party-Szene oder Skater-Szene. Diese neuen Szeneninseln zeigen sich vor allem in einigen Geschäften und Kneipen, die als Anlaufpunkte und Verdichtungsorte der Szenen dienen. Viele der alten und neuen Szeneinseln sind für den Uneingeweihten gar nicht erkennbar, so dass sie achtlos passiert werden. Durch das Archipel kreuzen Szenegänger und Publikum. Gemeinsam mit der Materialität der Orte bilden sie verschiedene Szenerien, „halböffentliche Versammlungsorte individualisierter Artgenossen“ (MATTHIESEN 1998: 143).

Das Image des Szeneviertels besteht auch beim überwiegenden Teil der Bewohner. Von den 2002 in der Äußeren Neustadt befragten Bewohnern sind 84% der Meinung, dass die Äußere Neustadt ein Szeneviertel ist (vgl. Abb. 69).<sup>336</sup> Auf die Frage, was die Äußere Neustadt zum Szeneviertel macht, wurden von den 350 ‚Szene-Zustimmern‘ 35 verschiedene Antworten gegeben.

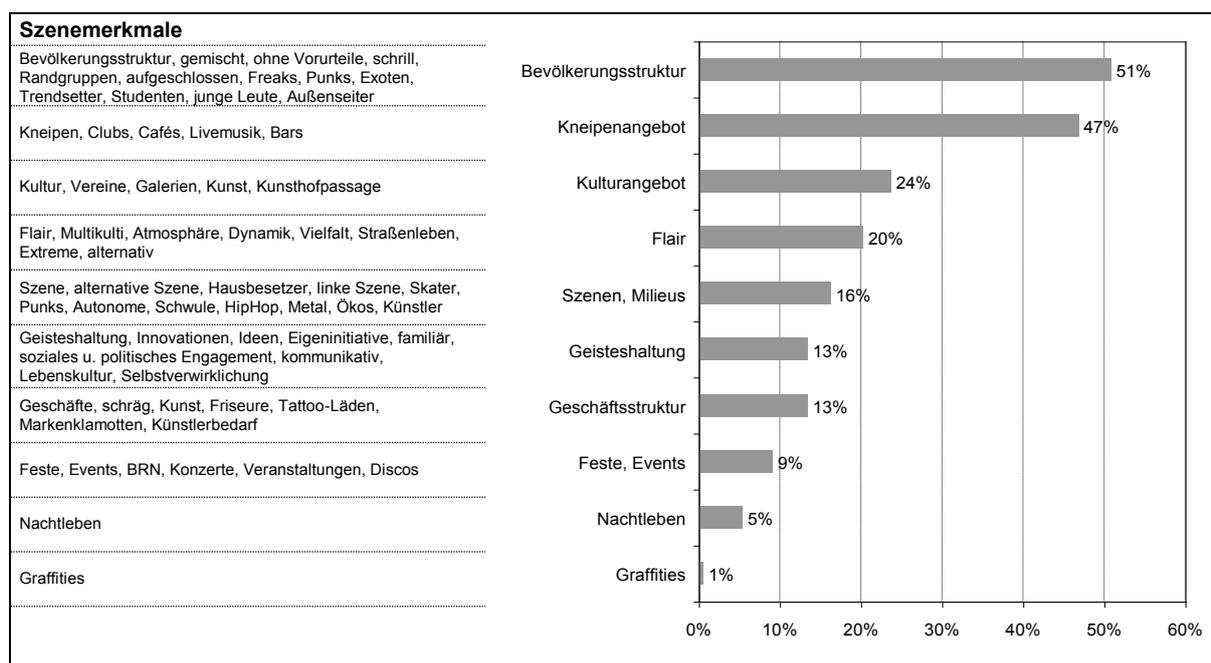


Abb. 69: Das Szeneviertel Äußere Neustadt aus Sicht der Bewohner: ‚Was macht die Äußere Neustadt aus Sicht ihrer Bewohner zum Szeneviertel?‘

Quelle: eigener Entwurf, Befragung 2002

<sup>332</sup> SäZ 12.8.1997

<sup>333</sup> DIE WELT 3.1.2000

<sup>334</sup> Aussage des BRN-Sprechers von 2001 M.RIETIG in SäZ 14./15.4.2001

<sup>335</sup> POLYGLOTT 2002: 154

<sup>336</sup> Die Frage, die den Bewohnern gestellt wurde lautete: „In der jüngeren Zeit wird im Zusammenhang mit der Äußeren Neustadt immer wieder der Begriff des Szeneviertels genannt. Würden Sie die Äußere Neustadt auch als Szeneviertel bezeichnen? Wie würden Sie Ihre Meinung begründen?“ Bei dieser Frage handelte es sich um eine offene Frage, deren Antworten zu zehn Rubriken kategorisiert wurden.

Bei den 35 Antworten handelt es sich um verschiedene Kombinationen von zehn unterschiedlichen ‚Szenemerkmalen‘. Am häufigsten genannt werden die Zusammensetzung der Bevölkerung und das Kneipenangebot. Mit deutlichem Abstand folgten das Kulturangebot im Viertel, das Flair der Neustadt und das Auftreten bestimmter Szenen und Milieus. Die Verteilung der Antworten zeigt, wie uneinheitlich die Auffassung darüber ist, was ein Szeneviertel ausmacht. Das Etikett des Szeneviertels ist offensichtlich schneller vergeben, als dass eine Klarheit über den Inhalt des so Bezeichneten besteht. Auch die 16% der Befragten, die in der Äußeren Neustadt kein Szeneviertel sehen, wurden nach den Gründen ihrer Bewertung befragt. Die häufigsten Antworten waren „die Bezeichnung als Szeneviertel ist nur eine kommerziell motivierte Außensicht“ (4% aller Befragten), „es gibt keine Szene mehr“ (3%) und „die Neustadt ist aufgrund der gemischten Bevölkerungsstruktur kein Szeneviertel“ (3%).

„Der längste Tresen der Welt mag zwar noch anderswo stehen...“<sup>337</sup>

#### Die Geschichte vom Kneipenviertel

Die Geschichte von der Neustadt als Kneipenviertel wird bereits 1990 erzählt. Sie handelte zu dieser Zeit zum einen von dem *bedrohlichen* Szenario eines sich entwickelnden Vergnügungsviertels,<sup>338</sup> zum anderen von dem sich in den Szenekneipen *real* abspielenden Nachtleben. Aufgrund der ungewöhnlichen Szenegastronomie wurde die Äußere Neustadt in den Medien schnell zu einer beliebten Adresse des Dresdner Nachtlebens ernannt.<sup>339</sup> Denn „anders als die Altstadt, die am Abend wie ausgestorben wirkt, zeigt dieses Viertel Tag und Nacht urbanes Lebens.“<sup>340</sup>

Deutlich zeigen sich Parallelen zwischen den Entwicklungen des Images als Kneipenviertel und des Images als Szeneviertel. Die Äußere Neustadt galt Anfang der 1990er Jahre in den Medien zwar als beliebter Ausgehort und *Kneipenstandort*, aber noch nicht als *Kneipenviertel*. Bis Mitte der 1990er Jahre wird vor allem von den Szenekneipen und Szene-Cafés berichtet. Der Ruf eines *Kneipenviertels* entstand erst in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre mit der Thematisierung eines Kneipenkriegs in der Äußeren Neustadt, der von Protesten der Anwohner gegen die stetig steigende Zahl der Gastronomiebetriebe ausgelöst wurde (vgl. Tab. 17). „In der Neustadt tobt der Kneipenkrieg: Immer neue Gaststätten sprießen im Dresdner Szene-Viertel aus dem Boden – zum Ärger der Anwohner!“<sup>341</sup> Ab diesem Zeitpunkt firmierte der Stadtteil in der Presse häufig unter dem Etikett des Kneipenviertels. In 10% der Presseartikel wurde die Äußere Neustadt als Kneipenviertel bezeichnet: Die Äußere Neustadt wurde mit ihren flippigen Cafés und Kneipen, Restaurants und Bistros zum ‚Dorado‘ für Nachtschwärmer, Ausgeh- und Vergnügungslustige.<sup>342</sup> Wer nach Dresden kommt und „abends etwas erleben will, kommt um die Äußere Neustadt nicht herum.“<sup>343</sup>

| Bezeichnung der Äußeren Neustadt als Kneipenviertel |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|   | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
| In Reiseführern                                     |      |      |      |      |      |      |      |      | 1    |      |      |      |      |      |      |
| In der Presse                                       |      | 2    |      |      |      |      |      | 10   | 5    | 10   | 3    | 10   | 16   | 4    | 5    |

Tab. 17: Häufigkeit der Bezeichnungen der Äußeren Neustadt als Kneipenviertel in Reiseführern und Presseartikeln<sup>344</sup>

Quelle: eigener Entwurf

<sup>337</sup> WONNEBERGER 1999: 84 in Merian

<sup>338</sup> die andere Juli 1990

<sup>339</sup> „...auch die Touristen aus Hamburg, Schwerin und San Francisco treibt es abends von den barocken Prachtstraßen an der Elbe in die Biergärten der Neustadt.“ (DIE ZEIT 5.10.1990); „Das Dresdner Nachtleben, das bislang eigentlich nicht stattfand, hat hier eine Bühne gefunden, auf der es bis ins Morgengrauen höchst interessant und munter zugeht.“ (GRETZSCHEL/MENZHAUSEN 1991: 50)

<sup>340</sup> HB BILDATLAS 1998: 23

<sup>341</sup> Morgenpost 9.5.1997

<sup>342</sup> POLYGLOTT 1998: 66; dumont extra 1999: 88

<sup>343</sup> BAEDER DRESDEN 2000: 155

<sup>344</sup> zu den verwendeten Quellen und der methodischen Vorgehensweise siehe Kap. 2.2.5

Eine weitere Parallele zur Geschichte der Neustadt als Szeneviertel besteht in der Pluralisierung der Kneipen und Cafés. Bezeichnete man die Gastronomie der frühen 1990er Jahre als Szene-Kneipen, Szene-Cafés oder Galerie-Cafés, so differenziert sich die Unterscheidung allmählich aus in: Cocktailbars, Pubs, Teekneipen, Künstlerkneipen, Rockerkneipe, Billard-Kneipe, Schwulenbar, Döner-Imbiss, Tapas-Bar, Nationalitäten-Restaurants etc. Einen besonderen Rang haben die fünf noch aus der Wendezeit stammenden Szenekneipen: Die 100, die Planwirtschaft, das Raskolnikoff, das Hieronymus und die Scheune. Sie gelten als legendär und werden mit einem Kultstatus versehen. „Das Kunsthaus ‚Raskolnikoff‘ in der Böhmisches Straße mit Galerie und Café nach der Wende eröffnet, gilt heute schon als Klassiker.“<sup>345</sup>

Die Geschichten über die Äußere Neustadt als Kneipenviertel werden mit Innenaufnahmen von dicht besetzten Kneipen und umlagerte Tresen illustriert. Als Mittelpunkt des Kneipen- und Vergnügungsviertels gilt in fast allen Berichten die Kreuzung Alaunstraße/Louisenstraße. Hier liegen die ‚Kneipenmeilen‘, das ‚Epizentrum‘ oder das ‚Bermuda-Dreieck‘ der Äußeren Neustadt.<sup>346</sup>

### 3.5.3 Zusammenfassung der symbolischen Gentrification

Die Äußere Neustadt hat seit 1990 einen symbolischen Wandel erfahren. Die Symbolik der Äußeren Neustadt ist jedoch nicht homogen, sondern mehrdimensional und sie ist nicht ausschließlich positiv oder negativ. Die Mehrdimensionalität des Images zeigt sich in den zehn über die Äußere Neustadt erzählten Geschichten (vgl. Abb. 70).

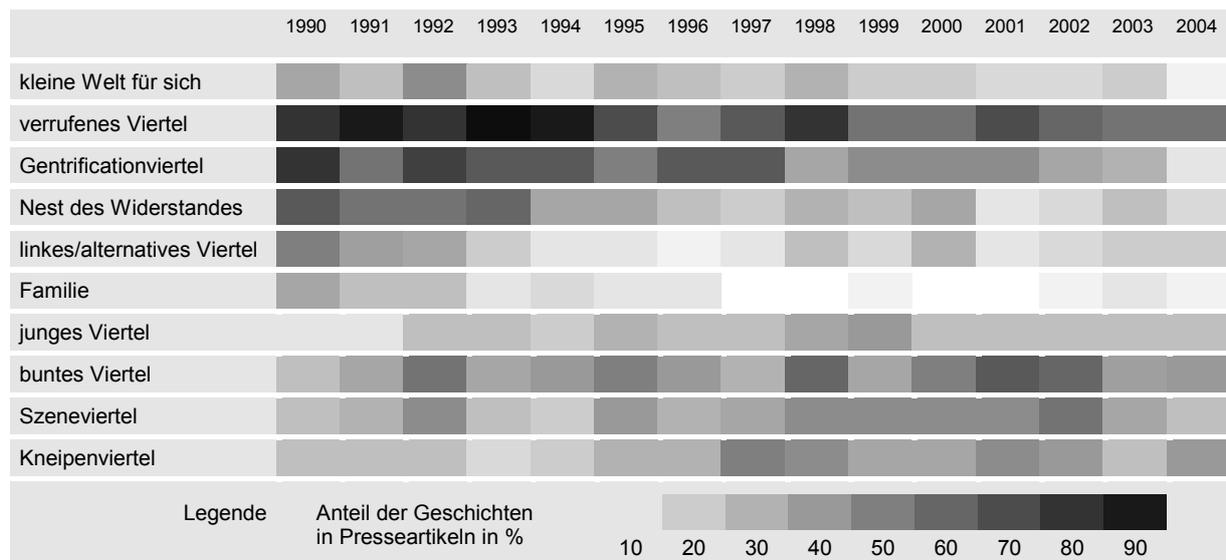


Abb. 70: Zeitlicher Verlauf der Häufigkeit der Nennung der Geschichten über die Äußere Neustadt in der Presse von 1990 bis 2004

Quelle: eigener Entwurf

Die größte Bedeutung hat die Geschichte der Äußeren Neustadt als ‚verruftes Viertel‘. Diese bestand in der Mund-zu-Mund-Propaganda bereits in den 1980er Jahren, wurde Anfang der 1990er Jahre in drei von vier Presseartikeln über die Äußere Neustadt thematisiert und auch nach 2000 noch mindestens in jedem zweiten Artikel erwähnt. Diesem Negativimage stand die Geschichte der Äußeren Neustadt als ‚Gentrificationviertel‘ gegenüber, die seit Ende 1989 erzählt wurde. Seit 2000 ging die Bedeutung der Geschichte vom ‚Gentrificationviertel‘ deutlich zurück. Eine ähnliche Entwicklung zeigen die Geschichten der Äußeren Neustadt als Nest des Widerstandes, als kleine Welt für sich, als ‚linkes und alternatives Viertel‘ sowie als Familie. Die Geschichten wurden zwar noch immer erzählt, allerdings seltener als in den frühen 1990er Jahren. Eine gegenläufige Entwicklung

<sup>345</sup> Wonneberger 1999: 83 in Merian

<sup>346</sup> Wonneberger 1999: 84; Polyglott 2002: 154; S&Z 19.6.2001

nahmen vier andere Geschichten. Die Geschichten der Neustadt als ‚junges und lebendiges Viertel‘, als ‚buntes Viertel‘, ‚Kneipen- und Szeneviertel‘ gewannen zunehmend an Bedeutung.

Seit Ende der 1990er Jahre bestehen verstärkte Tendenzen, den Standort Äußere Neustadt mit den Images des ‚hippen, trendigen Einkaufs-, Kneipen- und Szeneviertels‘ zu vermarkten. Mit professionellen Mitteln wird für kommerzielle Angebote geworben. Angelockt werden sollen Kneipenbesucher, Touristen, Einkäufer und Bewohner. An der *Vermarktung* beteiligt sind ortsansässige Geschäftsinhaber, das Dresdner Tourismusmarketing, einige Dresdner Stadtpolitiker und indirekt auch die Stadtverwaltung. Geworben wird u.a. seit 1998 mit einem ‚Kneipensurfer‘ – sowohl in gedruckter Form als auch im Internet.<sup>347</sup> In diesem Führer sind fast alle Gastronomiebetriebe, von der traditionellen Kneipe über die Szenekneipe bis hin zum Restaurant und Imbiss-Geschäft, verzeichnet. Seit 2000 finden mindestens zweimal im Jahr Kneipenevents statt. Organisiert von wechselnden Agenturen werden in mehreren Szenekneipen Tanzvorführungen, Ausstellungen, Filmpräsentationen, Performances veranstaltet. Die Besucherzahl liegt bei jeweils etwa 10.000 bis 25.000. ‚Unsere Grundphilosophie ist, dass die Leute ungezwungen Spaß haben und abfeiern können.‘<sup>348</sup> Mit dem Werbemagazin ‚gappy‘ wird für verschiedenste Geschäfte im Stadtteil geworben.<sup>349</sup> Überregional wird die Äußere Neustadt im Internet und in Reiseführern vermarktet. Im Internet wird gleich auf mehreren Seiten für die Äußere Neustadt geworben.<sup>350</sup>

Die Beschreibungen der Äußeren Neustadt in den überregionalen Printmedien<sup>351</sup> und Reiseführern unterscheiden sich deutlich von denen in der lokalen Presse. Die Darstellungen in überregionalen Medien sind zumeist übertrieben und spektakulär. Sie bedienen Klischees, arbeiten mit blumigem Vokabular und beinhalten weit mehr Falschaussagen als die lokalen Berichte.<sup>352</sup>

Die Geschichten über die Äußere Neustadt sind keine einmalige Symbolik. Geschichten und Bilder über ‚verrufene Viertel‘, ‚Gentrificationviertel‘, ‚Nester des Widerstandes‘, ‚Kneipen- und Szeneviertel‘ gibt es weltweit. Die Beschreibungen orientieren sich zum Teil an den von überregionalen Medien und Reiseliteratur transportierten Vorbildern, zu deren Klassiker u.a. die Bilder über die Berliner Stadtteile Kreuzberg und Prenzlauer Berg sowie den Londoner Stadtteil Soho zählen.

Die anhand der Medienanalyse extrahierten Geschichten über die Äußere Neustadt lassen sich auch in den verbalen Beschreibungen der Bewohner und in der lokalen Zeichenwelt vor Ort wiederfinden. Eine systematische empirische Erhebung und Auswertung wurde für diese Imageträger allerdings nicht durchgeführt. Für die lokale Zeichenwelt erlauben jedoch die Erkenntnisse aus den Analysen der baulichen und kommerziellen Gentrification den Schluss, dass die Zeichen der Aufwertung und der Abwertung gleichzeitig bestehen. Keine der beiden Zeichenwelten dominiert aber bislang. Die Äußere Neustadt trägt Zeichen der Aufwertung wie sanierte und neu errichtete Häuser, gestaltete Wohnumfelder, schicke Geschäfte, und sie trägt Zeichen eines Schmutzviertels wie dreckige Fußwege, ungepflegte Brachflächen, ruinöse Häuser, illegale Graffities.

Die Symbolik der Äußeren Neustadt ist nicht eine bloße Kopie bereits bestehender Images. Sie ist eine immer wieder neu erzählte Symbolik. Jede neue Generation reproduziert die bestehenden Geschichten, schreibt sie fort und stets etwas um. Gleichzeitig schreiben sich die Erlebnisse in die Biographien der Beteiligten ein, die Menschen werden vom Leben im Stadtteil geprägt. Persönliche Erlebnisse, Aktivitäten, Interaktionen und Gefühle werden mit der Raumsemantik in Verbindung gebracht (GÖSCHEL 1987: 98f.).

<sup>347</sup> [www.kneipensurfer.de](http://www.kneipensurfer.de) [Februar 2005]

<sup>348</sup> A. PREUB, Eventorganisator in DNN 2.3.2001

<sup>349</sup> [www.gappy.de](http://www.gappy.de) [Februar 2005]

<sup>350</sup> <http://www.dresden-neustadt.de>; <http://www.dresden-neustadt.de>; <http://www.dresden-dresden.de/Szene> [Februar 2005]

<sup>351</sup> u.a. Stern, Spiegel, ZEIT, TAZ, FAZ, Süddeutsche Zeitung

<sup>352</sup> Wenn in der FAZ vom 8.7.1992 vom ‚großflächigen Villenbaustil‘ und dem ‚seinerzeit exklusiven, gutbürgerlichen Wohngebiet‘ geschrieben wird, war der Autor offensichtlich nicht vor Ort.

### 3.6 Die Geschichte der Gentrification in der Äußeren Neustadt

In dem vorhergehenden Kapitel wurde der Wandel der Äußeren Neustadt anhand der vier Dimensionen der Gentrification untersucht. In den folgenden Ausführungen werden die Einzelbetrachtungen zusammengeführt und in ihrer chronologischen Abfolge betrachtet. Die Ausgangssituation bildet die Entwicklung in den 1980er Jahren. Von hier beginnend, wird der Prozess als Abfolge von sechs Entwicklungsetappen beschrieben.

#### 3.6.1 Pionierkulturen in der ‚real existierenden Neustadt‘

Die *Phase der Pionierkultur in der ‚real existierenden Neustadt‘* bildet das erste Stadium des Gentrificationprozesses. In dieser Phase beschleunigte sich der bauliche Verfall. Die von Mietern und Eigentümern durchgeführten meist nur provisorischen Erhaltungsmaßnahmen und die wenigen staatlich initiierten Instandsetzungen konnten den Verfall lediglich verzögern. Die bauliche Abwertung war mit sich verschlechternden Arbeits- und Standortbedingungen für das traditionell ansässige Kleingewerbe verbunden. Eine immer größere Zahl privat geführter Unternehmen musste schließen. Das Außen-Image des Stadtteils wurde zunehmend negativer. In dem verfallenden Quartier bildeten sich Nischen des linksintellektuell-alternativen, kulturellen und subkulturellen Milieus, die als Pioniere der Gentrification anzusehen sind. Der Zuzug dieser ersten Pioniergeneration wurde von der staatlichen Wohnungsvergabepolitik, von der Wahrnehmung der im Verfallsquartier bestehenden Freiräume und vom sich ausbildenden Ruf eines ‚Viertels der Andersdenkenden‘ befördert. Zwei Merkmale, die als wichtige Ausgangsbedingungen eines Gentrificationprozesses gelten, kennzeichneten die Situation Ende der 1980er Jahre: der bauliche Verfall und die im Quartier vorhandene Pionierkultur.

#### 3.6.2 Bunte Republik Neustadt

Mit der Wende im Herbst 1989 kam es zu einem radikalen Bruch der politischen und gesellschaftlichen Strukturen. Diese Veränderungen markieren den Beginn der sehr kurzen *Phase der Bunten Republik Neustadt*. Der Zusammenbruch der DDR schuf neue Freiheiten, die es der in den 1980er Jahren in Ansätzen entstandenen Pionierkultur ermöglichten, ihre Nischen zu verlassen. Zwischen Herbst 1989 und Sommer 1990, der Zeit neu entstehender Freiheiten, Utopien und des Machtvakuum - die alten Regelungen galten nicht mehr, neue Regelungen bestanden noch nicht – traten die ‚Neustädter Szenen‘ in vielfacher Erscheinung an die Öffentlichkeit. In diesem ‚euphorischen Frühling der Illusionen und kurzen Sommer der Anarchie‘ bot die Äußere Neustadt einen Freiraum und ein Experimentierfeld für verschiedenste Aktivitäten und Initiativen (KUNZ/SCHULZE 2004: 27). Szene-Kneipen wurden eröffnet, Journalisten, Schriftsteller und Künstler brachten neue Magazine, Journale und Zeitschriften heraus, darunter die SAX, den Reiter, den ANTON, die CONTRASTE. Künstler eröffneten Ausstellungsräume<sup>353</sup>, gründeten Kunst- und Kulturvereine<sup>354</sup> und zogen durch das Viertel, um bunte Kreativität auf graue Fassaden zu setzen. Politisch Aktive des linken Spektrums gründeten die Vereinigte Linke.<sup>355</sup> Die IG Äußere Neustadt engagierte sich als Bürgerinitiative für den baulichen und sozialen Erhalt des Stadtteils. Eine Theaterbrigade besetzte ein Haus und gründete mit dem ‚projekttheater‘ eine Spielstätte, die jenseits der staatlichen Bühnen agieren konnte. In spontanen Aktionen besetzten junge Menschen, auf der Suche nach preiswerten Wohnungen und Räumen für selbstbestimmte Projekte, leerstehende Häuser und Wohnungen.

<sup>353</sup> Galerie drei, Galerie Kunsthaus

<sup>354</sup> Filminitiative e.V., Kulturstadt e.V.

<sup>355</sup> Die Vereinigte Linke war ein im November 1989 gegründeter Dachverband für Minderheitengruppen innerhalb des linken Spektrums. Zu den Protagonisten der Vereinigten Linken in Dresden gehörten die aus dem Künstlermilieu der Neustadt stammenden Gregor Kunz, Bernhard Theilmann und Wolhardt Prühl (URICH 2001: 356ff.) Bei der Volkskammerwahl im März 1990 gewann die Vereinigte Linke lediglich 0,18 Prozent der Stimmen. Bei den Kommunalwahlen trat die Vereinigte Linke zwar noch an, bei den Landtagswahlen allerdings nicht mehr (URICH 2001: 261f.).

Die Entstehung einer alternativen Szeneinfrastruktur im Wendejahr ist keine Entwicklung, die sich ausschließlich in der Äußeren Neustadt vollzog. In vielen Dresdner Stadtteilen entstanden Szenekneipen, Treffpunkte und Kulturinitiativen, doch in keinem anderen Dresdner Stadtteil waren es so viele Kneipen wie in der Äußeren Neustadt. Die Gründe dafür, dass sich die Pionierkultur ausgerechnet in der Äußeren Neustadt so schnell entwickelte, liegen in der Historie. Die sich entfaltende Pionierkultur entstand nicht aus dem völligen Nichts, sie erwächst wesentlich aus den über mehrere Jahre entstandenen Milieustrukturen. Die Entwicklung in den 1980er Jahren hatten zu einem größeren Potenzial an Ideenträgern, Engagierten und Kreativen in der Äußeren Neustadt geführt, die Initiatoren und Träger der offenen Pionierkultur wurden.<sup>356</sup> Die ‚Neustädter Szenen‘ der Wendezeit waren keine feste Gruppe, sondern ein Netzwerk von Personen des linksintellektuell-alternativen und subkulturellen Milieus mit mindestens drei Szenekernen: der Bürgerinitiative IG Äußere Neustadt, der politischen Gruppe der Vereinigten Linken und der Aktivisten des projekttheaters. Hinzu kamen viele kleinere Gruppen und Projekte, die mehr oder weniger eng mit den anderen Initiativen vernetzt waren. Zu den Szenekernen zählten rd. 60 bis 100 überwiegend 20 bis 30 Jahre alte Aktive.

Mit dem im Sommer 1990 erstmals veranstalteten Stadtteilstadtteilfest der Bunten Republik Neustadt setzten die linksintellektuell-kulturellen ‚alten Szenen‘ und die entstehenden links-alternativen ‚neuen Szenen‘ ein Symbol ihrer eigenen Präsenz, ihres Selbstbewusstseins und ihres Widerstandswillens gegen die von ihnen befürchtete Gentrification. Mit dieser Symbolik erhöhte sich die Attraktivität des Viertels bei vielen jungen Menschen und führte zu Zuzügen zahlreicher Pioniere. Der bauliche Zustand des Viertels erfuhr allerdings kaum Veränderungen. Zum Bild der Äußeren Neustadt gehörten zunächst weiterhin verfallene Häuser, wilde Müllhalden in den Hinterhöfen und auf Brachen abgestellte Autowracks. Die im Frühjahr getroffenen Entscheidungen für eine schnelle Deutsche Einheit und die sich neu etablierenden Machtstrukturen der Parteiendemokratie waren erneut politische Ereignisse, die den weiteren Entwicklungspfad hin zu privatwirtschaftlichen Verhältnissen und parteidemokratischer Steuerung beförderten. Die Phase der Bunten Republik Neustadt endete mit der Deutschen Einheit im Oktober 1990.

### **3.6.3 Postsozialistische Transformation und Verdrängungsangst im Goldstaubviertel**

Der Vereinigungsprozess war mit einer Vielzahl neuer Rahmenbedingungen verbunden, die eine dritte Entwicklungsphase einleiteten - die *Phase der postsozialistischen Transformation und Verdrängungsangst im Goldstaubviertel*. Diese Phase umfasst die Jahre 1991 bis 1993. In dieser Zeit blieb es in der Äußeren Neustadt bei einer *prognostizierten Gentrification*. Zeichen, die auf einen ‚gentrificationstypischen‘ Entwicklungspfad hindeuteten, wurden gleichwohl sichtbar. Der Stadtteil galt bei kapitalkräftigen Immobilienunternehmern, die fast ausnahmslos aus Westdeutschland stammten, als renditeträchtiges Investitionsgebiet. Investorenanfragen, Grundstücksspekulationen, Versuche der Mieterverdrängung und Abrisspläne deuteten darauf hin. Die allgemein hohen Gewinnerwartungen, d.h. die Wahrnehmung eines ‚ökonomischen gap‘, entstand aufgrund der in Aussicht stehenden günstigen Kaufpreise für Immobilien, der von staatlicher Seite angekündigten finanziellen Förderungen für Neubau und Sanierung, der erwarteten Mietpreissteigerungen und der Hoffnung auf ‚blühende Landschaften‘ im Osten. Ein besonders hohes Investitionsinteresse richtete sich auf die randlich gelegenen Haupteinkaufsstraßen im Süden und Westen. Bauliche Veränderungen blieben allerdings noch die Ausnahme, weil die Restitutionsregelungen und der Umbau der Verwaltungsstrukturen einen schnellen Zugriff auf die Grundstücke und Gebäude verhinderten. Das schlechte Image eines baulichen und sozialen Problemgebietes bestand fort.

---

<sup>356</sup> Eine ähnliche Pionierkultur war bspw. in der Dresdner Friedrichstadt entstanden. Auch in diesem Altbauquartier bestand eine Protestgruppe gegen den Abriss der Gründerzeitbauten, fanden sich im Herbst politische Oppositionelle zusammen und entstand mit dem riesen efaun ein in ganz Dresden bekannter Künstlertreff. Doch die Pionierkultur der Friedrichstadt erreichte nie die Ausmaße der Neustädter Szene. Das Potenzial der Stadt reichte zudem nur für ein ‚Szeneviortel‘, welches in der Äußeren Neustadt entstand.

Rasche Veränderungen erfaßten hingegen die Gewerbestruktur. Die alteingesessenen Geschäfte und Gewerbebetriebe wurden privatisiert und viele neue Betriebe siedelten sich an. Zu den neuen Einrichtungen zählten vor allem Bekleidungsgeschäfte, Kunsthandwerk und Galerien, Bücher- und Musikgeschäfte, Computergeschäfte, Bau- und Architekturbüros, Versicherungen, Werbestudios, Copyshops, Videotheken, Fahrschulen, Immobilienbüros und Banken sowie Kneipen und ausländische Restaurants – meist Einrichtungen also, die es zu DDR-Zeiten nur selten gab. Als innenstadtnahes Wohnviertel profitierte die Äußere Neustadt zu dieser Zeit von Angebotsdefiziten in der Dresdner Innenstadt, in der es damals nur wenige Gastronomiebetriebe und spezialisierte Geschäfte des Einzelhandels gab.

Gegen die im Quartier bekannt werdenden Versuche der Mieterverdrängung, Spekulation und des Gebäudeabrisses sowie sichtbar werdenden Symbolen der Kommerzialisierung und Vermarktung formierte sich aus dem Pioniermilieu ein intensiver Widerstand, der nicht nur mit legalen, sondern auch mit militanten Mitteln geführt wurde. Die besonders intensive Ausprägung der Widerstände gegen die Gentrification waren im Wesentlichen die Folge der großen Artikulationskraft der ‚alten und neuen Szenen‘. Die ökonomische Aufwertung und symbolische Kolonialisierung der Äußeren Neustadt trafen auf eine links-alternative, kapitalismuskritische, basisdemokratische Grundeinstellung, ein hohes Selbstbewusstsein, welches sich aus den Erfahrungen einer gelungenen Revolution gebildet hatte, und auf eine hohe Identifikation mit dem Stadtteil, die wiederum die Folge der langen Wohndauer und symbolischen Aufladung als ‚Viertel des Widerstandes‘ war. Die in der Wendezeit entstandene alternative Stadteilkultur und der Ruf der Äußeren Neustadt als ‚linkes Viertel‘ und ‚Widerstandsviertel‘ prägten sich weiter aus. Häuser wurden besetzt und die Szenegastronomie wurde durch weitere Einrichtungen einer ‚szenetypischen‘ Infrastruktur ergänzt: Galerien, Bühnen und Kulturredaktionen, Geschäfte für Künstlerbedarf, Kunstgewerbe, Töpfereien, alternative Plattenläden, Bekleidung und Bio-Lebensmittel sowie zahlreiche Vereine und Treffpunkte für Kultur-, Jugend- und Stadteilarbeit.<sup>357</sup> Viele Initiativen, Sozial- und Kulturprojekte konnten sich Anfang der 1990er Jahre mit Hilfe von ABMs finanzieren und stabilisieren.

Die weiterhin schlechten Wohnverhältnisse und die sich ergebenden neuen Freiheiten waren für viele Neustädter ein Grund, den Stadtteil zu verlassen. Zwischen 1990 und 1993 wanderte rd. ein Viertel der Bewohner aus dem Quartier ab. Die Fortzüge wurden von Neuzuzügen in gleicher Größenordnung ausgeglichen. Der seit vielen Jahren bestehende Einwohnerverlust wurde somit vorerst gestoppt. Die in die Äußere Neustadt Zuwandernden waren meist Jugendliche, Studenten und Hochschulabsolventen, die aus dem Dresdner Stadtraum und anderen Städten Ostdeutschlands zuzogen (WIKTORIN 2000: 116). In das Quartier kamen viele Pioniere, aber nur sehr wenige Gentrifier. Der Zuzug der Pioniere wurde mit der symbolischen Aufladung der Äußeren Neustadt als Viertel mit besonderem Flair und den guten Möglichkeiten zur Beschaffung preiswerten Wohnraums befördert. Erneut waren es komplexe Einflussfaktoren, aus deren Zusammenwirken sich die spezifische Entwicklung ergab. Die Phase der postsozialistischen Transformation und Verdrängungsangst endete als Sanierungsmaßnahmen in größerem Umfang möglich wurden.

### **3.6.4 Sanierungsflucht und Widerstand**

Die Phase der ‚Sanierungsflucht und des Widerstands‘ umfasst den Zeitraum von 1994 bis 1996. Die typischen Anzeichen eines Entwicklungspfads nach dem Muster der Gentrification wurden sichtbar: Pionierkultur, Verdrängung, Spekulation, Sanierung und Neubau, Kommerzialisierung der Geschäfte und Zuzug Besserverdienender. Trotz eines Bevölkerungsaustausches blieb die soziale Gentrification hinter der baulichen Gentrification zurück, so dass diese Phase als *gespaltene Gentrification* (HARTH/HERLYN/ SCHELLER 1996) bezeichnet werden kann.

