Gentrifizierung oder Incumbent Upgrading? Ein Vergleich des Hamburger Stadtteils St. Pauli mit dem Gängeviertel

Abschlussarbeit zur Erlangung des Titels

Immobilien-Ökonom (GdW)

an der

EBZ Business School,
University of Applied Sciences, Bochum

Eingereicht von:

Anna Ostrouchow
(Matrikel: 56411)

Bochum, 28. August 2014

Betreuer/in der Arbeit:	Prof. Dr. Klaus Peter Strohmeier (EBZ Business School, Bochum)
Erster Prüfer:	Prof. Dr. Klaus Peter Strohmeier (EBZ Business School, Bochum)
Zweiter Prüfer:	Dr. Lieselotte Steveling (EBZ Business School, Bochum)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis I
Abbildungsverzeichnis II
1. Einleitung 1
2. Der Gentrifizierungsprozess 2
2.1 Definition Gentrifizierung 2
2.2 Beteiligte Akteure und Verlaufsmodelle 3
2.3 Voraussetzungen und Erklärungsansätze 6
2.3.1 Erklärungen der Nachfrageseite 6
2.3.2 Erklärungen der Angebotsseite 7
2.3.3 Weitere Einflussgrößen 8
2.3.4 Wo kann Gentrifizierung stattfinden? 9
2.4 Gewinner und Verlierer der Gentrifizierung 9
2.5 Abgrenzung der Gentrifizierung vom Prozess des Incumbent Upgrading 10
3. Gentrifizierung am Beispiel Hamburg 10
3.1 Der Makrostandort Hamburg 10
3.2 Gentrifizierung in St. Pauli 13
3.2.1 Standortanalyse 13
3.2.2 Aktuelle Projektentwicklungen im Quartier 14
3.2.3 Der Veränderungsprozess in Zahlen 20
3.2.4 Reaktionen und Empfindungen der Bevölkerung 22
3.3 Das Hamburger Gängeviertel 23
3.3.1 Standortanalyse des heutigen Gängeviertels 24
3.3.2 Die Initiative Komm in die Gänge e.V. 26
4. Fazit 31
Literaturverzeichnis 34
Selbständigkeitserklärung 38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Doppelter-Invasions-Sukzessions-Zyklus 5

Abbildung 2: Entwicklung der m²- Kaufpreise für Eigentumswohnungen 12

Abbildung 3 und 4: Die alte ASTRA-Bowlingbahn und die „Tanzenden Türme“ 14

Abbildung 5: Hamburgs neue Hafenkrone: Empire Riverside Hotel, Astraturm und Atlantic-Haus 15

Abbildung 6: Protestplakate der Initiative NoBNQ 17

Abbildung 7: Die ehemaligen ESSO-Häuser am Spielbudenplatz mit der zugehörigen Tankstelle 18

Abbildung 8: Teile der Postkartenaktion der ESSO-Häuser-Initiative 19

Abbildung 9: Entwicklung des Ausländeranteils zwischen 1988 und 2012 20

Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitslosenquote zwischen 1995 und 2013 20

Abbildung 11: Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Fünf-Jahres-Mittel 21

Abbildung 12: Gebäudeplan des Gängeviertels 25

Abbildung 13: Impressionen der Initiative Gängeviertel e.V. 26

Abbildung 14: Verteilung der Nutzungstypen auf die Gesamtfläche 28

Abbildung 15: Nutzungsplan für die Gebäude Tischlerei, Werkstatt, Butze und Puppenstube 29

1. Einleitung

Explodierende Kaufpreise und Mieten, Verknappung des Angebotes an günstigem Wohnraum, ehemalige Arbeiterviertel, die zu gefragten Szenevierteln und Wohnstandorten aufgewertet werden - wird das Wohnen im favorisierten Viertel zum Luxusgut?

Die Brisanz dieser Thematik wird unter anderem dadurch ersichtlich, dass sie immer wieder Bestandteil medialer Berichterstattung ist. Hier finden zunehmend die Reaktionen und Proteste der Bewohnerschaft sowie die Haltung der lokalen Politik in den betroffenen Vierteln Beachtung. Bekanntestes Beispiel der letzten Jahre hierfür ist sicherlich die friedliche Besetzung des Hamburger Gängeviertels durch Aktivisten der kreativen Szene, die schließlich den Abriss der Gebäude verhindern und im Rahmen des Incumbent Upgrading ein alternatives Nutzungskonzept entwicklen konnten.

Als Akteur der Wohnungs- und Immobilienbranche ist es notwendig, den Gentrifizierungsprozess mit seinen Ursachen, Stadien und den daraus folgenden Konsequenzen für die Betroffenen zu kennen. Insbesondere ist hier die Frage zu stellen, unter welchen Bedingungen es überhaupt zur Gentrifizierung kommt und ob es sich um einen „unaufhaltsamen" Prozess handelt. Derartige städtebauliche und gesellschaftliche Entwicklungen können eine Veränderung der Angebots- und Nachfragestruktur sowie daraus resultierend Auf- bzw. Abwertungen von Wohnstandorten nach sich ziehen, welche unmittelbare Auswirkungen auf Investitionsentscheidungen von Privatleuten aber auch von Wohnungsunternehmen und Investoren haben.

Die vorliegende Arbeit beginnt mit einer Definition der Gentrifizierung. Neben der Begriffbestimmung werden hier auch die Phasenmodelle des Gentrifizierungsprozesses sowie die Voraussetzungen und Erklärungsansätze von Gentrifizierung aufgezeigt. Die Auswertung der theoretischen Literatur stellt zudem positive und negative Aspekte der Gentrifizierung einander gegenüber und schließt mit einer Abgrenzung zum Incumbent Upgrading.

Um die vorab dargestellten Kenntnisse zur Gentrifizierung zu verdeutlichen, folgt eine Konkretisierung des Prozesses am Beispiel des Hamburger Stadtteils St. Pauli. Nach einem kurzen Überblick zur geschichtlichen Entwicklung der Stadt Hamburg als Makrostandort und der wichtigsten Tendenzen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt wird zunächst das Quartier St. Pauli mit seinen standortspezifischen Besonderheiten vorgestellt. Neben einer Anlayse der wichtigstens Bauprojekte wird anhand von statistischen Kennzahlen untersucht, ob im Stadtteil Gentrifizierungsprozesse vorliegen und wie weit diese ggf. schon vorangeschritten sind. Die Reaktionen und Empfindungen der Bewohner des Stadtteils sollen ebenfalls Beachtung finden.

Als Gegenentwurf zum klassischen Gentrifizierungsprozess folgt die Vorstellung des Hamburger Gängeviertels. Nach einem Überblick über das Quartier und die Meilensteine der Entwicklung wird der Prozess des Incumbent Upgrading im Gegensatz zur Gentrifizierung dargestellt. Der Fokus liegt an dieser Stelle auf dem alternativen Nutzungskonzept und der Zusammenarbeit mit der Stadt Hamburg, um Antworten auf die Frage nach der „Unaufhaltsamkeit" der Gentrifizierung zu finden.

Im abschließenden Fazit erfolgt zunächst eine Auswertung der gewonnenen Erkenntnisse aus den Stadtteilen. Nachdem der Stand der Gentrifizierung im Bezirk St. Pauli untersucht wurde, schließt sich eine Darstellung der Unterschiede hinsichtlich der Veränderungsprozesse in St. Pauli und im Gängeviertel sowie hinsichtlich der Arbeitsweisen und Erfolge der jeweiligen Initiativen an. Das Fazit endet mit einem kurzen Ausblick und der Frage nach der Anwendbarkeit des Incumbent Upgradings auf andere Projekte und Stadtteile.

2. Der Gentrifizierungsprozess

Gentrifizierung ist ein sehr vielschichtiger Begriff, der viele verschiedene Einflussgrößen beinhaltet. Es ist daher zunächst notwendig, den Gentrifizierungsprozess in seinen theoretischen Grundlagen zu verstehen, um im zweiten Teil dieser Arbeit die Entwicklungen in den beiden ausgewählten Quartieren analysieren und bewerten zu können. Neben einer ersten Definition des Begriffs werden in diesem Teil der Arbeit auch die verschiedenen Verlaufsmodelle, Erklärungsansätze sowie die Gewinner und Verlierer des Prozesses aufgezeigt.

2.1 Definition Gentrifizierung

Der Begriff "Gentrification" wird seit dem Ende der siebziger Jahre mit den Veränderungsprozessen innenstadtnaher Wohnquartiere in Verbindung gebracht. Erstmalig wurde der Begriff 1963 von Ruth Glass geprägt, die diesen von dem englischen Wort „gentry"ableitete, welches übersetzt so viel heißt wie „niederer Adel".[1] Den Gentrifizierungsprozess definierte Glass daher wie folgt:" One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle classes – upper and lower-shabby modest mews and cottages (…) have been taken over when their leases expired, and have become elegant, expensive residences (…)."[2] Nach Glass steigt somit in ehemals ärmeren Arbeitervierteln der Anteil von Bewohnern aus der oberen Mittelschicht in Kombination mit einer Erneuerung bzw. Aufwertung des vorhandenen Wohnungsbestandes. In Deutschland erfolgte die erste wissenschaftliche Auseinandersetzung mit der Thematik durch die beiden Sozialwissenschaftler Jens Dangschat und Jürgen Friedrichs. In ihrer Forschungsarbeit „Gentrification in der inneren Stadt von Hamburg" aus dem Jahre 1988 untersuchen sie drei verschiedene innerstädtische Stadtteile Hamburgs auf das Vorhandensein bzw. das Stadium von Gentrifizierung. In ihrer Definition greifen sie den Ansatz von Glass auf und definieren Gentrifizierung als das Eindringen einer statushöheren Bevölkerung in ein Wohngebiet einer statusniedrigeren Bevölkerung in Kombination mit einer Aufwertung

[1] Breckner I., (2010): Gentrifizierung im 21. Jahrhundert: In: Aus Politik und Zeitgeschichte, 17/2010, S. 27-32, S. 27.
[2] Glass R. (1964): Introduction. In: London: Aspects of Change., Hrsg. Center for Urban Studies, London, S. XIII-XLII.

des Immobilienbestandes und der Infrastruktur.[3] Als Oberbegriff für Gentrifizierung findet sich in der Literatur auch der Begriff des „qualitativen Bevölkerungsaustauschs".[4]

2.2 Beteiligte Akteure und Verlaufsmodelle

Gentrifizierung ist ein komplexer Begriff, welcher verschiedene Phasen durchläuft und durch unterschiedliche Beteiligte beeinflusst wird. In den mittlerweile mehr als 20 Jahren Gentrifizierungsforschung in Deutschland wurden verschiedene Stadien- und Prozessmodelle zur Darstellung der Abläufe entwickelt. Allen Ansätzen gemein ist der Gedanke, dass verschiedene Akteure mit ihrem unterschiedlich zur Verfügung stehenden Kapital um innenstadtnahen Wohnraum konkurieren.