---

<sup>357</sup> SAS 1993: Anhang; eigene Erhebung

Wichtigster Einflussfaktor in dieser Phase war die Aufhebung der Investitionshemmnisse für die Sanierung der Gebäude, die sich aus der Klärung der Restitutionsfälle und dem vollzogenen Umbau der Verwaltungsstrukturen ergab. Die Restitution und die Grundstücksveräußerungen führten zu einem umfangreichen Eigentumstransfer hin zu kapitalkräftigen, westdeutschen Privateigentümern. In den Fällen, in denen die Eigentumsverhältnisse geklärt waren, und die Grundstückseigentümer ernsthaft investieren wollten, begannen die Sanierungen. Bis Ende 1996 wurde knapp ein Viertel der Gebäude in der Äußeren Neustadt saniert. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes blieben die Ausnahme. Eine Frontier der baulichen Erneuerung konnte sich aufgrund der sehr unterschiedlichen Bearbeitungsstände der Restitutionsverfahren und der differenzierten Eigentümerinteressen nicht herausbilden (scatter gentrification).

Aufgrund der Sanierungen und der Regelungen des Mietenüberleitungsgesetzes bildeten sich in der Äußeren Neustadt verschiedene Wohnungsmarktsegmente aus. Neu entstanden die Hochpreissegmente der Wohnungen in privat sanierten Altbauten und neu errichteten Wohnbauten, die Ende 1996 etwa ein Viertel der Wohnungsbestände in der Äußeren Neustadt ausmachten. Neu hinzu kamen auch die mit öffentlichen Fördermitteln sanierten Wohnungen, deren Anteil aber nur bei etwa 3% des Wohnungsangebotes lag. Der Anteil preiswerter unsanierter Wohnungen reduzierte sich aufgrund der Sanierungen und stellte 1996 etwa ein Drittel des Wohnungsbestandes in der Äußeren Neustadt. Ein weiteres Viertel der Wohnungen konnte aufgrund des schlechten Bauzustandes oder aktueller Sanierungstätigkeit nicht am Markt angeboten werden und stand leer.

Die angekündigten und beginnenden Sanierungen förderten den Fortzug der Bewohner und führten zu einer Sanierungsflucht. Die Fortzüge waren mit verschiedenen Formen der Verdrängung verbunden, denen mit den Mieterschutzinstrumenten der Sozialpläne, der Umzugsfinanzierung und der Sanierungsförderung begegnet wurde. Die Widerstände gegen die Veränderungen, die auf institutioneller Ebene und mit militanten Mitteln zugleich vorgetragen wurden, erreichten ihren Höhepunkt. Die dennoch anhaltenden Zuzüge von Pionieren und der weitere Ausbau der alternativen Szeneinfrastruktur waren die Folge der weiterhin bestehenden symbolischen Aufladung als Viertel mit besonderem Flair und des preiswerten Angebots an Wohnungen und Gewerberäumen. Der Zuzug erster Gentrifizierer wurde wesentlich von der Entstehung des hochpreisigen Wohnungsmarktsegmentes der sanierten und neu errichteten Wohnungen gefördert. Dass der Zuzug begrenzt blieb, lag an dem für Ostdeutschland insgesamt charakteristischen geringen Potenzial an Gentrifiern, dem bislang nur geringen Anteil an sanierten Gebäuden und dem mangelhaften Zustand des Wohnumfeldes.

Der Einsickerungsprozess einer alternativen Szeneinfrastruktur und die Umstrukturierung des Gewerbeangebotes setzten sich langsam fort. Die Zahl der traditionellen Betriebe der Produktion und des Handwerks sowie der alteingesessenen Geschäfte ging aufgrund von Geschäftsaufgaben und Standortverlagerungen zurück. Besonders betroffen waren spezialisierte Lebensmittelgeschäfte, Geschäfte für Haushalt- und Elektrowaren, traditionelle Möbelgeschäfte und der Brennstoffhandel. Zu nahm hingegen die Anzahl der Bekleidungsgeschäfte und der großen Geschäfte des Lebensmittelhandels. Deutlich angestiegen war ebenso die Zahl der Szenekneipen und Restaurants.

### **3.6.5 Sanierungsboom im Kneipenviertel**

Am Ende der Phase der Sanierungsflucht und des Widerstands ‚kippte‘ die Situation in der Äußeren Neustadt mehrfach: ein Sanierungsboom setzte ein, die Szene- und Trendinfrastruktur expandierte, ein neues Stadtteilimage als ‚Kneipen- und Szeneviertel‘ prägte sich immer mehr aus und die Einwohnerzahl stieg wieder an. Es war der Beginn einer fünften Entwicklungsphase. In dieser *Phase des Sanierungsbooms im Kneipenviertel* setzte sich der Entwicklungspfad der Gentrification fort. Die baulichen und kommerziellen Aufwertungen entwickelten sich dynamischer als die soziale und symbolische Gentrification.

Die Klärung der Eigentumsverhältnisse und der Grundstückstransfer an kapitalkräftige Investoren aus Westdeutschland machten umfangreiche Sanierungen möglich, so dass es in der Zeit von 1997 bis 1999 zu einem Sanierungsboom kam. In relativ kurzer Zeit wurde der größte Teil des Wohnungs- und Gebäudebestandes erneuert. Die Mehrzahl der Investoren setzte dabei auf private Finanzierungsmodelle, welche durch die noch immer bestehenden Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung gefördert wurden. Die Differenzierung der Wohnungsmarktsegmente setzte sich mit den Sanierungen fort. Ende der 1990er Jahre zählte etwa die Hälfte des Wohnungsangebotes zum höheren Preissegment, d.h. zu den privat sanierten und neu errichteten Wohnungen. Die Entstehung des Mietermarktes führte aber dazu, dass sich die Mieten dieses Segments bei moderaten Preisen zwischen 5,50 – 6,50 Euro/m<sup>2</sup> einpendelten. Der Anteil preiswerter unsanierter Wohnungen verringerte sich weiter und wurde nur zum Teil durch öffentlich geförderte Sanierungen ausgeglichen. Der Anteil nicht vermieteter Wohnungen ging bis 1999 leicht zurück, lag mit 22% aber noch deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 17%.<sup>358</sup>

Zeitgleich entwickelte sich die Äußere Neustadt zu einem attraktiven Standort von Restaurants, der Szenegastronomie sowie der Geschäfte für Trend- und Szenebekleidung. Die Expansion der Szeneinfrastruktur war die Folge des wachsenden Angebots an sanierten Gewerbeflächen, des Selbstverstärkungseffektes des entstehenden spezialisierten Standortclusters und der zunehmenden Bedeutung des Images als ‚Kneipen- und Szeneviertel‘. Vor allem jungen Unternehmern bot der Stadtteil aufgrund der vielen Geschäftsräume, günstigen Ladenmieten und positiven Agglomerations-effekte entscheidende Standortvorteile.

Die zunehmende Bedeutung der Symbolik des ‚Kneipen- und Szeneviertels‘ war die Folge sichtbarer Veränderungen der Szeneinfrastruktur und einer Themenkonjunktur in den Medien, welches jedoch noch nicht das weiterhin vorherrschende Negativimage eines ‚verrufenen Viertels‘ ablösen konnte.

Die einsetzende Trendwende der Einwohnerentwicklung und die schnelle Zunahme der Bewohnerzahl ist auf die Wirkung neuer Einflussfaktoren zurückzuführen: erstens wurden mit den Sanierungsfortschritten zunehmend mehr Wohnungen zur Vermietung angeboten, zweitens bot der entstandene Mietermarkt sowie die damit verbundenen Wohnungsleerstände und sinkenden Mietpreise ein großes Potenzial an bezahlbaren Wohnungen. Drittens kamen die besonders starken Geburtenjahrgänge der späten 1970er bis frühen 1980er Jahre in das Haushaltsgründungsalter, ein Effekt der sich vor allem in regionalen Zuwanderungen junger Auszubildender und Studenten aus Sachsen äußerte.

Die soziale Entwicklung von 1997 bis 1999 lässt sich als ein Fortschreiten des sozialen Wandels aufgrund umfangreicher Austauschprozesse interpretieren. Dieser Wandel war jedoch weniger mit einer *sozioökonomischen Aufwertung* als vielmehr mit einem *soziokulturellen Wandel* verbunden. Nicht einkommensstarke Haushalte zogen zu, sondern junge bildungsstarke Haushalte. Unter den Zuziehenden dominierten die Nachzügler und nicht die Gentrifier. Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen sowie der Anteil Angestellter und Beamter ging von 1996 bis 1999 zurück. Deutlich vergrößerte sich hingegen der Anteil der jungen Bevölkerung, der Studenten und Hochschulabsolventen.<sup>359</sup> Auch wenn die soziale Gentrification noch hinter der baulichen Gentrification zurück blieb, zeichnete sich doch bereits ein Übergang von der *gespaltenen* zur *sanften Gentrification* ab.

Die zahlenmäßig geringeren Zuzüge der Gentrifier resultierten aus dem weiterhin nur sehr geringen Gesamtpotenzial an Gentrifiern, dem umfangreichen Angebot an qualitativ gleichwertigen Wohnungen in der gesamten Stadt und im Umland (Suburbanisierung), den in der Äußeren Neustadt bestehenden Wohnumfeldmängeln und dem weiterhin bestehenden Image des ‚verrufenen Viertels‘.

Der Rückgang der Gentrification-Widerstände wurde begünstigt von den faktischen Veränderungen im Quartier, den finanziellen Problemen vieler alternativer Projekte und Initiativen, dem verstärkten

---

<sup>358</sup> LH DRESDEN 2004

<sup>359</sup> SAS 1996; 1999

Steuerungsanspruch der Verwaltung sowie einer rigideren Ordnungspolitik des lokalen Staates gegenüber Hausbesetzungen und Protesten. Größere Teile der Protestgruppen resignierten und zogen sich zurück. Die Phase des Sanierungsbooms im Kneipenviertel endete mit dem Rückgang der Sanierungstätigkeit und dem Einsetzen eines neuen Entwicklungsschubs der kommerziellen Gentrification.

### 3.6.6 ‚bohemian chic‘ im Szeneviertel

Die Entwicklungsphase des ‚bohemian chic‘ im Szeneviertel begann im Jahr 2000. Das Quartier zeigt das Muster der *sanften Gentrification* eines Szeneviertels. Die bauliche Gentrification ist weit fortgeschritten und wird mit der schrittweisen Gestaltung des Wohnumfeldes weitergeführt. Der Rückgang der Sanierungstätigkeit war die Folge der bereits erzielten Sanierungsfortschritte, der reduzierten Fördermittel und der aufgrund des Mietermarktes gesunkenen Gewinnerwartungen. Die Anteile der Wohnungsmarktsegmente haben sich gegenüber 1999 nur wenig verändert. Auch die Mietpreise blieben aufgrund der Situation eines Mietermarktes weitgehend stabil, gleiches gilt für die Grundstückspreise.<sup>360</sup> Die Wohnungsleerstände gingen weiter zurück. Hauptgrund dafür war das weiterhin bestehende positive Wanderungssaldo.

Die soziale Gentrification verharrt auf einem niedrigen Niveau, da sich die soziokulturelle Aufwertung stabilisiert und die sozioökonomische Aufwertung nur langsam voranschreitet. Über zwei Drittel der Zuziehenden waren *Nachzügler*, junge Menschen mit hohem Bildungsniveau, aber geringem Einkommen, die in ihren sozialstatistischen Merkmalen den ‚klassischen‘ Pionieren gleichen. Sie halten den soziokulturellen Status hoch und den sozioökonomischen Status gering. Den verstärkten Zuzug der Nachzügler begünstigten folgende Faktoren: die symbolische Bewertung der Äußeren Neustadt als Viertel mit besonderer Atmosphäre, das hohe Freizeit- und Erlebnisangebot sowie die aufgrund des Mietermarktes vergleichsweise moderaten Mietpreise. Etwa ein Viertel der Zuziehenden sind *Gentrifier*, meist junge Haushalte mit hoher Bildung und höherem Einkommen. Ihr Zuzug ist ebenfalls auf die symbolische Bewertung als Quartier mit besonderer Atmosphäre und das hohe Freizeitangebot, aber auch auf die günstige räumliche Lage zu Arbeitsstätten zurückzuführen. Für die ausgesprochen moderate Zunahme des Anteils der Gentrifier lassen sich vor allem drei Faktoren anführen: erstens blieb der Anteil potenzieller Gentrifier in der Stadt vergleichsweise gering, zweitens gibt es in Dresden andere gründerzeitliche Wohngebiete mit einem qualitativ besseren Wohnungsangebot und attraktiverem Wohnumfeld (Striesen, Plauen, Preußisches Viertel) und drittens haftet der Äußeren Neustadt weiterhin das Image eines ‚verrufenen Viertels‘ an. Die Zahl der Neustädter Einwohner hat zwar zugenommen, die hohe Mobilität zeigt aber, dass der Stadtteil für etwa die Hälfte der Mieter weiterhin eine *Durchgangsstation* ist. Es sind zumeist junge, erlebnisorientierte Menschen am Anfang ihrer eigenständigen Wohnbiographie, die in der Zeit der Ausbildung, des Studiums und des Berufseinstiegs hier wohnen. Die Zuziehenden suchen das ‚Wohnen mitten im Leben‘, die Wohnung mit Kneipenanschluss, einen Raum zur Selbstverwirklichung und zur Unterhaltung. Für viele von ihnen ist die Äußere Neustadt ein Viertel für eine bestimmte Lebensphase, in der man sucht, experimentiert und sich auslebt.

Die kommerzielle Gentrification tritt in eine neue Phase, in der sich der Bestand der Szenegastronomie sowie der Trend- und Szenebekleidung konsolidiert, und es zugleich zu einer Expansion und Professionalisierung weiterer Angebote der Kulturindustrie kommt. Der Entwicklungsschub der kommerziellen Gentrification ist zum größten Teil auf den Selbstverstärkungseffekt des Standortclusters zurückzuführen. Die Äußere Neustadt ist zu einem bevorzugten Standort der modernen Kultur- und Identitätsindustrie des ‚bohemian chic‘ geworden. Szenegastronomie, Trend- und Szene-Shops, Einrichtungen der Kulturindustrie und kreative Dienstleister verkaufen ihre Produkte in einer

---

<sup>360</sup> Ein Grund dafür ist die Festsetzung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet per Satzung. Dabei erfolgt die Klassifizierung des Gebäudes vor Ort, welches mit etwa 10 Gebäuden ähnlichen Typs außerhalb des Sanierungsgebietes verglichen wird. Der Mittelwert der Kaufpreise dieser Gebäude bildet dann den Kaufpreis eines Gebäudes innerhalb des Sanierungsgebietes (Information Fr. POLLMANN, Stadtplanungsamt Dresden).

Atmosphäre und Bedeutungskulisse des authentischen, trendigen, hippen, kreativen Lebens (LLOYD 2002: 518).

Die symbolische Aufladung der Äußeren Neustadt als ‚Kneipen- und Szeneviertel‘ wird mittels gezielter Marketinginitiativen unterstützt und etabliert sich immer mehr. Der Standort wird lokal und überregional als junges, trendiges, hipbes, kreatives, buntes ‚Kneipen- und Szeneviertel‘ vermarktet. Dennoch bleibt das Schmuddelimage des ‚verruften Viertels‘ aufgrund des optischen Erscheinungsbildes und den Negativmeldungen über Krawalle bestehen.

Die hohe Konzentration der modernen Kulturindustrie in der Äußeren Neustadt und die lokale bis überregionale Vermarktung des Standortes als ‚Kneipen- und Szeneviertel‘ haben dazu geführt, dass der Stadtteil seit dem Jahr 2000 immer mehr zu einem (*wochenend*)*touristischen Erlebnisraum* wurde. Insbesondere am Freitag- und Samstagabend strömen hunderte Szene- und Kneipentouristen in die Äußere Neustadt. Sie kommen aus den anderen Dresdner Stadtteilen, dem Umland oder den Hotels der Stadt.<sup>361</sup> Wer nach Dresden kommt und „abends etwas erleben will, kommt um die Äußere Neustadt nicht herum“<sup>362</sup>, denn „Kneipenmeilen wie die Alaunstraße gehören zum Pflichtprogramm für erlebnishungrige Dresden-Besucher.“<sup>363</sup> Zentren des nächtlichen Treibens sind die Straßen um die zwei Kreuzungen Alaunstraße/Louisenstraße und Louisenstraße/Görlitzer Straße (WONNEBERGER 1999a: 84).

Mindestens vier *Touristentypen* lassen sich unterscheiden. Die *Kneipen-Touristen* unternehmen eine Kneipentour durch die beliebtesten, angesagtesten Szenekneipen. Die *Kulinaria-Touristen* suchen aus Gründen des Genusses oder der Völlerei eines der vielen Nationalitätenrestaurants auf. Die *Kultur-Touristen* kommen in die Äußere Neustadt, um eines der vielen Kulturangebote wahrzunehmen: Lesungen, Galerien, Theater, Varietes, Kinos. Die ‚*Proll-Touristen*‘ versorgen sich in Street-Food-Läden mit Fast-Food, Bier und Alkopops, um anschließend das Erlebnis auf der Straße zu suchen. Im ‚Kneipen- und Szeneviertel‘ suchen die Touristen das Vergnügen, das Leben, das Abenteuer und werden selbst Teil der Szenerie.

„Draußen geht die Nacht vorbei, stolpern ihre letzten Helden aus den mit Tresen hochgerüsteten Kellerlöchern, aus den Spiegelbars, wo sie den Anblick ihrer Gesichter zwischen den bunten Flaschen nicht mehr ertragen konnten; die Zorros mit den Masken aus Schminke und Selbstsicherheit, Rächer der Gelangweilten und Übersättigten, schlagen gegen Mülltonnen und auf Autodächer, stoßen ihre Schlachtrufe in den anbrechenden Morgen oder röcheln ein letztes It's Party in die Gullylöcher. Müssen nach Hause jetzt, sich die Schminke abwaschen und die Selbstsicherheit und können jetzt erst recht keinen Spiegel ertragen. Müssen nur den Wecker noch stellen, für die nächste Party, für die nächste Maskierung. Unbedingt jetzt noch den Wecker, als gäbe es da irgendetwas zu verpassen.“

aus: JENS WONNEBERGER 2001: Ums Karree. Dresden.

Die Entwicklung in der Äußeren Neustadt hat bereits Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete. Insbesondere das nordöstlich gelegene Hechtviertel scheint mit zeitlicher Verzögerung eine ähnliche Entwicklung wie die Äußere Neustadt zu nehmen. Seit Ende der 1990er Jahre hat dort die Quote der sanierten Gebäude deutlich zugenommen, das Wohnumfeld wurde neu gestaltet, es entstanden eine Reihe neuer Geschäfte und Gastronomiebetriebe und es zogen überdurchschnittlich viele junge Menschen zu. Diese Art ‚Überlaufeffekt‘ kann durchaus als ‚fringe gentrification‘ (CLAY 1979) oder ‚overspill gentrification‘ (DANTAS 1988) bezeichnet werden. Hier endet die Erzählung der Geschichte der Gentrification, die sich seit Ende der 1980er Jahre in der Äußeren Neustadt vollzogen hat.

<sup>361</sup> Laut Befragung der Gastronomiebetriebe kommen 56% der Gäste aus anderen Dresdner Stadtteilen oder von Auswärts (SAS 2002: 13)

<sup>362</sup> BAEDEKER DRESDEN 2000: 155

<sup>363</sup> SÄZ 19.6.2001

Die Entwicklung der Äußeren Neustadt seit den 1980er Jahren wird in Abb. 71 zusammen gefasst.

| Phasen der Gentrification der Äußeren Neustadt |   | Hauptphasen der Gentrification                  | Entwicklung der ... Gentrification  |   |  |   |
|--|---|---|---|---|--|---|
|  |   |   | baulichen   | sozialen  | kommerziellen  | symbolischen  |
| bis 1980                                       | Im Schatten der sozialistischen Stadt                                       | Abwertung                                       | Verfall der Bausubstanz und des Wohnumfeldes  | Einwohnerrückgang; Zuzug weniger privilegierter Menschen  | Rückgang des Kleingewerbes   | zunehmend negativer Ruf   |
| 1981 - 1989                                    | Pionierkultur in der ‚real existierenden Neustadt‘                          | frühe Pionierphase                              | Verfall der Bausubstanz und des Wohnumfeldes; sehr wenige Instandhaltungen  | Einwohnerrückgang; Zuzug erster ‚Pioniere‘ (Künstler, Studenten)  | Rückgang des Kleingewerbes   | offiziell zunehmend negativer Ruf; in Kreisen der ‚Pioniere‘ positive besetztes Image eines ‚Viertels der Anderen‘                |
| 1990   | Bunte Republik Neustadt   |   | Verfall der Bausubstanz und des Wohnumfeldes;   | Stabilisierung der Zahl der Einwohner; Zuzug weiterer ‚Pioniere‘  | endogene Entstehung einer Szeneinfrastruktur   | offiziell dominierender negativer Ruf; Entstehung der Images als buntes Viertel, linkes Viertel, Widerstandsviertel               |
| 1991 - 1993                                    | postsozialistische Transformation und Verdrängungsangst im Goldstaubviertel | Pionierphase und prognostizierte Gentrification | Restitution wenige, vereinzelt Sanierungen; Beräumung der Brachflächen; Mietenanpassung   | stabile Zahl der Einwohner; Zuzug von Pionieren und erster Gentrifier; hohe Angst vor Verdrängung   | Zunahme der Szeneinfrastruktur; transformationsbedingter Strukturwandel des Gewerbes   | offiziell dominierender negativer Ruf; weiterhin bestehendes Image als buntes Viertel, linkes Viertel und Viertel des Widerstands |
| 1994 - 1996                                    | Sanierungsflucht und Widerstand   | gespaltene Gentrification                       | sehr viele Grundstücksverkäufe; zunehmende Zahl der Sanierungen; Baulückenschließung mit Neubauten; Mietpreisanpassung  | rückläufige Zahl der Einwohner; Zuzug von Pionieren und Gentrifiern; hohe Angst vor Verdrängung der mit intensiven Widerstand begegnet wird | weitere Zunahme der Szeneinfrastruktur   | offiziell dominierender negativer Ruf; weiterhin bestehendes Image als buntes Viertel, linkes Viertel und Viertel des Widerstands |
| 1997 - 1999                                    | Sanierungsbooms im Kneipenviertel   |   | sehr hohe Zahl an Sanierungen; Neubauten in Baulücken; kaum Wohnumfeldgestaltungen im öffentlichen Raum; Rückgang der Höchstmieten und Mietanstieg in preiswerten Segmenten           | Trendumkehr in der Einwohnerentwicklung; Zuzug von ‚Nachzüglern‘ und Gentrifiern; fast vollständiger Rückgang der Aufwertungswiderstände    | schnelle Expansion der Szenegastonomie, der Restaurants, der Trend- und Szenegeschäfte | offiziell dominierender Ruf als Kneipen- und Szeneviertel; weiterhin bestehendes Image als buntes Viertel                         |
| ab 2000  | ‚bohemian chic‘ im Szeneviertel   | sanfte Gentrification                           | über 80% der Gebäude saniert; rückläufige Zahl der Sanierungen; umfangreiche Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung; Rückgang der Höchstmieten und Mietanstieg in preiswerten Segmenten | schnelle Zunahme der Einwohnerzahl; Zuzug von ‚Nachzüglern‘ und Gentrifiern; kaum Verdrängungen   | Expansion der Street-Food-Geschäfte, der Kulturindustrie und kreativen Dienste         | offiziell dominierender Ruf als Kneipen- und Szeneviertel; weiterhin bestehendes Image als buntes Viertel                         |

Abb. 71: Phasen und Merkmale der Dimensionen der Gentrification der Äußeren Neustadt

Quelle: eigener Entwurf

## 4 Zusammenfassung – Gentrification in der Äußeren Neustadt

Die Geschichte der Gentrification und deren Erforschung hat gezeigt, dass sich das Phänomen in den letzten 50 Jahren von einer lokalen, intensiv geförderten Ausnahmerecheinung zu einer globalen urbanen Strategie entwickelt hat (REDFERN 2003). Die Begleiterscheinungen der Gentrification und die Charakteristik des Prozesses selbst haben sich im Lauf der Jahrzehnte verändert. „Gentrification is quite different from gentrification in the early 1970s, late 1980s and even the early 1990s.“ (LEES 2000: 397) Die Form der Gentrification unterscheidet sich vor allem in der Rolle des öffentlichen Sektors und der privaten Investoren, der räumlichen Lage der Gentrificationgebiete, der sozialen Charakteristik der Akteure und dem Grad der Widerstände gegen die Gentrification (HACKWORTH/SMITH 2001).

Das Ziel der Arbeit war die Untersuchung des Wandels der Äußeren Neustadt von 1989 bis 2003. Es ging darum, zu klären, ob es sich bei diesem Wandel um eine Gentrification handelt und ob die Begriffe und Konzepte der Gentrificationforschung auf die Äußere Neustadt übertragen werden können. Um die als Einzelfallstudie angelegte Untersuchung vergleichbar zu machen, wurden die beobachteten Veränderungsprozesse analytisch in mehrere Prozessdimensionen und Entwicklungsstapen zerlegt. Die so erhaltenen Ergebnisfragmente erlauben eine Generalisierung der Teilergebnisse und bieten zugleich Möglichkeiten einer differenzierten Typenbildung.

In der Äußeren Neustadt hat sich seit 1990 ein Gentrificationprozess vollzogen. Das Kriterium, auf dem diese Aussage beruht, ist die im ersten Kapitel der Arbeit entwickelte Definition der Gentrification. Danach bezeichnet Gentrification den Zuzug statushöherer Bevölkerungsgruppen in ein Bestandsgebiet. Die in der Definition enthaltenen Merkmale der Gentrification sind im Fall der Äußeren Neustadt erfüllt. Erstens handelt es sich um ein Bestandsquartier. Die Bausubstanz der Äußeren Neustadt besteht zu über achtzig Prozent aus Altbauten, die vor 1945 errichtet wurden. Zweitens kam es zu einem Zuzug statushöherer Bevölkerungsgruppen in die Äußere Neustadt. Bildungs- und Einkommensniveau sind gegenüber 1990, bei gleichzeitigem Austausch der Bewohnerschaft, deutlich gestiegen. Die Definition bildet die erste Ordnungsebene der Betrachtung, denn mit ihr ist es möglich, den Prozess der Gentrification von anderen Prozessen der Stadtteilentwicklung zu unterscheiden. Welcher Grad der Gentrification damit verbunden ist und welche Besonderheiten der Prozess in der Äußeren Neustadt aufweist, wurde damit noch nicht beschrieben. Diese Fragen werden auf der zweiten Ordnungsebene beantwortet, die von folgenden drei Hauptthemen der Untersuchung gebildet wurde: den vier Dimensionen des Wandels, dem Entwicklungsverlauf der Gentrification und den Erklärungsansätzen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in Form einer ‚doppelten Betrachtung‘ vorgestellt und werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

### 4.1 Dimensionen und Phasenverlauf der Gentrification in der Äußeren Neustadt

Die Differenzierung des Gentrificationprozesses in vier Dimensionen des Wandels diente der inhaltlichen Strukturierung. Die Unterscheidung erlaubt es, jede Dimension vorerst für sich zu betrachten und erst in einem weiteren Schritt die unterschiedlichen Phasenverläufe und Geschwindigkeiten sowie die Zusammenhänge zwischen den Dimensionen zu untersuchen. Bei den meisten Gentrificationprozessen kommt es zu einer Veränderung aller vier Dimensionen. Es können aber auch Fälle auftreten, bei denen nur eine oder wenige Dimensionen einen Wandel erfahren. Im Fall der Äußeren Neustadt haben sich im Betrachtungszeitraum alle vier Dimensionen der Gentrification verändert.

In der Äußeren Neustadt ist die *bauliche Gentrification* weit fortgeschritten. Der Stadtteil hat innerhalb weniger Jahre einen *Wandel vom baulich verfallenen zum fast vollständig sanierten Gründerzeitquartier* erfahren. Grundlage der baulichen Aufwertung war ein umfassender Eigentumstransfer an kapitalkräftige Investoren aus Westdeutschland. Die Immobilien befinden sich

heute überwiegend im Besitz grundstücksferner ‚absentee developer‘, die an einer renditeorientierten Bewirtschaftung interessiert sind. Dennoch hat die bauliche Gentrification zu keiner Luxussanierung geführt. Folgende Gründe sind dafür maßgeblich: die Ausgangssubstanz hatte nicht die hohe bauliche Qualität wie sie bspw. ehemalige großbürgerliche Gründerzeitquartiere aufweisen, die baulichen Ausführungen der Sanierungen erreichten zwar ein sehr gutes, aber nicht sehr hochwertiges Qualitätsniveau, das Wohnumfeld wurde bislang nur teilweise verbessert und ein Viertel des Wohnungsbestandes verblieb im Segment der preiswerten Wohnungen. Die bauliche Gentrification ist eine *von ‚absentee developern‘ getragene Aufwertung des ehemaligen kleinbürgerlichen Mischgebietes*.

In der Äußeren Neustadt kam es auch zu einer *sozialen Gentrification*. Der Stadtteil vollzog einen *Wandel vom Quartier mit geringem sozioökonomischen und soziokulturellen Status zu einem Viertel mit mittlerem sozioökonomischen und hohem soziokulturellen Status*. Diese Entwicklung beruht auf einem Bewohneraustausch, der in der ersten Hälfte der 1990er Jahre mit Verdrängungen verbunden war. In der Gesamtbilanz führte die soziale Gentrification zu einer Verjüngung der Bevölkerung, einem Anstieg des Bildungsniveaus, einem höheren Anteil an Angestellten, Beamten, Selbständigen und Künstlern sowie zu einer Zunahme von Haushalten mit mittleren Einkommen. Insgesamt blieben vor allem die sozioökonomischen Indikatoren (Anteil Angestellter und Beamter, Einkommen) unter dem entsprechenden mittleren Niveau der Gesamtstadt. Die soziale Gentrification der Äußeren Neustadt verlief langsam und gemäßigt. Die Träger der Gentrification lassen sich in sechs Akteursgruppen unterscheiden: Pioniere, Nachzügler, A-Gentrifier, B-Gentrifier, Aufsteiger und Andere. Die Pioniere und die Nachzügler tragen die soziokulturelle, die A-Gentrifier und B-Gentrifier die sozioökonomische Aufwertung. Die Anderen und die Aufsteiger spielen keine aktive Rolle im Gentrificationprozess. Die soziale Gentrification der Äußeren Neustadt kann als eine *von Pionieren vorbereitete Gentrification* bezeichnet werden.

Zugleich hat sich in der Äußeren Neustadt eine *kommerziellen Gentrification* vollzogen. Umfang und Struktur der gewerblichen Nutzungen haben sich umfassend verändert und es kam zu einem *Wandel von einem Quartier des traditionellen Kleingewerbes zu einem Standort privater Kleinbetriebe des ‚bohemian chic‘*. Charakteristisch für die kommerzielle Gentrification der Äußeren Neustadt sind der sehr hohe Bestand an Geschäften für Szene- und Trendbekleidung, der Szenegastronomie, Street-Food-Geschäften und Restaurants, Geschäften der Kulturindustrie sowie der soziokulturellen und kreativen Dienste. Die Angebote des ‚bohemian chic‘ verfügen über besondere Identitäts- und Erlebniswerte, die mit Bedeutungen des Authentischen, Trendigen, Coolen, Hippen, Kreativen aufgeladen sind. Dass es sich bei den Geschäften und Unternehmen fast ausschließlich um lokale Unternehmen handelt und die Preise auf mittlerem bis leicht überdurchschnittlichem Niveau liegen, ist ein Indiz dafür, dass auch die kommerzielle Gentrification in gemäßigter Form verlief. Die kommerzielle Gentrification der Äußeren Neustadt entspricht dem Typ der *bohemian Gentrification*.

Viertens verzeichnete die Äußere Neustadt eine *symbolische Gentrification*. Der Stadtteil hat einen *Imagewandel vom ‚verrufenen Viertel‘ zum ‚bunten Kneipen- und Szeneviertel‘* erfahren. Nur selten wird der Stadtteil als Yuppie- oder Schickimicki-Viertel bezeichnet. Das aktuell dominierende Image beinhaltet eine besondere Raumsymbolik, die erfahrungsgemäß häufiger in einem frühen Stadium der Gentrification und dann vor allem in ehemaligen Mischquartieren beobachtet wird.

Die Gentrification der Äußeren Neustadt hat sich auf allen vier Dimensionen vollzogen. Für jede der vier Dimensionen wurde jeweils ein gemäßigter Grad der Aufwertung erreicht. Insgesamt lässt sich der Wandel der Äußeren Neustadt als *Gentrification eines ehemaligen kleinbürgerlichen Mischgebietes zum Szeneviertel des ‚bohemian chic‘* bezeichnen. Allerdings verliefen die Entwicklungen der Dimensionen nicht gleichzeitig und nicht mit gleicher Geschwindigkeit ab.

Die Gentrification der Äußeren Neustadt wurde anhand eines aus sechs Entwicklungsphasen bestehenden fallspezifischen Verlaufsmodells beschrieben. Verlaufsmodelle der Gentrification sind der Versuch, die Chronologie der Ereignisse als Abfolge von Sequenzen zu beschreiben, sie schaffen Ordnung in der Zeit. Alle bisherigen Versuche der Gentrificationforschung, eine allgemeingültige Ordnung des Verlaufs der Gentrification zu konstruieren, sind an der Komplexität, Vielgestaltigkeit, Selbstreferenzialität, Eigendynamik und Historizität des Prozesses gescheitert. Es gibt keinen allgemeingültigen Ablauf der Gentrification. Gleiches gilt für die Versuche, ein allgemeingültiges Erklärungskonzept für Gentrification zu entwerfen. Die bislang entwickelten Erklärungsmodelle sind entweder unvollständig, zu abstrakt oder nicht hinreichend operationalisierbar. Ein allgemeingültiges Erklärungskonzept liegt nicht vor und kann offensichtlich auch nicht entwickelt werden. Hier rüber besteht weitgehend Konsenz unter den Vertretern der Gentrificationforschung. Daraus ergeben sich zwei Schlussfolgerungen: Zum Einen ist der zeitliche Verlauf der Gentrification aus der Geschichte des Untersuchungsgebietes zu rekonstruieren und zudem zu generalisieren, um Vergleiche und Typisierungen zu ermöglichen. Zum Anderen steht bei der Erklärung der Gentrification nicht die Frage nach dem ‚Warum‘, sondern die Frage nach dem ‚Wie‘ im Vordergrund. Ziel der Analyse ist es nunmehr, das ‚Wie‘ des Zusammenwirkens der auf verschiedenen Maßstabsebenen wirksamen Einflussfaktoren in seinem historischen Zeitverlauf zu rekonstruieren. Beginn und Ende der einzelnen Entwicklungsphasen der Gentrification in der Äußeren Neustadt sind durch markante Brüche in der Entwicklung zentraler Indikatoren des Wandels und veränderter Rahmenbedingungen gekennzeichnet. Innerhalb der Phasen bleiben die Indikatoren hingegen weitgehend stabil. Es handelt sich um folgende sechs Phasen: *die Phase der Pionierkultur in der ‚real existierenden‘ Neustadt; die Phase der Bunten Republik Neustadt; die Phase der postsozialistischen Transformation und der Verdrängungsangst im Goldstaubviertel; die Phase der Sanierungsflucht und des Widerstands; die Phase des Sanierungsbooms im Kneipenviertel und die Phase des ‚bohemian chic‘ im Szeneviertel.*

Bei der Gentrification der Äußeren Neustadt handelt es sich um einen seit etwa fünfzehn Jahren ablaufenden Prozess, der in sechs Phase unterteilt werden kann. Im zeitlichen Verlauf der Gentrification wurde eine Vielzahl von Einflussfaktoren in unterschiedlicher Intensität und zu unterschiedlichen Zeiten wirksam, u.a. finanzielle Förderungen, Gewinnerwartungen, symbolische Bewertungen, Selbstverstärkungseffekte, Wohnungsmarktentwicklungen, sozialstrukturelle und soziodemographische Faktoren. Der Verlauf der Entwicklung ist teilweise auf den Einfluss politischer Entscheidungen und rechtlicher Rahmensetzungen (z.B. Restitution, Mietenüberleitung, Sanierungsgebietsstatus) zurückzuführen. Es handelt sich dabei nicht um eine Steuerung des Prozesses, sondern eher um Weichenstellungen und Interventionen. Das komplexe Zusammenwirken vieler Einflussfaktoren schließt eine vollständige Steuerung aus.