Der Sozialwissenschaftler Friedrich orientiert sich in seinem Phasenmodell an der Darstellung des amerikanischen Forschers Clay, erweitert dessen Erkenntnisse aber um Ergebnisse aus der deutschen Gentrifizierungsforschung. Friedrichs unterteilt den Verlauf in folgende vier Phasen:

Phase 1:

In dieser Phase werden die sogenannten Pioniere auf das Quartier aufmerksam. Diese werden in der Literatur als junge, sehr gut gebildete Personen beschrieben, die auf Grund von Faktoren wie der Nähe zu Universität bzw. Arbeit oder zu kulturellen Angeboten eine zentrale Wohnlage in den Innenstädten favorisieren. Pioniere sind in der Regel kinderlos und verfügen in ihrer aktuellen beruflichen Situation noch über ein eher geringes Einkommen. Oft handelt es sich bei den Pionieren um Studenten oder Angehörige der Kreativen Klasse. Sie sind recht risikofreudig und ziehen auch in ein Viertel mit eher schlechtem Ruf und mit eher schlechtem Wohnungszustand, sofern Lage, Infrastruktur, Wohnungsgröße und Mietpreis ihren Vorstellungen entsprechen.[5] Diese Pioniere beziehen leerstehende Wohnungen im Quartier und sorgen für einen ersten leichten Aufwertungsanstoß. In dieser ersten Phase gibt es noch keinen spürbaren Anstieg der Boden- oder Mietpreise, es entstehen aber bereits die ersten Modernsierungsprojekte. Aktuell sind die alteingesessenen Bewohner noch nicht von der Verdrängung bedroht, da die Pioniere zunächst nur die leerstehenden Wohneinheiten des Viertels beziehen.[6]

Phase 2:

Weitere Pioniere ziehen in das Quartier. Zudem ist das Viertel für eine neue Bevölkerungsgruppe, die sogenannten Gentrifier, interessant geworden. Bei den Gentrifiern handelt es sich um etwas ältere Personen, deren Einkommen deutlich über dem der Pioniere liegt. Sie leben häufig in Ein- bis Zweipersonenhaushalten und sind in der Regel kinderlos.[7] Weiterhin sind die Gentrifier weniger risikofreudig. Sie ziehen erst in ein Wohngebiet, wenn dort

---

[3] Vgl. Dangschat J., Friedrichs J., (1988): Gentrification in der inneren Stadt von Hamburg – Eine empirische Untersuchung des Wandels in drei Wohnvierteln, Hrsg. Gesellschaft für sozialwissenschaftliche Stadtforschung, Hamburg, S. 9.

[4] Vgl. Blasius J., Dangschat J., (1990): Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, Hrsg. Campus Verlag, Frankfurt am Main, S. 9.

[5] Vgl. Blasius J., (2008): 20 Jahre Gentrification-Forschung in Deutschland, In: Die Vergangenheit der Zukunft. Informationen zur Raumentwicklung, Hrsg. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn, S. 857 -860, S. 858f.

[6] Vgl. Friedrichs J. (2000): Gentrification, In: Häußermann H., (2000): Großstadt – Soziologische Stichworte, Hrsg. Leske und –buderich, Opladen, S. 57-66, S. 59ff.

[7] Vgl. Blasius J., (2008): 20 Jahre Gentrification-Forschung in Deutschland, a.a.O., S. 857f.

schon ein Aufwertungsprozess bzw. eine Entwicklung hin zu einem „guten Wohngebiet" erkennbar ist.

Im Laufe des Zuzugs dieser Gentrifier werden nun auch Spekulanten, Makler und Investoren auf das Gebiet aufmerksam. Die Modernisierungsmaßnahmen im Viertel nehmen zu und bringen einen deutlichen Anstieg der Mieten und der Bodenpreise mit sich. Zudem ist eine Veränderung der Infrastruktur erkennbar. Es entstehen zunehmend neue Geschäfte, insbesondere im Dienstleistungs- und Gastronomiesektor, die zu einer weiteren Aufwertung des Viertels beitragen und den Bekanntheitsgrad weiter vergrößern. Die ursprünglichen Bewohner können nur noch schwer mit den neuen Gruppen im Viertel um Wohnraum konkurrieren. Die gestiegenen Mieten und Lebenshaltungskosten zwingen viele Alteingesessene dazu, das Viertel zu verlassen.[8]

Phase 3:

Diese Phase ist für Friedrichs die entscheidene Phase des Gentrifizierungsprozesses. Durch weiteren Zuzug von Gentrifiern entwickelt sich die Struktur im Viertel immer mehr in Richtung einer Homogenisierung der Bevölkerungsstruktur. Durch die zunehmende Investitions- und Spekulationstätigkeit im Viertel kommt es zu weiteren Modernisierungsmaßnahmen und Mietpreissteigerungen. Zudem werden immer mehr Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und weitere neue Geschäfte und Boutiquen entstehen. Dieser Wandel birgt erhöhtes Konfliktpotenzial oder sogar organisierten Widerstand. Neben den Alteingesessenen, die die gestiegenen Mieten nicht mehr bezahlen können oder auf Grund des sozialen Wandelts nicht mehr im Quartier leben wollen, kommt es nun aus den vorgenannten Gründen auch zur ersten Fluktuation unter den Pionieren.[9]

Phase 4:

In dieser letzten Phase des Gentrifizierungsmodells von Friedrich ziehen fast ausschließlich Gentrifier in das Gebiet, davon einige mit einem noch höheren Einkommen als die Gentrifier der zweiten und dritten Phase. Neben weiter steigenden Mieten werden, durch das mittlerweile positive Image eines guten und gefragten Standortes, immer mehr Objekte von Investoren aufgekauft und in Eigentumswohnungen umgewandelt. Neben den Alteingesessenen und den Pioniere sind nun auch die Gentrifier der ersten Stunde von der Verdrängung bedroht.[10]

---

[8] Vgl. Friedrichs J. (2000): Gentrification, In: Häußermann H., (2000): Großstadt – Soziologische Stichworte, a.a.O., S. 59ff.
[9] Vgl. Ebd.
[10] Vgl. Ebd.

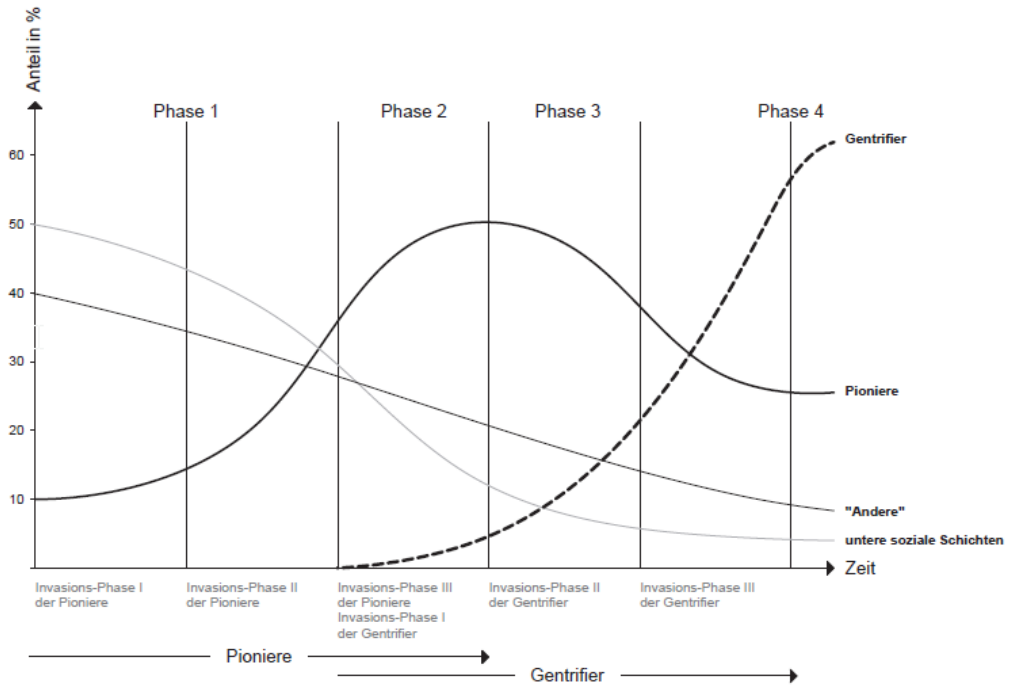

Abbildung 1: Doppelter-Invasions-Sukzessions-Zyklus[11]

Wie Abbildung 1 zeigt, charaktersiert Dangschat den Gentrifizierungsprozess als einen „doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus", der wie das Phasenmodell von Friedrichs auf dem Eindringen zweier Gruppen, den Pionieren und Gentrifiern, basiert. Mit dieser Annahme des doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus richtete sich Dangschat gegen die bisherigen Forschungsergebnisse, die nur von einem einzelnen Invasionszyklus ausgingen.[12] Dangschats Modell ist in zwei Hauptphasen unterteilt, die wiederum in einzelne Unterphasen aufgegliedert sind. Die erste Invasions-Sukzessions-Phase ist die der oben bereits charakterisierten Pioniere, die auf das Viertel aufmerksam werden und verstärkt zuziehen. Wie Abbildung 1 verdeutlicht, ist in der ersten Pionierphase der Anteil der Pioniere im Vergleich zu den alteingesessenen „unteren sozialen Schichten" noch verhältnismäßig gering. Schon in der zweiten Pionierphase ist der Anteil nahezu ausgeglichen, die Pioniere haben bereits einen Teil der alteingesessenen Bevölkerung verdrängt. In der dritten Pionierphase ist der Anteil der Pioniere deutlich höher als der der alteingesessenen Bevölkerung. Gleichzeitig ist dies der Beginn der ersten Invasionsphase der Gentrifier, die das Viertel nun für sich entdecken. Im Laufe der insgesamt drei Invasionsphasen der Gentrifier werden neben den Alteingesessenen nun auch die zugezogenen Pioniere sukzessive verdrängt, so dass in der letzten Phase die Bevölkerungsstruktur deutlich von den Gentrifiern dominiert wird.[13]

[11] Quelle: Blasius J., (1993): Gentrification und Lebensstile. Hrsg. Deutscher Universitätsverlag, Wiesbaden, S. 36.

[12] Vgl. Friedrichs J. (1996): Gentrification: Forschungsstand und methodologische Probleme, In: Friedrichs J., Kecskes R. (1996): Gentrification Therorie und Forschungsergebnisse. Hrsg. Leske und Budrich, Opladen, S. 13-40, S. 16f.

[13] Vgl. Blasius J., (1993): Gentrification und Lebensstile. Hrsg. Deutscher Universitätsverlag, Wiesbaden, S. 35f.

Wie die beiden vorgestellten Phasenmodelle zeigen, wird der Aufwertungsprozess im Gentrifizierungsgebiet durch die Gruppe der Pioniere eingeleitet. Durch ihr Zuziehen wird das Viertel für die Gruppe der Gentrifier interessant und von diesen dort verstärkt Wohnraum nachgefragt. Dies hat die bereits beschriebenen Miet- und Kaufpreiserhöhungen zur Folge, auf Grund derer schlussendlich auch ein Großteil der Pioniere aus dem Viertel verdrängt wird. Die Pioniere tragen somit durch ihr Handeln unbeabsichtigt zu ihrer eigenen Verdrängung bei. Kecskes bezeichnet dies als sogenannten „Emergenzeffekt".[14]

In den Jahren der Gentrifizierungsforschung in Deutschland wurde auch zunehmend Kritik an den Phasenmodellen hörbar, da diese in der Praxis nur schwer empirisch nachgewiesen werden konnten. Grund hierfür ist insbesondere die Heterogenität der betroffenen Stadtteile, durch die der Gentrifizierungsprozess sehr unterschiedlich ablaufen kann. So gibt es z.B. Untersuchungsgebiete, in denen bestimmte Phasen nicht durchlaufen oder übersprungen werden. So kann es sein, dass sich Pioniere in einem Quartier ansiedeln, dieses aber nie durch Gentrifier entdeckt wird oder im umgekehrten Falle Gentrifier in ein Gebiet ziehen, ohne dass dieses vorab durch die Pioniere aufgewertet wurde.[15] Weiterhin wurde die Darstellung bzw. Definition der beteiligten Lebensformen und die ihnen zugewiesenen Klischees in Frage gestellt, da sich im Laufe des Gentrifizierungsprozesses auch die Rollenverteilungen ändern können. So kann z.B. ein Student, der als Pionier in ein Viertel gezogen ist, durch den Übergang in ein festes Arbeitsverhältnis mit einem entsprechend höheren Einkommen selbst zum Gentrifier werden. Da dies in der Praxis kein seltener Prozess zu sein scheint, moniert Friedrichs hier eine Verfälschung der ermittelten empirischen Daten, da sich die Zahl der Gentrifier nicht, wie in der Theorie angenommen, durch Zuzug erhöht, sondern schlicht durch einen Wechsel der Gruppenzugehörigkeit.[16]Abschließend lässt sich aber festhalten, dass es sich bei den genannten Verlaufsmodellen um die Darstellung idealtypischer Prozesse handelt, die das komplexe Thema Gentrifizierung greifbarer und überhaupt darstellbar werden lassen.

2.3 Voraussetzungen und Erklärungsansätze

Wie aus dem bisherigen Teil dieser Arbeit deutlich wird, handelt es sich bei der Gentrifizierung um einen komplexen Prozess mit vielen verschiedenen Komponenten und Beteiligten. Dementsprechend vielschichtig und zahlreich sind daher auch die verschiedenen Erklärungsansätze. Im Folgenden sollen die jeweiligen Ansätze kurz vorgestellt werden.

2.3.1 Erklärungen der Nachfrageseite

Bis in die siebziger Jahre waren in Deutschland die Städte selbst sowie innenstadtnahe Wohngebiete unbeliebte Wohnstandorte. Im Zuge der sogenannten Suburbanisierung verließen immer mehr junge Familien und Haushalte die als kinderfeindlich gesehene Stadt

[14] Vgl. Kecskes R. (1996): Die Dynamik der Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, In: Friedrichs J., Kecskes R. (1996): Gentrification Theorie und Forschungsergebnisse,Hrsg. Leske und Budrich, Opladen, S. 55-94, S. 59f.

[15] Vgl. Helbrecht, I.(1996): Die Wiederkehr der Innenstädte. Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum in der Gentrification. In: Geographische Zeitschrift 84/1996, H. 1, S. 1-15, S. 5f.

[16] Vgl. Friedrichs J. (1996): Gentrification: Forschungsstand und methodologische Probleme, In: Friedrichs J., Kecskes R. (1996): Gentrification Theorie und Forschungsergebnisse, a.a.O., S. 16f.

und zogen an den Stadtrand bzw. in das nähere Umland. Zurück blieben die Bewohner, die aus alters- oder finanziellen Gründen keinen Umzug realisieren konnten bzw. als Haus- oder Wohnungseigentümer an den innerstädtischen Standort gebunden waren. Da viele Arbeitsplätze mit Fremdarbeitern besetzt wurden, wurde die Stadt zudem durch den Zuzug ausländischer Familien geprägt, welche die leerstehenden Wohnungen bezogen. Die innerstädtischen Quartiere entwickelten sich somit immer mehr zu unbeliebten und minderwertigen Standorten, deren Bewohnerschaft in der Literatur häufig als die sogenannten „vier A's", Arme, Alte, Ausländer, Arbeitslose, charakterisiert wird. Diese soziale Abwärtsspirale wurde weiterhin dadurch verstärkt, dass notwendige Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand unterblieben und die Quartiere so auch städtebaulich abgewertet wurden.[17]

Entgegen der langjährigen Annahme der sozial-ökologischen Stadtforschung, dass eine Stabilisierung oder gar Aufwertung innenstadtnaher Wohnquartiere nicht oder nur schwer möglich sei, kehrte sich der Prozess der Suburbanisierung durch eine veränderte Nachfrage im Laufe der achtziger Jahre zunehmend um.[18] Diese veränderte Nachfrage war vor allem in einer Veränderung der Struktur der Haushalte begründet. Diese entwickelte sich von der Familie mit mehreren Kindern hin zu immer mehr Alleinlebenden, kinderlosen Paaren oder Paaren mit einem Kind. Für diese Haushaltsformen, die i.d.R. über ein überdurchschnittliches Einkommen verfügten und beruflich in der Innenstadt angesiedelt waren, gewannen die Standortfaktoren der Stadt, wie z.B. die gute Infrastruktur, das kulturelle Angebot sowie die Nahversorgung zunehmend an Bedeutung. Innenstadtnaher Wohnraum wurde wieder verstärkt nachgefragt, die neue Nachfragergruppe konkurrierte nun mit der ursprünglichen Bevölkerung der Innenstädte (4 A's) um innerstädtischen Wohnraum.[19]

2.3.2 Erklärungen der Angebotsseite

Um die Veränderungen der Angebotsseite zu verdeutlichen, unterscheidet man in der Literatur zwei ökonomische Erklärungsansätze. Die Rent-Gap-Theorie nach Smith und die Value-Gap-Theroie nach Hammnet und Randolph.

Nach der Rent-Gap-Theorie von Smith ist Gentrifizierung Folge einer lang andauernden Suburbanisierung, während der die innenstadtnahen Wohngebiete vernachlässigt , also quasi „außer Wert gesetzt" wurden. Durch die unterbliebenen Investitionen entsteht eine Renditelücke (rent gap) zwischen der aktuell erzielbaren und der potenziellen Bodenrente.[20]
Je höher diese Renditelücke ist, umso größer ist auch das Interesse von Investoren, die im Rahmen des Kapitalkreislaufs auf der Suche nach lukrativen Investitionsmöglichkeiten

[17] Vgl. Blasius J., Dangschat J.. (1990): Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete - Grundlagen und Folgen, In: Blasius J., Dangschat J., (1990): Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, Hrsg. Campus Verlag, Frankfurt am Main, S. 11-34., S. 11 ff.
[18] Vgl. Dangschat J., Friedrichs J., (1988): Gentrification in der inneren Stadt von Hamburg – Eine empirische Untersuchung des Wandels in drei Wohnvierteln, a.a.O., S. 10f.
[19] Vgl. Friedrichs J. (2000): Gentrification, In: Häußermann H., (2000): Großstadt – Soziologische Stichworte, a.a.O., S. 64ff.
[20] Vgl. Dangschat J., Friedrichs J., (1988): Gentrification in der inneren Stadt von Hamburg – Eine empirische Untersuchung des Wandels in drei Wohnvierteln, a.a.O., S. 9f.

sind.[21] Mit der zunehmenden Nachfrage schließt sich diese Lücke. Die Bereiche werden wieder in Wert gesetzt, der Rent Gap kann kapitalisiert werden.[22]

Im Gegensatz zur Rent-Gap-Theorie zielt die Value-Gap-Theorie von Hamnett und Randolph auf den Wertunterschied der Wohngebäude im Quartier ab. Der entscheidende Faktor für hohe und kurzfristig kapitalisierbare Gewinne liegt hier in der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Somit ist der Value Gap der Unterschied zwischen der Rendite, die aus den aktuellen Mieteinnahmen resultiert und der potenziell erzielbaren Rendite bei einem Verkauf nach Umwandlung in Eigentumswohnungen.[23]

Da aber die Entwicklungen von Grundstücks- und Gebäudewert nicht unwesentlich von einander abhängen, setzt Friedrich für die Aufstellung seiner Hypothese eine kausale Beziehung zwischen den beiden Wertansätzen an. Eine Verringerung des Value Gap würde sich somit erst mit einer zeitlichen Verzögerung auf den Bodenwert auswirken.[24]

2.3.3 Weitere Einflussgrößen

Neben den vorab erläuterten marktorientierten Erklärungsansätzen kann auch der Staat durch gesetzliche Rahmenbedingungen und staatliche Interventionen den Gentrifizierungsprozess verstärken oder abschwächen. Beispiel hierfür sind unter anderem die in den achtziger Jahren umfangreich beschlossenen Stadtteilentwicklungsprogramme, die die von der Suburbanisierung betroffenen Stadtteile und Quartiere aufwerten sollten. Nicht selten wurden in diesem Zuge heruntergekommene Bestände abgerissen, um eine neue, zeitgemäße Nutzung am Standort zu realisieren sowie die Zielgruppe der gutverdienenden deutschen Familie für das Quartier gewinnen zu können. Proteste der ansässigen Bevölkerung sowie deren Verdrängung durch Mietsteigerungen wurden in Kauf genommen. Erst die immer stärkeren Proteste der ansässigen Bevölkerung und die damit einhergehenden Verzögerungen der Bauvorhaben brachten ein Umdenken in der Sanierungspolitik mit sich, bei der nun zunehmend die Erhaltungswürdigkeit der Bestände überprüft wurde.

Am 01.07.1987 wurde das damalige Städtebauförderungsgesetz in das BauGB integriert und erhielt neben Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes. Mit der Ausweitung der Abschreibungsmöglichkeiten auf den Altbaubestand 1977 und durch das Wohnungseigentumsförderungsgesetz von 1986 wurden die ohnehin schon steigenden Spekulationen mit dem Altbaubestand weiter verstärkt. Immer mehr Mietwohnungen wurden in Eigentumswohnungen umgewandelt. Neben den vorgenannten staatlichen Interventionen führte auch der immer geringer werdende Bestand an Sozialwohnungen durch Bindungsauslauf bzw. vorzeitige Ablöse zu einer Verknappung des Angebotes an günstigem Wohnraum, was die Gentrifizierungsprozesse weiter verschärft.[25]

---

[21] Vgl. Helbrecht, I.(1996): Die Wiederkehr der Innenstädte. Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum in der Gentrification, a.a.O., S. 7f.
[22] Vgl. Blasius J., (1993): Gentrification und Lebensstile, a.a.O., S. 23.
[23] Vgl. Dangschat J., Friedrichs J., (1988): Gentrification in der inneren Stadt von Hamburg – Eine empirische Untersuchung des Wandels in drei Wohnvierteln, a.a.O., S. 9f.
[24] Vgl. Friedrichs J. (2000): Gentrification, a.a.O., S. 65.
[25] Vgl. Blasius J., Dangschat J.. (1990): Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete - Grundlagen und Folgen, In: Blasius J., Dangschat J., (1990): Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, a.a.O. , S. 15 ff.