## **4.2 Gentrification in Ostdeutschland und der Fall Äußere Neustadt**

Die Anfang der 1990er Jahre für viele ostdeutsche Altbauquartiere prognostizierte schnelle Gentrification ist nicht eingetreten. Zwar setzte in vielen Quartieren eine schnelle bauliche Aufwertung und ein umfangreicher Bevölkerungsaustausch ein, doch verliefen die Aufwertungsprozesse insgesamt deutlich langsamer und ‚sanfter‘. Die Gentrificationprozesse wurden zudem nur in größeren Städten Ostdeutschlands beobachtet und in diesen Städten wiederum nur in einigen wenigen, zum Teil sehr kleinen Quartieren. Diese Quartiere lassen sich in Bürgerviertel, Szeneviertel und Industrieariale unterscheiden. Die in ostdeutschen Städten beobachtete Gentrification entwickelte sich vor dem Hintergrund einer historisch besonderen Ausgangssituation. Das komplexe Zusammenwirken, sich im Zeitverlauf verändernder rechtlicher, politischer, ökonomischer, sozialer und kultureller Rahmenbedingungen, führte zu einer dreiphasigen Entwicklung von der prognostizierten, über die gespaltene zur sanften Gentrification (vgl. Abb. 72).

|   | <b>prognostizierte Gentrification</b>   | <b>gespaltene Gentrification</b>  | <b>sanfte Gentrification</b>   |
|---|---|---|--|
|   | generelle Annahme der Gentrification für alle Gründerzeitquartiere<br>Restitution und Verwaltungs-umbau verhindern eine schnelle Sanierung                  | schnell voranschreitende bauliche Gentrification<br>beginnende kommerzielle und symbolische Gentrification<br>geringe soziale Gentrification<br>sich herausbildende Differenzierung zwischen den Wohnquartieren | deutliche symbolische Gentrification<br>geringe soziale Gentrification<br>differenzierte Entwicklung der gründerzeitlichen Altbauquartiere<br>zwischen sozialer Abwertung, Stabilisierung und Gentrification |
| <b>politisch-planerische Interventionen</b> | Verwaltungsumbau<br>hohe Aufwertungsförderung   | hohe Aufwertungsförderung   | geringe Aufwertungsförderung   |
| <b>bauliche Gentrification</b>              | allg. hohe Gewinnerwartungen<br>Vermietermarkt<br>Restitution<br>Mietregelungen/Mietenanstieg<br>schlechter Bauzustand<br>allg. geringe Sanierungstätigkeit | allg. hohe Gewinnerwartungen<br>Vermietermarkt<br>hohe Grundstücksmobilität<br>Mietregelungen/Mietenanstieg<br>schneller Sanierungsfortschritt<br>differenz. Qualität der Sanierung                             | geringere Gewinnerwartungen<br>Mietermarkt<br>Stagnation der Mieten<br>Rückgang der Sanierungen<br>Wohnumfeldgestaltung  |
| <b>kommerzielle Gentrification</b>          | Deindustrialisierung<br>Privatisierung des Einzelhandels  | differenzierte kommerzielle Gentrification  |  |
| <b>soziale Gentrification</b>               | geringe Wohnmobilität<br>Verdrängungsgefahr<br>geringe soziale Differenzierung<br>Widerstände gegen Spekulation   | Zunahme der Wohnmobilität<br>Verdrängungsgefahr<br>inselhafte soziale Gentrification<br>Konkurrenz zur Suburbanisierung   | sehr hohe Wohnmobilität<br>geringe Verdrängungsgefahr<br>inselhafte sanfte Gentrification  |
| <b>symbolische Gentrification</b>           | allgemein schlechtes Image der Altbauquartiere  | differenzierte Bewertung der symbolischen Qualität der Altbauquartiere  | differenzierte Bewertung der symbolischen Qualität der Altbauquartiere   |

Abb. 72: Entwicklungsphasen der Gentrification in Ostdeutschland

Quelle: eigener Entwurf

Inwieweit ist der in der Äußeren Neustadt beobachtete Gentrificationprozess mit Entwicklungen in anderen ostdeutschen Gentrificationquartieren vergleichbar? Welche Gemeinsamkeiten und Unterschiede, typische und untypische Merkmale gibt es hinsichtlich Form, Grad und Verlauf der Gentrification sowie der Wirkungsweise der Einflussfaktoren?

Grundlage des Vergleichs sind Ergebnisse der ostdeutschen Gentrificationforschung, die allerdings, das sei ausdrücklich betont, nicht zu einem *ostdeutschen Typ* der Gentrification verallgemeinerbar sind. Zwar bestehen auf regionaler Ebene vergleichbare Einflussfaktoren, die sich auf die Prozesse in einzelnen Quartieren ähnlich auswirken – z.B. die Restitutionsregelungen, die Förderung der Sanierung, demographische Faktoren und die Mietermarktbedingungen. Welches konkrete Muster der Gentrification sich in einzelnen Quartieren ausbildet, hängt jedoch von weiteren Faktoren ab, zu denen u.a. die Bausubstanz, die Ausgangsbevölkerung, die städtische Planung und die symbolische Bewertung des Raumes zählen. Ähnliche Einflussfaktoren erzeugen zwar *typische Merkmale* der Gentrification in Ostdeutschland, die lokale Ausprägung der Gentrification zeigt jedoch eine Variabilität, die gegen die Bildung eines klar abgrenzbaren *ostdeutschen Typs der Gentrification* spricht. Die Gentrification hat in Ostdeutschland unterschiedliche Erscheinungsformen, so wie es auch für die Gentrification in Westdeutschland, in den USA oder in anderen Ländern beobachtet wurde. Es gibt keine regionalen Typen der Gentrification, selbst wenn dies die immer wieder

vorgenommenen Vergleiche zwischen den Gentrificationprozessen in nordamerikanischen und westdeutschen Städten oder zwischen westdeutschen und ostdeutschen Städten nahezu zulegen scheinen.

Die Äußere Neustadt zählt zu den ostdeutschen Altbauquartieren, die als ‚Inseln des Aufstiegs‘ (WIEST 2004) bezeichnet werden können. Aufgrund der in ostdeutschen Großstädten weitgehend gleichen Rahmenbedingungen der Entwicklung sind in der Äußeren Neustadt *typische Merkmale* der Gentrification in Ostdeutschland erkennbar. Zugleich zeigen sich aber auch einige *Besonderheiten* (vgl. Abb. 73).

| Dimensionen der Gentrification     | für ostdeutsche Gentrificationgebiete typische Merkmale (inkl. Äußere Neustadt)  | für die Äußere Neustadt bestehende Merkmale, die von den typischen Merkmalen ostdeutscher Gentrificationgebiete abweichen  |
|------------------------------------|--|--|
| <b>bauliche Gentrification</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Investitionen wurden überwiegend von westdeutschen Eigentümern getätigt</li> <li>• die Gebäudesanierung ist überdurchschnittlich weit fortgeschritten</li> <li>• die Gestaltung des Wohnumfeldes folgt erst nach der Gebäudemodernisierung</li> <li>• mittleres bis leicht überdurchschnittliches Mietniveau</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Ausgangssubstanz und die Ausführung der baulichen Aufwertung weisen eine durchschnittliche Qualität auf</li> </ul>  |
| <b>soziale Gentrification</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• es kam zu einem umfangreichen Austausch der Quartiersbevölkerung</li> <li>• geringe Verdrängungsgefahr seit der zweiten Hälfte der 1990er Jahre</li> <li>• geringer Anteil der Gentrifier mit einem ‚yuppiehaften‘ Lebensstil</li> <li>• zu den Pionier- und Gentrifierhaushalten zählen auch Familien</li> <li>• hoher Anteil Zuziehender aus Westdeutschland</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertungs Vorbereitung durch Pioniergeneration</li> <li>• sehr hoher Studentenanteil (‚Studentifizierung‘)</li> <li>• höherer Anteil an Sozialhilfeempfängern</li> <li>• leicht überdurchschnittlicher Anteil der Gentrifier<sup>364</sup></li> </ul> |
| <b>kommerzielle Gentrification</b> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• hohe Dichte der Szenegastronomie</li> <li>• hohe Dichte der Kulturindustrie des ‚bohemian chic‘</li> <li>• hoher Anteil kreativer und soziokultureller Dienste</li> </ul>   |
| <b>symbolische Gentrification</b>  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Image des ‚bunten Kneipen- und Szeneviertels‘</li> </ul>  |

Abb. 73: Vergleich der Merkmale der Gentrification der Äußeren Neustadt mit allgemeinen Erfahrungen zur Gentrification in Ostdeutschland

Quelle: eigener Entwurf

Eine erste Besonderheit der Gentrification der Äußeren Neustadt ist die sehr frühe, bereits zu DDR-Zeiten bestehende und in der Wendezeit aufbrechende Pionierkultur. Diese Entwicklung ist zwar in einigen, jedoch nicht in allen anderen ostdeutschen Gentrificationgebieten beobachtbar. Ähnliche Pionierkulturen gab es nur im Berliner Prenzlauer Berg und im Leipziger Stadtteil Connewitz. Ab 1991 befand sich die Äußere Neustadt auf einem mit anderen ostdeutschen Gentrificationquartieren vergleichbaren Entwicklungspfad. Dabei ist folgende *typische* Abfolge der Stadien erkennbar: prognostizierte Gentrification (Gewinnerwartung, Restitution), gespaltene Gentrification (bauliche Aufwertung, geringe soziale Aufwertung) und sanfte Gentrification (weit fortgeschrittene bauliche Aufwertung, langsam nachfolgende soziale Gentrification)(vgl. Abb. 74).

<sup>364</sup> nach Vergleich anhand der Definition der Akteure von HILL/WIEST 2003

| Phasen der Gentrification der Äußeren Neustadt |   | Hauptphasen der Gentrification                  |
|--|---|---|
| bis 1980                                       | Im Schatten der sozialistischen Stadt                                       | Abwertung                                       |
| 1981 bis 1989                                  | Pionierkultur in der ‚real existierenden Neustadt‘                          | frühe Pionierphase                              |
| 1990   | Bunte Republik Neustadt   |   |
| 1991 bis 1993                                  | postsozialistische Transformation und Verdrängungsangst im Goldstaubviertel | Pionierphase und prognostizierte Gentrification |
| 1994 bis 1996                                  | Sanierungsflucht und Widerstand   | gespaltene Gentrification                       |
| 1997 bis 1999                                  | Sanierungsbooms im Kneipenviertel   |   |
| ab 2000  | ‚bohemian chic‘ im Szeneviertel   | sanfte Gentrification                           |

Abb. 74: Phasen der Gentrification der Äußeren Neustadt

Quelle: eigener Entwurf

Weitere Besonderheiten der Entwicklung in der Äußeren Neustadt waren die (nur) mittlere Qualität der baulichen Ausgangssubstanz, die (nur) moderaten Sanierungen, die intensiven Gentrification-Widerstände, der überdurchschnittlich hoher Anteil an Studierenden und Sozialhilfeempfängern, die über alle Entwicklungsphasen verlaufende kommerzielle Gentrification bis hin zum Charakter des ‚bohemian chic‘ sowie die Ausbildung des Images eines ‚Kneipen- und Szeneviertels‘ in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre. Der Fall Äußere Neustadt steht für folgende sieben ‚Teil-Typen‘ der Gentrification:

- Gentrification eines ehemaligen kleinbürgerlichen Mischgebietes
- von ‚absantee developern‘ getragene bauliche Gentrification
- von Pionieren vorbereitete und getragene soziokulturelle Aufwertung
- anfangs von intensiven Widerständen geprägte soziale Gentrification
- aktuell sanfte soziale Gentrification
- ‚bohemian gentrification‘ der Gewerbestruktur
- symbolische Gentrification zum ‚Kneipen- und Szeneviertel‘

Eine noch weitergehende Zusammenfassung führt zum Typus der *Gentrification eines ehemaligen kleinbürgerlichen Mischgebietes hin zu einem Kneipen- und Szeneviertel des ‚bohemian chic‘*.

### 4.3 Die Zukunft des Falls Äußere Neustadt

Die mit Hilfe der Begriffe und Konzepte der Gentrification vorgenommene Untersuchung der Äußeren Neustadt hatte zum Ziel, eine Idee über das ‚Wie‘ des Wandels zu erhalten. Erkenntnisse über das Funktionieren der Veränderungen sind erforderlich, um aktuell beobachtete Entwicklungen bewerten zu können, Hinweise über den Einsatz von Interventionen geben zu können und Aussagen über die weitere Entwicklung vornehmen zu können.

Welche zukünftige Entwicklungen für die Äußere Neustadt möglich erscheinen, wird im Folgenden kurz angesprochen. Der Ausblick auf den möglichen weiteren Entwicklungspfad der Äußeren Neustadt ist in Teilen auch eine Annahme über die weitere Entwicklung anderer Gentrification-quartiere in Ostdeutschland. Bei den Aussagen handelt es sich um Abschätzungen möglicher Entwicklungen, aber nicht um Voraussagen sicher eintretender Entwicklungen.

Für die *bauliche Gentrification* ist zu erwarten, dass sie in naher Zukunft nur wenig voranschreitet. Die wenigen noch stattfindenden Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen werden, wenn sich der Trend der letzten Jahre fortsetzt, eher aufwändig und hochwertig sein. Fortgesetzt wird die Aufwertung des Wohnumfeldes, wenn die städtische Politik weiterhin Fördergelder für die Wohnumfeldgestaltung bereitstellt und das besondere Entwicklungsinteresse der Stadt Dresden an der Äußeren Neustadt anhält. Unter diesen Voraussetzungen werden weitere Straßenräume und Brachflächen gestaltet.

Die *soziale Gentrification* wird sich mit großer Wahrscheinlichkeit als sanfte Gentrification fortsetzen. Prognosen zur Wohnungsmarktentwicklung in ostdeutschen Städten gehen von einem mittel- bis langfristig weiter bestehenden Mietermarkt aus. Eine deutliche Erhöhung der Mieten ist daher in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Dadurch wird das Wohnungsangebot in der Äußeren Neustadt auch weiterhin für Haushalte mit geringerem bis mittlerem Einkommen bezahlbar bleiben. Es ist daher zu erwarten, dass der Zuzug junger Nachzügler anhalten und der sozioökonomische Status auch in Zukunft unterdurchschnittlich bleiben wird. Wenig wahrscheinlich ist eine Bewohnerverdrängung, weil die Sanierungen weitgehend abgeschlossen und deutliche Mieterhöhungen nicht zu erwarten sind. Auch Selbstnutzeransprüche der Wohnungseigentümer werden in naher Zukunft wohl nicht geltend gemacht werden, da es sich bei der Mehrzahl der Eigentümer um Investoren mit Wohnsitz in Westdeutschland handelt. Der Anteil an Wohnungen für Mieter mit sehr geringem Einkommen wird auch künftig zurückgehen, wenn die Mieten für unsanierte und teilsanierte Wohnungen weiterhin steigen und die noch unsanierten Gebäude modernisiert werden. Die mit den Hartz IV-Regelungen zusammenhängende Festlegung der ‚angemessenen Mietobergrenzen‘ könnte zu Auszügen aus geförderten Mietbeständen führen, die aber keine besonderen Größenordnungen erreichen dürften.<sup>365</sup> Ein weiterer Einflussfaktor wird die demographische Entwicklung sein. Der natürliche Rückgang der noch im Quartier wohnenden Restbevölkerung älterer Bewohner und die extrem geringen Zuzüge älterer Menschen werden eine weitere Verjüngung der Durchschnittsbevölkerung zur Folge haben. Der drastische Geburtenrückgang in der Nachwendezeit wird ab 2010 zu einem spürbaren Rückgang der Zahl der Haushaltsgründer führen. Auf das Durchgangsquartier Äußere Neustadt dürfte sich diese Entwicklung in einer geringeren Wohnungsnachfrage und rückläufigen Besucherzahlen der Szeneinfrastruktur auswirken.

Die zukünftige Entwicklung der *kommerziellen Gentrification* ist nur sehr schwer zu prognostizieren. Die Bedeutung der Äußeren Neustadt als Standort der Kulturindustrie wird aber vermutlich sehr hoch bleiben. Das in den lokalen Medien und Reiseführern etablierte Image des ‚Kneipen- und Szeneviertels‘ dürfte auch in den nächsten Jahren erlebnishungrige Besucher in die Neustadt locken.

---

<sup>365</sup> Nach Berechnungen anhand der Erhebungsdaten von 2002 würden von den Haushalten, die zum Zeitpunkt der Erhebung in geförderten Altbauwohnungen lebten und von denen mindestens ein Haushaltsmitglied arbeitslos war, etwa ein Drittel über der ‚zumutbaren Mietobergrenzen‘ von 4,35 Euro/m<sup>2</sup> liegen. Dies beträfe rd. 1% bzw. 60 Haushalte in der Äußeren Neustadt.

Aufgrund des bereits in den letzten Jahren vollzogenen und sich für die Zukunft abzeichnenden Ausbaus der Gastronomie- und Einzelhandelsangebote in der Dresdner Innenstadt (Weiße Gasse, Altmarktgalerie, Neumarkt), ist jedoch kein größerer Anstieg der Geschäftszahlen zu erwarten. Der Zuzug westdeutscher Galeristen in den letzten Jahren und die Ansiedlung eines ersten global player der Fast-Food-Industrie<sup>366</sup> lassen ein Szenario des Zuzugs neuer kapitalkräftiger Unternehmen der Kulturindustrie und damit einen neuen Entwicklungsschub der kommerziellen Gentrification möglich erscheinen. Denkbar ist zugleich eine Zunahme der touristischen Nutzung der Äußeren Neustadt. Der bisherige Ausbau der touristischen Infrastruktur und vorliegende Pläne für weitere Maßnahmen (Hostels, Busparkplätze, Parkhäuser) könnten Hinweise auf diese Entwicklung sein.

Weil es sich bei der *symbolischen Gentrification* ohnehin um einen schrittweisen, eher graduellen Wandel handelt, sind auch hier mittelfristig keine gravierenden Veränderungen zu erwarten. Weiterhin vorherrschen wird der Ruf des ‚Kneipen- und Szeneviertels‘, und auch das Image des ‚verrufenen Viertels‘ wird noch eine längere Zeit für die Äußere Neustadt bestehen bleiben. Diese Persistenz des Negativimages gründet sich auf die weiterhin mangelhafte Qualität des Wohnumfeldes, die sich etablierende ‚Wochenendspäßkultur‘ und den Ruf eines ‚linken Viertels‘ und ‚Viertels des Widerstands‘.

#### **4.4 Die Zukunft der Gentrificationforschung**

Die Bearbeitung des Themas hat auch zu weiteren Forschungsfragen geführt.

Noch immer unzureichend untersucht sind die Zusammenhänge zwischen Lebensstilen und Wohnstandortentscheidungen. Mit der Untersuchung konnte zwar die besondere Bedeutung des Erlebnis- und Unterhaltungsmilieus für die in der Äußeren Neustadt beobachtete Form der Gentrification nachgewiesen werden, es fehlen aber Vergleichsstudien für Quartiere ähnlichen oder anderen Typs. Unklar bleibt zudem das Verhältnis zwischen Lebensstil und Raum (HELBRECHT/POHL 1995). Welchen Einfluss haben die Gentrificationquartiere auf die Ausbildung der Lebensstile und welchen Einfluss haben umgekehrt die Lebensstile auf die Entwicklung der Räume?

Lohnenswert scheint zudem eine intensivere Untersuchung der Sichtweisen der Akteursgruppen der Gentrification. Die bislang in der deutschen Forschung noch immer dominierenden sozialstatistischen ‚Akteursraster‘ ermöglichen kein genaues ‚Verstehen‘ der Akteure (LANG 1998; PHILLIPS 2002). Erforderlich sind Ergänzungen der quantitativen durch qualitative Erhebungen, „to break the almost utter silence of gentrifiers ... in the substantial scholarly literature ... by giving voice ... to a group of middle-class in-movers“ (CAULFIELD 1994: 109).

Ebenso wenig untersucht sind bislang die Sichtweisen und Strategien der auf politischer und ökonomischer Ebene handelnden ‚Interventions-Akteure‘. Zu diesen lokalen Akteuren zählen Investoren und Entwickler, Stadtverwaltung, Lokalpolitik, lokale Eliten, Mietervereine, Interessenvertreter der Bewohner, Gewerbetreibende und Eigentümer. Typisch für den lokalen Aushandlungs- und Entscheidungsprozess ist die Herausbildung von Lagern und Allianzen der Akteure. Befürworter einer Gentrification sind meist Investoren und Entwickler, neo-liberale und auf wirtschaftliche Entwicklung setzende Stadtpolitiker sowie Interessenverbände von Eigentümern und Gewerbetreibenden. Gegen eine Gentrification argumentieren meist linke und alternative Bürgerinitiativen, Interessengruppen und Lokalpolitiker. Die kommunalen Verwaltungen stehen häufig zwischen diesen Lagern und übernehmen die Rolle des Vermittlers. Festgelegt sind sie auf diese Rolle jedoch nicht. So kann es zu strategischen Allianzen zwischen Investoren und Stadtverwaltung kommen, die gemeinsam eine Aufwertung fördern (‚mental partnership‘ nach DANGSCHAT 2003; ‚lokale Wachstumskoalitionen‘ nach KIRCHBERG 1998; ‚the hidden hand‘ nach BETANCUR 2002). Ebenso ist aber auch eine besondere Nähe der Stadtverwaltung zu Gentrificationgegnern möglich. Eine Analyse dieser ‚soft

---

<sup>366</sup> Im Sommer 2004 eröffnete an der Bautzner Straße eine Filiale des Sandwichanbieters ‚subway‘.

structures‘ (MATTHIESEN 2002: 29) und deren ‚representations of gentrification‘ (LEES 1996) könnte weitere Erkenntnisse über Handlungsstrategien von politischen Akteuren, deren Einfluss auf die Gentrification, die symbolische Bewertung des Raumes durch die politischen Akteure, der sich daraus ergebenden ‚Politik der Gentrification‘ sowie über die Gründe für unterschiedliche Intensitäten der Proteste gegen Gentrification liefern (BEAUREGARD 1985; BETANCUR 2002). Auch die Bedeutung verschiedener Kulturen, Milieus oder Berufsethiken der lokalen Akteure auf die Gentrification wurde noch nicht untersucht. Ein Übertrag politikwissenschaftlicher Ansätze auf die Gentrificationforschung erfolgte bislang nur in programmatischer Form durch HENKEL (2000).

Was weiterhin fehlt, obwohl es ein hohes Erklärungspotenzial hat, ist die theoretische Aufarbeitung soziologischer Szenekonzepte und deren Betrachtung im Zusammenhang mit der Gentrificationforschung. Viele Autoren nennen das Entstehen einer Szene als typisches Merkmal eines frühen Gentrificationprozesses. Stets werden provisorische Kneipen der Spontan-Gastronomie und Szenekneipen, alternative Läden, Hausbesetzungen und Kulturprojekte als typische Szenemerkmale genannt (HARTH/HERLYN/SHELLER 1998; FRIEDRICHS/KECSKES 2002; HÄUBERMANN/HOLM/ZUNZER 2002). Es fehlen aber genauere soziologische Umschreibungen der Szenen und Untersuchungen über deren Zusammenhang mit der Gentrification. Ansätze dafür bieten die soziologischen Konzepte zu Szenen von SCHULZE (1992) und HITZLER/BUCHER/NIEDERBACHER (2001) sowie das Konzept der Szenerien von SCHULZE (1994).

Schließlich scheint es sehr lohnenswert, die Methode der Typisierung und den damit möglichen Vergleich unterschiedlich ablaufender Gentrificationprozesse fortzuführen. Das Erkennen typischer Muster des Verlaufs und der Beeinflussung der Gentrification sowie deren Ausprägung auf der baulichen, sozialen, kommerziellen und symbolischen Ebene kann dazu beitragen, genauere Beobachtungen anzustellen, ‚passendere‘ Erklärungen zu finden, ablaufende Prozesse besser zu bewerten und realistischere Aussagen über zukünftige Entwicklungen zu treffen.



## Literatur

- ALISCH, M. (1993): Frauen und Gentrification. Der Einfluß von Frauen auf die Konkurrenz um den innerstädtischen Wohnraum. Wiesbaden.
- ALISCH, M. (1994): Innenstadtnahes Wohnen als Chance der Lebensstilisierung jenseits der 'weiblichen Normalbiographie'. In: DANGSCHAT, J.S. / BLASIUS, J. (Hrsg.): Lebensstile in den Städten. Opladen, S.396-407.
- ALISCH, M. / DANGSCHAT, J.S. (1996): Die Akteure der Gentrifizierung und ihre "Karrieren". In: FRIEDRICHS, J. / KECSKES, R. (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S.95-129.
- ALISCH, M. / ZUM FELDE, W. (1990): 'Das gute Wohngefühl ist weg!' - Wahrnehmung, Bewertungen und Reaktionen von Bewohnern im Vorfeld der Verdrängung. In: BLASIUS, J. / DANGSCHAT, J.S. (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt/M., S.277-300.
- ATKINSON, R. (2000a): Measuring gentrification and displacement in greater London. In: Urban studies 37, Heft 1, S.149-167.
- ATKINSON, R. (2000b): The hidden costs of gentrification: Displacement in central London. In: Journal of Housing and the Built Environment 15, Heft 4, S.307-326.
- ATKINSON, R. (2003): Introduction: Misunderstood Savior or Vengeful Wrecker? The Many Meanings and Problems of Gentrification. In: Urban Studies 40, Heft 12, S.2343-2350.
- ATKINSON, R. / BRIDGE, G. (Hrsg.)(2005): Gentrification in a Global Context. The new urban colonialism. London.
- BADCOCK, B. (1989): Smith's rent-gap hypothesis: an Australian view. In: Annals of the Association of American Geographers 79, S.125-145.
- BADCOCK, B. (1993): Notwithstanding the exaggerated claims, residential revitalization really is changing the form of some Western cities: a response to Bourne. In: Urban studies 30, Heft 1, S.191-195.
- BADCOCK, B. (1995): Building upon the Foundations of Gentrification: Inner-City Housing Development in Australia in the 1990's. In: Urban Geography 16, Heft 1, S.70-90.
- BADCOCK, B. (2001): Thirty Years On: Gentrification and Class Changeover in Adelaide's Inner Suburbs. 1966-96. In: Urban studies 38, Heft 9, S.1559-1572.
- BADYINA, A. / GOLUBCHIKOV, O. (2005): Gentrification in Central Moscow - a market process or a deliberate policy?: money, power and people in housing regeneration in Ostozhenka. In: Geografiska annaler / Series B, Human geography 87;Heft 2; S.113-129.
- BAER, O. (1995): Betrachtungen zum Städtebau in Dresden in den 50er Jahren. In: DRESDNER GESCHICHTSVEREIN E.V. (Hrsg.): Dresdner Hefte 28, Dresden, S.23-32.
- BAGLI, C. (1991): 'De-gentrification' can hit when boom goes bust. In: The New York Observer 5, Heft 8, S.12.
- BBR - BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.)(2001): Stadtentwicklung und Städtebau in Deutschland. Ein Überblick. Berlin. (=Berichte Bd.5)
- BEAUREGARD, R. (1985): Politics, ideology and theories of gentrification. In: Journal of Urban Affairs 7, S.51-62.
- BEAUREGARD, R. (1986): The chaos and complexity of gentrification. In: SMITH, N./WILLIAMS, P. (Hrsg.): Gentrification of the City. Boston, S.35-55.
- BEAUREGARD, R. (1990): Trajectories of Neighborhood Change: The Case of Gentrification. In: Environment and Planning A 22, Heft 7, S.855-874.
- BERGHOFER, W. (1999): "So konnte es nicht weitergehen." In: Dresdner Hefte 59, Dresden, S.52-59.
- BERKING, H. / Neckel, S. (1990): Die Politik der Lebensstile in einem Berliner Bezirk. In: BERGER, P.A. / HRADIL, S. (Hrsg.): Lebenslagen, Lebensläufe, Lebensstile. Göttingen, S.481-500. (=Soziale Welt, Sonderband 7)
- BERNARDT, G. (1987): Kulturpolitische Empfehlungen für eine bewahrende Erneuerung der Dresdner Äußeren Neustadt. Band 1 und 2. Dresden. (Dissertation an der Fakultät für Bau-, Wasser- und Forstwesen, TU Dresden)

- BERNARDT, G. (1990): Sanierungskommission Äußere Neustadt - Erfahrungen im Ringen um Problemlösungen und Bewohnermitbestimmung. In: TU DRESDEN/ARCHITEKTURBÜRO STADTERNEUERUNG DRESDEN ÄÜßERE NEUSTADT (Hrsg.): Ein Jahr nach der Wende. Erkenntnisse. Neue Ansätze. Perspektiven. Kolloquium Stadterneuerung Dresden Äußere Neustadt vom 7.-8.Dez. 1990 in Dresden. Dresden, S.25-30.
- BERNT, M. (1998): Stadterneuerung unter Aufwertungsdruck. Bad Sinzheim.
- BERNT, M. / Holm, A. (2002a): Gentrification in Ostdeutschland: der Fall Prenzlauer Berg. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften 41, Heft II, S.125-150.
- BERNT, M. / Holm, A. (2002b): Gentrification of a particular type: the case of Prenzlauer Berg. Paper präsentiert auf der Neighborhood Trajectories Conference September 2002, Universität Glasgow.
- BERRY, B. (1985): Islands of renewal in a sea of decay. In: PATERSON, P. (Hrsg.): The New Urban Reality. Washington.
- BERRY, B. (1999): Comment on Elvin K. Wyly and Daniel J. Hammel's "Islands of Decay in Seas of Renewal: Housing Policy and the Resurgence of Gentrification" - Gentrification Resurgent? In: Housing Policy Debate 10, Heft 4, S.783-788.
- BEST, U. (2001): Kreuzberg und Kreuzberger Identität und Lebenswelt unter dem Ghetto-Stigma. Eine diskursanalytische Interpretation. In: BEST, U. / GEBHART, D. (Hrsg.): Ghetto-Diskurse. Geographie der Stigmatisierung in Marseille und Berlin. Potsdam, S.91-177. (=Praxis Kultur- und Sozialgeographie 24)
- BETANCUR, J.J. (2002): The Politics of Gentrification: The case of westtown of Chicago. In: Urban Affairs Review 37, Heft 6, S.780-814.
- BIRCH, D. (1971): Toward a Stage Theory of Urban Growth. In: Journal of the American Institute of Planners 37, S.78-87.
- BLACK, J.T. (1980): Private-Market Housing Renovation in Central Cities: An Urban Land Institute Survey. In: LASKA, S.B. / SPAIN, D. (Hrsg.): Back to the City. Issues in Neighborhood Renovation. New York, S.3-12.
- BLASIUS, J. (1990): Gentrification und Lebensstile. In: BLASIUS, J. / DANGSCHAT, J.S. (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt a.M./New York, S.354-375.
- BLASIUS, J. (1993): Gentrification und Lebensstile. Eine empirische Untersuchung. Wiesbaden.
- BLASIUS, J. (1994): Verdrängungen in einem gentrifizierten Gebiet. In: BLASIUS, J. / DANGSCHAT, J.S. (Hrsg.): Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden. Opladen, S.408-425.
- BLASIUS, J. (1996): Neue Lebensstile und Wohnformen. Der Wandel von innenstadtnahen Wohngebieten infolge der Wiederaufwertung. In: SCHÄFERS, B. / WEWER, G. (Hrsg.): Die Stadt in Deutschland. Soziale, politische und kulturelle Lebenswelt. Opladen, S.183-199.
- BLASIUS, J. (2004): Gentrification und die Verdrängung der Wohnbevölkerung. In: KECSKES, R. / WAGNER, M. / WOLF, C. (Hrsg.): Angewandte Soziologie. Wiesbaden, S.21-44.
- BLASIUS, J. / DANGSCHAT, J.S. (Hrsg.)(1990): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt a.M./New York.
- BLOMLEY, N. (1997): The Properties of Space: History, Geography and Gentrification. In: Urban Geography 18, Heft 4, S. 286-295.
- BORST, R. (1996): Volkswohnungsbestand in Spekulantenhand? Zu den möglichen Folgen der Privatisierung von ehemals volkseignen Wohnungen in den neuen Bundesländern. In: HÄUBERMANN, H. / NEEF, R. (Hrsg.): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Soziale und räumliche Tendenzen. Opladen, S.107-128.
- BOURNE, L.S. (1993): The Myth and Reality of Gentrification. A Commentary on Emerging Urban Forms. In: Urban studies 30, Heft 1, S.183-189.
- BRIDGE, G. (1994): Gentrification, class and residence: a reappraisal. In: Environment and Planning D: Society and Space 12, S.31-51.
- BRIDGE, G. (1995): The space for class? On class analysis in the study for gentrification. In: Transactions of the Institute of British Geographers 26, S.236-247.

- BRIDGE, G. (2001): Estate Agents as Interpreters of Economic and Cultural Capital: The Gentrification Premium in the Sydney Housing Market. In: *International Journal of Urban and Regional Research* 25, Heft 1, S.87-101.
- BRIDGE, G. (2003): Time-Space Trajectories in Provincial Gentrification. In: *Urban studies* 40, Heft 12, S.2545-2556.
- BRIDGE, G. / DOWLING, R. (2001): Microgeographies of Retailing and Gentrification. In: *Australian Geographer* 32, Heft 1, S.93-107.
- BÜRO DES STADTARCHITEKTEN DES RATES DER STADT DRESDEN (Hrsg.)(1983): Städtebauliche Leitplanung zur Rekonstruktion der „Äußeren Neustadt“ in Dresden. Dresden.
- BUSSE, C.-H. (1990): Gentrification: Stadtteile im Konflikt - Beispiele aus Hamburg. In: BLASIUS, J. / DANGSCHAT, J.S. (Hrsg.): *Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete*. Frankfurt a.M./New York, S.196-212.
- BUTLER, T. (1997): *Gentrification and the Middle Classes*. Aldershot.
- BUTLER, T. (2003): Living in the Bubble: Gentrification and its 'Others' in North London. In: *Urban studies* 40, Heft 12, S.2469–2486.
- BUTLER, T. / ROBSON, G. (2001): Social Capital, Gentrification and Neighbourhood Change in London: A Comparison of Three South London Neighbourhoods. In: *Urban studies* 38, Heft 12, S.2145-2162.
- BUTLER, T. / ROBSON, G. (2003): *London Calling: The Middle Classes and the Remaking of Inner London*. Oxford.
- BUTLER, T. / HAMNETT, C. (1994): Gentrification, class and gender: some comments on Warde's gentrification as consumption. In: *Environment and Planning D: Society and Space* 12, S.477-493.
- CARPENTER, J. / LEES, L. (1995): Gentrification in New York, London and Paris: an international comparison. In: *International Journal of Urban and Regional Research* 19, Heft 2, S.286-303.
- CAULFIELD, J. (1989): Gentrification and desire. In: *Canadian Review of Sociology and Anthropology* 26, Heft 4, S.617-632.
- CAULFIELD, J. (1994): *City Form and Everyday Life: Toronto's gentrification and critical social practice*. Toronto.
- CHEMNITZ, P. / BERNARDT, G. (1991): Die Bunte Republik Äußere Neustadt. In: MEISNER, M. / WASSERMANN, A. (Hrsg.): *Dresden zu Fuß. Stadtteilrundgänge durch Geschichte und Gegenwart*. Hamburg, S.67-87.
- CHERNOFF, M. (1980): Social displacement in a renovating neighborhood commercial district. In: LASKA, S. / SPAIN, D. (Hrsg.): *Back to the City: Issues in Neighborhood Renovation*. New York, S.204-219.
- CLARK, E. (1988): The rent-gap and transformation of the built environment: case studies in Malmo 1860-1985. In: *Geografiska Annaler* 70B, S.241-254.
- CLARK, E. (1992): On blindness, centrepieces and complementarity in gentrification theory. In: *Transactions of the Institute of British Geographers* 17, S.358-362.
- CLARK, E. (1994): Towards a Copenhagen Interpretation of Gentrification. In: *Urban studies* 31, Heft 8, S.1033-1042.
- CLAY, P.L. (1979): *Neighborhood Renewal. Middle Class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods*. Lexington.Mass.
- CLAY, P.L. (1980): The Rediscovery of City Neighbourhoods: Reinvestment by Long-Time Residents and Newcomers. In: LASKA, B. / SPAIN, D. (Hrsg.): *Back to the City*. New York, S.13-26.
- CRESSEY, P.G. (1938): Population Succession in Chicago: 1898-1930. In: *American Journal of Sociology* 44, S.59-69.
- CYBRIWSKY, R. (1978): Social aspects of neighbourhood change. In: *Annals of the Association of American Geographers* 68, S.17-33.
- CYBRIWSKY, R. / LEY, D. / WESTERN, J. (1986): The political and social construction of revitalized neighborhoods: Society Hill, Philadelphia and False Creek, Vancouver. In: SMITH, N. / WILLIAMS, P. (Hrsg.): *Gentrification of the City*. London, S.92-120.