2.3.4 Wo kann Gentrifizierung stattfinden?

Der Wohnungsmarkt in Deutschland weist starke räumliche und soziale Unterschiede auf. Während Industrieregionen, wie z.B. das Ruhrgebiet rückläufige Bevölkerungszahlen aufweisen und Nachfrager am Wohnungsmarkt verlieren, kommt es in Großstädten und Ballungsgebieten zu einem Bevölkerungswachstum und als Folge daraus zu steigender Konkurrenz am Wohnungsmarkt. Das Riskio der Gentrifizierung scheint demnach in Regionen mit hoher Zuzugsintensität besonders stark zu sein.[26] Friedrichs nennt als Voraussetzung für Gentrifizierung eine Kombination verschiedener Merkmale in einem Wohnquartier. Es handelt sich um innerstädtische bzw. nah am Stadtzentrum gelegene Wohnquartiere, die eine attraktive, um 1900 errichtete Bausubstanz aufweisen, deren Gebäude sich aber in einem schlechten Zustand befinden. Die Bewohnerschaft gehört eher zur unteren sozialen Schicht, die Bodenpreise und Mieten sind entsprechend niedrig. In einigen Fällen ist das Wohngebiet bereits für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme vorgesehen.[27] Auch Dangschat und Friedrichs bestätigen diese Ansicht und nennen in ihrem Forschungsbericht „Gentrification in der inneren Stadt von Hamburg" die innenstadtnahe Lage, den hohen Anteil an Altbausubstanz mit attraktiver Architekur sowie die statusniedrige Bevölkerung als Voraussetzungen für einen Gentrifizierungsprozess.[28]

2.4 Gewinner und Verlierer der Gentrifizierung

Die Bewertung des Gentrifizierungsprozesses als positiv oder negativ hängt elementar von der jeweiligen Perspektive der Betroffenen ab. So ist aus stadtökonomischer Sicht der Prozess als durchaus postitiv zu bewerten, da durch den Einsatz privater Investoren ehemalige „Problemstadtteile" aufgewertet werden, ohne dass umfangreiche öffentliche Mittel für die Sanierung erforderlich sind. Ebenfalls positiv sind die steigende Kaufkraft der innerstädtischen Bevölkerung und die daraus folgende Belebung des Quartiers.[29] Blasius und Dangschat nennen zudem die Verhinderung der Abwanderung einkommensstarker Haushalte sowie die bauliche Aufwertung des Quartiers durch Reinvestitionen in den Immobilienbestand und das Wohnumfeld als positive Effekte der Gentrifizierung.[30] Auch die Wohnungswirtschaft profitiert durch zunehmende Gewinne in Form von Miet- und Kaufpreissteigerungen.

Verlierer im Gentrifizierungsprozess ist die alteingesessene Bewohnerschaft im Quartier. Diese wird von den neuen besserverdienenden Nachfragern verunsichert und schlussendlich auch verdrängt. Soziale Beziehungen werden abgebrochen und zusätzlicher Stress durch den erzwungenen Ortswechsel ausgelöst. Dieser Aspekt der Bedrohung wird ebenfalls durch die Aussage des von Carl-Heinrich Busse 1974 zitierten Teilnehmers einer Plandiskussion im Hamburger Stadtteil Ottensen deutlich: „Nun nehmen Sie doch endlich mal

---

[26] Vgl. Breckner I., (2010): Gentrifizierung im 21. Jahrhundert, a.a.O., S. 29.

[27] Vgl. Friedrichs J. (2000): Gentrification, In: Häußermann H., (2000): Großstadt – Soziologische Stichworte, a.a.O., S. 57-66, S. 59.

[28] Vgl. Dangschat J., Friedrichs J., (1988): Gentrification in der inneren Stadt von Hamburg – Eine empirische Untersuchung des Wandels in drei Wohnvierteln, a.a.O., S. 18f.

[29] Vgl. Häußermann H. (1990): Der Einfluß von ökonomischen und sozialen Prozessen auf die Gentrification, In: Blasius J., Dangschat J., (1990): Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, Hrsg. Campus Verlag, Frankfurt am Main, S. 35-49., S 35f.

[30] Vgl. Blasius J., Dangschat J. (1990): Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete - Grundlagen und Folgen, In: Blasius J., Dangschat J., (1990): Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, a.a.O., S 12.

zur Kenntnis: Wir wollen gar nicht verbessert werden! Wir wollen bleiben wie wir sind und wo wir sind!"[31]

2.5 Abgrenzung der Gentrifizierung vom Prozess des Incumbent Upgrading

Neben der Gentrifizierung gibt es im Rahmen der Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere den Prozess des Incumbent Upgrading. Im Gegensatz zum Gentrifizierungsprozess geht hier die Initiative zur Aufwertung von den Bewohnern des Quartiers aus und nicht von Außenstehenden wie Investoren oder Planungsbehörden. Wie in 2.2 erläutert, hat der Gentrifizierungsprozess eine deutliche Veränderung der Sozialstruktur zur Folge und ist an den Bedürfnissen der Spekulanten, neuen Eigentümer und Investoren orientiert. Einkommenschwächere und ältere Bewohner werden durch neue i.d.R. jüngere und einkommensstärkere Haushalte aus ihrer Wohnumgebung verdrängt. Beim Incumbent Upgrading hingegen bleibt die Sozialstruktur weitgehend erhalten, da sich der Prozess an den Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten der Be- und Anwohner orientiert. Der Prozess verläuft unter Beteiligung der Bewohner insgesamt deutlich langsamer, weniger intensiv und gleichmäßiger.[32][33]

3. Gentrifizierung am Beispiel Hamburg

Der vorab im theoretischen Teil dieser Arbeit dargestellte Prozess der Gentrifizierung soll nun anhand des Hamburger Stadtteils St. Pauli konkretisiert werden. Um die Situation im Stadtteil analysieren und bewerten zu können, wird zunächst die Stadt Hamburg als Makrostandort vorgestellt. Neben einer kurzen Darstellung des geschichtlichen Hintergrunds wird hier insbesondere auf die Situation am Hamburger Wohnungsmarkt Bezug genommen. In der Anlayse des Stadtteils St. Pauli wird zunächst der Stadtteil in seinen geschichtlichen Grundzügen und wichtigsten Standorteckdaten vorgestellt. Es folgt eine Auswertung aktueller Bau- /Investitionsprojekte sowie statistischer Daten, um den Standort hinsichtlich des Stands des Gentrifizierungsprozesses einzuordnen. Weiterhin werden auch die Reaktionen der Bewohner sowie die mediale Berichterstattung Berücksichtigung finden. Im Anschluss folgt eine Charaktersierung des Hamburger Gängeviertels. Hier soll aufgezeigt werden, wie durch organisierten und durchdachten Protest der Gentrifizierungsprozess aufgehalten bzw. in Richtung des Incumbent Upgrading und einer sozialverträglichen, gemeinsamen Stadterneuerung gelenkt werden kann.

3.1 Der Makrostandort Hamburg

Die Stadt Hamburg hat ihre Ursprünge an der Alster, an deren Ufer im 8. Jahrhundert die erste Siedlung unweit der Mündung in die Elbe entstand. Im Laufe des 12. Jahrhunderts breitete sich der Handel im nordeuropäischen Raum rasch aus. 1189 erhielt Hamburg das

---

[31] Busse, C.H., (1990): Gentrification: Stadtteile im Konflikt - Beispiele aus Hamburg, In: Blasius J., Dangschat J., (1990): Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, Hrsg. Campus Verlag, Frankfurt am Main, S. 196 - 211, S. 197.

[32] Vgl. Blasius J., (1993): Gentrification und Lebensstile, a.a.O., S. 29f.

[33] Vgl. Dangschat J., Friedrichs J., (1988): Gentrification in der inneren Stadt von Hamburg – Eine empirische Untersuchung des Wandels in drei Wohnvierteln, a.a.O, S. 14.

Privileg, Zoll auf der Elbe zu erheben und wurde sodann Freie Reichsstadt. Mit der Zeit entwickelte sich der Hamburger Hafen zunächst zum wichtigsten Nordseehafen des mittelalterlichen Städtebundes Hanse und ab 1550 zu einem der bedeutendsten Einfuhrhäfen Europas, so dass die vorhandenen Hafen- und Lagerkapazitätem stetig weiter ausgebaut werden mussten. In diesem Zuge entstand zwischen 1881 und 1888 unter anderem die heute unter Denkmalschutz stehende Speicherstadt. Durch die Schaffung des Freihafens 1888 wurde Hamburg zu einem der weltgrößten Lager für Kaffee, Kakao, Gewürze und Teppiche. Eine weitere Attraktivitätssteigerung erreichte der Standort 1895 durch den Bau des Nordostseekanals, da nun eine direkte und schnelle Verbindung zum Ostseeraum geschaffen wurde. Trotz der zunehmenden internationalen Bedeutung wuchs die Stadt bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts. nicht über ihre mittelalterlichen Stadtgrenzen hinaus und verzeichnete um 1850 nur rund 50.000 Einwohner. Erst ab 1860, mit Beginn der Industrialisierung, wurden zahlreiche umliegende Ortschaften wie z.B. St. Pauli oder Altona eingemeindet. 1937 erhielt Hamburg durch das Groß-Hamburg-Gesetz seine bis heute gültigen Stadtgrenzen.[34] Neben der positiven wirtschaftlichen Entwicklung ist die Geschichte Hamburgs aber auch durch einige negative Ereignisse geprägt. So wurde beim großen Brand von 1842 mehr als die Hälfte der damaligen Altstadt zerstört, rund 20.000 Menschen verloren ihr Zuhause. Durch den ohnehin steigenden Bevölkerungsdruck im Zuge der Industriealisierung wurde zunehmend mehr Wohnraum benötigt. Der Brand war daher eine einmalige Chance, die Stadt im Rahmen des Wiederaufbaus umfassend zu modernisieren und neu zu gestalten. Mit einer zentralen Wasserversorgung und breiten Straßen wurde Hamburg so zu einer der modernsten Städte der damaligen Zeit.[35]

Auch in der heutigen Zeit ist Hamburg auf Grund seiner positiven Wirtschaftsentwicklung, den vielfältigen Angeboten auf dem Arbeitsmarkt sowie der hohen Lebensqualität nach wie vor einer der begehrtesten Wohnstandorte Deutschlands. Mit einer Einwohnerzahl von aktuell rund 1,74 Millionen ist Hamburg nach Berlin die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Für die Zukunft wird ein weiterhin positives Bevölkerungswachstum prognostiziert. Bis 2030 könnte sogar die zwei Millionen Grenze erreicht werden.[36] Allein bis 2030 werden Experten zur Folge 90.000 weitere Wohnungen benötigt, um der stetig steigenden Nachfrage gerecht zu werden. Schon jetzt übersteigt - insbesondere in den begehrten Wohnlagen der Stadt - die Nachfrage deutlich das zur Verfügung stehende Angebot an Wohnimmobilien. Dies resultiert in einem seit Jahren kontinuierlichen Anstieg der Miet- und Kaufpreise. In den vergangenen zehn Jahren stieg die durchschnittliche Miete für Neubauwohnungen um rund 50 % an, in Toplagen sogar um 60 %. Betroffen von diesem Preisanstieg sind auch viele ehemals günstige und alternativere Stadtviertel, wie z.B. das bekannte Schanzenviertel.[37] Eine ähnliche Entwicklung ist auch bei den Kaufpreisen in der Hansestadt festzustellen.