- DANGSCHAT, J.S. (1988): Gentrification. Der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel. In: FRIEDRICHS, J. (Hrsg.): Soziologische Stadtforschung. Opladen, S.272-292. (=Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Sonderheft 29)
- DANGSCHAT, J.S. (1990): Geld ist nicht (mehr) alles - Gentrification als räumliche Segregierung nach horizontalen Ungleichheiten. In: BLASIUS, J./DANGSCHAT, J.S. (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt a.M./New York, S.69-92.
- DANGSCHAT, J.S. (1991a): Gentrification. Indikator und Folge globaler ökonomischer Umgestaltung, des sozialen Wandels, politischer Handlungen und von Verschiebungen auf dem Wohnungsmarkt in innenstadtnahen Wohngebieten. Hamburg. (unveröffentlichte Habilitationsschrift)
- DANGSCHAT, J.S. (1991b): Gentrification in Hamburg. In: VAN WEESEP, J./MUSTERD, S. (Hrsg.): Urban housing for the Better-Off: Gentrification in Europe. Utrecht, S.63-88.
- DANGSCHAT, J.S. (1994a): Lebensstile in der Stadt. Raumbezug und konkreter Ort von Lebensstilen und Lebensstilisierungen. In: DANGSCHAT, J.S./BLASIUS, J. (Hrsg.): Lebensstile in den Städten. Opladen, S.335-354.
- DANGSCHAT, J.S. (1994b): Segregation - Lebensstile im Konflikt, soziale Ungleichheiten und räumliche Disparitäten. In: DANGSCHAT, J.S./BLASIUS, J. (Hrsg.): Lebensstile in den Städten. Opladen, S.426-445.
- DANGSCHAT, J.S. (1996): Raum als Dimension sozialer Ungleichheit und Ort als Bühne der Lebensstilisierung? - Zum Raumbezug sozialer Ungleichheit und von Lebensstilen. In: SCHWENK, O. (Hrsg.): Lebensstil zwischen Sozialstrukturanalyse und Kulturwissenschaft. Opladen, S.99-135.
- DANGSCHAT, J.S. (1997): Sozialer Wandel in der Stadt - Beispiel Ostdeutschland. In: KOVÁCS, Z./WIEBNER, R. (Hrsg.): Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. Passau, S.97-122. (=Münchner Geographische Hefte, Heft 76)
- DANGSCHAT, J.S. (1998): Segregation. In: HÄUBERMANN, H. (Hrsg.): Großstadt. Soziologische Stichworte. Opladen, S.207-220.
- DANGSCHAT, J.S. (2001): Gentrification - die Aufwertung innenstadtnaher Wohnstandorte. In: *dérive* 6, Heft 4. o.S.
- DANGSCHAT, J.S. (2003): Binnenentwicklung - Abbau der regionalen Segregation, aber 'take off' für Gentrifizierung? In: ARLT, G. u.a. (Hrsg.): Urbane Innenentwicklung in Ökologie und Planung. Dresden, S.1-14. (=IÖR-Schriften 39)
- DANGSCHAT, J.S. / ALISCH, M. (1995): Gentrification in Hamburg. Die ökonomische Aufwertung und kulturelle Umwertung dreier innenstadtnaher Wohngebiete. Hamburg. (unveröffentlichter Abschlußbericht des DFG-Projektes 'Gentrification' Da 219/1-2)
- DANGSCHAT, J.S. / BLASIUS, J. (1990): Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Grundlagen und Folgen. In: BLASIUS, J. / DANGSCHAT, J.S. (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt a.M./New York, S.11-31.
- DANGSCHAT, J.S. / FRIEDRICHS, J. (1988): Gentrification in Hamburg. Eine empirische Untersuchung des Wandels von drei Wohnvierteln. Hamburg. (Veröffentlichung der Gesellschaft für Sozialwissenschaftliche Stadtforschung, Band 8)
- DANTAS, A. (1988): Overspill as an alternativ style of gentrification: the case of Riverdale, Toronto. In: BUNTING, T./FILION, P. (Hrsg.): The Changing Canadian Inner City. Waterloo, S.73-86. (=publication series 31, Department of Geography, University of Waterloo, Ontario)
- DARLING, E. (2005): The city in the country: Wildness gentrification and the rent gap. In: *Environment and planning A* 37, Heft 6, S.1015-1032.
- DAVID, C. (Hrsg.)(1996): Schokoladenbruch. neustadt lese buch. Dresden.
- DENZER, V. (2002): Stadterneuerung und Revitalisierung - Strategien im innerstädtischen Restrukturierungsprozeß am Beispiel sächsischer Großstädte. In: HASSE, J. (Hrsg.): Subjektivität in der Stadtforschung. Frankfurt/Main, S.245-276. (=Natur-Raum-Gesellschaft, Band 3)
- DENZER, V. / HEYDENREICH, S. (2002): Nachholende Gentrifizierung? Betrachtungen zur empirischen Analyse von Aufwertungsprozessen in der Transformation. In: *Nachrichtenblatt zur Stadt- und Regionalsoziologie* 16, Heft 1, S.53-65.

- DIEKMANN, A. (2002): Empirische Sozialforschung. Grundlagen, Methoden, Anwendungen. 8.Auflage. Reinbeck.
- DIESER, H. (1996): Restitution: Wie funktioniert sie und was bewirkt sie? In: HÄUBERMANN, H./NEEF, R. (Hrsg.): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Soziale und räumliche Tendenzen. Opladen, S.129-138.
- DOEHLER, P. (1961): Planungsgrundlagen zur sozialistischen Umgestaltung der Wohnbausubstanz von Altbauwohngebieten, insbesondere von Städten über 10.000 Einwohner im Zeitraum von 1965-1981. Berlin. (Dissertation)
- DÖHLER, M. / RINK, D. (1997): Stadtentwicklung in Leipzig: zwischen Verfall und Deindustrialisierung, Sanierung und tertiären Großprojekten. In: HÄUBERMANN, H. / NEEF, R. (Hrsg.): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Opladen, S.263-286.
- DÖRRIES, C. (1998): Gentrification als kulturelles Phänomen. Der Zusammenhang von Innenstadtwandel und Lebensstil. Berlin. (unveröffentlichte Diplomarbeit an der HU Berlin)
- DOWNES, A. (1981): Neighbourhoods and Urban Development. Washington, DC.
- DRÖGE, F. / KRÄMER-BADONI, T. (1987): Die Kneipe. Zur Soziologie einer Kulturform. Frankfurt/Main.
- DROTH, W. / DANGSCHAT, J.S. (1985): Räumliche Konsequenzen der Entstehung 'neuer Haushaltstypen'. In: FRIEDRICHS, J. (Hrsg.): Die Städte in den 80er Jahren. Opladen, S.147-180.
- DUDCZAK, J. (2000): Geschichte der Äußeren Neustadt. In: [www.dresden-neustadt.de](http://www.dresden-neustadt.de) (4/2004).
- EDER, J. (1996): Der Wandel innenstadtnaher Wohngebiete in den neuen Bundesländern am Beispiel des Paulusviertels in Halle/Saale. (unveröffentlichte Magisterarbeit an der Universität Erlangen-Nürnberg)
- ENDERLEIN, U. / WEGNER, H. (1991): Die Dresdner Neustadt - Versuch einer Bestandsaufnahme. Dresden. (unveröffentlichte Seminararbeit)
- ERGUN, N. (2004): Gentrification in Istanbul. In: Cities 21; Heft October 5, S.391-405.
- ESCHER, A. / PETERMANN, S. / CLOS, B. (2001): Gentrification in der Medina von Marrakech. In: Geographische Rundschau 53, Heft 6, S.24-31.
- ESCHER, A. / PETERMANN, S. (2004): Gentrification in den Altstädten des Königreichs Marokko. In: MEYER, G. (Hrsg.): Die arabische Welt im Spiegel der Kulturgeographie. Mainz, S.154-162. (=Veröffentlichungen des Zentrums für Forschung zur Arabischen Welt 1)
- FALK, W. (1994): Städtische Quartiere und Aufwertung: Wo ist Gentrification möglich? Basel/Boston/Berlin. (= Stadtforschung aktuell, Band 49)
- FIEDLER, A. u.a. (1983): Der Stadtbezirk Nord der Stadt Dresden. Dresden. (=Reihe: Dresden aus der Geschichte seiner Stadtteile)
- FIELDING-BANKS, O. / TANQUERAY, R. (1999): Lofts - Living in Space. London.
- FORSYTH, A. (1997): NOHO: Upscaling Main Street on the Metropolitan Edge. In: Urban Geography, Heft 7, S.622-652.
- FRANZ, P. (2000): Soziale Ungleichheit und Stadtentwicklung in ostdeutschen Städten. In: HARTH, A. / SCHELLER, G. / TESSIN, W. (Hrsg.): Stadt und soziale Ungleichheit. Opladen, S.160-173.
- FRANZ, P. / RICHERT, R. / WEILEPP, M. (1997): Suburbanisierung von Handel und Dienstleistungen in Ostdeutschland - Auswirkungen auf die Innenstädte und Maßnahmen der Gegensteuerung. In: Archiv für Kommunalwissenschaften 36, Bd. I, S.48-72.
- FRANZMANN, G. (1996): Gentrification und Einzelhandel. Gibt es die "neuen" Geschäfte? In: FRIEDRICHS, J. / KECSKES, R. (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse, S.229-258.
- FRICK, J. (1996): Lebenslagen im Wandel: Determinanten kleinräumlicher Mobilität in Westdeutschland. Frankfurt/Main.
- FRIEDRICH, K. (2000): Gentrifizierung. Theoretische Ansätze und Anwendung auf Städte in den neuen Ländern. In: Geographische Rundschau 52, Heft 7-8, S.34-39.
- FRIEDRICHS, J. (1988): Makro- und mikrosoziologische Theorien der Segregation. In: FRIEDRICHS, J. (Hrsg.): Soziologische Stadtforschung. Opladen, S.56-77. (=Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Sonderheft 29)

- FRIEDRICH, J. (1995): Stadtsoziologie. Opladen.
- FRIEDRICH, J. (1996): Gentrification. Forschungsstand und Methodologische Probleme. In: FRIEDRICH, J. / KECSKES, R. (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S.13-40.
- FRIEDRICH, J. (1998): Gentrification. In: HÄUBERMANN, H. (Hrsg.): Großstadt. Opladen, S.57-66.
- FRIEDRICH, J. (2005): Thesen zur Stadtsoziologie. In: Nachrichtenblatt zur Stadt- und Regionalsoziologie, letzte Ausgabe Juli 2005, S.9-16.
- FRIEDRICH, J. / KAHL, A. (1991): Strukturwandel in der ehemaligen DDR - Konsequenzen für den Städtebau. In: Archiv für Kommunalwissenschaften 30, Heft II, S.169-197.
- FRIEDRICH, J. / HÄUBERMANN, H. (2001): Die Entwicklung der Städte in den neuen Bundesländern. In: BERTRAM, H./KOLLMORGEN, R. (Hrsg.): Die Transformation Ostdeutschlands. Berichte zum sozialen und politischen Wandel in den neuen Bundesländern. Opladen, S.315-339.
- FRIEDRICH, J./KECSKES, R. (Hrsg.)(1996): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen.
- FRIEDRICH, J. / KECSKES, R. (2002): Gentrifizierung. In: INSTITUT FÜR LÄNDERKUNDE LEIPZIG (Hrsg.): Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland. Dörfer und Städte. Berlin, S.140-141.
- FROESSLER, R. / SELLE, K. (1990): "Friede den Hütten ...?" Traditionelle und erweiterte Handlungsansätze zur Sicherung preiswerter Wohnverhältnisse. In: BLASIUS, J./DANGSCHAT, J. (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt/Main, S.128-153.
- GALE, D. E. (1979): Middle Class Resettlement in Older Urban Neighborhoods. In: Journal of the American Planning Association 45, S.293-304.
- GALE, D. E. (1980): Neighborhood Resettlement: Washington, D.C. In: LASKA, S.B./SPAIN, D. (Hrsg.): Back to the City. New York, S.95-115.
- GALE, D.E. (1984): Neighborhood revitalisation and the postindustrial city: a multinational perspective. Lexington. Mass.
- GARSIDE, J. (1993): Inner City Gentrification in South Africa: The case of Woodstock, Cape Town. In: GeoJournal 30, Heft 1, S.29-35.
- GDANIEC, C. (1997): Reconstruction in Moscow's historic centre: conservation, planning and finance strategies - the example of the Ostozhenka district. In: GeoJournal 42, Heft 4, S.377-384.
- GEIBLER, R. (2000): Nachholende Modernisierung mit Widersprüchen. Eine Vereinigungsbilanz aus modernisierungstheoretischer Perspektive. In: Aus Politik und Zeitgeschichte, 40/2000, S.22-29.
- GEIBLER, R. (2002): Die Sozialstruktur Deutschlands. Bonn.
- GERDES, J. (2000): Evaluation der Maßnahmen zur Verbesserung des sozialen Umfeldes im Rahmen der GI Urban in Rostock. Teilbereich zur Gesamtevaluation. Rostock.
- GHOSE, R. (2004): Big Sky or Big Sprawl? Rural gentrification and the changing cultural landscape of Missoula, Montana. In: Urban geography 25, Heft 6, S.528-549.
- GLASS, R. (1964): Aspects of Change. In: CENTRE FOR URBAN STUDIES (Hrsg.): London. Aspects of Change. London. (=Center for urban studies report No.3)
- GLATTER, J. / HERRMANN, S. (2004): Vom Kleinbürgermilieu zum Szeneviertel. Die Geschichte des Dresdner Wohnhauses Louisenstraße 28. (unveröffentlichter Projektbericht)
- GLATTER, J. / KILLISCH, W. (2004): Gentrification in innenstadtnahen Wohnquartieren ostdeutscher Städte - das Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 78, Heft 1, S.41-54.
- GLORIUS, B. (2002): Gründerzeitliche Mietskasernen und Nobelviertel - baulicher Verfall, Restaurierung und Gentrifizierung. In: FRIEDRICH, K./FRÜHAUF, M. (Hrsg.): Halle und sein Umland. Geographischer Exkursionsführer. Halle, S.115-122.
- GODFREY, B. (1988): Neighborhoods in Transition: The Making of San Francisco's Nonconformist Communities. Berkeley.
- GÖSCHEL, A. (1987): Lokale Identität: Hypothesen und Befunde über Stadtteilbindungen in Großstädten. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3, S.91-107.

- GONEN, A. (2002): Widespread and diverse neighborhoods in Jerusalem. In: *Political geography*, Heft 21, S.27-37.
- GRETZSCHEL, M. / MENZHAUSEN, D. (1991): Dresden. Ein Führer durch die sächsische Landeshauptstadt. München.
- GRETZSCHEL, M. / KOSSAK, E. (1992): Spaziergänge – Dresden. Hamburg.
- GRIER, G. / GRIER, E. (1980): Urban Displacement: A Reconnaissance. In: LASKA, S.B./SPAIN, D. (Hrsg.): *Back to the City. Issues in Neighborhood Renovation*. New York, S.252-268.
- GÜTTER, R. (1983): Das Schwarze-Peter-Spiel. Betrachtungen zur Durchsetzung kommunaler Wohnungspolitik. In: EVERS, A./LANGE, H.G./WOLLMANN, H. (Hrsg.): *Kommunale Wohnungspolitik*. Basel, S.200-213.
- GÜTTER, R. / KILLISCH, W. (1992): Die Folgen der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. In: *Wohnungswirtschaft und Mietrecht*, Heft 9, S.455-458.
- HA, Seong-Kyu (2004): Housing renewal and neighborhood change as a gentrification process in Seoul. In: *Cities* 21, Heft October 5, S.381-389.
- HACKWORTH, J. (2001): Inner-City Real Estate Investment, Gentrification and Economic Recession in New York City. In: *Environment-and-Planning-A* 33, Heft 5, S.863-880.
- HACKWORTH, J. (2002): Postrecession Gentrification in New York City. In: *Urban Affairs* 37, Heft 6, S.815-843.
- HACKWORTH, J. / SMITH, N. (2001): The changing state of gentrification. In: *Tidjesschrift voor Economische en Sociale Geografie* 92, Heft 4, S.464-477.
- HAHN, A. / NEEF, E. (1984): Dresden. Ergebnisse der heimatkundlichen Bestandsaufnahme. Berlin. (=Werte unserer Heimat, Bd. 42)
- HAMNETT, C. (1973): Improvement grants as an indicator of gentrification in Inner London. In: *Area* 5, S.252-261.
- HAMNETT, C. (1984): Gentrification and Residential Location Theory. A Review an Assessment. In: HERBERT, D.T. / JOHNSTON, R.J. (Hrsg.): *Geography and the Urban Environment*. London, S.283-319.
- HAMNETT, C. (1991a): The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. In: *Transactions of the Institute of British Geographers* 16, S.173-189.
- HAMNETT, C. (1991b): Gentrifiers or lemmings? A response to Neil Smith. In: *Transactions of the Institute of British Geographers* 17, S.116-119.
- HAMNETT, C. (2003): Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London 1961-2001. In: *Urban studies* 40, Heft 12, S.2401-2426.
- HAMNETT, C. / WILLIAMS, P. (1980): Social change in London: a study of gentrification. In: *Urban Affairs Quarterly* 15, Heft 4, S.469-487.
- HAMNETT, C. / RANDOLPH, B. (1984): The role of landlord disinvestment in housing market transformation: an analysis of the flat break-up market in central London. In: *Transactions of the Institute of British Geographers* 9, S.259-279.
- HAMNETT, C. / RANDOLPH, B. (1986): Tenurial Transformation and the Flat Break-up Market in London. The British Condo Experience. In: SMITH, N./WILLIAMS, P. (Hrsg.): *Gentrification of the city*. London, S.121-152.
- HANNEMANN, C. (2000): Historischer Abriss zu wesentlichen Entwicklungslinien städtischen Wohnens in Deutschland seit 1945. In: [www.hu-berlin.de/stadtsoz/mitin/ch/wohngeschichte.pdf](http://www.hu-berlin.de/stadtsoz/mitin/ch/wohngeschichte.pdf) (9/2004).
- HARD, G. (1973): *Die Geographie. Eine wissenschaftstheoretische Einführung*. Berlin.
- HARD, G. (1993): Graffiti, Biotope und 'Russenbaracken' als Spuren. Spurenlesen als Herstellen von Sub-Texten, Gegen-Texten und Fremd-Texten. In: HASSE, J./ISENBERG, W. (Hrsg.): *Vielperspektivischer Geographieunterricht. Erweiterte Dokumentation einer Tagung in der Thomas-Morus-Akademie in Bensberg am 12./13. November 1991*. Osnabrück, S.71-107. (=Osnabrücker Studien zur Geographie, Band 14)

- HARD, G. (1995): Spuren und Spurenleser. Zur Theorie und Ästhetik des Spurenlesens in der Vegetation und anderswo. Osnabrück.
- HARDT, C. (1996): Gentrification im Kölner Friesenviertel. Ein Beispiel für konzerngesteuerte Stadtplanung. In: FRIEDRICH, J./KECSKEC, R. (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S.283-311.
- HARLANDER, T. (1999): Wohnen und Stadtentwicklung in der Bundesrepublik. In: FLAGGE, I. (Hrsg.): Geschichte des Wohnens. 1945 bis heute: Aufbau, Neubau, Umbau. Band 5. Ludwigsburg, S.233-418.
- HARTH, A. (1994): Lebenslagen und Wohnmilieus. In: HERLYN, U./HUNGER, B. (Hrsg.): Ostdeutsche Wohnmilieus im Wandel. Eine Untersuchung ausgewählter Stadtgebiete als sozialplanerischer Beitrag zur Stadterneuerung. Basel/Boston/Berlin, S.47-210.
- HARTH, A. (1997): Soziale Ausdifferenzierung und räumliche Segregation in den Städten der neuen Bundesländer. Allgemeine Befunde und eine Fallstudie in Halle/Saale. In: SCHÄFER, U. (Hrsg.): Städtische Strukturen im Wandel. Opladen, S.251-365.
- HARTH, A. / HERLYN, U. / SCHELLER, G. (1996): Ostdeutsche Städte auf Gentrificationkurs? Empirische Befunde zur "gespaltenen" Gentrification in Magdeburg. In: FRIEDRICH, J. / KECSKES, R. (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S.167-191.
- HARTH, A. / HERLYN, U. / SCHELLER, G. (1998): Segregation in ostdeutschen Städten. Opladen.
- HARTH, A. / HERLYN, U. (1996): "... und dann geht's doch 'n bißchen auseinander". Zum Wandel städtischer Wohnmilieus in den neuen Bundesländern. In: HÄUBERMANN, H./NEEF, R. (Hrsg.): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Soziale und räumliche Tendenzen. Opladen, S.139-162.
- HÄUBERMANN, H. (1990): Der Einfluß von ökonomischen und sozialen Prozessen auf die Gentrification. In: BLASIUS, J./DANGSCHAT, J.S. (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt am Main/New York, S.35-50.
- HÄUBERMANN, H. (1995): Von der 'sozialistischen' zur 'kapitalistischen' Stadt. In: Aus Politik und Zeitgeschichte, Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament, 12/1995, S.3-15.
- HÄUBERMANN, H. (1996): Von der Stadt im Sozialismus zur Stadt im Kapitalismus. In: HÄUBERMANN, H. / NEEF, R. (Hrsg.): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Opladen, S.5-47.
- HÄUBERMANN, H. (1997): Von der sozialistischen zur kapitalistischen Stadt. In: KOVÁCS, Z./WIEBNER, R. (Hrsg.): Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. Passau, S.21-31. (=Münchener Geographische Hefte, Heft 76)
- HÄUBERMANN, H. (1998): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. In: FRIEDRICH, J. (Hrsg.): Die Städte in den 90er Jahren. Wiesbaden, S.91-108.
- HÄUBERMANN, H. (2004): Prenzlauer Berg - eine Erfolgsgeschichte? In: DISP 156, S.49-57.
- HÄUBERMANN, H. / HOLM, A. / ZUNZER, D. (2002): Stadterneuerung in der Berliner Republik. Modernisierung in Prenzlauer Berg. Opladen.
- HÄUBERMANN, H. / NEEF, R. (Hrsg.)(1996): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Soziale und räumliche Tendenzen. Opladen.
- HÄUBERMANN, H. / SIEBEL, W. (1987): Neue Urbanität. Frankfurt/M.
- HÄUBERMANN, H. / SIEBEL, W. (1991): Berlin bleibt nicht Berlin. In: Leviathan 19, Heft 3, S.353-371.
- HEGEDÜS, J. / TOSICS, I. (1991): Gentrification in Eastern Europe: The case of Budapest. In: VAN WEESEP, J. / MUSTERD, S. (Hrsg.): Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe. Utrecht. S.125-136.
- HEINEBERG, H. (2000): Grundriß Allgemeine Geographie: Stadtgeographie. Paderborn/München.
- HELAS, V. / ZADNICEK, F. (1996): Das Stadtbild von Dresden – StadtDenkmal und Denkmallandschaft. Dresden. (= Arbeitsheft Nr.3 des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen)
- HELBRECHT, I. (1996): Die Wiederkehr der Innenstädte. In: Geographische Zeitschrift 84, Heft 1, S.1-15.
- HELBRECHT, I. (2001): Postmetropolis: Die Stadt als Sphinx. In: Geographica Helvetica 56, Heft 3, S.214-222.
- HELBRECHT, I. / POHL, J. (1995): Pluralisierung der Lebensstile: Neue Herausforderungen für die sozialgeographische Stadtforschung. Geographische Zeitschrift, Heft 3/4, S. 221-237.

- HELBRECHT, I. / REITER, M. (1998): Die Kreativen suchen die Mitte der großen Stadt. In: *cima-direkt* 6, Heft 3, S.18.
- HELMS, H.G. (1992): Wohnungen für Menschen statt Profite. Gentrification contra soziales Wohnen in New York (1980). In: HELMS, H.G. (Hrsg.): *Die Stadt als Gabentisch. Beobachtungen der aktuellen Städtebauentwicklung*. Leipzig, S.69-79.
- HENCKEL, D. u.a. (1993): *Entwicklungschancen deutscher Städte - Die Folgen der Vereinigung*. Stuttgart. (=Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik, Band 86)
- HENKEL, K. (2000): Gentrifizierung als Spiegel lokaler Politik. In: *DISP* 143, S.26-31.
- HERFERT, G. (2003): Zwischen Gentrification und Abwärtsspirale. Sozialräumliche Differenzierung in Wohnquartieren sächsischer Großstadregionen Ende der 1990er Jahre. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 3, S.170-184.
- HERLYN, U. / HUNGER, B. (Hrsg.)(1994): *Ostdeutsche Wohnmilieus im Wandel. Eine Untersuchung ausgewählter Stadtgebiete als sozialplanerischer Beitrag zur Stadterneuerung*. Basel. Boston. Berlin. (=Stadtforschung aktuell, Bd.47)
- HERRMANN, H. (1996): "Und plötzlich war alles anders". Die Effekte des Gruner & Jahr-Pressehauses auf die südliche Neustadt von Hamburg. In: FRIEDRICH, J./KECSKES, R. (Hrsg.): *Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse*. Opladen, S. 261-282.
- HILL, A. / WIEST, K. (2003): Segregation und Gentrification in der schrumpfenden Stadt. Eine Längsschnittbetrachtung in Leipziger Altbauvierteln. Working Paper Halle/Leipzig IV. Leipzig.
- HILL, A. / WIEST, K. (2004): Gentrification in ostdeutschen Cityrandgebieten? Theoretische Überlegungen zum empirischen Forschungsstand. In: *Berichte zur deutschen Landeskunde* 78, Heft 1, S.25-39.
- HINRICHS, W. (1992): *Wohnungsversorgung in der ehemaligen DDR – Verteilungskriterien*. Berlin. (=WZB-Paper 92-105)
- HINRICHS, W. (1999): *Entwicklung der Wohnverhältnisse in Ost- und Westdeutschland in den neunziger Jahren*. Berlin. (=Arbeitspapier des WZB Berlin FS III 99 - 409)
- HITZLER, R. (1994): Radikalisierte Praktiken der Distinktion. Zur Politisierung des Lebens in der Stadt. In: DANGSCHAT, J.S./BLASIUS, J. (Hrsg.): *Lebensstile in den Städten*. Opladen, S.47-58.
- HITZLER, R. / BUCHER, T. / NIEDERBACHER, A. (2001): *Leben in Szenen. Formen jugendlicher Vergemeinschaftung heute*. Opladen.
- HOLM, A. (1999): Ausgangsbedingungen und Dimensionen städtischen Wandels - ein Stadtspaziergang durch Berlin Prenzlauer Berg. In: SCHULZ, M./GEWAND, O. (Hrsg.): *Märkte und Strukturen im Wandel (VI. Konferenz Amsterdam-Berlin)*. Berlin, S.22-37. (= *Berliner Geographische Arbeiten*, Heft 89)
- HOLM, A. / ZUNZER, D. (2000): Prenzlauer Berg im Wandel. Stadterneuerung und sozialräumliche Veränderungen in Sanierungsgebieten. In: GESELLSCHAFT FÜR REGIONALFORSCHUNG (Hrsg.): *Seminarbericht 42*, Berlin, S.27.-61.
- HÖLSCHER, B. (1998): *Lebensstile durch Werbung? Zur Soziologie der Lifestyle-Werbung*. Opladen.
- HOOVER, E.M. / VERNON, R. (1959): *Anatomy of a Metropolis*. Cambridge (MA).
- HRADIL, S. (1987): *Sozialstrukturanalyse in einer fortgeschrittenen Gesellschaft. Von Klassen und Schichten zu Lagen und Milieus*. Opladen.
- HUDSON, R. (1980): Revitalisation of Inner-City Neighborhoods. An Ecological Approach. In: *Urban Affairs Quarterly* 15, S.397-408.
- HUININK, J. (1990): Sozialwissenschaftliche Mehrebenenmodelle und Gentrification. In: BLASIUS, J. / DANGSCHAT, J.S. (Hrsg.): *Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel*. Frankfurt/M., S.251-273.
- HUNGER, B. (1991): Stadtverfall und Stadtentwicklung – Stand und Vorschläge. In: MARCUSE, P. / STAUFENBIEL, F. (Hrsg.): *Wohnen und Stadtpolitik im Umbruch. Perspektiven der Stadterneuerung nach 40 Jahren DDR*. Berlin, S.32-48.
- IG ÄÜBERE NEUSTADT (1995a): Mieterbefragung im Juni 1995 - Auswertung. (unveröffentlichte Studie)
- IG ÄÜBERE NEUSTADT (Hrsg.)(1995b): *Die Äußere Neustadt. Aus der Geschichte eines Dresdner Stadtteils*. Dresden.

- IPSEN, D. (1986): Raumbilder. Zum Verständnis des ökonomischen und kulturellen Raumes. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 11/12, S.921-931.
- IPSEN, D. (1992): Über den Zeitgeist der Stadterneuerung. In: Die Alte Stadt, Heft 1, S.16-29.
- IPSEN, D. (1997): Raumbilder. Pfaffenweiler.
- IWANOW, I. / OERTEL, H. (2004): Wohnmobilität in Dresden und ihre Folgen für die teilstädtischen Wohnungsmärkte. In: KILLISCH, W. (Hrsg.): Aktuelle Beiträge zur Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Dresden. Dresden, S.53-85. (= Dresdner Geographische Beiträge Heft 9)
- JAGER, M. (1986): Class definition and the aesthetics of gentrification: Victoriana in Melbourne. In: SMITH, N. / WILLIAMS, P. (Hrsg.): Gentrification of the City. Boston, S.78-91.
- JAUSLIN, M. (1997): Von schwarzen Schafen, Heissen Kühen und bunten Leuten - Formen des urbanen Widerstandes in der Äusseren Neustadt. (unveröffentlichte Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Basel)
- JENKIS, H. (1991): Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik in der DDR. In: JENKIS, H. (Hrsg.): Kompendium der Wohnungswirtschaft. München, S. 487-543.
- KABUS, G. (1991): Stadterneuerung und Modernisierung des Wohnungsbestandes in der Deutschen Demokratischen Republik. In: JENKIS, H. (Hrsg.): Kompendium der Wohnungswirtschaft. München, S.562-579.
- KAHL, A. (1989): Gentrification. Ein neues Phänomen in der sozialen Struktur kapitalistischer Städte. In: Informationen zur soziologischen Forschung der DDR, Heft 3, S.23-28.
- KARSTEN, L. (2003): Family Gentrifiers: Challenging the City as a Place Simultaneously to Build a Career and to Raise Children. In: Urban studies 40, Heft 12, S.2573-2584.
- KECSKES, R. (1996): Die Dynamik der Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Zur Begründung unterschiedlicher Prozeßverläufe der Gentrification. In: FRIEDRICH, J. / KECSKES, R. (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S.55-94.
- KECSKES, R. (1997): Das Individuum und der Wandel städtischer Wohnviertel. Eine handlungstheoretische Erklärung von Aufwertungsprozessen. Pfaffenweiler. (=Soziologische Studien, Band 22)
- KELLERMANN, K. (2006): Gentrification in der Dresdner Äußeren Neustadt. Eine Untersuchung zur bisherigen und zur aktuellen Entwicklung. Unveröffentlichte Diplomarbeit am Institut für Geographie der TU Dresden.
- KENNEDY, M. / LEONARD, P. (2001a): Gentrification: Practice and Politics. In: [www.liscnet.org/resources](http://www.liscnet.org/resources) (1/2002)
- KENNEDY, M. / LEONARD, P. (2001b): Dealing with Neighborhood Change: a primer in gentrification and policy choices. Discussion Paper Prepared for The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy. In: [www.brookings.edu/urban](http://www.brookings.edu/urban) (8/2004)
- KIL, W. (1992): Prenzlauer Berg. Aufstieg und Fall einer Nische. In: HELMS, H.G. (Hrsg.): Die Stadt als Gabelstich. Beobachtungen der aktuellen Städtebauentwicklung. Leipzig, S. 508-520.
- KILLISCH, W. / GÜTTER, R. / RUF, M. (1990): Bestimmungsfaktoren, Wirkungszusammenhänge und Folgen der Umwandlung von Miet- in Eigentumsformen. In: BLASIUS, J./DANGSCHAT, J.S. (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt am Main/New York, S.325-353.
- KILLISCH, W. / GLATTER, J. / WANDZIK, C. (2004): Die Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes oder Die Kontinuität des Wandels. In: KILLISCH, W. (Hrsg.): Aktuelle Beiträge zur Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Dresden. Dresden, S.3-30. (=Dresdner Geographische Beiträge, Heft 9)
- KIRCHBERG, V. (1998): Stadtstruktur in der Urban Political Economy. In: GÖSCHEL, A./KIRCHBERG, V. (Hrsg.): Kultur in der Stadt. Stadtsoziologische Analysen zur Kultur. Opladen, S.41-54.
- KLEMM, B. (1973): Die Existenz des Gebäudes als funktioneller und technologischer Prozeß. In: Deutsche Architektur, Heft 11, S.670-671.
- KLOCKE, A. (1993): Sozialer Wandel, Sozialstruktur und Lebensstile in der Bundesrepublik Deutschland. Frankfurt/M.
- KLOCKE, A. (1994): Dimensionen, Determinanten und Handlungsrelevanz von Lebensstilen. In: DANGSCHAT, J.S. / BLASIUS, J. (Hrsg.): Lebensstile in den Städten. Opladen, S.273-285.

- KLOOSTERMAN, R.C. / VAN DER LEUN, J.-P. (1999): Just for Starters: Commercial Gentrification by Immigrant Entrepreneurs in Amsterdam and Rotterdam Neighbourhoods. In: *Housing-Studies* 14, Heft 5, S.659-677.
- KOMMISSION WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHER STRUKTURWANDEL in den neuen Bundesländern (2000): Bericht der Kommission. Im Auftrag des BMVBW. Berlin.
- KOTZE, N.J. / VAN DER MERWE, I.J. (2000): Neighborhood renewal in Cape Town's inner city: is it gentrification? In: *Journal of Family Ecology and Consumer Sciences* 28, S.39-46.
- KOVÁCS, Z. (1998): Ghettoization or gentrification? Post-socialist scenarios for Budapest. In: *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment* 13, Heft 1, S.63-81.
- KOVÁCS, Z. / WIEBNER, R. (Hrsg.)(1997): Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Osteuropa. Passau. (=Münchener Geographische Hefte, Heft 76)
- KOVÁCS, Z. / WIEBNER, R. (1999): Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Budapest. Zur Entwicklung der innerstädtischen Wohnquartiere im Transformationsprozeß. Leipzig. (=Beiträge zur regionalen Geographie, Bd.48)
- KRAJEWSKI, C. (2003): Die funktionale Aufwertung der Spandauer Vorstadt in Berlin-Mitte - ein zentrumsnahes Stadtquartier im urbanen Transformationsprozess. In: BISCHOFF, C./KRAJEWSKI, C. (Hrsg.): Beiträge zur geographischen Stadt- und Regionalforschung. Festschrift für Heinz Heineberg. Münster, S.89-106. (= Münstersche Geographische Arbeiten 46)
- KRAJEWSKI, C. (2004): Gentrification in zentrumsnahen Stadtquartieren - das Beispiel Spandauer Vorstadt in Berlin-Mitte. In: *Praxis Geographie* 34, Heft 9, S.12-17.
- KRAJEWSKI, C. (2006): 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)
- KRÄTKE, S. (1991): Berlin: Umbau zur neuen Metropole. In: *Leviathan* 19, Heft 3, S.327-352.
- KRÄTKE, S. (1996): Stadt. Raum. Ökonomie. Einführung in die aktuellen Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie. Basel/Boston/Berlin.
- KRÄTKE, S. (1998): Regionale Integration oder fragmentierte Entwicklung? Die deutsch-polnische Grenzregion im Transformationsprozeß. In: *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie* 42, Heft 2, S.117-130.
- KRÄTKE, S. (2002): Medienstadt. Urbane Cluster und globale Zentren der Kulturproduktion. Opladen.
- KREIBICH, V. (1990): Die Gefährdung preisgünstigen Wohnraums durch wohnungspolitische Rahmenbedingungen. In: BLASIUS, J./DANGSCHAT, J.S. (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt/Main, S.51-68.
- KRISTEN, T. (1988): Stadtplanung und Stadterneuerung in der DDR. Kassel. (=Arbeitsberichte des Fachbereiches Stadtplanung und Landschaftsplanung der Gesamthochschule Kassel, Heft 82)
- KRUSCHWITZ, S. (1990): Wohnen in der Äußeren Neustadt. (unveröffentlichte soziologische Studie)
- KULKE, E. (1997): Aspekte des Transformationsprozesses im Einzelhandel Ostmitteleuropas. In: *Die Erde* 128, S.173-189.
- KUNZ, G. (1991): Tendenzen. Von hard bis heavy ... . In: *Anton* 17, S.8-9.
- KUNZ, G. / SCHULZE, H. (2004): Bilder von Dresden. Dresden.
- KÜPPERS, B.-O. (1986): Wissenschaftsphilosophische Aspekte der Lebensentstehung. In: DRESS, A. u.a. (Hrsg.): Selbstorganisation. Die Entstehung von Ordnung in Natur und Gesellschaft. München, S.81-101
- KÜPPERS, R. (1996): Gentrification in der Kölner Südstadt. In: FRIEDRICH, J./KECSKES, R. (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S.133-165.
- LAMBERT, C. / BODDY, M. (2002): Transforming the City: Post-Recession Gentrification and Re-Urbanisation. Paper presented to upward Neighborhood Trajectories conference. University of Glasgow. In: CNR-Paper 6, S.1- 26.
- LANG, B. (1994): Mythos Kreuzberg. In: *Leviathan* 4, S.498-519.
- LANG, B. (1998): Mythos Kreuzberg. Ethnographie eines Stadtteils. Frankfurt am Main/New York.

- LANGE, B. / STEETS, S. (2002): Be Cool! Verortungen von Szenen sowie Raumkonstitutionsprozesse durch Culturepreneurs in Frankfurt/Main. In: HASSE, J. (Hrsg.): *Subjektivität in der Stadtforschung. Frankfurt/Main, S.199-243. (=Natur - Raum - Gesellschaft, Bd. 3)*
- LASH, S. / URRY, J. (1994): *Economics of Signs & Space. London.*
- LASKA, S. / SPAIN, D. (1980): *Back to the City: Issues in Neighbourhood Renovation. Elmsford, NY.*
- LEES, L. (1994a): Gentrification in London and New York: an Atlantic gap? In: *Housing Studies* 9, Heft 2, S.199-217.
- LEES, L. (1994b): Rethinking gentrification: Beyond the position of economics or culture. In: *Progress in Human Geography* 18, Heft 2, S.137-150.
- LEES, L. (1996): In the pursuit of difference: representations of gentrification. In: *Environment and Planning A* 28, S.453-470.
- LEES, L. (1999): The weaving of gentrification discourse and the boundaries of the gentrification community. In: *Environment and Planning D: Society and Space* 17, S.127-132.
- LEES, L. (2000): A reappraisal of gentrification: towards a "geography of gentrification". In: *Progress in Human Geography* 24, Heft 3, S.389-408.
- LEES, L. (2003a): Super-gentrification: The case of Brooklyn Heights, New York City. In: *Urban Studies* 40, Heft 12, S.2487-2510.
- LEES, L. (2003b): Policy (re)turns: gentrification research and urban policy – urban policy and gentrification research. In: *Environment and Planning A* 35, S.571-574.
- LEES, L. / BONDI, L. (1995): De-Gentrification and Economic Recession: The Case of New York City. In: *Urban Geography* 16, Heft 3, S.234-253.
- LERM, M. / JARMER, S. (1991): Die bauliche Entwicklung Dresdens von 1871 bis 1918. In: LAUDEL, H. / FRANKE, R. (Hrsg.): *Bauen in Dresden im 19. und 20. Jahrhundert. Dresden, S.37-52.*
- LEY, D. (1978): Inner city resurgence and its societal context. Paper presented to the Association of American Geographers Conference. New Orleans.
- LEY, D. (1980): Liberal ideology and the post-industrial city. In: *Annals of the Association of American Geographers* 70, S.238-258.
- LEY, D. (1981): Inner city revitalisation in Canada. In: *Canadian Geographer* 25, S.124-148.
- LEY, D. (1986): Alternative explanations for inner-city gentrification: a Canadian assessment. In: *Annals of the Association of American Geographers* 76, Heft 4, S.521-535.
- LEY, D. (1987): Replay to N.Smith: The rent-gap revisited. In: *Annals of the Association of American Geographers* 77, S.465-468.
- LEY, D. (1992): Gentrification in Recession: Social Change in Six Canadian Inner Cities, 1981-86. In: *Urban Geography* 13, Heft 3, S.230-256.
- LEY, D. (1996): *The new middle class and the remaking of the central city. Oxford.*
- LEY, D. (2003): Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification. In: *Urban studies* 40, Heft 12, S.2527-2544.
- LICHTENBERGER, E. (1990): *Stadtverfall und Stadterneuerung. Wien. (=Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung 10)*
- LICHTENBERGER, E. (1998): *Stadtgeographie 1. Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse. Stuttgart.*
- LIPTON, S.G. (1977): Evidence of central city revival. In: *Journal of the American Institut of Planners* 43, Heft 4, S.136-147.
- LLOYD, R. (2002): Neo-Bohemia: Art and Neighborhood Redevelopment in Chicago. In: *Journal of Urban Affairs* 24, Heft 5, S.517-532.
- LONDON, B. (1980): Gentrification as Urban Reinvasion: Some Preliminary Definitional and Theoretical considerations. In: LASKA, S.B. / SPAIN, D. (Hrsg.): *Back to the City. Issues in Neighborhood Renovation. New York, S.77-92.*
- LORENZ, B. (1995): *Untersuchung der Einzelhandelsstruktur der Dresdner Äußeren Neustadt. (unveröffentlichte wissenschaftliche Arbeit im Fach Geographie an der TU Dresden)*

- LÜDERS, K. (1991): Zur sozialpolitischen Funktion der kommunalen Ebene in der DDR. In: HEINELT, H. / WOLLMANN, H. (Hrsg.): Brennpunkt Stadt. Stadtpolitik und lokale Politikforschung in den 80er und 90er Jahren. Basel, S.321-335. (=Stadtforschung aktuell 31)
- LÜDKE DALDRUP, E. (2003): Die 'perforierte Stadt' - neue Räume im Leipziger Osten. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1/2, S.55-67.
- LÜTTRINGHAUS, M. (1993): "Quo vadis Äußere Neustadt Dresden?" - drei Jahre Stadtentwicklung in der Äußeren Neustadt aus dem Blickwinkel sozialer Arbeit als Beitrag zur Stadtentwicklung. (Diplomarbeit im Studiengang Sozialpädagogik an der Universität Essen)
- LÜTTRINGHAUS, M. (2000): Stadtentwicklung und Partizipation. Fallstudien aus Essen Katernberg und der Dresdner Äußeren Neustadt. Bonn. (=Stiftung Mitarbeit - Beiträge zur Demokratieentwicklung von unten, Nr. 17)
- MAI, U. (1993): Kulturschock und Identitätsverlust. Über soziale und sinnliche Enteignung von Heimat in Ostdeutschland nach der Wende. In: Geographische Rundschau 45, Heft 4, S.232-237.
- MARCUSE, P. (1986): Abandonment, Gentrification and Displacement: the Linkages in New York City. In: SMITH, N./WILLIAMS, P. (Hrsg.): Gentrification of the City. London, S.153-177.
- MARCUSE, P. (1992): Gentrification und die wirtschaftliche Umstrukturierung New Yorks. In: HELMS, H.G. (Hrsg.): Die Stadt als Gabentisch. Beobachtungen der aktuellen Städtebauentwicklung. Leipzig, S.80-90.
- MARCUSE, P. (1993): What's so new about divided cities? In: International Journal of Urban and Regional Research 17, Heft 3, S.355-365.
- MARCUSE, P. (1999): Comment on Elvin K. Wyly and Daniel J. Hammel's "Islands of decay in seas of renewal: housing policy and the resurgence of gentrification". In: Housing policy debate 10, Heft 4, S.789-798.
- MARSCHNER, S. (2000): Gentrification in Frankfurt (Oder): Nachholende oder spezifisch ostdeutsche Entwicklung? In: GESELLSCHAFT FÜR REGIONALFORSCHUNG (Hrsg.): Seminarbericht 42, S.7.-26.
- MARTIN, D. (2000): Constructing Place: Cultural Hegemonies and Media Images of an Inner-City Neighbourhood. In: Urban Geography 21, Heft 5, S.380-405.
- MATTHIESEN, U. (1998): Gentrifizierung im 'märkischen Sand' oder 'Nationalpark DDR'? Nachrichten von den Peripherien der deutschen Hauptstadt. In: PRIGGE, W. (Hrsg.): Peripherie ist überall. Frankfurt/Main, S.138-151.
- MATTHIESEN, U. (2002): Das Feld, die Fallstudien und der ‚cultural turn‘ in der sozialwissenschaftlichen Raumforschung. In: MATTHIESEN, U. (Hrsg.): An den Rändern der deutschen Hauptstadt. Suburbanisierungsprozesse, Milieubildungen und biographische Muster in der Metropolregion Berlin-Brandenburg. Opladen, S.25-34.
- MATTHIESEN, U. / NUISSL, H. (2002): Phasen der Suburbanisierung seit 1989: Stichpunkte zum Berlin-Brandenburgischen Verflechtungsprozess. In: MATTHIESEN, U. (Hrsg.): An den Rändern der deutschen Hauptstadt. Suburbanisierungsprozesse, Milieubildungen und biographische Muster in der Metropolregion Berlin-Brandenburg. Opladen, S.79-90.
- MAY, W. / PAMPEL, W. / KONRAD, H. (1979): Architekturführer DDR. Bezirk Dresden. Berlin.
- MAYR, A. (1989): „Back to the City?“ Erleben wir eine Renaissance unserer innenstadtnahen Wohngebiete? In: Münchner Wohnungsteilmärkte im Wandel. München, S.25-57. (=Münchner Geographische Hefte Nr.60)
- MAYRING (2003). Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. 8.Aufl., Weinheim.
- METH, S. (2004): Aufwertung erwünscht. Gentrifizierung in Friedrichshain. In: NIEDERMÜLLER, P. (Hrsg.): Soziale Brennpunkte sehen? Möglichkeiten und Grenzen des 'ethnologischen Auges'? Berlin, S.25-45. (=Berliner Blätter, Ethnographische und ethnologische Beiträge, Sonderheft 32)
- MEINHARTER, E. / RODE, P. (2001): Gentrification – Ein langer angloamerikanischer Diskurs. In: *dérive* 6, Heft 4, S.12-15.
- MELIGRANA, J. / SKARBURSKIS A. (2005): Extent, Location and Profiles of Continuing Gentrification. In: Urban Studies 42, Heft 9, S.1569-1592.

- MENZEL, S. (1999): Analyse neue Wohnungsgenossenschaften und Wohngruppenprojekte in Dresden. Situations- und Problemanalyse der seit 1990 neugegründeten Wohnungsgenossenschaften und Wohngruppenprojekte in der Landeshauptstadt Dresden. In: Genossenschaftliche Informationen Nr.1/1999; [http://www.multicom-de.com/Adressen/adr.allg/Coop/Coop2/Coop7/body\\_coop7.html](http://www.multicom-de.com/Adressen/adr.allg/Coop/Coop2/Coop7/body_coop7.html) (10/2002)
- MÖBIUS, M. (1998): Die Miete in den neuen Ländern - ein Indikator für den Wohnungs- und Grundstücksmarkt? In: EICHLER, K. (Hrsg.): Wohnungsmarktentwicklungen im regionalen Vergleich. Dresden, S.94-117. (=IÖR-Schriften 26)
- MÜLLER, M. (1994): Ästhetisierung des Raums. In: MEURER, B. (Hrsg.): Die Zukunft des Raumes. Frankfurt/M., S.173-185.
- MÜLLER, D. / HOFMANN, M. / RINK, D. (1997): Diachrone Analysen von Lebensweisen in den neuen Bundesländern: Zum historischen und transformationsbedingten Wandel der sozialen Milieus in Ostdeutschland. In: HRADIL, S./PANKOKE, E. (Hrsg.): Aufstieg für alle? Opladen, S.237-319.
- MÜLLER, S. (2001): Da sind wir aber immer noch. In: Wohnbund Information 3/2001, o.S.
- MÜNZBERG, O. (2000): Standortfaktoren für Einzelhandel, Gastronomie und Beherbergung für ausgewählte Sanierungsgebiete in Dresden. (unveröffentlichte Diplomarbeit an der Hochschule Zittau/Görlitz)
- NEUMANN, U. (2000): Revitalisierung von Hafestandorten in Großbritannien – eine Bilanz. In: Geographische Rundschau 52, H. 1, S.14-19.
- NIEDERMÜLLER, P. (Hrsg.)(2004): Soziale Brennpunkte sehen? Möglichkeiten und Grenzen des' ethnologischen Auges'? Berlin. (=Berliner Blätter, Ethnographische und ethnologische Beiträge, Sonderheft 32)
- NOLLER, P. (1999): Globalisierung, Stadträume und Lebensstile. Kulturelle und lokale Repräsentationen des globalen Raums. Opladen.
- NORTON, A. / NOVY, K. (1990)(Hrsg.): Soziale Wohnpolitik der 90er Jahre. Basel.
- NUTZ, M. (1998): Stadtentwicklung in Umbruchsituationen. Stuttgart. (=Erdkundliches Wissen, Bd. 124)
- OSANG, A. (1995): Die Bunte Republik. Eine Reportage über die Äußere Neustadt. In: Merian Dresden, S.64-73.
- OTT, T. (1997): Erfurt im Transformationsprozess der Städte in den neuen Ländern. Ein regulationstheoretischer Ansatz. Erfurt. (=Erfurter Geographische Studien, 6/97)
- PALEN, J. / LONDON, B. (Hrsg.)(1984): Gentrification, Displacement and Neighbourhood Revitalisation. Albany.
- PHILLIPS, M. (1993): Rural gentrification and the process of class colonisation. In: Journal of Rural Studies 9; S.123-140.
- PHILLIPS, M. (2002): The production, symbolisation and socialisation of gentrification: impressions from two Berkshire villages. In: Transaction of the Institute of British Geographers 27, S.282-308.
- PHILLIPS, M. (2004): Other geographies of gentrification. In: Progress in Human Geography 28, Heft 1, S.5–30.
- PHILLIPS, M. (2005): Differential productions of rural gentrification: illustrations from North and south Norfolk. In: Geoforum 36, Heft 4, S.477-494.
- PICHLER, H. (1998): Die Renaissance des Wohnstandortes Dorf. Zum Phänomen der Gentrification im Ländlichen Raum am Beispiel der burgländlichen Gemeinde Breitenbrunn. In: Geographie Heute 19, S.20-24.
- PITT, J. (1977): Gentrification in Islington. London.
- PODMORE, J. (1998): (Re)Reading the 'Loft Living' Habitus in Montréal's Inner City. In: International Journal of Urban and Regional Research 22, Heft 2, S.283-302.
- PRIEBES, A. (2004): Von der Hafenstadt zu neuen Stadträumen in Hafen. In: PRIEBES, A. / WEHRHAHN, R. (Hrsg.): Neue Entwicklungen an der europäischen Waterfront. Kiel, S.1-13. (=Kieler Abhandlungen zur Landeskunde und Raumordnung, Band 43)
- PROJEKT STADT-GESPRÄCH - Ansätze Alternativer Stadtgestaltung (Hrsg.)(1995): Dresden, das ist mehr als ein Haufen Steine ... Ein Beitrag zur Stadtentwicklung - Konflikte, Chancen, Visionen. Dresden.
- PÜTZ, R. (1997): Der Wandel der Standortstruktur im Einzelhandel der neuen Bundesländer. Das Beispiel Dresden. Von der Plan- zur Marktwirtschaft. Wirtschafts- und sozialgeographische Entwicklungsprozesse in den neuen Bundesländern. Mainz.

- REDFERN, P. (1997a): A new look at gentrification: 1. gentrification and domestic technologies. In: Environment and Planning A 29, Heft 7, S.1275-1296.
- REDFERN, P. (1997b): A new look at gentrification: 2. A model of gentrification. In: Environment and Planning A 29, Heft 8, S.1335-1354.
- REDFERN, P. (2003): What Makes Gentrification 'Gentrification'? In: Urban studies 40, Heft 12, S.2351-2366.
- REID, L. / DUNCAN, B. / SMITH, N. (1989): From Disinvestment to Reinvestment. Tax Arrears and Turning Points in the East Village. In: Housing Studies 4, S.238-252.
- REID, L. / SMITH, N. (1993): "John Wayne Meets Donald Trump: The Lower East Side as Wild West." In: PHILO, C. / KEARNS, G. (Hrsg.): Selling Places: The City as Cultural Capital, Past and Present.
- REIMANN, B. (1997): Restitution. Verfahren, Umfang und Folgen des vermögensrechtlichen Grundsatzes für die Stadtentwicklung und Wohnungsversorgung in Ostdeutschland. In: SCHÄFER, U. (Hrsg.): Städtische Strukturen im Wandel. Opladen, S.15-116.
- REINBORN, D. (1996): Städtebau im 19. und 20. Jahrhundert. Stuttgart/Berlin/Köln.
- REINIG, J. (1990): Hamburgs Beitrag für die behutsame Stadterneuerung in Dresden. In: TU DRESDEN / ARCHITEKTURBÜRO STADTERNEUERUNG DRESDEN ÄÜßERE NEUSTADT (Hrsg.): Ein Jahr nach der Wende - Erkenntnisse - neue Ansätze - Perspektiven. Kolloquium Stadterneuerung Dresden Äußere Neustadt vom 7.-8.Dezember 1990 in Dresden, Dresden, S.11-18.
- REINIG, J. / TIETZ, W. (1991): Widerstände: Der Beginn unserer Sanierungstätigkeit in der Äußeren Neustadt (Dresden). In: ARBEITSGRUPPE BESTANDSVORBEREITUNG (Hrsg.): Der Beitrag intermediärer Organisationen zur Entwicklung städtischer Quartiere: Gespräche und Erörterungen. Dortmund/Hannover, S.111-121. (=Werkstattbericht No.27 der Arbeitsgruppe Bestandsverbesserung)
- REINIG, J. / TIETZ, W. (1992): Planungspartnerschaft. Ein Hamburger Beitrag zur Entwicklung behutsamer Stadterneuerung in Dresden-Äußere Neustadt. Hamburg.
- REINTSCH, A. (1998): Gentrification im Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt - Erfolgskontrolle städtischer Gegenmaßnahmen. (unveröffentlichte Diplomarbeit an der TU Dresden)
- RICHTER, W. (1990): Gentrification - Bewertung aus planerischer Sicht. In: BLASIUS, J./DANGSCHAT, J.S. (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt a.M./New York, S.175-184.
- RIETDORF, W. (1989): Stadterneuerung. Innerstädtisches Bauen als Einheit von Erhaltung und Umgestaltung. Berlin.
- RINK, D. (1996): Zur Segregation in Großstädten der DDR bzw. Ostdeutschlands. (unveröffentlichtes Manuskript)
- RINK, D. (1997): Zur Segregation in ostdeutschen Großstädten. In: KABISCH, S./KINDLER, A./RINK, D. (Hrsg.): Sozialatlas der Stadt Leipzig. Leipzig, S.26-46.
- RINK, D. (2000): Der Traum ist aus? Hausbesetzer in Leipzig-Connewitz in den 90er Jahren. In: ROTH, R. / RUCHT, D. (Hrsg.): Jugendkulturen, Politik und Protest. Vom Widerstand zum Kommerz. Opladen, S.119-140.
- RINK, D. (2002): Sozialräumliche Milieudifferenzierungen in Innenstadt-Quartieren ostdeutscher Städte untersucht am Beispiel zweier Leipziger Stadtteile. In: HANNEMANN, C./KABISCH, S./WEISKE, C. (Hrsg.): Neue Länder- Neue Sitten? Berlin, S.75-98.
- RINK, D. / KABISCH, S. (1997): Typen sozialer Räume in der Stadt Leipzig. In: KABISCH, S. / KINDLER, A. / RINK, D. (Hrsg.): Sozialatlas der Stadt Leipzig. Leipzig, S.47-77.
- RÖBLER, C. (2007): Gastronomie und Quartiersaufwertung – das Beispiel der Äußeren Neustadt Dresden. unveröffentlichte Diplomarbeit am Institut für Geographie der TU Dresden.
- ROFE, M.W. (2000): Gentrification within Australia's 'Problem City': Inner Newcastle as a Zone of Residential Transition. In: Australian Geographical Studies 38, Heft 1, S.54-70.
- ROFE, M.W. (2003): 'I Want to be Global': Theorising the Gentrifying Class as an Emergent Élite Global Community. In: Urban studies 40, Heft 12, S.2511-2526.
- ROHLINGER, H. (1990): Zur Messung von Gentrification - Anmerkungen zu einem komplexen Forschungsdesign. In: BLASIUS, J. / DANGSCHAT, J.S. (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt/M., S.231-250.

- ROSE, D. (1984): Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory. In: Environment and Planning D: Society and Space 1, S.47-74.
- ROSE, D. (1996): Economic Restructuring and the Diversification of Gentrification in the 1980s: A View from a Marginal Metropolis. In: CAULFIELD, J./PEAKE, L. (Hrsg.): City lives and city forms: Critical research and Canadian urbanism. Toronto/Buffalo/London, S.131-172.
- ROSE, D. (1999): Urban Hierarchies and the Changing Characteristics of "Urban Professionals" in Toronto and Montreal: Between Convergence and Divergence. In: Canadian Journal of Regional Science 22, Heft 1/2, S.133-141.
- SAHNER, H. (1999): Zur Entwicklung ostdeutscher Städte nach der Wende: nicht nur "dem Tod von der Schippe gesprungen". In: Aus Politik und Zeitgeschichte, 5/1999, S.26-37.
- SAHR, W.D. (2001): New Cultural Geography. In: Lexikon der Geographie. Bd.2. Heidelberg.
- SAHR, W.D. (2003): Der Cultural Turn in der Geographie. Wendemanöver in einem epistemologischen Meer. In: GEBHARDT, H./REUBER, P./WOLKERSDORFER, G. (Hrsg.): Kulturgeographie. Aktuelle Ansätze und Entwicklungen. Berlin, S.231-249.
- SAS REGIONAL-, VERKEHRS- UND UMWELTFORSCHUNG GbR DRESDEN (1993): Sozialstruktur, Wohnortbindung und Gewerbetätigkeit in der Äußeren Neustadt. Dresden.
- SAS REGIONAL-, VERKEHRS- UND UMWELTFORSCHUNG GbR DRESDEN (1995): Dresdner Sanierungsgebiete. Dresden.
- SAS REGIONAL-, VERKEHRS- UND UMWELTFORSCHUNG GbR DRESDEN (1996): Sozialstruktur und Wohnortbindung im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt. Dresden.
- SAS REGIONAL-, VERKEHRS- UND UMWELTFORSCHUNG GbR DRESDEN (1999): Entwicklung des Sanierungsgebietes Äußere Neustadt. Dresden.
- SAS REGIONAL-, VERKEHRS- UND UMWELTFORSCHUNG GbR DRESDEN (2002): Sozialstruktur und Wohnortbindung im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt. Dresden.
- SAS REGIONAL-, VERKEHRS- UND UMWELTFORSCHUNG GbR DRESDEN (2003): Wirtschaftspotentiale im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt. Dresden.
- SASSEN, S. (1996): Metropolen des Weltmarkts. Die neue Rolle der Global Cities. Frankfurt/M.
- SCHAFFER, R. / SMITH, N. (1986): The Gentrification of Harlem? In: Annals of the Association of American Geographers 76, S.347-365.
- SHELLENBERG, H. (1996): Stadtplanung nach 1945. Dresden Neustadt-Planung. Dokumentation. Dresden.
- SCHNEIDER, N. / SPELLERBERG, A. (1999): Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen.
- SCHNEIDER, U. (1990): Wie kam es zur Bildung der Interessengemeinschaft Äußere Neustadt. In: Anton 2, S.4-5.
- SCHNEIDER, H. (1998): Gentrification in Düsseldorf-Oberbilk? Innerstädtische Milieuveränderungen und Lebensstildifferenzierung. In: GLEBE, G. / SCHNEIDER, H. (Hrsg.): Lokale Transformationsprozesse in der Global City. Düsseldorf-Oberbilk - Strukturwandel eines citynahen Stadtteils. Düsseldorf, S.199-232. (=Düsseldorfer Geographische Schriften, H.37)
- SCHNEIDER-SLIWA, R. (1996): Kernstadtverfall und Modelle der Erneuerung in den USA: Privatism, Public – Private Partnerships und sozialräumliche Prozesse am Beispiel von Atlanta, Boston und Washington. Berlin.
- SCHRETZENMAYR, M. (1998): Wohnungsbau in der ehemaligen DDR, in: DISP 133, S.40-48.
- SCHUBERT, D. (2002): Revitalisierung von brachgefallenen Hafen- und Uferzonen – Transformationsprozesse an der Waterfront. In: Raumforschung und Raumordnung, H.1, S.48-60.
- SCHULZ, A. (1990): Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel in Köln. In: BLASIUS, J. / DANGSCHAT, J.S. (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt a.M./New York, S.185-195.
- SCHULZE, G. (1992): Die Erlebnisgesellschaft. Kulturosoziologie der Gegenwart. Frankfurt/M.
- SCHULZE, G. (1994): Milieu und Raum. In: NOLLER, P./ PRIGGE, W. / RONNEBERGER, K. (Hrsg.): Stadt-Welt. Über die Globalisierung städtischer Milieus. Frankfurt/M. S.40-53.

- SCHWARZBACH, H. / FISCHER, H. (1983): Altstadtrekonstruktion am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. Beitrag der TU zur städtebaulichen Entwicklung der Bezirksstadt Dresden. In: Wissenschaftliche Zeitschrift der Technischen Universität Dresden, Jg. 32, Heft 5, S. 185-192.
- SEGER, M (1991): Aktuelle Probleme und Zukunftschancen der Großstädte. In: LICHTENBERGER, E. (Hrsg.): Zur Zukunft von Ost- und Mitteleuropa - vom Plan zum Markt. Wien, S.33-44. (=ISR-Forschungsberichte Heft 2)
- SLATER, T. (2002a): Looking at the 'North American City' through the Lense of Gentrification Discourse. In: Urban Geography 23, Heft 2, S.131-153.
- SLATER, T. (2002b): What is Gentrification? In: /www.gentrification.org (2/2002)
- SLATER, T. (2003): Comparing Gentrification in South Parkdale, Toronto and Lower Park Slope, New York City: A 'North American' Model of Neighbourhood Reinvestment? Glasgow. (=CNR Paper 11)
- SLATER, T. (2004): North American gentrification? Revanchist and emancipatory perspectives explored. In: Environment and Planning A 36, S.1191-1213.
- SLATER, T. / CURRAN, W. / LEES, L. (2004): Gentrification research: new directions and critical scholarship. Guest editorial. In: Environment and Planning A 36, S.1141-1150.
- SMITH, A. (1989): Gentrification and the spatial contribution of the state: the restructuring of London's Docklands. In: Antipode 21, S.232-260.
- SMITH, D.P. (2002): Extending the Temporal and Spatial Limits of Gentrification: A Research Agenda for Population Geographers. In: International Journal of Population Geography 8, S.385-394.
- SMITH, N. (1979): Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not by People. In: Journal of the American Planning Association 45, S.538-548.
- SMITH, N. (1982): Gentrification and Uneven Development. In: Economic-Geography 58, Heft 2, S.139-155.
- SMITH, N. (1986): Gentrification, the frontier and the restructuring of urban space. In: SMITH, N./WILLIAMS, P. (Hrsg.): Gentrification of the City. Boston, S.15-34.
- SMITH, N. (1987a): Gentrification and the rent-gap. In: Annals of the Association of American Geographers 77, Heft 3, S.462-465.
- SMITH, N. (1987b): Of yuppies and housing: gentrification, social restructuring and the urban dream. In: Environment and Planning D: Society and Space 5, S.151-172.
- SMITH, N. (1991a): Blind man's buff, or Hamnett's philosophical individualism in search of gentrification? In: Transactions of the Institute of British Geographers 17, S.110-115.
- SMITH, N. (1991b): On gaps in our knowledge of gentrification. In: VAN WEESEP, J./MUSTERD, S. (Hrsg.): Urban housing for the better-off. Gentrification in Europe. Utrecht, S.52-62.
- SMITH, N. (1993): Homeless/global: scaling places. In: BIRD, J. u.a. (Hrsg.): Mapping the Futures: Local Cultures, Global Change. London, S.87-119.
- SMITH, N. (1996): The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City. London/New York.
- SMITH, N. (2002): New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. In: Antipode 34, S.427-450.
- SMITH, N. / DEFILIPPIS, J. (1999): The Reassertion of Economics: 1990s Gentrification in the Lower East Side. In: International Journal of Urban and Regional Research 23, S.638-653.
- SMITH, N. / REID, L. (1993): "John Wayne Meets Donald Trump: The Lower East Side as Wild West." In: PHILO, C. / KEARNS, G. (Hrsg.): Selling Places: The City as Cultural Capital, Past and Present. London, 193-209.
- SMITH, N. / WILLIAMS, P. (Hrsg.)(1986a): Gentrification of the City. Boston.
- SMITH, N. / WILLIAMS, P. (1986b): Alternatives to orthodoxy: invitation to a debate. In: SMITH, N./ WILLIAMS, P. (Hrsg.): Gentrification of the City. Boston, S.1-12.
- SMITH, P.J. / McCann, L.D. (1981): Residential land use change in inner Edmonton. In: Annals of the Association of American Geographers 71, S.536-551.
- SPELLERBERG, A. (2004): Bevorzugte Quartiere von Lebensstilgruppen. In: vhw Forum Wohneigentum, Heft 1, S.11-15.