---

[34] Vgl http://www.hamburg.de/geschichte/4750/hamburger-geschichte/, (24.08.2014)

[35] Vgl. Koch, C. (2011): Sozialverträgliche Stadterneuerung durch kreatives Engagement am Beispiel des Gängeviertels in Hamburg, Westfälische Wilhems-Universität Münster, Diplomarbeit, S. 70.

[36] Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg. (2014): Wohnungsbau für die Große Stadt, Hamburg, http://www.hamburg.de/contentblob/4278200/data/d-wohnungsbau-fuer-die-grosse-stadt.pdf (02.08.2014), S. 1.

[37] Vgl. Bielmeier, S., Holstein, Dr., M., (2013): Immobilienmarkt Norddeutsche Bundesländer 2013, Hrsg. DG HYP – Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg, S. 22f.

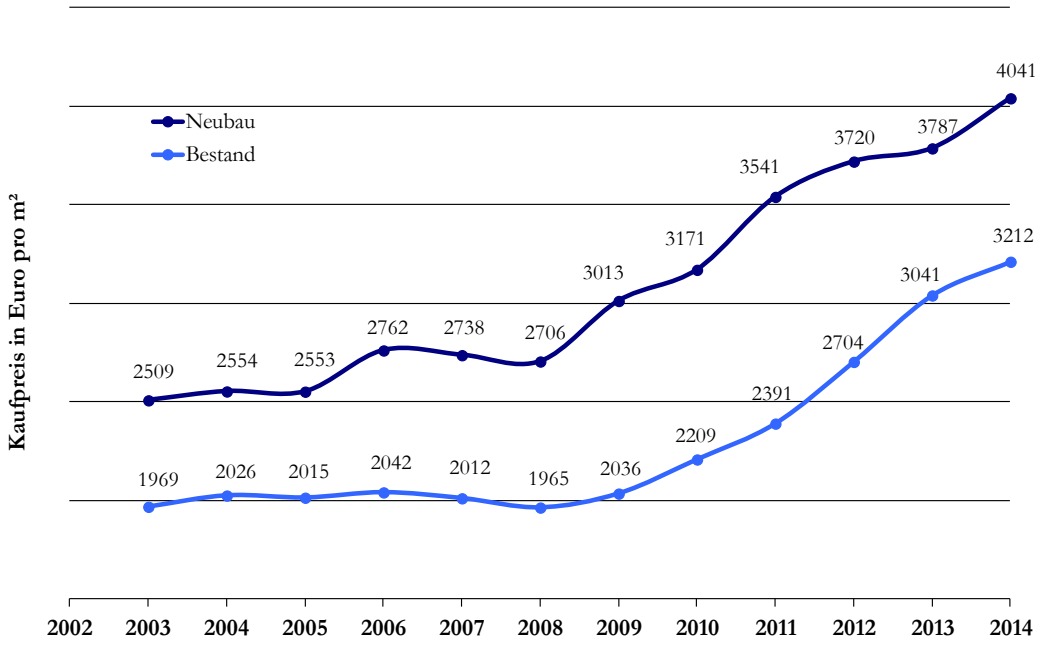

Abbildung 2: Entwicklung der m²- Kaufpreise für Eigentumswohnungen, eigene Darstellung[38]

Wie Abbildung 2 entnommen werden kann, zahlte man 2003 durchschnittlich noch 1.969 € /m² für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand. Heute liegt der durchschnittliche m² Kaufpreis bei 3.212 €. Auch im Segment der Neubau-Eigentumswohnungen stiegen die Kaufpreise deutlich von 2.509 € / m² in 2003 auf 4.041 € / m² 2014.

Dieser Aufwärtstrend lässt sich auch auf dem mittlerweile von privaten und instituionellen Investoren aus Deutschland dominierten Markt für Anlageimmobilien bzw. Zinshäusern feststellen. Die bestehende Nachfrage übersteigt hier ebenfalls deutlich das zur Verfügung stehende Angebot. Die Motivation zu Investitionen in Wohnimmobilien wird durch das historisch niedrige Zinsniveau und die fehlenden Anlagealternativen sowie durch die positiven Erwartungen hinsichtlich Wertstabilität und Wertsteigerungspotenzial der Immobilien verstärkt. Dies hat allerdings auch zur Folge, dass immer weniger Eigentümer ihre Anlageimmobilien verkaufen möchten und das ohnehin schon geringe Angebot hierdurch weiter verknappt wird. So sank die Transaktionszahl von 2011 noch 421 auf 404 Transaktionen in 2012 und auch die verkauften m² Flächen verringerten sich von 689.000 m² um 26 % auf nur noch 511.000 m². Trotz insgesamt weniger Transaktionen und weniger verkaufter Fläche ging der Geldumsatz durch weiter angestiegene Preise nur um 3,1 % zurück.[39]

Als einer der Gründe für das geringe Angebot an Wohnimmobilien und die daraus folgenden immensen Preissteigerungen wird vor allem die schwache Neubautätigkeit in den neunziger und Anfang zweitausender Jahren genannt. Zusätzlich wird durch Bindungsauslauf oder vorzeitige Ablöse der Bestand an Sozialwohnungen stetig kleiner. Auch auf

[38] Quelle:http://de.statista.com/statistik/daten/studie/253130/umfrage/kaufpreis-fuer-eigentumswohnungen-in-hamburg-nach-bestand-und-neubau/, (24.08.2014).

[39] Vgl. Zinshausteam & Kenbo GmbH & Co. KG (2013): Marktbericht Anlageimmobilien in Hamburg 2013 / 2014, Hrsg. Zinshausteam & Kenbo GmbH & Co. KG, Hamburg, http://www.zinshausteam-kenbo.de/wp-content/uploads/2014/08/marktbericht2014.pdf (25.07.2014), S. 4ff.

Grund der immer häufiger auftretenden und zunehmend in Initiativen organisierten Proteste der Bevölkerung gegen die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt hat der Hamburger Senat 2011 den „Vertrag für Hamburg“ verabschiedet, der den so dringend benötigten Neubau fördern soll. Jährlich sollen nun Wohnbauflächen in den Quartieren identifiziert und 6.300 Baugenehmigungen erteilt werden. 30 % sollen hier für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgehalten werden. Bisher resultiert das Programm in einer steigenden Anzahl von Baugenehmigungen, von denen rund 70 % auch in Anspruch genommen werden. Neben der Unterstützung der Neubautätigkeit versucht die Stadt durch Soziale Erhaltungsverordnungen die soziale Zusammensetzung in den Quartieren zu schützen. Ebenso soll durch eine Verlängerung des Kündigungsschutzes von drei Jahren auf 10 Jahre für Mieter, deren Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, der angespannten Situation am Wohnungsmarkt Einhalt geboten werden.[40] Wie die vorangegangenen Erläuterungen zeigen, hat die Stadt Hamburg erkannt, dass Maßnahmen notwendig sind, um der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnimmobilien gerecht zu werden. Da aber insbesondere die Neubautätigkeit nur zeitversetzt greift, wird wohl vorerst nicht mit einer wesentlichen Entspannung am Wohnungsmarkt bzw. einem sinkenden Preisdruck zu rechnen sein.

3.2 Gentrifizierung in St. Pauli

„St. Pauli ist das Herz von Hamburg. Wer nach Hamburg kommt, möchte St. Pauli sehen und zwar so, wie St. Pauli ist und nicht so, wie sich das irgendwelche Zeichner am Reißbrett vorstellen!“ So beschreibt ein Bewohner im Trailer des Films über die ESSO-Häuser seinen Stadtteil.[41] Schon aus dieser Aussage lässt sich erkennen, dass der Stadtteil St. Pauli einen besonderen Stellenwert für seine Bewohner und auch für die Stadt Hamburg innehat. Im Folgenden sollen diese Besonderheiten und die aktuellen Veränderungen im Stadtteil aufgezeigt werden.

3.2.1 Standortanalyse

Der heutige Stadtteil St. Pauli wurde bis 1833 noch „Hamburger Berg“ genannt und war bis zum Ende des 18. Jahrhunderts kaum bebaut. Die danach folgende intensivere Bautätigkeit wurde in der Besetzung durch die Franzosen zu großen Teilen zerstört, so dass ab 1813 eine erneute Entwicklung des Stadtquartiers erfolgen musste. Im Laufe der Jahre wurde die bekannte Freizeit- und Amüsiermeile „Reeperbahn“ immer weiter vergrößert, St. Pauli erhielt seinen noch heute geltenden Ruf als Vergnügungsviertel von Hamburg. Durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zur Elbe und zum Hafen wurde St. Pauli zum beliebten Wohnstandort für Hafen- und Werftarbeiter und ihre Familien. Die Einwohnerzahl stieg daher durch die stetige Vergrößerung des Hafens von rund 12.000 Einwohnern 1840 auf über 76.000 im Jahr 1900 an. Durch die Zerstörungen im zweiten Weltkrieg und die darauf folgenden Wegzüge, halbierte sich diese Zahl bis 1970. Aktuell bietet der Stadtteil auf einer Fläche von 2,3 km² rund 22.000 Menschen ein Zuhause.

---

[40] Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg (2014): Wohnungsbau für die Große Stadt, a.a.O. S. 5f.
[41] Vgl. Initiative Esso-Häuser (2012): Die Esso-Häuser - Der Film, http://www.essohaeuser.info/film_schauen.html, (04.08.2014).

In den 1970er Jahren nutzte die Stadt Hamburg vermehrt das Städtebauförderungsgesetz, um gefährdete Stadtteile hinsichtlich ihrer desolaten Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufzuwerten. Der als Arbeiterviertel und in Folge einer hohen Arbeitslosenquote und eines hohen Ausländeranteils als Problemstandort klassifizierte Stadtteil St. Pauli war von Beginn an mit mehreren Sanierungsgebieten in Stadtentwicklungsprozesse einbezogen. Mit der Modernisierung und Instandsetzung von alten und baufälligen Gebäuden, kleinteiligen Abrissvorhaben und Nachverdichtungen sowie mit Investitionen in das Wohnumfeld und die Infrastruktur wurden bereits damals Grundsteine für eine Aufwertung des Stadtteils gelegt, die zu einer Neuentdeckung des Quartiers durch andere Bevölkerungsschichten führte. Im Laufe der Jahre ist der eigentliche Arbeiterstadtteil zunehmend auch für Investoren interessant geworden, die zahlreiche Bauprojekte mit teilweise weitreichenden Veränderungen für den Stadtteil realisiert haben.[42]

3.2.2 Aktuelle Projektentwicklungen im Quartier

Wie man den im ersten Teil dieser Arbeit dargestellten Verlaufsmodellen der Gentrifizierung entnehmen kann, wird der Aufwertungs- bzw. Gentrifizierungsprozess durch zunehmende Spekulations- und Investitionstätigkeit im Quartier beeinflusst und verstärkt. Zunehmende Projektentwicklungen sowie die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und die damit einhergehenden Preissteigerungen sind somit ebenfalls ein Indikator für Gentrifizierung. Im Folgenden sollen daher einige aktuelle Bauprojekte in St. Pauli vorgestellt und hinsichtlich ihrer Einflussnahme auf den Gentrifizierungsprozess untersucht werden.

3.2.2.1 Tanzende Türme

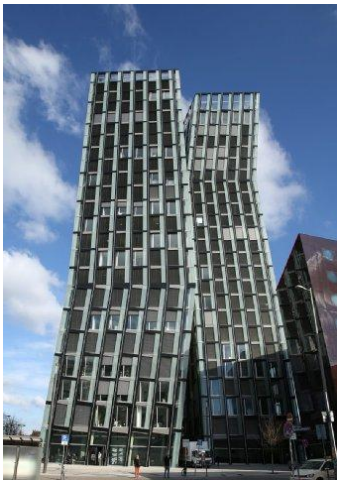

Abbildung 3 und 4: Die alte ASTRA-Bowlingbahn und die „Tanzenden Türme“[43]

Auf dem Gelände der 1958 errichteten „ASTRA-Bowlingbahn“ mit der prestigeträchtigen Adresse Reeperbahn 1 errichtete der STRABAG Konzern zwischen 2009 und 2012 die Bürohochhäuser „Tanzende Türme“. Die 22 und 24 geschossigen Türme wurden vom

[42] Vgl. Bezirksamt Hamburg Mitte, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung (2009): Planen – Entwickeln – Zukunft gestalten – Stadtentwicklung mitten in Hamburg, Hrsg. Inixmedia GmbH Marketing und Medienberatung, Hamburg, S. 18ff.
[43] Quelle: http://www.skam.org/skam_db/index.php?selection=1&sn=sub1

Architekturbüro Bothe Richter Teherani entworfen und für ein Investitionsvolumen von rund 180 Millionen Euro umgesetzt. Zusätzlich entstand im Rahmen der Projektentwicklung das angrenzende Vier-Sterne-Hotel Arcotel Onyx. Bereits seit den 1990er Jahren suchte die Stadt für die leerstehende Bowlingbahn nach passenden Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten, bis 2003 der Entwurf der Tanzenden Türme den Architekurwettbewerb gewann. Zwischenzeitlich wurde das Gebäude vom Mojo-Club als Club für Musikveranstaltungen und der Künstlervereinigung SKAM e.V. als Ausstellungsfläche genutzt. Während die Betreiber des Mojo-Clubs den Projektentwickler von einer Integration des Clubs in die Untergeschosse der tanzenden Türme überzeugen konnten, scheiterte der von den Künstlern entwickelte Entwurf einer Nutzung als Kulturzentrum.

Neben der Verdrängung der Künstler stand hier insbesondere die weitere Errichtung von Büroflächen trotz eines Büroleerstands von einer Million Quadratmetern in der Kritik.[44][45]

3.2.2.2 Bavaria Quartier

Abbildung 5: Hamburgs neue Hafenkrone: Empire Riverside Hotel, Astraturm und Atlantic-Haus[46]

Das rund 28.000 m² große ehemalige Brauerei Gelände südlich der Reeperbahn wurde nach Schließung der Brauerei 2001 von den Unternehmen Fraatz-Bartels, Quantum, Hansa Baugenossenschaft sowie der NSH Nordbank gekauft, um dort bis 2008 300 Wohnungen, 55.000 m² Bürofläche und ein Hotel zu realisieren. Wie auch bei den anderen bereits vorgestellten Bauprojekten in St. Pauli lösten auch diese Pläne öffentliche Diskussionen und Proteste aus. Trotzdem wurde 2003 planmäßig mit den Abriss- und Bauarbeiten begonnen. Dass St. Pauli sich durch die Bebauung verändern würde, war den Projektverantwortlichen von Beginn an klar. Nach Oberbaudirektor Jörn Walter würde der gesamte Stadtteil durch die Bebauung aufgewertet. Aushängeschild für St. Pauli und den Hafen wurden die drei

---

[44] Vgl. http://www.protestkulturwoche.de/de/karte/punkt/tanzende-t-rme, (07.08.2014)

[45] Vgl. Strabag Real Estate GmbH, (o.D.): Datenblatt tanzende Türme, http://www.strabag-real-estate.com/databases/internet/_public/content.nsf/web/DE-STRABAGREAL.COM-PROJEKTE-B%C3%9CRO-Tanzende%20T%C3%BCrme,%20Hamburg.

[46] Quelle: http://media1.faz.net/ppmedia/video/1176056077/1.600139/article_multimedia_overview/hamburgs-hafenkrone-die-hochhaeuser-empire-riverside-links-astra-turm-atlantic-haus-vor-der-kulisse-der-landungsbruecken.jpg

realisierten Hochhäuser Empire St. Pauli, Astra Turm und Atlantic Haus, die nach ihrer Fertigstellung die auf Abbildung 6 abgebildete „neue Hafenkrone“bildeten. Das luxuriöse Vier-Sterne-Hotel Empire Riverside wurde ab 2005 von der Familie Fraatz / Bartels für rund 65 Millionen Euro gebaut. Entworfen wurde das ca. neunzig Meter hohe Gebäude, das die westliche Zacke der neuen Hafenkrone bildet, von dem bekannten Architekten David Chipperfield. Im Mittelpunkt der Hafenkrone steht der sogenannte Astra-Turm, ein sechzig Meter hohes Bürogebäude mit einem Investitionsvolumen von rund 45 Millionen Euro. Der Projektentwickler, die DWI Grundbesitz GmbH, bezog dort die oberen Etagen. Die östliche Zacke der Krone bildet das Bürogebäude Altantic-Haus; mit rund 100 Millionen Euro Investitionsvolumen das teuerste Gebäude im Quartier.

Neben den genannten Büroimmobilien sind auf dem Bavaria-Gelände auch Wohnprojekte realisiert worden. Im sogenannten Brau-Quartier entwickelte die Hansa-Baugenossenschaft für 24 Millionen Euro 120 Wohnungen mit m²-Mietpreisen zwischen 9,50 und 12,50 Euro. Die Baugenossenschaft Bergedorf-Bille baute für rund 35 Millionen Euro 130 Mietwohnungen an der Hopfenstraße.

Zusätzlich verfügt das Quartier über Geschäfte des täglichen Bedarfs wie einen Supermarkt, eine Bäckerei und eine Apotheke.[47]

3.2.2.3 Bernhard-Nocht-Quartier

Die von dieser Projektentwicklung betroffenen Straßen Bernhardt-Nocht-Straße und Erichstraße befinden sich im Süden von St. Pauli und stellten mit vielfältiger Nutzung durch Wohnhäuser, Kneipen, Bars und kleinen Geschäften ein eigenes kleines Viertel im Quartier dar. Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zur Elbe und zum Hafen und mit seiner historischen Bausubstanz aus dem 19. Jhd wurde der Bereich für Immobilieninvestoren interessant. Der damalige Investor, die Köhler und von Bargen OHG, die bereits 2006/2007 ein Revitalisierungsprojekt mit Luxuseigentumswohnungen in der Wohlwillstraße in St. Pauli realisiert hatte, plante den Bau eines exklusiven Wohnquartiers mir hochwertigen Eigentumswohnungen, denen einige historische Gebäude durch Abriss weichen sollten. Zusätzlich sollten Modernisierungen an den bestehenden Wohnhäusern durchgeführt und so sukzessive die Mieten erhöht werden. Aus Angst vor Mieterhöhungen und Verdrängung der eigentlichen Bewohnerschaft gründete sich im Zuge der Planungen die Initiative „NoBNQ“, um die Pläne der Investoren zu durchkreuzen. Statt Neubau von Eigentumswohnungen und Umwandlung von Mietwohnungen forderte sie die dringend nötige Instandsetzung der vernachlässigten Häuser, die Erhaltung der bestehenden Kneipenkultur sowie den Verzicht auf Mieterhöhungen.[48]

---

[47] Vgl. Grupe, F.: Ein neues Stück St. Pauli. Hamburger Abendblatt, Ausgabe vom 19.11.2006.
[48] Vgl. Initiative Recht auf Stadt (2009): Interessengemeinschaft No BNQ, http://www.rechtaufstadt.net/netzwerk/interessengemeinschaft-no-bnq?page=1, (06.08.2014).

Abbildung 6: Protestplakate der Initiative NoBNQ[49]

Mit Aktionen wie in Abbildung 5 gezeigt, bei der Bewohner ihre Einstellung zum geplanten Projekt äußern konnten, erzielte die Initiative zunächst Erfolge. Von dem geplanten Eigentumswohnungskonzept nahm der Investor Abstand und versprach Mietgarantieen von zehn Jahren für die Bewohner. 2010 war der Investor sogar bereit, das Quartier für einen hohen einstelligen Millionenbetrag an die Initiative zu veräußern, die hier mit Hilfe von Darlehen von Privatleuten ein selbstverwaltetes Wohnprojekt realisieren wollte.[50] Im Mai 2010 musste die Initiative aber von diesem Plan Abstand nehmen, auf Grund eines fehlenden Großkredits scheiterte die geplante Finanzierung. Der Investor realisierte nun hochwertige Mietwohnungen in insgesamt dreizehn Gebäuden. Neben Abriss einiger historischer Altbauten wurden für den Neubau auch Brachflächen genutzt. Ende 2012 konnten die neuen Wohnungen bezogen werden.[51]

„Leben pur und voller Gegensätze: Willkommen im angesagten BNQ, Bernhard-Nocht-Quartier mitten im Herzen von St. Pauli!“[52] Mit diesem Slogan bewirbt der Vermieter des Quartiers, die Buwog Immobilien Group, die neu entstandenen Wohnungen, genau mit den Attributen, die für die Bewohner das eigentliche und ursprüngliche St. Pauli ausgemacht hatten. Für die exklusiven Mietwohnungen mit Wohnflächen bis zu 135 m², hochwertiger Innenausstattung, Tiefgarage, Balkonen, Terrassen und Dachterrassen veranschlagt der Vermieter Kaltmieten zwischen 13 € / m² und 16 € /m². Somit ist genau das eingetreten, was die Initiative befürchtet hatte. Für die ursprünglichen Bewohner der Straße sind diese Mietpreise nicht bezahlbar.