- STANDL, H. / KRUPICKAIT, D. (2004): Gentrification in Vilnius. (Lithuania) - the Example of Užupis. In: Europa regional 12, S.42-51.
- STARK, H. (1997): Gentrification in Prenzlauer Berg? Stadträumliche Tendenzen in der Berliner Mitte. Berlin. (HSB-papers 5)
- STARZINGER, A. (2000): Kommunikationsraum Szenekneipe. Wiesbaden.
- STEGMANN, B.-A. (1997): Großstadt im Image. Eine wahrnehmungsgeographische Studie zu raumbezogenen Images und zum Imagemarketing in Printmedien am Beispiel Kölns und seiner Stadtviertel. Köln. (=Geographisches Institut der Universität zu Köln, Heft 68)
- STEINBERG, J. / VAN-ZYL, P. / BOND, P. (1992): Contradictions in the Transition from Urban Apartheid: Barriers to Gentrification in Johannesburg. In: SMITH, D. (Hrsg.): The apartheid city and beyond: Urbanization and social change in South Africa. London/New York, S.266-278.
- STEINFÜHRER, A. (2002): Wohnmobilität auf einem "Mietermarkt" - Leipziger Fallbeispiele. In: HANNE-MANN, C./KABISCH, S./WEISKE, C. (Hrsg.): Neue Länder - Neue Sitten? Berlin, S.123-143.
- STEINFÜHRER, A. (2004): Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation. Vergleichende Fallstudien in Ostdeutschland und Tschechien. Opladen. (=Stadtforschung aktuell 99)
- STESAD GMBH (1999): Sanierungsgebiet Äußere Neustadt 1999 - Jahresbericht. (unveröffentlicht)
- STESAD GMBH (2001): Stadterneuerung für Dresden. Sanierungsgebiet Äußere Neustadt. Jahresbericht 2001. Dresden. (unveröffentlicht)
- STESAD GmbH (2004): Stadterneuerung für Dresden. Sanierungsgebiet Äußere Neustadt. Jahresbericht 2004. Dresden. (unveröffentlicht)
- STIFTUNG ÄÜßERE NEUSTADT (1999): Die Stiftung Äußere Neustadt. Dresden.
- STIMMEL, F. / EIGENWILL, R. (Hrsg.)(1994): Stadtlexikon Dresden. Dresden, Basel.
- STRAUBACH, R. (1995): Lokale Partnerschaften zur Erneuerung benachteiligter Quartiere in deutschen Städten. Dortmund. (=Werkstattbericht No.35 der Arbeitsgruppe Bestandsverbesserung am Institut für Raumplanung Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund)
- SYKORA, L. (1993): City in transition: the role of rent gaps in Prague's revitalisation. In: Tijdschrift voor Economische en Sociale Geographie 84, S.281-293.
- SYKORA, L. (1999): Changes in the internal spatial structure of post-communist Prague. In: GeoJournal 49, S.79-89.
- TAYLOR, M.M. (1992): Can you go home again? Black gentrification and the dilemma of difference. In: Berkeley Journal of Sociology 37, S.121-138.
- TALYOR, M.M. (1994): Gentrification in Harlem: Community, Culture and the Urban Redevelopment of the Black Ghetto. In: Research in Race and Ethnic Relations 7, S.147-188.
- THEILMANN, B. (1990): Auf der Suche nach der verlorenen Stadt. Der Verfall der Äußeren Neustadt. In: SAX, 4/1990, S.8-9.
- TIETZSCH, R. (1996): Stadtsanierung ohne Verdrängung? Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet. Berlin.
- TOPFSTEDT, T. (1999): Wohnen und Städtebau in der DDR. In: FLAGGE, I. (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Bd.5, 1945 bis heute. Aufbau, Neubau, Umbau. Stuttgart, S.419-562.
- TWICKEL, C. (Hrsg.)(2003): Läden, Schuppen, Kaschemmen. Eine Hamburger Popkulturgeschichte. Hamburg.
- UHLENWINKEL, A. (1997): Straßencafé im Slum. Gentrification in Ohio City. In: Praxis Geographie 27, Heft 7/8, S.59-64.
- ULBRICH, R. (1993): Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik Deutschland. In: Aus Politik und Zeitgeschichte, B.8/9, S.16-31.
- URBANK, J. (2004): Das Etikett eines Szeneviertels und die Dresdner Äußere Neustadt. (unveröffentlichte Diplomarbeit an der TU Dresden)
- URICH, K. (2001): Die Bürgerbewegung in Dresden 1989/90. Köln/Weimar/Wien. (=Schriften des Hannah-Arendt-Instituts für Totalitarismusforschung, Band 18)

- UZUN, C.N. (2001): Gentrification in Istanbul. A diagnostic study. Utrecht. (=Nederlandse geografische studies, Band 285)
- VAN CRIEKINGEN, M. (1997): Les nouveaux paysages commerciaux de la gentrification: un exemple bruxellois. In: Revue Belge de Géographie 121, Heft 1-2-3-4, S.109-114.
- VAN CRIEKINGEN, M. / DECROLY, J.-M. (2003): Revisiting the Diversity of Gentrification: Neighbourhood Renewal Process in Brussels and Montreal. In: Urban studies 40, Heft 12, S.2451-2468.
- VAN KEMPEN, R. / VAN WEESEP, J. (1994): Gentrification and the Urban Poor: Urban Restructuring and Housing Policy in Utrecht. In: Urban studies 31, Heft 7, S.1043-1056.
- VAN WEESEP, J. (1994): Gentrification as a research frontier. In: Progress in Human Geography 18, Heft 1, S.74-83.
- VAN WEESEP, J. / MUSTERD, S. (Hrsg.)(1991): Urban housing for the better-off: gentrification in Europe. Utrecht.
- VAZQUEZ, C. (1992): Urban policies and gentrification trends in Madrid's inner city. In: Netherlands Journal of Housing and Environmental Research 7, S.357-376.
- VESTER, M. / HOFMANN, M. / ZIERKE, I. (Hrsg.)(1995): Soziale Milieus in Ostdeutschland. Köln.
- VICARIO, L. / MONJE, P.M.M. (2003): Another 'Guggenheim Effect'? The Generation of a Potentially Gentrifiable Neighbourhood in Bilbao. In: Urban studies 40, Heft 12, S.2383-2400.
- VON EINEM E. / GORNIG, M. (1998): Stadterneuerung in den ostdeutschen Innenstädten. In: Archiv für Kommunalwissenschaften, Heft I, S.86-103.
- VON SALDERN, A. (1996): Gesellschaft und Lebensgestaltung. Sozialkulturelle Streiflichter. In: KÄHLER, G. (Hrsg.): Geschichte des Wohnens. Band 4: 1918 - 1945. Reform, Reaktion, Zerstörung. Stuttgart, S.45-182.
- VON SALDERN, A. (1997): Im Hause, zu Hause. Wohnen im Spannungsfeld von Gegebenheiten und Aneignungen. In: REULECKE, J. (Hrsg.): Geschichte des Wohnens. Band 3: 1800-1918. Das bürgerliche Zeitalter. Stuttgart, S.145-332.
- WANDER, C. (1999): Die Entwicklung der Gewerbeflächen und der Gewerbestrukturen in den Dresdner Sanierungsgebieten Äußere Neustadt, Hechtviertel und Pieschen. Dresden. 2 Bd. (unveröffentlichte Diplomarbeit an der TU Dresden)
- WARMELINK, F. / ZEHNER, K. (1996): Sozialräumliche Veränderungen in der Großstadt. Eine faktorialökologische Untersuchung von Stabilität und Wandel städtischer Quartiere am Beispiel von Köln. In: FRIEDRICH, J./KECSKES, R. (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S. 41-54.
- WATZLAWICK, P. (Hrsg.)(1981): Die erfundene Wirklichkeit - Wie wissen wir, was wir zu wissen glauben - Beiträge zum Konstruktivismus. München.
- WEISBROD, G. / VIDAL, A. (1981): Housing search barriers for low income renters. In: Urban Affairs Quarterly 16, S.465-482.
- WEISKE, C. (1996): Gentrification und Incumbent Upgrading in Erfurt. In: FRIEDRICH, J./KECSKES, R. (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S.193-226.
- WEISKE, C. / FABIAN, J. (1995): Differenzierungen im sozial-räumlichen System der Wohnmilieus. Chemnitz. (=KSPW-Forschungsbericht 1994)
- WEIST, T. (2005): Innerstädtische Aufwertungsprozesse in der ostdeutschen Schrumpflandschaft. Aktuelle Entwicklungen und Perspektiven in Magdeburger Quartieren. Berlin. (unveröffentlichte Diplomarbeit am Institut für Geographie der Humboldtuniversität Berlin)
- WIEKE, T. (1996): Dresdner Neustadt: Wege durch ein Stadtviertel. Würzburg/München.
- WIEBNER, R. (1989): Münchner Wohnungsteilmärkte im Wandel und die Relevanz geographischer Forschungsperspektiven. In: Münchner Wohnungsteilmärkte im Wandel. München, S.7-24. (=Münchner Geographische Hefte, Nr. 60)
- WIEBNER, R. (1990): Soziale und strukturelle Folgen von Modernisierungen in innenstadtnahen Gebieten. In: BLASIUS, J./DANGSCHAT, J.S. (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt/M, S.301-324.

- WIEBNER, R. (2004): Ostdeutsche Wohnungsmärkte im Wandel. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 78, Heft 1, S.7-23.
- WIEST, K. (1997): Die Neubewertung Leipziger Altbauquartiere und Veränderungen des Wohnumfelds. Leipzig. (= Beiträge zur Regionalen Geographie 43)
- WIEST, K. (1998): Der Leipziger Wohnungsmarkt: Teilmärkte und sozialräumliche Differenzierungen. In: Europa Regional 6, Heft 3, S.34- 45.
- WIEST, K. (2001a): Leipzig zwischen Segregation und Integration. In: Geographische Rundschau 53, Heft 3, S.10-16.
- WIEST, K. (2001b): Die Stabilität von Wohngebieten in schrumpfenden Städten Sachsens. Eine Analyse charakteristischer Problemkonstellationen. In: Europa Regional 9, Heft 4, S.192-203.
- WIEST, K. (2004): Inseln des Aufstiegs in schrumpfenden ostdeutschen Stadtlandschaften. In: vhw Forum Wohneigentum 5, Heft 5, S.262-265.
- WIEST, K. / HILL, A. (2004a): Segregation und Gentrification in der schrumpfenden Stadt? In: Städte im Umbruch, Heft 1, S.62-66.
- WIEST, K. / HILL, A. (2004b): Sanfte Gentrification, Studentifizierung und Inseln ethnischer Konzentration in ostdeutschen Innenstadtrandgebieten? Das Beispiel Leipzig. In: Raumforschung und Raumordnung, Heft 6, S.361-374.
- WIEST, K. / ZISCHNER, R. (2006): Aufwertung innerstädtischer Altbauquartiere in den neuen Bundesländern - Prozesse und Entwicklungspfade in Leipzig. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, Heft I/2006, S.99-121.
- WIKTORIN, D. (2000): Grundeigentum und Stadtentwicklung nach der Wende – Räumliche Wirkungen der Transformation von Grundeigentumsverhältnissen seit 1990 am Beispiel der Innenstadt und Äußeren Neustadt von Dresden. Köln. (=Kölner Geographische Arbeiten, Heft 73)
- WILLIAMS, B. (1988): Upscaling Downtown: Stalled Gentrification in Washington, D.C. New York.
- WILLIAMS, P. (1978): The role of institutions in the Inner-London housing market: the case of Islington. In: Transactions of the Institute of British Geographers 1, S.72-82
- WILLIAMS, P. (1986): Class constitution through spatial reconstruction? A re-evaluation of gentrification in Australia, Britain and the United States. In: SMITH, N./WILLIAMS, P. (Hrsg.): Gentrification of the City. London, S.56-77.
- WILSON, D. (1989): Local State Dynamics and Gentrification in Indianapolis, Indiana. In: Urban Geography 10, Heft 1, S.19-40.
- WILSON, D. / MUELLER, T. (2004): Representing 'Neighborhood': Growth Coalitions, Newspaper Reporting and Gentrification in St. Louis. In: The Professional Geographer 56, Heft 2, S.282-294.
- WILSON, D. / WOUTERS, J. / GRAMMENDOS, D. (2004): Successful protect-community discourse: spatiality and politics in Chicago's Pilsen neighborhood. In: Environment and Planning A 36, Heft 7, S.1173-1190.
- WILSON, F.H. (1992): Gentrification and Neighborhood Dislocation in Washington, D.C.: The Case of Black Residents in Central Area Neighborhoods. In: Research in Urban Sociology 2, S.113-143.
- WINTERS, C. (1978): Rejuvenation with character. Paper presented to the Association of American Geographers Annual Conference. New Orleans.
- WINTERS, T. (1997): Stadterneuerung in Berlin Prenzlauer Berg. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 8/9, S.557-572.
- WISCHERMANN, C. (1997): Mythen, Macht und Mängel: Der deutsche Wohnungsmarkt im Urbanisierungsprozeß. In: REULECKE, J. (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Band 3: 1800 - 1918. Das bürgerliche Zeitalter. Stuttgart, S.333-502.
- WONNEBERGER, J. (1999a): Eine kleine Welt für sich. In: MERIAN Dresden, S.74-84.
- WONNEBERGER, J. (1999b): Die Bürgerbewegung ist tot, es lebe die Bürgerbewegung. In: DRESDNER GESCHICHTSVEREIN E.V. (Hrsg.): "Wir treten aus unseren Rollen heraus." Die Bürgerbewegung 1989/90 in Dresden. Dresden, S.72-78. (= Dresdner Hefte, Heft 59)
- WONNEBERGER, J. (2001): Ums Karree. Dresden.

- WUSTMANN, D. / GLATTER, J. (2004): Sozialräumliche Differenzierung in Dresden - eine Untersuchung anhand statistischer Daten von 1990 bis 2001 mit Hilfe multivariater Analysemethoden. In: KILLISCH, W. (Hrsg.): Aktuelle Beiträge zur Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Dresden. Dresden, S.31-52. (=Dresdner Geographische Beiträge, Heft 9)
- WYLY, E. / HAMMEL, D. (1999): Islands of Decay in Seas of Renewal: urban policy and the resurgence of gentrification. In: Housing Policy Debate 10, HEFT 4, S.711-771.
- WYLY, E. / HAMMEL, D. (2004): Gentrification, segregation and discrimination in the American urban system. In: Environment and Planning A 36, HEFT 7, S.1215-1241.
- ZISCHNER, R. (2003): Gentrification in Leipzig-Connewitz? Theoretische Gentrification-Ansätze und deren Gültigkeit in Städten der neuen Bundesländer - eine empirische Untersuchung. (unveröffentlichte Diplomarbeit an der Universität Leipzig, Institut für Geographie)
- ZUKIN, S. (1982): Loft living as historic compromise in the urban core. In: International Journal of Urban and Regional Research 6, S.256-267.
- ZUKIN, S. (1987): Gentrification: culture and capital in the urban core. In: Annual Review of Sociology 13, S.129-147.
- ZUKIN, S. (1989): Loft Living: Culture and Capital in Urban Change. Brunswick.
- ZUKIN, S. (1991): Landscapes of power: from Detroit to Disney World. Berkley.

## Statistische und sonstige Quellen der Landeshauptstadt Dresden:

- LH DRESDEN (1990): 1. Symposium der Stadt Dresden zur behutsamen Stadterneuerung vom 26.03. - 28.03.1990. Dresden.
- LH DRESDEN (1993): Stadterneuerung für Dresden. Sanierungsgebiet Äußere Neustadt. Erneuerungskonzept. Dresden.
- LH DRESDEN (1994): Äußere Neustadt. Nordbad. Pilotprojekt eines der größten Gründerzeitviertel Europas. Zwischenbericht für den Lenkungsausschuß. Dresden.
- LH DRESDEN (1995): Gebäude- und Wohnungszählung. Dresden.
- LH DRESDEN (1996): Startklar zur Sanierung. Informationen für Mieter in Sanierungsgebieten. Dresden.
- LH DRESDEN (1997) Sanierungsgebiete in Dresden. Dresden.
- LH DRESDEN (1998): Gebäude mit Wohnungen. Dresden.
- LH DRESDEN (1999): Die Äußere Neustadt ein Stadtteil in Bewegung. Fortschreibung des Sanierungskonzeptes Sanierungsgebiet Äußere Neustadt. Dresden.
- LH DRESDEN (1999): Bautätigkeit in der Stadt Dresden. Dresden.
- LH DRESDEN (1999): Gebäude mit Wohnungen. Dresden.
- LH DRESDEN (1999): Stadterneuerung für Dresden. Ein Überblick 1996 bis 1998. Dresden.
- LH DRESDEN (2000): Gebäude mit Wohnungen. Dresden.
- LH DRESDEN (2000): Sanierungsgebiete in Dresden. Dresden.
- LH DRESDEN (2001): Stadterneuerungsgebiete in Dresden 2001. Dresden.
- LH DRESDEN (2001): Stadteilkatalog. Dresden.
- LH DRESDEN (2003): Stadterneuerung für Dresden. Ein Überblick 1999 bis 2002. Dresden.
- LH DRESDEN (2003): Kommunale Bürgerumfrage 2002. Dresden.

# Verzeichnisse

## Abbildungsverzeichnis

|   |     |
|---|-----|
| Abb. 1: Spektrum der Definitionen von Gentrification.....   | 12  |
| Abb. 2: Unterscheidung von Gentrificationgebieten nach ihrer vorhergehenden Bau- und Nutzungsstruktur .....                 | 13  |
| Abb. 3: Formen der Wiederaufwertung von Stadtteilen und die Besonderheiten der Gentrification.....                          | 14  |
| Abb. 4: Geschichte der Gentrification und deren Erforschung in Nordamerika, Europa und Australien.....                      | 15  |
| Abb. 5: Wandel der Anteile der Akteure im Verlauf des doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus .....                          | 27  |
| Abb. 6: Studien zur Gentrification in Ostdeutschland bis 2004.....  | 31  |
| Abb. 7: Differenzierte Entwicklung der gründerzeitlichen Wohnquartiere in ostdeutschen Städten .....                        | 44  |
| Abb. 8: Dimensionen der Gentrification .....  | 47  |
| Abb. 9: Modell der Einflussfaktoren auf den Prozess der Gentrification .....  | 50  |
| Abb. 10: Untersuchungsgegenstände und Methodenmix.....  | 53  |
| Abb. 11: Bewohnerbefragungen in der Äußeren Neustadt, die für eine Sekundäranalyse zur Verfügung standen .....              | 56  |
| Abb. 12: Struktur des Fragebogens und inhaltliche Bezüge zu Vorgängerstudien .....  | 57  |
| Abb. 13: Strukturrepräsentativität der Stichprobe nach Alter der Bewohner.....  | 57  |
| Abb. 14: Strukturrepräsentativität der Stichprobe nach Wohnungsgröße.....   | 57  |
| Abb. 15: Ergebnis der Faktorenanalyse zur Rekonstruktion der alltagsästhetischen Schemata.....                              | 59  |
| Abb. 16: Rekonstruktion der Erlebnismilieus aus den Werten der alltagsästhetischen Schemata nach SCHULZE 1992 .....         | 60  |
| Abb. 17: Streudiagramm des charakteristischen Nutzungsmusters am Beispiel des Akteurstyps der A-Gentrifier.....             | 61  |
| Abb. 18: Ergebnis der Hauptkomponentenanalyse für die Messung der Einstellung zur Gentrification .....                      | 62  |
| Abb. 19: Datenquellen zur Untersuchung der Gebäudenutzung.....  | 63  |
| Abb. 20: Übersicht über die Berichte in Reiseführern, die Gegenstand der Inhaltsanalyse waren.....                          | 65  |
| Abb. 21: Decodiertabelle der Strukturierung der Image-Geschichten über die Äußere Neustadt .....                            | 66  |
| Abb. 22: Entwicklung der Bautätigkeit in der Äußeren Neustadt von 1800 bis 1920 .....                                       | 70  |
| Abb. 23: Verfallenes Haus in der Äußeren Neustadt.....  | 76  |
| Abb. 24: Brachfläche in der Äußeren Neustadt.....   | 76  |
| Abb. 25: Werbung für geförderte Sanierung in der Äußeren Neustadt .....   | 84  |
| Abb. 26: Entwicklung der Eigentümerstruktur an Wohngebäuden in der Äußeren Neustadt 1989 bis 2003 .....                     | 85  |
| Abb. 27: Sanierungsfortschritt in der Äußeren Neustadt 1990 bis 2003 .....  | 87  |
| Abb. 28: Zahl der neu errichteten Gebäude in der Äußeren Neustadt 1990 bis 2003.....  | 89  |
| Abb. 29: Schematisierte Darstellung der Mietpreisentwicklung in der Äußeren Neustadt.....                                   | 94  |
| Abb. 30: Verlauf der baulichen Gentrification der Äußeren Neustadt .....  | 97  |
| Abb. 31: Entwicklung der Einwohnerzahl der Äußeren Neustadt 1985 bis 2003 .....   | 98  |
| Abb. 32: Einwohnerentwicklung in der Äußeren Neustadt im Vergleich mit anderen ‚späten Gewinnern‘ u. der Stadt Dresden..... | 99  |
| Abb. 33: Mobilitätsraten für die Äußere Neustadt 1993 bis 2001 .....  | 99  |
| Abb. 34: Entwicklung des Anteils der Neumieter .....  | 101 |
| Abb. 35: Entwicklung des Anteils der Verbliebenen .....   | 101 |
| Abb. 36: Entwicklung der Altersstruktur im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt 1999 bis 2003 im Vergleich mit Dresden .....    | 101 |
| Abb. 37: Sozialstruktur der Bewohner des Wohnhauses Louisestraße 28 im Jahr 1989 und 2003 .....                             | 104 |
| Abb. 38: Verteilung der monatlichen Haushaltsnettoeinkommen in der Äußeren Neustadt 1996, 1999 und 2002.....                | 105 |
| Abb. 39: Versuche der Mieterverdrängung und Investorenpläne in der Äußeren Neustadt 1990 bis 1993 .....                     | 107 |
| Abb. 40: Schätzung der Verdrängungsquote für den Zeitraum 1990 bis 1993 .....   | 108 |
| Abb. 41: Abschrift des Aufrufs zur Demonstration am 23. März 1995.....  | 111 |
| Abb. 42: Schätzung der Verdrängungsquote für den Zeitraum 1994 bis 1996 .....   | 112 |
| Abb. 43: Erlebnismilieu in der Äußeren Neustadt nach Alter und Bildung .....  | 114 |
| Abb. 44: Vergleich der Erlebnismilieus in der Äußeren Neustadt mit den Sinusmilieus in ostdeutschen Altbauquartieren .....  | 116 |
| Abb. 45: Entwicklung der Anteile der sozialstatistischen Akteure der Gentrification.....                                    | 117 |
| Abb. 46: Merkmale zur Typisierung der Akteure in der Äußeren Neustadt.....  | 119 |
| Abb. 47: Akteurstypen der Gentrification in der Äußeren Neustadt 2002 .....   | 120 |
| Abb. 48: Erlebnismilieus der Gentrificationakteure in der Äußeren Neustadt.....   | 128 |
| Abb. 49: Verlauf der sozialen Gentrification der Äußeren Neustadt .....   | 129 |
| Abb. 50: Typen der kommerziellen Gentrification.....  | 131 |
| Abb. 51: Typisierung der Bekleidungsgeschäfte in der Äußeren Neustadt.....  | 132 |
| Abb. 52: Entwicklung der Bekleidungsgeschäfte in der Äußeren Neustadt von 1989 bis 2003 .....                               | 132 |
| Abb. 53: Typisierung der Gastronomiebetriebe in der Äußeren Neustadt .....  | 133 |
| Abb. 54: Entwicklung der Gastronomiebetriebe in der Äußeren Neustadt von 1989 bis 2003 .....                                | 134 |
| Abb. 55: ‚Szenekneipen‘ der ersten Generation in der Äußeren Neustadt .....   | 135 |
| Abb. 56: Die ‚Bronxx‘ – die erste ‚Szenekneipe‘ in der Äußeren Neustadt.....  | 135 |

|  |     |
|--|-----|
| Abb. 57: Entwicklung ausgewählter Geschäfte der Kulturindustrie in der Äußeren Neustadt von 1989 bis 2003 .....          | 138 |
| Abb. 58: Entwicklung der soziokulturellen Einrichtungen und ‚kreativen Dienste‘ in der Äußeren Neustadt von 1989-2003... | 139 |
| Abb. 59: Verlauf der kommerziellen Gentrification der Äußeren Neustadt .....   | 140 |
| Abb. 60: Geschichten über die Äußere Neustadt .....  | 146 |
| Abb. 61: ‚Die Äußere Neustadt kommt nicht zur Ruhe‘ .....  | 149 |
| Abb. 62: Bewertung des Rufes der Äußeren Neustadt bei Dresdnern aus Sicht der Bewohner der Äußeren Neustadt 2002.        | 149 |
| Abb. 63: Neubau ‚Schwalbennest‘ an der Kreuzung Louisenstraße/ Alaunstraße .....   | 151 |
| Abb. 64: Transparent gegen Mietwucher in der Äußeren Neustadt .....  | 152 |
| Abb. 65: Linkes Graffito in der Äußeren Neustadt.....  | 153 |
| Abb. 66: Mickey-Mouse im Ähren-kranz - Symbol der BRN .....  | 155 |
| Abb. 67: Graffito-Hauswand an der Jordanstraße .....   | 156 |
| Abb. 68: Szenerien der Szenen in der Äußeren Neustadt.....   | 158 |
| Abb. 69: Das Szeneviertel Äußere Neustadt aus Sicht der Bewohner .....   | 159 |
| Abb. 70: Zeitlicher Verlauf der Häufigkeit der Nennung der Geschichten über die Äußere Neustadt .....                    | 161 |
| Abb. 71: Phasen und Merkmale der Dimensionen der Gentrification der Äußeren Neustadt.....                                | 171 |
| Abb. 72: Entwicklungsphasen der Gentrification in Ostdeutschland.....  | 175 |
| Abb. 73: Vergleich der Gentrification der Äußeren Neustadt mit der Gentrification in Ostdeutschland .....                | 176 |
| Abb. 74: Phasen der Gentrification der Äußeren Neustadt .....  | 177 |

## Verzeichnis der Tabellen

|          |  |     |
|----------|--|-----|
| Tab. 1:  | Ergebnis der Milieubildung: Mittelwerte der standardisierten Summenindizes der alltagsästhetischen Schemata .....                        | 60  |
| Tab. 2:  | Kreuztabellierung der Akteursgruppen mit dem Item ‚Nutzung von Restaurants mit einem gewissen Schick und mitunter höheren Preisen‘ ..... | 61  |
| Tab. 3:  | Einstellung zur Gentrification in der Äußeren Neustadt .....   | 63  |
| Tab. 4:  | Übersicht über den Datenbestand an Presseartikeln, die Gegenstand der Inhaltsanalyse waren .....   | 65  |
| Tab. 5:  | Verteilung der Wohnungen in der Äußeren Neustadt 2002 nach Wohnfläche und Raumanzahl .....   | 91  |
| Tab. 6:  | Wohnungen in der Äußeren Neustadt 2002 nach Raumanzahl und Baujahr .....   | 91  |
| Tab. 7:  | Wohnungsmarktsegmente in der Äußeren Neustadt 1990, 1996, 2002 .....   | 92  |
| Tab. 8:  | Wohnungsmarktsegmente und Mietpreise in der Äußeren Neustadt .....   | 96  |
| Tab. 9:  | Wanderungsbeziehungen der Äußeren Neustadt 1990 bis 2000 .....   | 100 |
| Tab. 10: | Haushaltsstrukturentwicklung in der Äußeren Neustadt 1990 bis 2002 .....   | 103 |
| Tab. 11: | Haushaltsformen und Altersstruktur in der Äußeren Neustadt 2002 .....  | 103 |
| Tab. 12: | Höchster Bildungsabschluss und berufl. Tätigkeit der Bewohner in der Äußeren Neustadt 1990 und 2002 .....                                | 104 |
| Tab. 13: | Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen in der Äußeren Neustadt und Dresden 1996 bis 2002 .....  | 105 |
| Tab. 14: | Sozialstatistische Akteure der Gentrification in Leipzig und Dresden 2002 .....  | 118 |
| Tab. 15: | Bewertung der Nachbarschaftsbeziehungen durch die Bewohner der Neustadt 1993 bis 2002 .....  | 154 |
| Tab. 16: | Häufigkeit der Bezeichnungen der Äußeren Neustadt als Szeneviertel in Reiseführern und Presseartikeln .....                              | 157 |
| Tab. 17: | Häufigkeit der Bezeichnungen der Äußeren Neustadt als Kneipenviertel in Reiseführern und Presseartikeln .....                            | 160 |

## Verzeichnis der Karten

|          |  |     |
|----------|--|-----|
| Karte 1: | Lage und Abgrenzung des Sanierungsgebietes Äußere Neustadt .....                                   | 54  |
| Karte 2: | Baualter der Gebäude in der Äußeren Neustadt 2003 .....  | 71  |
| Karte 3: | Bau- und Sanierungstätigkeit in der Äußeren Neustadt 1946 bis 1989 .....                           | 73  |
| Karte 4: | Bauzustand der Gebäude in der Äußeren Neustadt 2003 .....  | 88  |
| Karte 5: | Zeitlicher Verlauf der Sanierungs- und Neubautätigkeit in der Äußeren Neustadt 1990 bis 2003 ..... | 90  |
| Karte 6: | Wohnungsleerstände in Dresden 2003 nach Stadtteilen .....  | 96  |
| Karte 7: | Altersstrukturtypen der Stadtteile in Dresden .....  | 102 |
| Karte 8: | Gastronomische Einrichtungen im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt 2003 .....                        | 137 |
| Karte 9: | Gewerbebetriebe im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt 2003 .....                                     | 141 |

## Abkürzungsverzeichnis

|        |  |
|--------|--|
| ABM    | Arbeitsbeschaffungsmaßnahme  |
| ABV    | Abschnittsbevollmächtigter – Stadtteilpolizist in der DDR  |
| Afa    | Abschreibungen für Aufwendungen  |
| AroV   | Amt zur Regelung offener Vermögensfragen   |
| BauGB  | Baugesetzbuch  |
| BBR    | Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung   |
| BMVBW  | Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Wohnungswesen   |
| BRN    | Bunte Republik Neustadt (seit 1990 stattfindendes Stadtteilstück)  |
| DA     | Diplomarbeit   |
| DNN    | Dresdner Neueste Nachrichten (Dresdner Lokalzeitung)   |
| GWZ    | Gebäude- und Wohnungszählung   |
| IG     | Interessengemeinschaft   |
| IM     | Inoffizieller Mitarbeiter (Bezeichnung für einen Informanten der Staatssicherheit)   |
| KfW    | Kreditanstalt für Wiederaufbau   |
| KBM    | Kombinat Bau und Modernisierung (staatlicher Baubetrieb der DDR der mit der Rekonstruktion von Altbaugebieten beauftragt wurde)  |
| KBU    | Kommunale Bürgerumfrage Dresden  |
| KWV    | Kommunale Wohnungsverwaltung (staatliche Wohnungsverwaltung in der DDR)  |
| LH     | Landeshauptstadt   |
| MOPO   | Dresdner Morgenpost (Dresdner Lokalzeitung)  |
| PGH    | Produktionsgenossenschaft Handel   |
| SäZ    | Sächsische Zeitung (Dresdner Lokalzeitung)   |
| SBFM   | Städtebaufördermittel  |
| SBZ    | Sowjetische Besatzungszone   |
| SNN    | Sächsische Neueste Nachrichten (Dresdner Lokalzeitung)   |
| STESAD | Stadtentwicklungs- und -sanierungsgesellschaft mbH Dresden (Tochter des größten Dresdner Wohnungsunternehmens WOBA DRESDEN und Sanierungsträger in der Äußeren Neustadt) |
| VEB    | Volkseigener Betrieb   |
| VermG  | Vermögensgesetz  |

## Anhang

|          |  |
|----------|--|
| Anhang A | Sozialstatistische Akteursdefintionen in der deutschen Gentrificatonforschung              |
| Anhang B | Phasenmodelle der Gentrification   |
| Anhang C | Kartierungsbogen für die Gebäudeaufnahme und Codierung der Nutzungskartierung              |
| Anhang D | Fragebogen der Bewohnerbefragung 2002  |
| Anhang E | Beispiel für die Anwendung des Decodierschlüssels zur Identifikation der Image-Geschichten |
| Anhang F | Liste der befragten Experten   |
| Anhang G | Nutzungszonen im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt  |
| Anhang H | Akteure der Gentrification in der Äußeren Neustadt   |
| Anhang I | Konsumverhalten der Akteure der Gentrification   |
|          | Summary  |

# Anhang A (1/1)

# Sozialstatistische Akteursdefinitionen in der deutschen Gentrificatonforschung

| Studien   | sozialstatistische Akteursdefinitionen und Anteile der Akteure an den Stichproben in Prozent  |   |  |                      |                |                    |
|---|---|---|--|----------------------|----------------|--------------------|
| Dangschat/<br>Friedrichs 1988                                     | Pioniere 24%  | Gentrifier 15%  |  |                      | Andere 47%     | Alte 14%           |
| Hamburg:<br>St. Pauli,<br>St. Georg,<br>Mühlenkamp                | 18-35 Jahre<br>1-6 PH<br>unverheiratet<br>keine Kinder<br>mind. Abitur<br>< 2.000 DM/P  | 26-45 Jahre<br>1 o. 2 PH<br>keine Kinder<br>mind. Abitur<br>≥ 2.000 DM/P  |  |                      | alle übrigen   | 65 Jahre u. älter  |
| Blasius 1994  | Pioniere 16%  | Gentrifier 16%  |  |                      | Sonstige 38%   | Alte 29%           |
| Köln<br>Nippes  | 18-35 Jahre<br>HHGröße beliebig;<br>max. 1 Kind<br>mind. Abitur<br>< 2.000 DM/P   | 18-45 Jahre<br>1-3 PH,<br>davon max. 1 Kind<br>Bildung beliebig<br>≥ 2.000 DM/P   |  |                      | Restkategorie  | 50 Jahre und älter |
| Hardt 1992  | Pioniere 20%  | Gentrifier 17%  |  |                      |                |                    |
| Köln<br>Friesenviertel  | 18-35 Jahre<br>mind. Abitur<br>1 Kind mgl.<br>< 2.000 DM/P  | max. 45 Jahre<br>≥ 2.000 DM/P<br>max. 1 Kind<br>≥ 3.000 DM/P mgl.   |  |                      |                |                    |
| Schneider 1995  | Pioniere 17%  | Gentrifier 6%   |  |                      |                |                    |
| Düsseldorf:<br>Oberbilk   | 18-36 Jahre<br>mind. Abitur<br>unverheiratet<br>< 2.500 DM/P  | 26-45 Jahre<br>mind. Abitur<br>1 o. 2 PH<br>≥ 2.500 DM/P  |  |                      |                |                    |
| Alisch/Dangschat<br>1996  | Pioniere 10%  | Gentrifier 9%   | Ultra-Gentrifier 6%  | sonstige Jüngere 33% | Mittelaite 28% | Alte 14%           |
| Hamburg:<br>St. Pauli,<br>St. Georg,<br>Mühlenkamp                | 18-35 Jahre<br>1-6 PH<br>mind. Abitur<br>1PH < 2.000 DM<br>2 PH < 2.500 DM  | 18-45 Jahre<br>1-2 Erw.<br>max. 1 Kind<br>mind. mitt. Reif.<br>1PH ≥ 2.500 DM/P<br>2PH ≥ 4.000 DM/P<br>1+1PH ≥ 3.500 DM/P<br>2+1PH ≥ 5.000 DM/P | 18-45 Jahre<br>1-2 Erw.<br>max. 1 Kind<br>mind. mittlere Reif.<br>1PH ≥ 4.000 DM<br>2PH ≥ 8.000 DM | 18-45 Jahre          | 46-64 Jahre    | 65 Jahre u. älter  |
| Harth/Herlyn/<br>Scheller 1996                                    | Pioniere 8%   | Gentrifier 6%   |  |                      |                |                    |
| Magdeburg<br>(gesamstädtisch)                                     | 18-35 Jahre<br>bis 1.499 DM/P<br>max. ein Kind<br>ab 10. Klasse<br>aufwärts   | 26-46 Jahre<br>ab 1.500 DM/P<br>1-2 Personen,<br>max. Kind<br>Bildung beliebig  |  |                      |                |                    |
| Friedrich 2000;<br>Glorius 2002                                   | Pioniere a) 17%<br>b) 12%   | Gentrifier a) 12%<br>b) 19%   |  |                      |                |                    |
| Halle:<br>a) Paulusviertel<br>b) Mühlenwegviert.                  | 18-35 Jahre<br>bis 1.499 DM/P<br>max. 1 Kind<br>mind. 10. Klasse  | 26-46 Jahre<br>ab 1.500 DM/P<br>1-2 Personen,<br>max. 1 Kind<br>Bildung beliebig  |  |                      |                |                    |
| Hill/Wiest 2003   | Pioniere a) 22%<br>b) 27%<br>c) 19%   | Gentrifier a) 10%<br>b) 5%<br>c) 3%   |  |                      |                |                    |
| Leipzig:<br>a) Waldstraße<br>b) Südvorstadt<br>c) Neustädt. Markt | 18-36 Jahre<br>mind. Abitur<br>1PH < 1.500 Eu/P<br>2PH < 2.500 Eu/P<br>3/4PH < 3.000 Eu/P<br>5+PH < 3.500 Eu/P  | 26-45 Jahre<br>mind. Abitur<br>1PH ≥ 1.500 Eu/P<br>2PH ≥ 2.500 Eu/P   |  |                      |                |                    |
| Erläuterung der<br>Abkürzungen:                                   | PH ... Personenhaushalt<br>1PH ... Ein-Personenhaushalt<br>1+1PH ... Zwei-Personenhaushalt: ein Erwachsener, ein Kind<br>HHGröße ... Haushaltsgröße<br>DM/P ... DM pro Person<br>Eu/P ... Euro pro Person |   |  |                      |                |                    |