Wie aktuell die Entwicklung in der Bernhardt-Nocht-Straße noch immer ist, zeigt der Bericht über das Quartier im Hamburger Journal des NDRs vom 11.06.2014. Hier wird das Quartier als das Symbol für Gentrifizierung in St. Pauli klassifiziert. Explizit befasst sich

[49] Quelle: http://www.hinzundkunzt.de/wp-content/uploads/2012/07/bnq_plakate.jpg
[50] Vgl. Andre, T: Bernhard-Nocht-Quartier: Investor nennt Kaufpreis. Hamburger Abendblatt, Ausgabe vom 16.03.2010.
[51] Vgl. Neuburger, M.: 16,70 € kalt! Irrsinnsmieten auf dem Kietz, Hamburger Morgenpost, Ausgabe vom 19.07.2012.
[52] Vgl. Buwog group (2014): BNQ St. Pauli, http://www.buwog-wohnen.de/bnq_stpauli.html, (06.08.2014).

der Beitrag mit einem Altbau in der Bernhardt-Nocht-Straße, in den im Rahmen der Neugestaltung einige Mieter der vom Abriss bzw. Modernisierung betroffenen Gebäude umgesetzt wurden. Nun droht den Mietern eine erneute Verdrängung, da der Eigentümer einen Antrag auf Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen gestellt hat. In Anbetracht der Tatsache, dass für den Stadtteil eine soziale Erhaltungssatzung verabschiedet wurde, sollte hierdurch für die Mieter keine Gefahr ausgehen, da durch die Satzung Umwandlungen einem strengen Genehmigungsverfahren unterliegen. Mit diesem Fall wurde nun aber die Möglichkeit einer rechtlichen Ausnahme für den Eigentümer deutlich. Bietet dieser den Mietern die Wohnungen über einen Zeitraum von sieben Jahren zum Kauf an, ohne dass diese ihr Kaufrecht wahrnehmen, ist anschließend eine freie Veräußerung der Wohnungen möglich. In Anbetracht der finanziellen Situation der Bewohner werden diese das Angebot wohl nicht wahrnehmen können. Sollte der Eigentümer mit seinem Antrag auf Umwandlung Erfolg haben, wird dies sicherlich eine Welle weiterer Anträge auslösen und somit die Verdrängungsprozesse im Viertel weiter verstärken.[53]

3.2.2.4 ESSO-Häuser

Abbildung 7: Die ehemaligen ESSO-Häuser am Spielbudenplatz mit der zugehörigen Tankstelle[54]

Die Projektentwicklung am Spielbudenplatz 5-13, Adresse der sogenannten ESSO-Häuser, ist das aktuellste Projekt im Quartier und erzielt nach wie vor großes mediales Interesse. Die beiden siebengeschossigen Häuser wurden zwischen 1959 und 1961 mit dem Ziel erbaut, den Spielbudenplatz moderner zu gestalten und in diesem Zuge zwei Baulücken zu schließen. Das Grundstück wurde den langjährigen Eigentümern Familie Schütze 1959 zunächst als Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 60 Jahren übertragen. Der Gebäudekomplex zeichnete sich über die Jahre durch eine vielseitige Nutzung aus, in der Wohnen, Arbeiten und Nachtleben kombiniert wurde. Neben rund 100 Wohneinheiten waren diverse Clubs und kleine Geschäfte sowie eine Tankstelle angegliedert. 1997 verkaufte die Stadt das Grundstück inkl. der aufstehenden Gebäude für umgerechnet rund 5 Millionen € an die

[53] Vgl. Norddeutscher Rundfunk (2014): Streit um Bernhard-Nocht-Quartier, Hamburg Journal vom 11.06.2014, 19:30 Uhr, http://www.ndr.de/fernsehen/sendungen/hamburg_journal/Streit-um-Bernhard-Nocht-Quartier,hamj34484.html (23.07.2014).

[54] Quelle: http://www.mopo.de/nachrichten/esso-haeuser--st--pauli--hamburger-firma-soll-umzug-organisieren,5067140,24508808.html

Familie Schütze. Der Kaufpreis wurde damals als deutlich unter Wert kritisiert. 2009 verkaufte die Familie Schütze dann ihrerseits das Areal für rund 18,9 Millionen € an den Investor Bayrische Hausbau GmbH. Dieser tätigte das Geschäft mit dem Vorhaben, die ursprüngliche Bebauung abzureißen und mit einem Neubau eine Verfierfachung der Wohnfläche von 4.600 m² auf 19.500 m² sowie eine Verdoppelung der Gewerbefläche von 2.400 m² auf 5.000 m² zu erreichen. Für die Wohnbebauung war ein Drittelmix von Sozialwohnungen, freifinanzierten Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen geplant.[55]Kurz nach dem Verkauf der Gebäude an die Bayerische Hausbau GmbH riefen einige Bewohner und Anwohner, die die Häuser wegen ihrer Vielfältigkeit und der Unterschiedlichkeit der Bewohner schätzten, die ESSO-Häuser-Initiative ins Leben. Mit Demonstrationen und Stadtteil übergreifenden Aktionen versuchten sie die Abrisspläne zu stoppen und eine Arbeit mit dem Bestand zu erreichen. Die in Abbildung 8 dargestellten Postkarten waren Teil einer Kampagne der Initiative, die der Politik und dem Investor die Bedeutung der Immobilie für die Bewohner und den gesamten Stadtteil verdeutlichen sollte.

Abbildung 8: Teile der Postkartenaktion der ESSO-Häuser-Initiative[56]

Der jahrelange Protest der Bewohner gegen den Abriss der beiden Wohnhäuser war schlussendlich nicht erfolgreich. Nachdem die Gebäude Ende 2013 wegen akuter Einsturzgefahr geräumt wurden, haben im Frühjahr 2014 die Abrissarbeiten begonnen, die weiterhin von der Initiative durch Protestbekundungen begleitet werden. Auch wenn die Initiative den Abriss nicht verhindern konnte, war die jahrelange Arbeit ggf. doch nicht umsonst. Nachdem sich die Fronten hinsichtlich des Neubaus zunehmend verhärtet hatten - die Initiative forderte einhundert Prozent Sozialwohnungsbau, während sich der Investor nur auf den bereits beschriebenen Drittelmix aus freifinanzierten und sozialen Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen einlassen wollte - gelang es der Stadt nun, ein Beteiligungskonzept zu entwicklen und zu finanzieren, das bis jetzt sowohl von der Initiative als auch von Investorenseite akzeptiert wird. Die ehemaligen Bewohner der Gebäude haben nun die Möglichkeit, Ideen und Kriterien für einen Neubau zu entwicklen, der anders als die bisherigen Neubauprojekte – neue Hafenkrone, tanzende Türme, BNQ- in den Stadt-

[55] Vgl. Initiative ESSO Häuser (2014): Die ESSO-Häuser – Fakten, http://www.initiative-esso-haeuser.de/archive/fakten.html.
[56] Quelle: http://www.initiative-esso-haeuser.de/postkartenkampagne.html.

teil integrierbar ist. Voraussichtlich im Februar 2015 soll dann ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt werden, in dem konkrete Entwürfe entstehen sollen.[57]

3.2.3 Der Veränderungsprozess in Zahlen

Durch die vorab beschriebenen Bauprojekte wird neben dem städtebaulichen Charakter des Stadtteils auch die Bevölkerungs- und Sozialstruktur beeinflusst. Im Folgenden werden daher Daten zur Sozialstruktur wie Arbeitslosenquote und Anteil ausländischer Bewohner sowie zu ökonomischen Kennzahlen wie Miet- und Kaufpreisentwicklung untersucht.

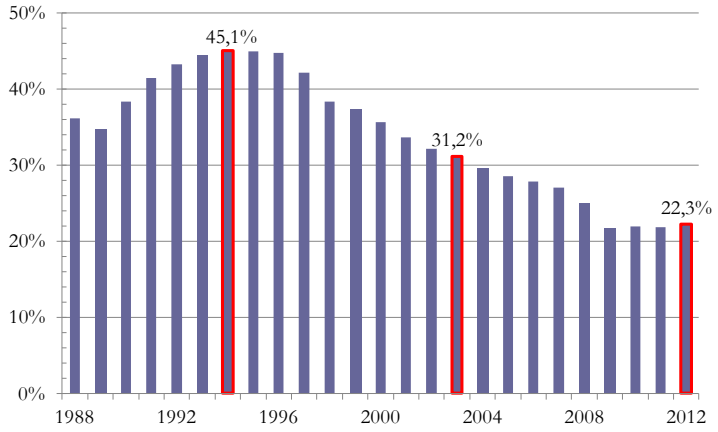

Abbildung 9: Entwicklung des Ausländeranteils in St. Pauli zwischen 1988 und 2012, eigene Darstellung[58]

Abbildung 9 zeigt den Anteil von Bewohnern ohne deutschen Pass an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils. 1994 hatte der Anteil ausländischer Bewohner in St. Pauli seinen Höchststand von 45,1 % erreicht. Betrachtetet man die folgenden 18 Jahre, ist ein deutlicher Abwärtstrend zu beobachten. So hatte sich der Ausländeranteil 2003 bereits auf 31,2 % reduziert. 2012 lag der Anteil der ausländischen Bewohner nur noch bei 22,3 %.

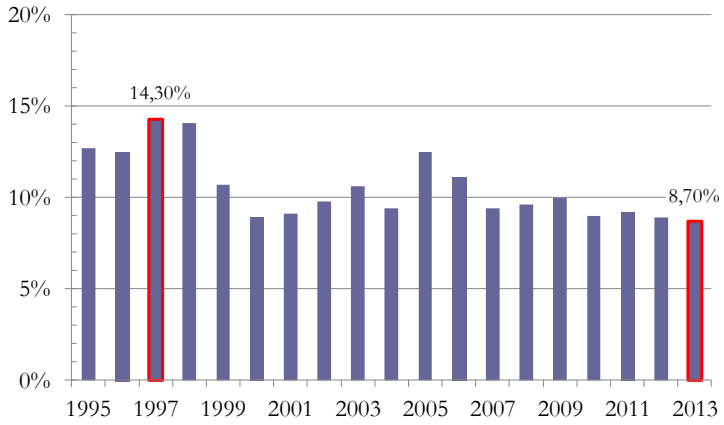

Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitslosenquote in St. Pauli zwischen 1995 und 2013, eigene Darstellung[59]

[57] Vgl. Twickel, C.: Aus Gegnern werden Partner. Zeit Online – Stadtleben, 22.07.2014.
[58] Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswigholstein, historische Stadtteildatenbank für Hamburg, http://www.statistik-nord.de/fileadmin/regional/regional.php, (23.07.2014).

Betrachtet man die in Abbildung 10 dargestellte Entwicklung der Arbeitslosenquote, ist ein leichter Abwärtstrend zu erkennen. 1997 lag die Arbeitslosenquote mit 14,3 % auf ihrem Höchststand. Aktuell liegt sie mit 8,7 % zwar noch immer leicht über dem Hamburger Durchschnitt von 7,4 %, hat sich aber über die Jahre deutlich verringert.

Die Bevölkerungsstruktur scheint sich somit sukzessive zu verändern. Schlechter Verdienende und ausländische Bewohner werden zunehmend aus dem Stadtteil verdrängt.