Quelle: eigener Entwurf in Anlehnung an Kecskes 1997

## Anhang B (1/1)

## Phasenmodelle der Gentrification

| I<br>Invasionsphase I<br>der Pioniere   | II<br>Invasionsphase II<br>der Pioniere  | III<br>Invasionsphase III<br>der Pioniere<br>Invasionsphase I<br>der Gentrifier   | IV<br>Invasionsphase II<br>der Gentrifier   | V<br>Invasionsphase III<br>der Gentrifier   |
|---|--|---|---|---|
| <i>soziale Gentrification und Verdrängung</i><br>Eindringen der Pioniere in das überwiegend von Haushalten der Unterschicht und unteren Mittelschicht bewohnte Gebiet | Erhöhung des Anteils der Pioniere  | Einzug der ersten Gentrifier; Wandel im Gebiet wird von allen wahrgenommen; beginnender Fortzug der ansässigen Bevölkerung und Pioniere<br>aktive Verdrängung | verstärkter Fortzug der alteingesessenen und Pioniere; weiterer Zuzug von Gentrifiern | beschleunigter Wandlungsprozess; verstärkter Zuzug stathöhener Gruppen                    |
| <i>bauliche Gentrification</i><br>Schlechter Gebäudezustand; geringe Grundstücks- und Mietpreise  | erste Modernisierungen; Gebiet wird von Maklern, Investoren, Spekulanten entdeckt  | Modernisierungen nehmen zu; weitere Mietpreiserhöhungen; Bankkredite für Investitionen sind leicht zu bekommen  | Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen; Verkauf spekulativ erworbenen Eigentums   | weiterhin Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen; spekulativ begründete Fluktuationen |
| <i>kommerzielle Gentrification</i>  | Entstehung neuer Geschäfte, Dienstleistungen und gastronomischen Einrichtungen, die sich an der neuen Subkultur orientieren (Szenekneipen, Off-Boutiquen, Second-hand-Läden) | neue Läden für Antiquitäten und Spezialitäten, Gourmetrestaurants, Boutiquen  |   |   |
| <i>symbolische Gentrification</i>   | Gebiet wird auch für Quartiersexterne interessant  |   | über die Stadt hinaus bekanntes Image   |   |

### Doppelter Invasions-Sukzessions-Zyklus nach Dangschat (1988)

Quelle: eigener Entwurf nach Dangschat 1988

| Phase I<br>'Einsickern'  | Phase II<br>'Invasion'   | Phase III<br>'Gentrification'  | Phase IV<br>'Dominanz'   |
|--|--|--|--|
| <i>soziale Gentrification und Verdrängung</i><br>Zuzug von Pionieren (Studenten, Künstler, Fotografen)<br>keine Verdrängung, da die Pioniere in leerstehende Wohnungen einziehen | Zuzug von Pionieren und wenn bereits absehbar ist, dass sich das Gebiet in ein 'gutes' Wohnviertel wandelt Zuzug von Gentrifiern<br>verstärkter Nachfragedruck nach Wohnungen<br>beginnende Verdrängung der alteingesessenen Haushalte | vermehrter Zuzug der Gentrifier; Veränderungen im Gebiet werden von allen Gruppen wahrgenommen; Gentrifier und Alte reagieren eher positiv auf die Veränderungen; Pioniere lehnen Veränderungen ab - Verlust der 'bunten' Mischung, dafür Schicki-Micki<br>soziale Konflikte und organisierter Widerstand sind möglich; ursprüngliche Bewohner ziehen vermehrt aus | verstärkter Zuzug der Gentrifier; verstärkter Auszug von Pionieren, Alteingesessenen und z.T. früher eingezogene Gentrifier  |
| <i>bauliche Gentrification und ökonomische Inwertsetzung</i><br>vereinzelt Modernisierungen; keine steigenden Bodenpreise  | Zahl der Modernisierungen nimmt zu; Makler, Investoren, Spekulanten und Banken werden auf das Gebiet aufmerksam - höhere Kreditvergabebereitschaft; Miet- und Bodenpreise steigen, bleiben aber auf günstigem Niveau                   | Ausmaß der Modernisierung nimmt zu; Zunahme der Anträge auf Abgeschlossenheits-erklärung, um die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln; Boden- und Mietpreise steigen; leichte Vergabe von Krediten; Zunahme der Spekulation; Mietpreise für Büros und Läden steigen   | Zunahme der Modernisierungen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen; weiteres Steigen der Miet- und Bodenpreise; Zunahme des Aufkaufs von Gebäuden durch Investoren; Gebiet gilt als sichere Kapitalanlage |
| <i>kommerzielle Gentrification</i>   | neue Geschäfte, Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen entstehen (Szenekneipen, Restaurants)  | zahlreiche neue Läden (Antiquitäten, Boutiquen, Spezialitätenrestaurants); Wechsel der Ladenbesitzer geht mit Programmwechsel einher   | Zunahme der Zahl der Geschäfte und Dienstleistungen, die sich an der Nachfrage der neuen Bewohner ausrichten   |
| <i>symbolische Gentrification</i><br>keine Änderung des Image; keine Medienaufmerksamkeit  | Anziehungskraft auf Personen, die außerhalb des Quartiers wohnen; Mund-zu-Mund-Propaganda: Bekanntheit wird zusätzlich von den Medien verstärkt (Geheimtipps)  | neue Läden verstärken das neue Image des Gebietes und ziehen noch mehr Besucher aus anderen Stadtteilen an   | Gebiet hat sein Image völlig gewechselt; gilt über die Stadt hinaus als 'gutes' Wohngebiet; Zunahme der Besucher von außerhalb   |

### Modell des einfachen Invasions-Sukzessions-Zyklus nach Friedrichs (1998)

Quelle: eigener Entwurf nach Friedrichs 1998



## Anhang C (2/2)

## Codierung der Nutzungskartierung

### Nahrungs- und Genussmittel

- 111 Back- und Süßwaren
- 112 Fleisch / Geflügel/ Wild/ Fisch
- 113 Bioladen
- 114 Obst / Gemüse
- 115 Lebensmittel / Supermarkt
- 116 Spätshops
- 117 Lebensmittel-Spezialitäten / Tee
- 118 Spirituosen / Getränke
- 119 Tabakwaren / Lotto / Wette

### Körperpflege, Reinigung, Gesundheit

- 121 Apotheke
- 122 Drogerie / Parfümerie
- 123 Optiker / Hörgeräte
- 124 Sanitätsbedarf / orthop. Artikel

### Bekleidung, Schmuck

- 131 Traditionelle Bekleidung + Schuhe
- 132 Pionierszene Bekleidung + Schuhe
- 133 Trendszene Bekleidung + Schuhe
- 134 Schickszene Bekleidung + Schuhe
- 135 Leder / Pelze / Taschen
- 136 Kurzwaren / Miederwaren / Wäsche
- 137 Babyausstatter
- 138 Ethnodesign / Szeneschmuck / Headshops
- 139 Uhren, trad. Schmuck

### Wohnungseinrichtung

- 141 traditionelle Möbel inkl. Betten
- 142 Antiquitäten
- 143 Design-Möbel inkl. Betten / Dekoration
- 144 Haushaltwaren / Elektro / Fotoapparate
- 147 Malerartikel / Heimwerker
- 149 Raumdekoration (Gardinen, Bodenbelege)

### Bildung, Erholung, Unterhaltung

- 151 Andenken / Souvenirs
- 152 Blumen / Zimmerpflanzen
- 153 Bücher / Zeitungen
- 154 Computer
- 156 Kunsthandwerk / Künstlerbedarf
- 157 Galerie / Kunsthandlung
- 158 Schreibwaren / Büroartikel / Briefmarken
- 159 Spielwaren
- 160 Sportwaren / Jagdbedarf / Outdoor
- 161 Musikinstrumente / Tonträger
- 162 Zoohandlung
- 164 Brennstoffe
- 165 Fahrradhandel und -zubehör
- 166 Schnäppchenmarkt

### Bau- und Handwerkerbedarf

- 181 Eisen- und Metallwaren
- 182 Bauhandwerk
- 183 Holz
- 184 Installationen (Gas, Elektro, Heizung Wasser)
- 185 Malerbedarf (Farben, Tapeten)
- 186 Werkzeuge / Produktion
- 188 Polsterer / Möbelproduktion
- 189 Medizintechnik / Kosmetikproduktion
- 191 Druckerei / Verlag
- 192 Autowerkstatt / Autohandel / Autozubehör

### Gastgewerbe

- 211 Szene-Kneipe
- 212 Café
- 214 traditionelle Kneipe
- 215 Imbiß / Streetfood
- 216 Restaurant / Gasthof
- 217 Hotel
- 218 Disco / Konzertraum

### Öffentliche Dienste / Verwaltungen

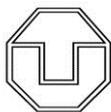
- 221 Bibliothek
- 222 Internat / Wohnheim
- 223 Kirche
- 224 Polizei / Feuerwehr
- 225 Post
- 226 Kindertageseinrichtung
- 227 Schule
- 228 Universität
- 229 Vereine
- 233 Landesverwaltung
- 234 Stadtverwaltung

### Private Dienste

- 241 Ärzte / Physiotherapie
- 242 Bräunungsstudio / Sportstudio / Tanz
- 243 Friseur / Kosmetik
- 244 Tattoo / Piercing
- 252 Banken
- 253 Versicherung / Finanzberatung
- 254 Arbeitsvermittlung
- 255 Fahrschule
- 256 Immobilienmakler
- 257 Kino
- 258 Rechtsberatung / Notar
- 259 Reinigung / Reparatur
- 261 Reisebüro
- 263 Steuerberatung
- 264 Umzugshilfe / Renovierungshilfe
- 265 Bestattung
- 266 Videothek
- 267 Werbung / Medienproduktion
- 268 Copyshop
- 269 Autovermietung
- 272 Internetcafé
- 273 Telekommunikation
- 274 Bühne
- 275 Spielcasino
- 276 Versandhandel
- 277 Kurierdienst
- 278 Photograph
- 279 Bauplanung / Architektur

### Sonstiges

- 0 Leerstand
- 1 Wohnung
- 2 Spielplatz
- 3 Parkplatz
- 4 Grünfläche
- 5 Friedhof
- 9 Brache



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
DRESDEN

Institut für Geographie

Lehrstuhl für Allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie

Prof. Dr. Winfried Killisch

## Befragung zum Wandel der Äußeren Neustadt aus Sicht der Bewohner

An der Technischen Universität Dresden wird zur Zeit eine wissenschaftliche Untersuchung zur Entwicklung der Äußeren Neustadt seit 1990 durchgeführt. Dabei interessiert uns besonders, ob und wie sich die Wohnbevölkerung, die Wohnverhältnisse sowie die Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in den letzten Jahren verändert haben und wie die Bewohner diese Veränderungen bewerten.

Wir hoffen, dass auch Sie Interesse an einer solchen Untersuchung haben und bitten Sie, an unserer Befragung teilzunehmen. Ihre Adresse wurde nach einem Zufallsverfahren ausgewählt. Wir können Ihnen versichern, dass sämtliche Angaben allein wissenschaftlichen Zwecken dienen und **absolut vertraulich** behandelt werden. Alle Bestimmungen des Datenschutzes werden von uns genauestens eingehalten. Sie können ganz sicher sein, dass niemand aus den Auswertungen erkennen kann, von wem die Angaben stammen.

Um den Erfolg der Untersuchung zu gewährleisten, wäre Ihre Mitarbeit für uns von großem Nutzen. **Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig.**

### Rechtsgrundlagen

Die Tätigkeit der Erhebungsbeauftragten erfolgt auf der Grundlage des Sächsischen Statistikgesetzes und des Sächsischen Datenschutzgesetzes.

Die Erhebungsbeauftragten dürfen die aus ihrer Tätigkeit gewonnenen Erkenntnisse nicht für andere Zwecke verwenden. Sie wurden über ihre Rechte und Pflichten belehrt und auf die Wahrung des Statistikgeheimnisses sowie zur Geheimhaltung auch anderer Erkenntnisse, die sie bei Ihrer Tätigkeit gewinnen, schriftlich verpflichtet. Die Verpflichtung gilt auch nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort.

Es dürfen nur Fragen gestellt werden, die auf dem Fragebogen aufgedruckt sind oder der Beantwortung dieser Fragen dienen.

Rückfragen richten Sie bitte an:

Jan Glatter  
TU Dresden, Institut für Geographie  
Tel.: 0351 – 463 35973

Nummer des Interviewers:

Nummer des Interviews:

Datum:.....

Uhrzeit: von: .....Uhr bis .....Uhr

Anhang D (2/10) Fragebogen der Bewohnerbefragung 2002

  
 63800

DB Nr.   .

---

**1. Seit wann wohnen Sie in Dresden ?**

seit meiner Geburt im Jahr ...     (bitte Jahr notieren)

seit meinem Zuzug im Jahr ...     (bitte Jahr notieren)

---

**2. In welchem Jahr sind sie in die Äußere Neustadt gezogen?**     (bitte Jahr notieren)

---

**3. Wo haben sie vor Ihrem Umzug in die Äußere Neustadt gewohnt?**

ich habe schon immer hier gewohnt → (weiter mit Frage 7)

in einem anderen Stadtteil Dresdens .....  (bitte notieren)

in einem anderen Ort Sachsens .....  (bitte notieren)

in einem anderen Ort Ostdeutschlands ....  (bitte notieren)

in einem anderen Ort Westdeutschlands ..  (bitte notieren)

in einer anderen Stadt im Ausland .....  (bitte notieren)

---

**4. Aus welchen Gründen sind Sie in die Äußere Neustadt gezogen?** (Mehrfachnennungen möglich)

|   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Nähe zur Innenstadt                            | <input type="checkbox"/> Atmosphäre des Viertels           |
| <input type="checkbox"/> Nähe zum Arbeitsplatz                          | <input type="checkbox"/> Einkaufsmöglichkeiten / Geschäfte |
| <input type="checkbox"/> Nähe zum Ausbildungsplatz                      | <input type="checkbox"/> Kneipen / Cafés                   |
| <input type="checkbox"/> gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz | <input type="checkbox"/> sonstige Infrastruktur            |
| <input type="checkbox"/> Zusammensetzung der Bevölkerung                | <input type="checkbox"/> Nähe zu Verwandten                |
| <input type="checkbox"/> Alter und Baustil der Häuser                   | <input type="checkbox"/> Nähe zu Freunden und Bekannten    |
| <input type="checkbox"/> günstiges Wohnungsangebot                      | <input type="checkbox"/> Zufall                            |
| <input type="checkbox"/> ruhige Lage                                    | <input type="checkbox"/> es gab keine besonderen Gründe    |
| <input type="checkbox"/> Nähe zu Grün- und Freiflächen                  | <input type="checkbox"/> ich hatte keine Wahlmöglichkeiten |
| <input type="checkbox"/> Freizeitwert und Freizeitangebote im Viertel   | <input type="checkbox"/> sonstiges <input type="text"/>    |

---

**5. Wie gut kannten Sie die Äußere Neustadt bevor Sie hierher gezogen sind?**

sehr gut  gut  ein wenig  kaum  gar nicht

---

**6. Gibt es andere Stadtteile, in die Sie auch gerne gezogen wären?**

ja, nach  (maximal 3 Nennungen)

nein, in keinen anderen Stadtteil

war mir egal, ich hatte keine Vorlieben

---

**7. Seit wann leben sie in dieser Wohnung ?** seit     (bitte Jahr notieren)

---

**8. Warum sind Sie in diese Wohnung gezogen, was waren die drei wichtigsten Gründe dafür?**

1.

2.

3.

---

**9. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?**

sehr zufrieden  zufrieden  weniger zufrieden  überhaupt nicht zufrieden

---

**10. Wie bzw. durch wen haben Sie Ihre derzeitige Wohnung erhalten?**

Wohnungsamt

Wohnungsgenossenschaft / -gesellschaft ...  (bitte Name notieren)

Zeitungsanzeige

beauftragter Makler

Hinweise von Verwandten / Bekannten

Wohnung gehört Verwandten

Arbeitgeber

sonstiges ...  (bitte notieren)

Seite 1

Anhang D (3/10) Fragebogen der Bewohnerbefragung 2002



63800

DB Nr.   .

11. Sind Sie...?  Mieter  Wohnungseigentümer  
 Besitzer des ganzen Hauses

**Fragen nur an Mieter**

**Fragen nur an Eigentümer**

12.a Wer ist der Eigentümer der Wohnung?

- eine einzelne Privatperson
- eine Erbengemeinschaft
- die STESAD
- eine private Wohnungs(bau)gesellschaft
- eine Wohnungsgenossenschaft
- sonstige gemeinnützige Träger
- ein Immobilienmakler
- ein sonstiges Unternehmen
- ein Verwandter des Befragten

12.b Haben Sie, bevor Sie diese Wohnung gekauft haben, bereits vorher diese Wohnung als Mieter bewohnt oder sind Sie erst nach dem Kauf der Wohnung hier eingezogen?

- ja, ich habe schon vorher die Wohnung als Mieter bewohnt
- nein, ich bin erst nach Kauf der Wohnung eingezogen

13.a Benötigten Sie zum Bezug der Wohnung einen Wohnberechtigungsschein (WBS)?

- ja
- nein

13.b Wann haben sie die Wohnung gekauft?

(bitte Jahr notieren)

13.c Wie hoch war etwa der Kaufpreis für die Wohnung?

DM  Euro → weiter mit Frage 17

**Fragen nur an Mieter**

14. Wie beurteilen sie die Höhe der Miete im Verhältnis zur Größe und Ausstattung Ihrer Wohnung?

sehr niedrig  niedrig  angemessen  hoch  sehr hoch

15. Wie beurteilen sie die Höhe der Miete im Verhältnis zu Ihrem Haushaltseinkommen?

sehr niedrig  niedrig  angemessen  hoch  sehr hoch

16. Hat der Eigentümer schon einmal etwas unternommen, um Sie zum Auszug aus der Wohnung zu bewegen?

ja, er hat:

nein

**Fragen an Alle**

17. Wissen Sie, wie viele Wohnungen hier im Haus Eigentumswohnungen sind?

keine  nur ein Teil  alle  weiß ich nicht

18. Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden nach 1990 durch wen an Ihrem Haus und Ihrer Wohnung durchgeführt? (Mehrfachnennungen möglich)

|                                | ja, modernisiert         | vom... Vermieter         | Mieter                   | Eigentümer               | weiß nicht               |     |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----|
| a) Fassade                     | <input type="checkbox"/> | (a) |
| b) Dachausbau                  | <input type="checkbox"/> | (b) |
| c) Eingangsbereich             | <input type="checkbox"/> | (c) |
| d) Treppenhaus                 | <input type="checkbox"/> | (d) |
| e) Fenster                     | <input type="checkbox"/> | (e) |
| f) Bad / WC gefliest           | <input type="checkbox"/> | (f) |
| g) Bad / WC neue Sanitär Möbel | <input type="checkbox"/> | (g) |
| h) Einbauküche                 | <input type="checkbox"/> | (h) |
| i) Fußböden (außer Küche, Bad) | <input type="checkbox"/> | (i) |
| j) Heizung                     | <input type="checkbox"/> | (j) |
| k) Elektroinstallation         | <input type="checkbox"/> | (k) |
| l) Wasserversorgung            | <input type="checkbox"/> | (l) |

# Anhang D (4/10) Fragebogen der Bewohnerbefragung 2002



63800

DB Nr.   .

**19. Beantworten Sie mir nun bitte einige Fragen zur Größe und Ausstattung Ihrer Wohnung.**

- a) Zahl der Zimmer (ohne Küche, Bad, WC, Flur)  Zimmer      b) Größe in m<sup>2</sup>    m<sup>2</sup>
- c) Art der Heizung (Fernwärme und Etagenheizung gelten als Zentralheizung)
- Kohleofen
  - Gas-/Öl-/Strom-/Einzelofen
  - Nachtspeicherheizung
  - Zentralheizung
  - sonstiges .....
- d) WC und Bad
- kein Innen-WC
  - Innen-WC im Bad
  - Innen-WC separat und Bad separat
  - mehrere Innen-WCs
- e) Art der Küche
- Wohnküche (mit Sitzgelegenheit für mind. 3 Personen)
  - Kleinküche
  - offene Küche / Amerikanische Küche
  - Kochnische
- f) Monatliche Nettomiete (ohne Heizkosten und ohne sonstige Nebenkosten)     Euro
- oder
- g) monatliche Belastung durch Eigentumswohnung (Tilgung, Zins, Umlage)     Euro

**20. Wenn man von den finanziellen Belastungen einmal absieht:**

Wie würden Sie am liebsten wohnen wollen? (Bitte nur eine Antwort angeben)

- in einem Eigenheimviertel
- in einem Reihenhausviertel
- in einem innenstadtnahen Altbauviertel
- in einem Plattenbauviertel
- in einem völlig neu gebauten innerstädtischen Viertel
- in einer anderen Wohnform, und zwar
- ist mir egal

**21. Wie würden Sie Ihren Wunsch aus der vorhergehenden Frage begründen?**

**22. Ich werde Ihnen nun eine Reihe von Freizeitaktivitäten nennen und möchte Sie bitten, mir bei jeder Aktivität zu sagen, wie oft Sie diese ausüben.**

|                                   | mehrmals<br>pro Woche | 1 - 4 mal<br>im Monat | 2-11 mal<br>im Jahr   | seltener              | nie                   |     |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----|
| a) Sport treiben                  | <input type="radio"/> | (a) |
| b) ins Kino gehen                 | <input type="radio"/> | (b) |
| c) klassische Konzerte besuchen   | <input type="radio"/> | (c) |
| d) in die Oper gehen              | <input type="radio"/> | (d) |
| e) ins Theater gehen              | <input type="radio"/> | (e) |
| f) Kabarett / Kleinkunst besuchen | <input type="radio"/> | (f) |
| g) Sportveranstaltungen besuchen  | <input type="radio"/> | (g) |
| h) in der Stadt bummeln gehen     | <input type="radio"/> | (h) |
| i) in die Kneipe gehen            | <input type="radio"/> | (i) |
| j) in die Discothek gehen         | <input type="radio"/> | (j) |
| k) Live-Musik in Lokalen hören    | <input type="radio"/> | (k) |
| l) an Spielautomaten spielen      | <input type="radio"/> | (l) |
| m) Galerien besuchen              | <input type="radio"/> | (m) |
| n) ins Grüne fahren               | <input type="radio"/> | (n) |
| o) Freunde besuchen               | <input type="radio"/> | (o) |
| p) Freunde zum Essen einladen     | <input type="radio"/> | (p) |
| q) Nachbarn treffen               | <input type="radio"/> | (q) |
| r) ein Buch lesen                 | <input type="radio"/> | (r) |
| s) im Garten arbeiten             | <input type="radio"/> | (s) |



63800

DB Nr.   .

**23. Wie gerne sehen Sie die folgenden Arten von Fernsehsendungen?**

|                                       | sehr gern             | gern                  | weniger gern          | gar nicht             |     |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----|
| a) Nachrichtensendungen               | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (a) |
| b) Tier- und Naturfilme               | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (b) |
| c) Wissenschaftsmagazine              | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (c) |
| d) Dokumentationen zur Zeitgeschichte | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (d) |
| e) Fernsehshows / Quizsendungen       | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (e) |
| f) Heimatfilme                        | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (f) |
| g) moderne Komödien                   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (g) |
| h) Science Fiction / Actionfilme      | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (h) |
| i) Sportsendungen                     | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (i) |
| j) Volksmusiksendungen                | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (j) |
| k) Pop-Musik-Sendungen                | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (k) |
| l) unterhaltsame Talkshows            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (l) |
| m) politische Diskussionen            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (m) |
| n) Kulturmagazine                     | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (n) |
| o) Volkstheater                       | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (o) |
| p) sonstige: <input type="text"/>     | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (p) |
| q) Ich habe keinen Fernseher          | <input type="radio"/> |                       |                       |                       | (q) |

**24. Wenn man mal von den Vor- und Nachteilen Ihrer jetzigen Wohnung absieht: Wohnen Sie gerne in der Äußeren Neustadt?**

- ja, sehr gerne     ganz gern     eigentlich weniger gern     offen gestanden äußerst ungern

**25. Können Sie uns Ihre Antwort auf die vorhergehende Frage näher begründen? Was gefällt Ihnen an der Äußeren Neustadt und was gefällt Ihnen nicht?**

Mir gefällt:


Mir gefällt nicht:


**26. Was sind für Sie persönlich die zwei wichtigsten Veränderungen in der Äußeren Neustadt in den letzten Jahren (bzw. seit dem Sie hier wohnen)?**

1.

Begrüßen sie diese Veränderung oder bedauern Sie diese?

- begrüße ich     teils, teils     bedaure ich     ist mir egal

2.

Begrüßen sie diese Veränderung oder bedauern Sie diese?

- begrüße ich     teils, teils     bedaure ich     ist mir egal

**27. Ich möchte Ihnen nun einige Fragen zur Hausgemeinschaft stellen. Wie ist es hier in Ihrer Nachbarschaft? Bitte sagen Sie mir, welche der folgenden Aussage am ehesten für Ihre Nachbarschaft zutrifft.**

- ...Ich kenne die Leute nicht und habe keinerlei Kontakt zu ihnen.
- ...Ich kenne die Leute in der Nachbarschaft flüchtig, grüße sie, habe aber sonst keinen Kontakt zu ihnen.
- ...Ich kenne die Leute in der Nachbarschaft näher, ich unterhalte mich mit Ihnen, wir besuchen uns und wir helfen uns gelegentlich aus.
- ...Ich bin mit den Leuten in der Nachbarschaft richtig befreundet.
- ...Ist mir egal.



63800

DB Nr.   .

28. Ich möchte Ihnen nun einige Fragen zu den Bewohnern der Äußeren Neustadt stellen:  
Was meinen Sie, welche Bevölkerungsgruppen wohnen in der Äußeren Neustadt  
besonders häufig? Bitte geben Sie ihren ganz persönlichen Eindruck wieder.

|                                 | häufig                | durch-<br>schnittlich | selten                | weiß nicht            |     |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----|
| a) Alleinwohnende               | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (a) |
| b) Alleinerziehende             | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (b) |
| c) Paare ohne Kinder            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (c) |
| d) Familien mit Kindern         | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (d) |
| e) Wohngemeinschaften           | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (e) |
| f) Studenten / Schüler          | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (f) |
| g) Künstler                     | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (g) |
| h) Senioren                     | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (h) |
| i) Ausländer                    | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (i) |
| j) Leute mit geringem Einkommen | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (j) |
| k) sehr gut verdienende Leute   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (k) |
| l) Arbeitslose                  | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (l) |

29. Was meinen Sie, wie hat sich der Anteil dieser Bevölkerungsgruppen in der Äußeren Neustadt  
in den letzten Jahren verändert?

|                                 | hat<br>zugenommen     | ist gleich<br>geblieben | hat<br>abgenommen     | weiß nicht            |     |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----|
| a) Alleinwohnende               | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (a) |
| b) Alleinerziehende             | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (b) |
| c) Paare ohne Kinder            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (c) |
| d) Familien mit Kindern         | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (d) |
| e) Wohngemeinschaften           | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (e) |
| f) Studenten / Schüler          | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (f) |
| g) Künstler                     | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (g) |
| h) Senioren                     | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (h) |
| i) Ausländer                    | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (i) |
| j) Leute mit geringem Einkommen | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (j) |
| k) sehr gut verdienende Leute   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (k) |
| l) Arbeitslose                  | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (l) |

30. Welche Änderung der Zusammensetzung der Bevölkerung würden Sie sich wünschen?

|                                 | mehr                  | gleichbleibend        | weniger               | weiß nicht            |     |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----|
| a) Alleinwohnende               | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (a) |
| b) Alleinerziehende             | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (b) |
| c) Paare ohne Kinder            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (c) |
| d) Familien mit Kindern         | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (d) |
| e) Wohngemeinschaften           | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (e) |
| f) Studenten / Schüler          | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (f) |
| g) Künstler                     | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (g) |
| h) Senioren                     | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (h) |
| i) Ausländer                    | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (i) |
| j) Leute mit geringem Einkommen | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (j) |
| k) sehr gut verdienende Leute   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (k) |
| l) Arbeitslose                  | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (l) |

# Anhang D (7/10) Fragebogen der Bewohnerbefragung 2002



63800

DB Nr.   .

Im Folgenden möchte ich Ihnen ein paar Fragen zu Ihren persönlichen Vorstellungen über das Leben in der Äußeren Neustadt stellen.

**31. Wie wichtig sind für Sie die folgenden Einrichtungen in der Äußeren Neustadt?**

**32. Und wie oft nehmen Sie solche Einrichtungen in Anspruch?**

|   | sehr wichtig          | wichtig               | teils/teils           | unwichtig             | völlig unwichtig      | nie                   | selten                | gelegentlich          | häufig                | sehr häufig           |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| a) Gaststätten / Kneipen in denen ich Leute meiner Lebensart treffen kann           | <input type="radio"/> |
| b) Cafés / Bistros in denen ich auch frühstücken kann                               | <input type="radio"/> |
| c) Lokale in denen immer wieder sehr unterschiedliche Leute sind                    | <input type="radio"/> |
| d) traditionelle Kneipen mit deutschem Bier und deutscher Küche                     | <input type="radio"/> |
| e) einfache und preiswerte Restaurants  | <input type="radio"/> |
| f) Restaurants mit einem gewissen Schick und mitunter höheren Preisen               | <input type="radio"/> |
| g) Restaurants mit hohem Anspruch und ausschließlich hohen Preisen                  | <input type="radio"/> |
| h) Imbißläden mit Fast-Food-Angeboten   | <input type="radio"/> |
| i) Modegeschäfte, die hochwertige Markenartikel anbieten                            | <input type="radio"/> |
| j) Bekleidungsgeschäfte, in denen ich für mich etwas Besonderes finden kann         | <input type="radio"/> |
| k) Bekleidungsgeschäfte für Street- und Sport-Wear                                  | <input type="radio"/> |
| l) Geschäfte, in denen ich kleinere Einrichtungsgegenstände für meine Wohnung finde | <input type="radio"/> |
| m) Billigmärkte für Restposten und Tausend kleine Dinge                             | <input type="radio"/> |
| n) Antiquitätengeschäfte  | <input type="radio"/> |
| o) Geschäfte mit einem guten Angebot an Weinen und Delikatessen                     | <input type="radio"/> |
| p) Geschäfte, die auch am Sonntag geöffnet haben                                    | <input type="radio"/> |
| q) Kioske, die bis Mitternacht geöffnet haben                                       | <input type="radio"/> |
| r) Galerien und Kunsthandlungen   | <input type="radio"/> |
| s) Buchhandlungen   | <input type="radio"/> |
| t) Musikläden   | <input type="radio"/> |
| u) Spezialgeschäfte für ökologische Produkte  | <input type="radio"/> |
| v) Spezialgeschäfte für Ethnodesign und esoterische Produkte                        | <input type="radio"/> |



63800

DB Nr.   .

**33.** Ich lese Ihnen jetzt eine Reihe von Meinungen vor, die über die Äußere Neustadt bestehen. Sagen Sie mir bitte, ob sie den Aussagen über dieses Viertel zustimmen oder nicht zustimmen. Es gibt hier keine richtigen oder falschen Antworten, was zählt, ist Ihre Meinung.

|   | stimme voll zu        | stimme zu             | stimme nicht zu       | stimme gar nicht zu   |     |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----|
| a) In der Äußeren Neustadt sollten sehr unterschiedliche Leute wohnen.  | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (a) |
| b) Es ist gut, wenn hier junge Leute alles umkrempeln, auch wenn sich dann die Alteingesessenen nicht mehr wohl fühlen. | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (b) |
| c) Wenn gut verdienende Leute hier einkaufen oder abends in die Kneipen gehen, dann wird alles teurer.                  | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (c) |
| d) Wenn hier viele gut verdienende Leute wohnen, verändert sich das Viertel zu seinem Nachteil.                         | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (d) |
| e) Die alten Häuser werden von Außen deshalb so gut saniert, damit die Miete erhöht werden kann.                        | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (e) |
| f) Wohnungen müssen aufwendig saniert werden, das entspricht nun einmal dem heutigen Lebensstandard.                    | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (f) |
| g) Wer hohe Mieten nicht zahlen kann, für den gibt es ja noch genügend andere Wohngebiete in Dresden.                   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (g) |
| h) Die Schaffung von Eigentumswohnungen ist für die Äußere Neustadt vorteilhaft.  | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (h) |
| i) Die Äußere Neustadt muß sich in ihrem Aussehen dem Wandel der Zeit anpassen.   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (i) |
| j) Es kommen abends zu viele Leute aus anderen Stadtteilen hierher in die Kneipen und Restaurants.                      | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (j) |
| k) Schicke Geschäfte in der Äußeren Neustadt sind wichtig.  | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | (k) |

**34.** Was meinen Sie, welchen Ruf hat die Äußere Neustadt in Dresden?

- sehr guten Ruf
- guten Ruf
- durchschnittlichen Ruf
- schlechten Ruf
- sehr schlechten Ruf
- kommt auf die Gegend im Viertel an

Platz für Anmerkungen:

**35.** Möchten Sie in den nächsten Jahren in der Äußeren Neustadt wohnen bleiben, oder ist es wahrscheinlich, dass Sie umziehen werden?

- ich möchte hier wohnen bleiben → weiter mit Frage 37
- ich möchte umziehen
- ich muss umziehen

**36.** Was sind die ausschlaggebenden Gründe dafür, dass Sie aus Ihrer Wohnung ausziehen wollen bzw. ausziehen müssen?

---



---



---



---

# Anhang D (9/10) Fragebogen der Bewohnerbefragung 2002



63800

DB Nr.   .

**Zum Abschluss möchte ich Ihnen noch einige Fragen zu Ihrem Haushalt stellen.**

37. Wie viele Personen leben in dieser Wohnung?   Personen

38. Leben Sie hier ....

- allein
- als Alleinerziehende(r) mit ...  Kind(ern)
- nur mit (Ehe-)Partner(in)
- mit (Ehe-)Partner(in) und .....  Kind(ern)
- mit (Ehe-)Partner(in) und anderen erwachsenen Familienangehörigen
- in einer Wohngemeinschaft
- sonstiges, und zwar:

**Die folgenden Fragen richten sich an Sie und falls Sie zusammen mit einem Partner in der Wohnung leben auch an diesen. Geben Sie die Antworten bitte für jede Person.**

| 1. Person (Befragte/r)   | 2. Person (Partner)   |
|--|---|
| <p><b>39.a</b> Welchen Schulabschluss haben sie?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> kein Schulabschluss</li> <li><input type="radio"/> Hauptschulabschluss (8. Klasse)</li> <li><input type="radio"/> Mittlere Reife (10. Klasse)</li> <li><input type="radio"/> Abitur / Fachabitur</li> <li><input type="radio"/> Hoch- / Fachschulabschluss</li> </ul>  | <p><b>39.b</b> Welchen Schulabschluss hat Ihr Partner?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> kein Schulabschluss</li> <li><input type="radio"/> Hauptschulabschluss (8. Klasse)</li> <li><input type="radio"/> Mittlere Reife (10. Klasse)</li> <li><input type="radio"/> Abitur / Fachabitur</li> <li><input type="radio"/> Hoch- / Fachschulabschluss</li> </ul>   |
| <p><b>40.a</b> Wo haben Sie Ihren Schulabschluss gemacht?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Dresden</li> <li><input type="radio"/> übriges Sachsen</li> <li><input type="radio"/> übriges Ostdeutschland</li> <li><input type="radio"/> Westdeutschland</li> <li><input type="radio"/> Ausland</li> </ul>   | <p><b>40.b</b> Wo hat Ihr Partner den Schulabschluss gemacht?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Dresden</li> <li><input type="radio"/> übriges Sachsen</li> <li><input type="radio"/> übriges Ostdeutschland</li> <li><input type="radio"/> Westdeutschland</li> <li><input type="radio"/> Ausland</li> </ul>  |
| <p><b>41.a</b> Welche berufliche Tätigkeit führen Sie zur Zeit aus? (Mehrfachnennungen möglich)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Schüler(in)</li> <li><input type="checkbox"/> Lehrling</li> <li><input type="checkbox"/> Wehr- /Zivildienstleistender</li> <li><input type="checkbox"/> Student(in)</li> <li><input type="checkbox"/> Gelegenheitsjobs (mind.15 Stunden/Woche)</li> <li><input type="checkbox"/> bin auf Arbeitssuche</li> <li><input type="checkbox"/> Hausfrau / Hausmann</li> <li><input type="checkbox"/> Rentner(in)</li> <li><input type="checkbox"/> un-/angelernter Facharbeiter</li> <li><input type="checkbox"/> Facharbeiter</li> <li><input type="checkbox"/> Meister im Arbeitnehmerverhältnis</li> <li><input type="checkbox"/> einfache(r) Angestellte(r)</li> <li><input type="checkbox"/> mittlere(r) Angestellte(r)</li> <li><input type="checkbox"/> leitende(r) Angestellte(r)</li> <li><input type="checkbox"/> einfache(r) Beamte(r)</li> <li><input type="checkbox"/> mittlere(r) Beamte(r)</li> <li><input type="checkbox"/> gehobene(r) Beamte(r)</li> <li><input type="checkbox"/> freiberufliche Tätigkeit</li> <li><input type="checkbox"/> Selbständige(r)</li> <li><input type="checkbox"/> sonstiger Beruf: <input type="text"/></li> </ul> | <p><b>41.b</b> Welche berufliche Tätigkeit übt Ihr Partner zur Zeit aus? (Mehrfachnennungen möglich)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Schüler(in)</li> <li><input type="checkbox"/> Lehrling</li> <li><input type="checkbox"/> Wehr- /Zivildienstleistender</li> <li><input type="checkbox"/> Student(in)</li> <li><input type="checkbox"/> Gelegenheitsjobs (mind.15 Stunden/Woche)</li> <li><input type="checkbox"/> bin auf Arbeitssuche</li> <li><input type="checkbox"/> Hausfrau / Hausmann</li> <li><input type="checkbox"/> Rentner(in)</li> <li><input type="checkbox"/> un-/angelernter Facharbeiter</li> <li><input type="checkbox"/> Facharbeiter</li> <li><input type="checkbox"/> Meister im Arbeitnehmerverhältnis</li> <li><input type="checkbox"/> einfache(r) Angestellte(r)</li> <li><input type="checkbox"/> mittlere(r) Angestellte(r)</li> <li><input type="checkbox"/> leitende(r) Angestellte(r)</li> <li><input type="checkbox"/> einfache(r) Beamte(r)</li> <li><input type="checkbox"/> mittlere(r) Beamte(r)</li> <li><input type="checkbox"/> gehobene(r) Beamte(r)</li> <li><input type="checkbox"/> freiberufliche Tätigkeit</li> <li><input type="checkbox"/> Selbständige(r)</li> <li><input type="checkbox"/> sonstiger Beruf: <input type="text"/></li> </ul> |
| <p><b>42.a</b> In welchem Jahr sind Sie geboren?</p> <p><input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> (bitte Jahr notieren)</p> <p><b>43.a</b> Geschlecht: <input type="radio"/> männlich <input type="radio"/> weiblich</p> <p><b>44.a</b> Welche Staatsangehörigkeit haben Sie?</p> <p><input type="text"/></p>  | <p><b>42.b</b> In welchem Jahr ist Ihr Partner geboren?</p> <p><input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> (bitte Jahr notieren)</p> <p><b>43.b</b> Geschlecht: <input type="radio"/> männlich <input type="radio"/> weiblich</p> <p><b>44.b</b> Welche Staatsangehörigkeit hat Ihr Partner?</p> <p><input type="text"/></p>  |



|  |   |
|--|---|
| <p><b>Auf der Suche nach der verlorenen Stadt</b><br/> <b>Der Verfall der äusseren Neustadt</b></p>  | <p>verruhenes Viertel</p>   |
| <p>Bernhard Theilmann<br/> in SAX März 1990</p>  |   |
| <p>Als unsere Familie 1974 aus einer elenden Behausung des Leipziger Ostens floh und eine Wohnung in der Neustadt besetzte, ahnten wir nicht, was uns erwartete. Zuerst wachte die Behörde auf, nachdem sie mehr als zwei Jahre die vier Zimmer dem Staub und Straßenbahnlärm überlassen hatte. Sie drohte uns zuletzt, keine entsprechenden Papiere auszustellen... Pah, eine Zuweisung braucht, wer eine Wohnung sucht, hast du erst einmal eine Tür mit Sicherheitsschloß vor dem Bett, brauchst du den Zettel nicht mehr.</p>  | <p>verruhenes Viertel</p>   |
| <p>In diesem Stil eroberten wir uns das Viertel, es war gut, es war das beste in Dresden. Hier standen Häuser entlang der Straße und keine Villen mit Igelschnitten. Hier gab es Kneipen und kleine Geschäfte, Teppichstangen, auf denen noch die Pseudopersonen geklopft wurden. Hier kannte man noch die Postfrau beim Vornamen und der ABVer grüßte ohne Sicherheitsblick aus dem Augenwinkel. Hier spielten die Kinder in den verachteten Hinterhöfen, flitzten dann auf die Elbwiesen und kamen herrlich verschlammt zurück. Keifte jemand aus seinem Fenster, so hörten aus den Nachbarhäusern alle mit. Fahnen und Transparente hielten sich eher in den Kleiderschränken versteckt, als daß sie sich weit über die Fensterbrüstung gelehnt hätten. Die Schulen waren keine furchterregenden Betonklötze, Lücken im Straßenzug erinnerten an den Krieg.</p>   | <p>Familie<br/> verruhenes Viertel<br/> Familie<br/> Widerstandsnest<br/> verruhenes Viertel</p>  |
| <p>Ein Stadtviertel zum Anfassen, auch wenn Putz in der Hand zurückblieb. Manchmal krachten nachts Dachsteine aufs Pflaster, auf den Hauptstraßen schlugen sich Autos die Achsen kaputt. Manchmal klappte abend das Fernsehbild zusammen, weil die Straßenbahnen wie große Rammen über die ausgeleiteten Gleise tobten.</p>  | <p>verruhenes Viertel</p>   |
| <p>Eines schlimmen Tages schloß die Kellerkneipe im Neustädter Bahnhof ihre Tür. Das Hansahotel machte dicht, seine großen Küchenfenster wurden vernagelt. Das war ein Alarmzeichen, wir kannten es aus Leipzig. Und die Baugruben an der Straße der Befreiung, da tat sich nichts. In Berlin war entschieden worden, daß die Dresdner nach Typ zu bauen hätten, angepaßte Architektur gäbe es zuerst und nur für die Hauptstadt. Seitdem hat Dresden den ewigen Preis für Häßlichkeit – bis zum Abbruch der Gebäude. Nun sahen wir auch die unbewohnten Mansarden, die Haustüren ohne Klinken, die Fenster, in denen abends kein Licht mehr aufleuchtete. Die ersten Dächer brachen ein, immer häufiger kamen leere Möbeltransporter, um beladen wieder wegzufahren. Für die Söhne war die schöne Schule immer mehr zum Bunker geworden. Die Losungen an öffentlichen Gebäuden, in Latex wetterfest gepinselt, spotteten über die Köpfe der Passanten hinweg. Die Barockhäuser auf der Straße der Befreiung wurden restauriert, die Lückenbebauung am Martin-Luther-Platz wurde kein Flop, da war's schon an Vorzeigebauwerken. Dafür brach die Friedrich-Wolf-Straße zusammen. Teile der Sebnitzer, der Görlitzer, der Nordstraße, der Kamenzer, der Friedrich-Engels-Straße, ein Stadtteil verfiel seinem Abriß entgegen.</p> | <p>verruhenes Viertel<br/> verruhenes Viertel<br/> verruhenes Viertel<br/> verruhenes Viertel</p> |
| <p>Wie eine letzte Hoffnung setzte der Zuzug junger Leute aus dem ganzen Stadtgebiet ein. Sie flohen vor den wuchernden Neubaughettos an der Peripherie. Lieber auf Dächern rumkriechen und Ziegel einsetzen, lieber eine Treppe tiefer aufs Klo gehen, lieber durch Hausflure ohne Beleuchtung stolpern, aber nicht in der Anonymität von Wohnheimen versacken. Wieviele Häuser durch Besetzung erhalten wurden – allein das Schliessen der Fenster verzögert den Verfall um Jahre – wäre eine Studie wert.</p>   | <p>junges Viertel<br/> Widerstandsnest</p>  |
| <p>So veränderte sich langsam, aber merklich die soziale Struktur der Neustadt. Es wuchs eine kulturelle Szene, die vergleichbar nur noch auf dem Prenzlauer Berg zu finden war. Die Behörden zeigten sich relativ liberal, das Sprengkommando würde sowieso Zug um Zug vollendete Tatsachen schaffen.</p>   | <p>Szeneviertel</p>   |
| <p>Im Oktober letzten Jahres kippte, was scheinbar unbeweglich war, der Staat. Junge Leute aus der Neustadt gingen an die Spitze der Demonstrationen, als sich dort Gestalten sammelten, die ätzend nach Provokateuren stanken. Sie waren auch schon auf der Straße, als noch geprügelt und verhaftet wurde. Das muß gesagt werden, weil sie nicht mehr mitgingen, als montags die Heilrufe erschallten.</p>   | <p>junges Viertel<br/> Widerstandsnest</p>  |
| <p>Was wird nun, Äußere Neustadt? Wirst du jetzt von denen verklingelt, die dich vorher zum Abriß verdammt haben? Geht es dir wie dem Londoner Hafenviertel, wo Luxussanierungen die Bewohner vertrieben – oder hast du eine Chance, das Flair Dresdens zu bewahren, auf engem Raum? Vielleicht, es könnte sein – das Theater auf der Louisenstraße stiftet Hoffnung. Für die alten Leute, die zum Wegrennen keine Kraft mehr haben, für die Jungen, die bleiben müssen, weil ohne sie die Neustadt aufhört Neustadt zu sein, für die Familien mit Kindern, weil Wohnungen alten Stils kaum noch gebaut werden, für alle, die hier geblieben sind, weil sie nicht fort wollten.</p>  | <p>Gentrificationviertel<br/> junges Viertel</p>  |
| <p>Mag sein, alles ist schon längst gegen die Bewohner entschieden, mag sein, ich bin ein Utopist, mag auch sein, ich bin von gestern. Aber freiwillig hau ich nicht ab, in der Neustadt bin ich zu Hause.</p>   | <p>Widerstandsnest</p>  |

**Anhang F (1/1)      Liste der befragten Experten**

| <i>Name</i>                     | <i>Institution</i>  |
|---------------------------------|---|
| 1. Herr Baumgart                | Mitglied in der Bürgerinitiative Neustädter Kreis und alteingesessener Hausbesitzer |
| 2. Frau Dr. Bernardt            | Mitglied der Stiftung Äußere Neustadt und Expertin zur Baugeschichte des Stadtteils |
| 3. Frau Böhning                 | Kunsthause Raskolnikoff, Galeristin   |
| 4. Herr Brandstätter            | Bewohner  |
| 5. Frau Färtner                 | Immobilienverwalterin   |
| 6. Frau Dr. Gantz               | SAS GbR, Moderatorin des Bürgerforums   |
| 7. Frau Giesecke                | Stadtteilführerin   |
| 8. Frau Herrmann                | ehem. Bewohnerin und Hausbesitzerin   |
| 9. Herr Korthe und Frau Panzner | Sozialamt Dresden   |
| 10. Herr Lichtenhan             | Büro für freie Kulturarbeit e.V.  |
| 11. Herr Pflugk                 | IG Äußere Neustadt  |
| 12. Frau Pollmann               | Mitarbeiterin des Stadtplanungsamtes  |
| 13. Herr Preuß                  | Gastwirt und Eventmanager   |
| 14. Herr Pröhl                  | Stadtrat Bündnis 90/Die Grünen  |
| 15. Herr Rietschel              | Vorsitzender des Vereins Haus & Grund Dresden e.V.                                  |
| 16. Frau Schlauske              | NORDWEST WOBA GmbH, ehemalige Wohnungsverwalterin der KVV                           |
| 17. Frau Starke                 | Fotografin  |
| 18. Frau Strobel                | Stadtplanungsamt Dresden  |
| 19. Frau Tillner                | alteingesessene Bewohnerin  |
| 20. Frau Weber                  | STESAD GmbH, Sachgebietsleiterin Sanierungsgebiete                                  |

## Anhang G (1/1) Nutzungszonen im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt

- a1) überörtliche Geschäftsstraßen mit Wohnnutzung ab dem 3. Obergeschoss und gewerblicher Nutzung vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss
- a2) überörtliche Geschäftsstraßen mit Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoss und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss
- b) örtliche Geschäftsstraßen mit Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss und durchgängiger Gewerbenutzung in den Erdgeschosslagen
- c) Wohnstraßen mit reiner Wohnnutzung und nicht störendes, gebietstypisches Gewerbe in den Erdgeschosslagen (LH Dresden 1993: 8f.)

| 1. Erneuerungskonzept 1993        | Straße  | 3. Erneuerungskonzept 1999        |
|-----------------------------------|---|-----------------------------------|
| a1) überörtliche Geschäftsstraßen | Bautzner Straße                               | a1) überörtliche Geschäftsstraßen |
| a2) überörtliche Geschäftsstraßen | Königsbrücker Straße                          |                                   |
| b) örtliche Geschäftsstraßen      | Alaunstraße südlich Louisenstraße             | a2) überörtliche Geschäftsstraßen |
|                                   | Bischofsweg                                   |                                   |
|                                   | Görlitzer Straße                              |                                   |
|                                   | Hoyerswerdaer Straße                          |                                   |
|                                   | Louisenstraße                                 |                                   |
|                                   | Rothenburger Straße                           |                                   |
|                                   | Prießnitzstraße zw. Louisenstr./Bautzner Str. |                                   |
|                                   | Alaunstraße nördl. Louisenstraße              | b) örtliche Geschäftsstraßen      |
|                                   | Glacisstraße                                  |                                   |
| c) Wohnstraßen                    | Böhmische Straße westl. Rothenburger Str.     |                                   |
|                                   | Kamenzer Straße                               |                                   |
|                                   | Martin-Luther-Straße                          |                                   |
|                                   | Weintraubenstraße                             |                                   |
|                                   | Böhmische Straße östl. Rothenburger Str.      | c) Wohnstraßen                    |
|                                   | Diakonissenweg                                |                                   |
|                                   | Förstereistraße                               |                                   |
|                                   | Hohensteiner Straße                           |                                   |
|                                   | Holzhofgasse                                  |                                   |
|                                   | Jordanstraße                                  |                                   |
|                                   | Katharinenstraße                              |                                   |
|                                   | Löwenstraße                                   |                                   |
|                                   | Martin-Luther-Platz                           |                                   |
|                                   | Melanchthonstraße                             |                                   |
|                                   | Prießnitzstraße nördl. Louisenstr.            |                                   |
|                                   | Pulsnitzer Straße                             |                                   |
|                                   | Schönfelder Straße                            |                                   |
|                                   | Sebnitzer Straße                              |                                   |
|                                   | Talstraße                                     |                                   |
|                                   | Tieckstraße                                   |                                   |
|                                   | Timaeusstraße                                 |                                   |
|                                   | Wolfsgasse                                    |                                   |

Quellen: LH Dresden 1993: 1. Erneuerungskonzept;  
LH Dresden 1999: 3. Erneuerungskonzept).

## Anhang H (1/2)

## Akteure der Gentrification in der Äußeren Neustadt

| <i>Spaltenprozent</i>                      | Pioniere<br>N=51<br>12% | Nachzügler<br>N=198<br>48% | B-Gentrifier<br>N=55<br>13% | A-Gentrifier<br>N=51<br>12% | Aufsteiger<br>N=16<br>4% | Andere<br>N=47<br>11% | Gesamt<br>N=418<br>100% |
|--|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Alter im Jahr 2002</b>                  |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| bis 24 Jahre                               | 4                       | 46                         | 15                          | 2                           |                          | 9                     | 26                      |
| 25 bis 34 Jahre                            | 70                      | 42                         | 45                          | 43                          |                          | 9                     | 41                      |
| 35 bis 44 Jahre                            | 20                      | 10                         | 18                          | 35                          |                          | 24                    | 17                      |
| 45 bis 54 Jahre                            | 6                       | 2                          | 11                          | 10                          |                          | 18                    | 7                       |
| 55 Jahre und älter                         | 0                       | 0                          | 11                          | 10                          |                          | 40                    | 9                       |
| <b>Alter zum Zeitpunkt des Zuzugs</b>      |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| bis 24 Jahre                               | 74                      | 62                         | 29                          | 14                          |                          | 63                    | 54                      |
| 25 bis 34 Jahre                            | 22                      | 32                         | 46                          | 53                          |                          | 17                    | 33                      |
| 35 bis 44 Jahre                            | 4                       | 5                          | 9                           | 19                          |                          | 13                    | 8                       |
| 45 bis 54 Jahre                            | 0                       | 1                          | 9                           | 8                           |                          | 2                     | 3                       |
| 55 Jahre und älter                         | 0                       | 0                          | 7                           | 6                           |                          | 5                     | 2                       |
| <b>Zuzug vor 1990</b>                      |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| Zuzug vor 1990                             | 14                      | 0                          | 0                           | 0                           |                          | 71                    | 12                      |
| <b>Zuzug 1990 bis 1993</b>                 |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| Zuzug 1990 bis 1993                        | 31                      | 0                          | 2                           | 4                           |                          | 2                     | 5                       |
| <b>Zuzug 1994 bis 1996</b>                 |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| Zuzug 1994 bis 1996                        | 55                      | 0                          | 14                          | 16                          |                          | 8                     | 12                      |
| <b>Zuzug 1997 bis 1999</b>                 |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| Zuzug 1997 bis 1999                        | 0                       | 29                         | 40                          | 37                          |                          | 11                    | 25                      |
| <b>Zuzug 2000 bis 2002</b>                 |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| Zuzug 2000 bis 2002                        | 0                       | 71                         | 44                          | 43                          |                          | 8                     | 46                      |
| <b>Anteil der Frauen</b>                   |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| Anteil der Frauen                          | 57                      | 60                         | 60                          | 28                          |                          | 49                    | 54                      |
| <b>Anteil der aus Westdtl. Zugezogenen</b> |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| Anteil der aus Westdtl. Zugezogenen        | 8                       | 21                         | 27                          | 33                          |                          | 3                     | 19                      |
| <b>Haushaltstypen</b>                      |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| Alleinlebende                              | 16                      | 13                         | 55                          | 71                          |                          | 35                    | 29                      |
| Alleinerziehende                           | 23                      | 8                          | 4                           | 0                           |                          | 5                     | 8                       |
| Paarhaushalt                               | 10                      | 14                         | 16                          | 21                          |                          | 13                    | 14                      |
| Paarhaushalt mit Kind(ern)                 | 35                      | 16                         | 9                           | 0                           |                          | 25                    | 17                      |
| Wohngemeinschaft                           | 16                      | 49                         | 16                          | 8                           |                          | 22                    | 32                      |
| <b>Höchster Bildungsabschluss</b>          |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| Hauptschulabschluss                        | 0                       | 1                          | 0                           | 2                           |                          | 27                    | 5                       |
| Mittlere Reife (10. Klasse)                | 18                      | 14                         | 18                          | 16                          |                          | 33                    | 18                      |
| Abitur/Fachabitur                          | 49                      | 65                         | 46                          | 16                          |                          | 19                    | 47                      |
| Hoch-/Fachschulabschluss                   | 33                      | 20                         | 36                          | 66                          |                          | 21                    | 30                      |
| <b>berufliche Tätigkeit</b>                |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| Schüler/Lehrling                           | 2                       | 8                          | 0                           | 0                           |                          | 2                     | 4                       |
| Student/in                                 | 20                      | 54                         | 7                           | 4                           |                          | 8                     | 30                      |
| einfache Angestellte/Facharbeiter          | 10                      | 8                          | 22                          | 20                          |                          | 10                    | 12                      |
| mittlere/leitende Angestellte/Beamte       | 16                      | 11                         | 47                          | 49                          |                          | 7                     | 20                      |
| freiberufliche Tätigkeit                   | 29                      | 8                          | 16                          | 22                          |                          | 11                    | 13                      |
| Hausfrau/Hausmann                          | 12                      | 8                          | 4                           | 4                           |                          | 13                    | 8                       |
| Arbeitssuchende                            | 8                       | 6                          | 2                           | 0                           |                          | 11                    | 6                       |
| Rentner                                    | 0                       | 0                          | 2                           | 2                           |                          | 38                    | 7                       |
| <b>mittleres Pro-Kopf-Eink. in Euro*</b>   |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| mittleres Pro-Kopf-Eink. in Euro*          | 625                     | 500                        | 1170                        | 1750                        |                          | 700                   | 700                     |
| <b>mittlere Miete in Euro/m²</b>           |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| mittlere Miete in Euro/m²                  | 4,67                    | 4,93                       | 5,23                        | 5,41                        |                          | 5,22                  | 5,00                    |
| <b>mittlere Mietbelastungsquote in %</b>   |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| mittlere Mietbelastungsquote in %          | 22,5                    | 25,0                       | 19,3                        | 15,0                        |                          | 24,4                  | 22,5                    |
| <b>mittlere Wohnfläche/Person in m²</b>    |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| mittlere Wohnfläche/Person in m²           | 29,0                    | 16,7                       | 35,0                        | 45,0                        |                          | 25,7                  | 22,5                    |
| <b>Erlebnismilieus</b>                     |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| Selbstverwirklichungsmilieu                | 73                      | 56                         | 58                          | 61                          |                          | 14                    | 53                      |
| Unterhaltungsmilieu                        | 19                      | 39                         | 22                          | 23                          |                          | 13                    | 28                      |
| Niveaumilieu                               | 8                       | 5                          | 15                          | 14                          |                          | 17                    | 10                      |
| Integrationsmilieu                         | 0                       | 0                          | 5                           | 2                           |                          | 21                    | 4                       |
| Harmoniemilieu                             | 0                       | 0                          | 0                           |                             |                          | 35                    | 5                       |
| <b>Einstellung zur Aufwertung</b>          |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| aufwertungskritisch                        | 53                      | 59                         | 47                          | 31                          |                          | 35                    | 49                      |
| aufwertungstolerant                        | 37                      | 31                         | 33                          | 39                          |                          | 43                    | 35                      |
| aufwertungszustimmend                      | 10                      | 10                         | 20                          | 30                          |                          | 22                    | 16                      |

(\*Mittelwerte als Median)

Quelle: eigene Erhebung 2002 (n=418)

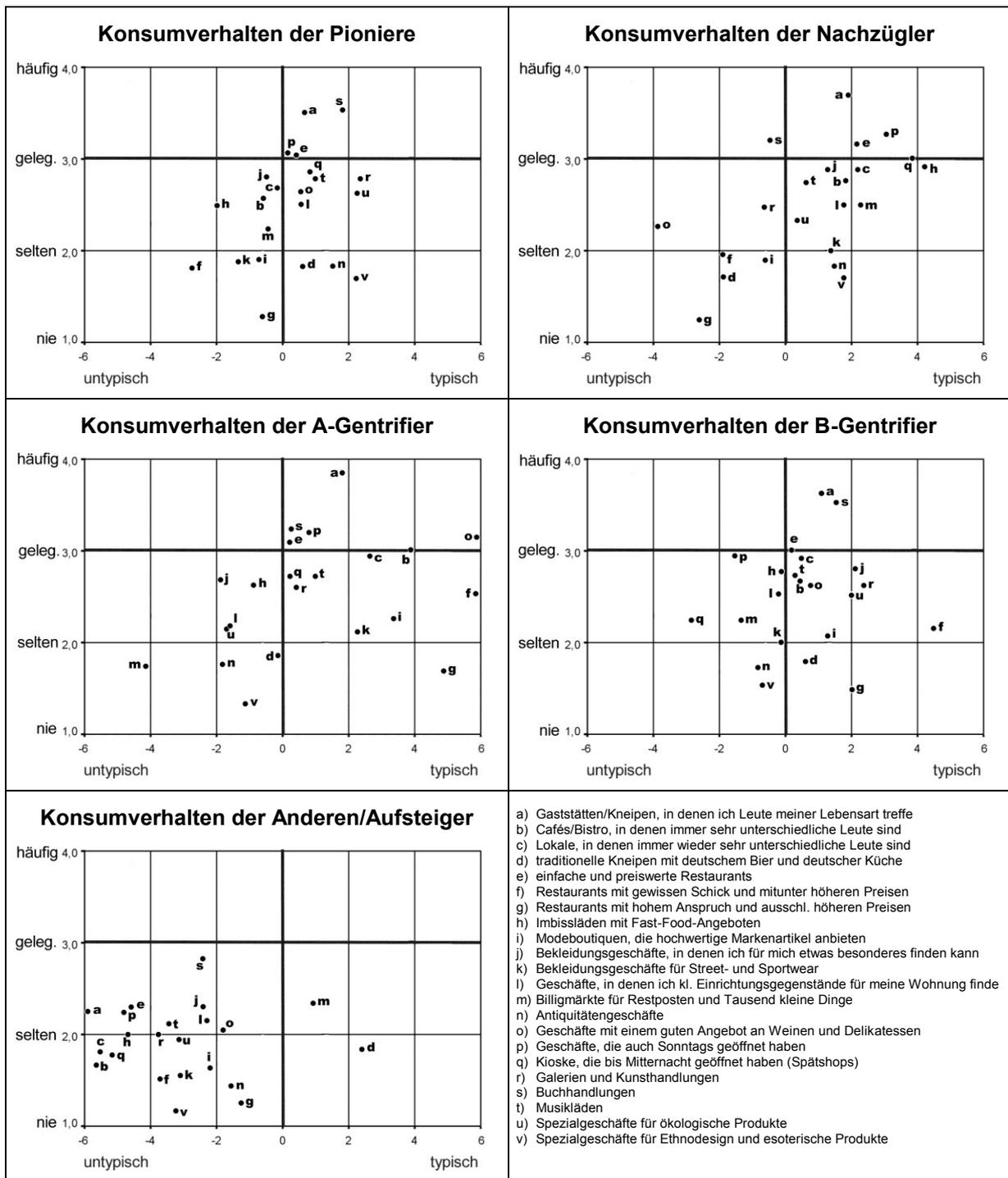
## Anhang H (2/2)

## Akteure der Gentrification in der Äußeren Neustadt

| Zeilenprozent                                | Pioniere<br>N=51<br>12% | Nachzügler<br>N=198<br>48% | B-Gentrifier<br>N=55<br>13% | A-Gentrifier<br>N=51<br>12% | Aufsteiger<br>N=16<br>4% | Andere<br>N=47<br>11% | Gesamt<br>N=418<br>100% |
|--|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Alter im Jahr 2002</b>                    |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| bis 24 Jahre                                 | 2                       | 84                         | 7                           | 1                           |                          | 6                     | 100                     |
| 25 bis 34 Jahre                              | 21                      | 49                         | 14                          | 13                          |                          | 3                     | 100                     |
| 35 bis 44 Jahre                              | 14                      | 26                         | 14                          | 25                          |                          | 21                    | 100                     |
| 45 bis 54 Jahre                              | 11                      | 11                         | 21                          | 18                          |                          | 39                    | 100                     |
| 55 Jahre und älter                           | 0                       | 0                          | 17                          | 14                          |                          | 69                    | 100                     |
| <b>Alter zum Zeitpunkt des Zuzugs</b>        |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| bis 24 Jahre                                 | 17                      | 55                         | 7                           | 3                           |                          | 18                    | 100                     |
| 25 bis 34 Jahre                              | 8                       | 46                         | 18                          | 20                          |                          | 8                     | 100                     |
| 35 bis 44 Jahre                              | 5                       | 29                         | 14                          | 29                          |                          | 23                    | 100                     |
| 45 bis 54 Jahre                              | 0                       | 17                         | 42                          | 33                          |                          | 8                     | 100                     |
| 55 Jahre und älter                           | 0                       | 0                          | 40                          | 30                          |                          | 30                    | 100                     |
| Zuzug vor 1990                               | 16                      | 0                          | 0                           | 0                           |                          | 84                    | 100                     |
| Zuzug 1990 bis 1993                          | 73                      | 0                          | 14                          | 9                           |                          | 4                     | 100                     |
| Zuzug 1994 bis 1996                          | 57                      | 0                          | 15                          | 17                          |                          | 11                    | 100                     |
| Zuzug 1997 bis 1999                          | 0                       | 56                         | 20                          | 18                          |                          | 6                     | 100                     |
| Zuzug 2000 bis 2002                          | 0                       | 74                         | 13                          | 12                          |                          | 1                     | 100                     |
| Anteil der Frauen                            | 13                      | 52                         | 15                          | 6                           |                          | 14                    | 100                     |
| Anteil der aus Westdtl. Zugezogenen          | 4                       | 56                         | 16                          | 19                          |                          | 5                     | 100                     |
| <b>Haushaltstypen</b>                        |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| Alleinlebende                                | 7                       | 21                         | 25                          | 29                          |                          | 18                    | 100                     |
| Alleinerziehende                             | 36                      | 49                         | 6                           | 0                           |                          | 9                     | 100                     |
| Paarhaushalt                                 | 8                       | 45                         | 15                          | 18                          |                          | 13                    | 100                     |
| Paarhaushalt mit Kind(ern)                   | 26                      | 44                         | 7                           | 0                           |                          | 23                    | 100                     |
| Wohngemeinschaft                             | 6                       | 74                         | 7                           | 3                           |                          | 10                    | 100                     |
| <b>Höchster Bildungsabschluss</b>            |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| Hauptschulabschluss                          | 0                       | 10                         | 0                           | 5                           |                          | 85                    | 100                     |
| Mittlere Reife (10. Klasse)                  | 12                      | 37                         | 13                          | 10                          |                          | 28                    | 100                     |
| Abitur/Fachabitur                            | 13                      | 64                         | 13                          | 4                           |                          | 6                     | 100                     |
| Hoch-/Fachschulabschluss                     | 14                      | 32                         | 16                          | 27                          |                          | 11                    | 100                     |
| <b>berufliche Tätigkeit</b>                  |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| Schüler/Lehrling                             | 11                      | 83                         | 0                           | 0                           |                          | 6                     | 100                     |
| Student/in                                   | 8                       | 83                         | 3                           | 2                           |                          | 4                     | 100                     |
| einfache Angestellte/Facharbeiter            | 10                      | 31                         | 25                          | 21                          |                          | 13                    | 100                     |
| mittlere/leitende Angestellte/Beamte         | 10                      | 19                         | 32                          | 30                          |                          | 9                     | 100                     |
| freiberufliche Tätigkeit                     | 26                      | 28                         | 15                          | 19                          |                          | 12                    | 100                     |
| Hausfrau/Hausmann                            | 23                      | 48                         | 6                           | 6                           |                          | 16                    | 100                     |
| Arbeitssuchende                              | 19                      | 50                         | 4                           | 0                           |                          | 27                    | 100                     |
| Rentner                                      | 0                       | 0                          | 5                           | 5                           |                          | 90                    | 100                     |
| mittleres Pro-Kopf-Eink. in Euro*            | 625                     | 500                        | 1170                        | 1750                        |                          | 700                   | 700                     |
| mittlere Miete in Euro/m <sup>2</sup>        | 4,67                    | 4,93                       | 5,23                        | 5,41                        |                          | 5,22                  | 5,00                    |
| mittlere Mietbelastungsquote in %            | 22,5                    | 25,0                       | 19,3                        | 15,0                        |                          | 24,4                  | 22,5                    |
| mittlere Wohnfläche/Person in m <sup>2</sup> | 29,0                    | 16,7                       | 35,0                        | 45,0                        |                          | 25,7                  | 22,5                    |
| <b>Erlebnismilieus</b>                       |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| Selbstverwirklichungsmilieu                  | 17                      | 51                         | 14                          | 14                          |                          | 4                     | 100                     |
| Unterhaltungsmilieu                          | 8                       | 65                         | 10                          | 10                          |                          | 7                     | 100                     |
| Niveaumilieu                                 | 10                      | 25                         | 20                          | 18                          |                          | 27                    | 100                     |
| Integrationsmilieu                           | 0                       | 0                          | 18                          | 6                           |                          | 76                    | 100                     |
| Harmoniemilieu                               | 0                       | 0                          | 0                           | 0                           |                          | 100                   | 100                     |
| <b>Einstellung zur Aufwertung</b>            |                         |                            |                             |                             |                          |                       |                         |
| aufwertungskritisch                          | 13                      | 56                         | 12                          | 8                           |                          | 11                    | 100                     |
| aufwertungstolerant                          | 13                      | 42                         | 12                          | 14                          |                          | 19                    | 100                     |
| aufwertungszustimmend                        | 8                       | 31                         | 17                          | 23                          |                          | 21                    | 100                     |

(\*Mittelwerte als Median)

Quelle: eigene Erhebung 2002 (n=418)



zur Methodik siehe Kap.2.3

Quelle: eigene Erhebung 2002 (n=418)

## Summary

### Analyzing Gentrification in East Germany: The Case of Dresden's *Aeussere Neustadt*

by Jan Glatter

Unlike in Western Europe and North America, gentrification in East Germany is a relatively young phenomenon. At the beginning of the 1990s many established neighborhoods in East Germany saw fast upgrading and significant changes in population. However, upgrading processes happened more slowly and softly than initially expected. Upgrading typically happened in very few, very small, partly established neighborhoods in bigger cities in East Germany. Dresden's *Aeussere Neustadt* can be regarded as one of these "islands of renewal."

The goal of this study is to analyze the changes in Dresden's *Aeussere Neustadt* that have taken place since 1989, to determine whether these changes can be called gentrification, and to investigate whether the terminology and the concepts of gentrification research apply to *Aeussere Neustadt*. This case study is based on several methods, such as in-person interviews, land use maps, and content analysis of articles in several local newspapers.

A central finding of this study is that there has been gentrification since 1990 that can be called a soft gentrification of an established neighborhood with a mix of blue-collar and white-collar workers to a trendy Bohemian quarter. In the case of *Aeussere Neustadt*, gentrification dynamics and processes were investigated and compared with the gentrification dynamics and processes in other parts of East Germany. Also, four types of soft gentrification were defined: first, constructional gentrification through absentee landlords; second, social gentrification initiated by pioneers; third, commercial Bohemian gentrification; and fourth, symbolic gentrification.

Currently, the constructional gentrification is advanced. Over the past fifteen years, *Aeussere Neustadt* has changed from a dilapidated neighborhood to a neighborhood that has a high proportion of rehabilitated properties. The constructional gentrification has been implemented by absentee landlords who are primarily interested in profit. The social gentrification of the *Aeussere Neustadt* has changed the neighborhood from one with a low socioeconomic and sociocultural status to one with an average socioeconomic status and high sociocultural status. This process was initiated by pioneers. Apart from these, there were four actors that had an influence on social gentrification successors: so-called A gentrifiers (i.e., yuppies who have a very high income), so-called B gentrifiers (i.e., gentrifiers who have a somewhat high income but do not adhere to the yuppie culture), socially upbound residents, and others. The commercial gentrification has changed the neighborhood from one with small businesses that catered to many residents of the neighborhood to one with small businesses that primarily serve Bohemians. The symbolic gentrification is characterized by a change of image from a run-down quarter to a colorful entertainment quarter.

The gentrification of *Aeussere Neustadt* was generalized through an inductive development model. A more abstract version of this model provides four main phases of gentrification that are typical of the upgrading in other East German neighborhoods: first, an early pioneer phase; second, a pioneer phase with predicted gentrification; third, a phase with a so-called split gentrification (i.e., constructional upgrading financed by absentee developers and low incidence of social gentrification by in-movers); and fourth, a phase of soft gentrification.

Several factors have impacted gentrification to a different degree and at different times. Examples are financial incentives and subsidies, expectations of profit, symbolic assessments, perpetuating effects, development on the local housing market, and socioeconomic, sociocultural, and sociodemographic factors. The gentrification process has also been impacted by the political and the local framework through restitutions, lagged rent increases, the designation of areas as rehabilitation areas, etc. Due to many influential complex factors, these frameworks have influenced the gentrification process but not dominated it.