Grund hierfür sind größtenteils die durch die Attraktivitätssteigerung sowie die Neubauten und Modernisierugnen ausgelösten Preissteigerungen im Viertel, die für viele Bewohner nicht mehr tragbar sind oder von der Arbeitsagentur nicht mehr im Rahmen des Arbeitslosengeldes übernommen werden.

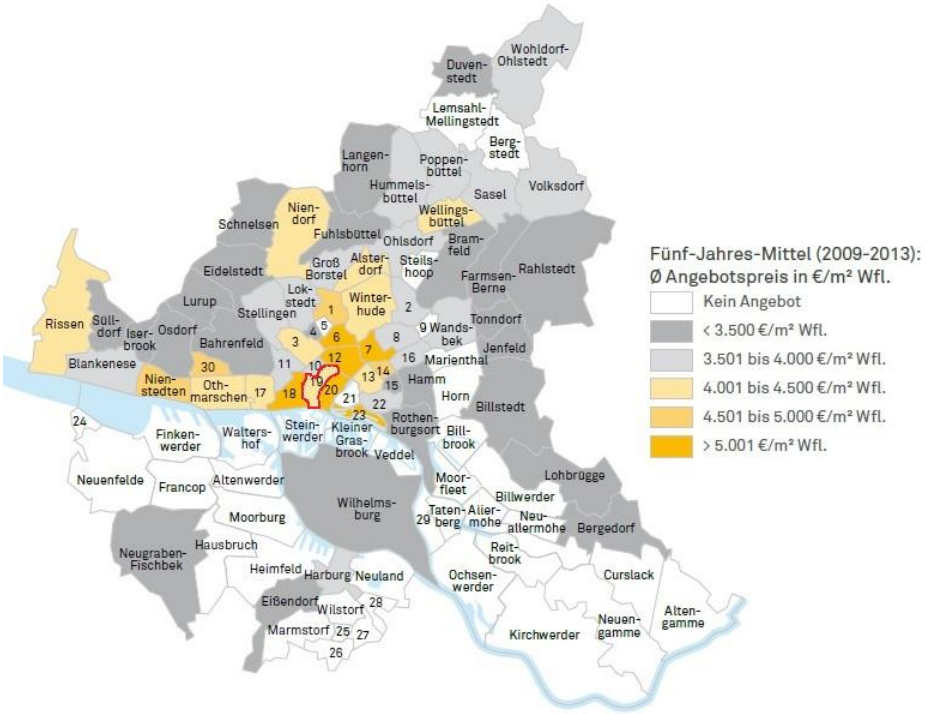

Abbildung 11: Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Fünf-Jahres-Mittel[60]

Aus Abbildung 11 werden die erzielten Kaufpreise am Transaktionsmarkt für Eigentumswohnungen aus dem Bestand ersichtlich. So wurden in St. Pauli (in der Karte rot umrandet) im Jahr 2012 Kaufpreise zwischen 2.867 € / m² und 3.388 € / m² Wohnfläche erzielt. Für 2013 prognostizierten die Experten einen weiteren Anstieg auf bis zu 4.500 € / m².[61]

Im Neubaubereich sind die Preissteigerungen auf einem noch höheren Niveau. Im Fünfjahres-Mittel zwischen 2009 und 2013 wurden in St. Pauli Neubaueigentumswohnungen

[59] Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswigholstein, historische Stadtteildatenbank für Hamburg, http://www.statistik-nord.de/fileadmin/regional/regional.php, (23.07.2014).
[60] Quelle: Grossmann&Berger GmbH (2013): Marktbericht Wohnen - Beste Perspektiven für Wohnimmobilien in der Region Hamburg, Hrsg. Grossmann&Berger GmbH, Hamburg, http://grossmann-berger.de/Marktbericht/Wohnen/Bestandsimmobilien (24.07.2014), S. 5.
[61] Vgl. Grossmann&Berger GmbH (2013): Marktbericht Wohnen - Beste Perspektiven für Wohnimmobilien in der Region Hamburg, Hrsg. Grossmann&Berger GmbH, Hamburg, http://grossmann-berger.de/Marktbericht/Wohnen/Bestandsimmobilien (24.07.2014), S. 5.

für 4.001 € /m ² bis 4.500 € / m² veräußert. Pro Jahr war zwischen 2009 und 2012 ein stetiger Preisanstieg um rund 5 % zu verzeichnen. 2013 wurde im Stadtteil am Pferdemarkt ein Neubauprojekt mit durchschnittlichen Angebotspreisen von 5.330 € / m² realisiert, was einen Preissprung um fast 1.000 € / m² zur Folge hatte. Im Durchschnitt werden zukünftig in St. Pauli Preise von bis zu 5.000 € / m² realisierbar sein.[62]

Neben den Kaufpreisen sind auch die Mieten im Stadtteil ein wichtiger Aufwertungsindikator. 2005 lagen die Marktmieten noch durchschnittlich bei 7,31 € / m². Zwischen 2005 und 2008 stiegen diese um 28 % an, so dass St. Pauli 2009 den Sprung in die Top-Ten der teuersten Stadtteile Hamburgs schaffte.[63]

3.2.4 Reaktionen und Empfindungen der Bevölkerung

Die vorangegangenen Schilderungen haben gezeigt, dass in St. Pauli erkennbare Veränderungen ausgelöst wurden. Der Stadtteil befindet sich im Wandel; ein Großteil der bisherigen Bewohnerschaft wird immer stärker werdendem Verdrängungsdruck ausgesetzt. Für die ursprünglichen Bewohner des Stadtteils, die sich die Mieten in den neuen Quartieren in der Regel nicht leisten können, sind die neu entstandenen Wohn- und Bürogebäude zudem oft eine Art Fremdkörper, der sich nicht in den Stadtteil integriert. „…die haben sich ihre eigene Siedlung geschaffen, ihre eigene kleine Welt…“[64] So beschrieb im Dokumentarfilm „Empire St. Pauli – Von Perlenketten und Platzverweisen“ ein St. Pauli Bewohner das neu entstandene Bavaria-Quartier. Auch der Vermieter der Wohnungen im Bernahrd-Nocht-Quartier bewirbt das Quartier als „Oase mitten in St. Pauli“, eine Formulierung die auch auf eine Art Insel, die sich vom restlichen Viertel abschottet, schließen lässt.[65] Soziale und bauliche Gegensätze werden durch die fehlende Integration noch weiter verstärkt und scheinen insbesondere im Umfeld dieser Projekte in extremer Form aufzutreten. Zudem drücken sogenannte „Leuchtturmprojekte“ wie die neu entstandene Hafenkrone mit ihren Hochhäusern dem eigentlich kleinteiligen Viertel ihren Stempel auf, was in der Regel unwiderrufliche Veränderungen des baulichen und sozialen Gefüges im Quartier zur Folge hat.

Die GWA - Gemeinwesenarbeit St. Pauli e.V.- nahm die Veränderungen im Viertel zum Anlass, in Zusammenarbeit mit der Universität Hamburg eine Umfrage innerhalb des Stadtteils hinsichtlich der Stimmungen zu den Verdrängungs- bzw. Gentrifizierungsprozessen zu beauftragen. 2010 befragten daher Studenten der Professur Methoden der Politikwissenschaft eine Stichprobe von 900 zufällig ausgewählten Bewohnern in einem insgesamt 54 seitigen Fragebogen zu diesem Thema, bei dem Punkte von 0, ich stimme überhaupt gar nicht zu, bis 10, ich stimme voll und ganz zu, zu verschiedenen Aussagen vergeben werden konnten. Zunächst lässt sich feststellen, dass die Identifikation der Befragten mit ihrem Stadtteil als sehr hoch eingestuft werden kann. Bei der Frage, ob

---

[62] Vgl. Grossmann&Berger GmbH (2014): Marktbericht Bauträger - Beste Perspektiven für Wohnimmobilien in der Region Hamburg, Hrsg. Grossmann&Berger GmbH, Hamburg, http://grossmann-berger.de/Marktbericht/Wohnen/Bautraegermarktbericht-Neubau (24.07.2014), S. 20f.

[63] Leutner, Dr. B., (2009): Markt und Miete – Trends der Mietenentwicklung in Hamburg 2009, Vortrag auf der Veranstaltung „Genossenschaften im Gespräch“, Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V., S. 17ff.

[64] Bude, I., Sobczak, O. (2008): Dokumentarfilm Empire St. Pauli – Von Perlenketten und Platzverweisen abrufbar über http://kanalb.org/index.php?play_id=2533&modul=Clip, (02.08.2014).

[65] Vgl. Buwog group (2014): BNQ St. Pauli, http://www.buwog-wohnen.de/bnq_stpauli.html, (06.08.2014).

sich die Befragten mit dem Stadtteil St. Pauli sehr verbunden fühlen, vergaben fast 20 % der Befragten die Höchstpunktzahl 10, mehr als 70 % der Befragten bewegten sich im Raum zwischen 7 und 10 Punkten. Ähnlich aussagekräftig ist das Ergebniss zu der Frage, ob sich der Stadtteil in den vergangenen Jahren sehr verändert habe. Hier vergaben rund 40 % der Befragten die Höchstpunktzahl 10 und stimmten somit der Aussage vollumfänglich zu. In diesem Zusammenhang musste ebenfalls die Aussage bewertet werden, dass die Bewohner ausreichend in die Stadtteilplanung für St. Pauli einbezogen werden. Fast 30 % der Befragten vergaben hier 0 Punkte und fühlten sich somit überhaupt nicht in den Prozess einbezogen. Für diese Arbeit interessant ist zudem die Frage, wie die Befragten den Veränderungsprozess im Viertel bewerten. Hier konnten Schulnoten zwischen 1= sehr gut und 6= ungenügend vergeben werden. Von insgesamt 30 % der Befragten wurde der Veränderungsprozess mit der Note 5 bewertet, 25 % vergaben die Note 4, 20 % die Note 3. Durchschnittlich erhielt der Veränderungsprozess im Viertel die Note 4,21.[66]

Die Unzufriedenheit mit der Veränderung und die zunehmende Angst vor weiterer Verdrängung werden auch durch die steigende Anzahl von Gruppen und Initiativen deutlich, die sich gegen weitere Neubau- oder Umwandlungsprojekte im Quartier bzw. gegen Gentrifizierung im Allgemeinen wehren.

Widerstand gegen Gentrifizierung hat in St. Pauli schon lange Tradition. Bereits Ende der 1980er Jahre besetzten Be- und Anwohner einen Häuserkomplex an der Hafenstraße, um dessen Abriss für die Neugestaltung des Hafenrandes zu verhindern. Über Jahre verweigerten sie Mietzahlungen und lieferten sich teilweise gewaltsame Auseinandersetzungen mit der Polizei. Schlussendlich erreichten sie 1995 den Verkauf der Gebäude zu einem symbolischen Preis an die Genossenschaft „Alternativen am Elbufer e.G.“, die dort das Wohnprojekt Plan B realisierte. Auf insgesamt 7.000 m² Wohnfläche entstanden 75 Wohnungen und 300 m² Gemeinschaftsflächen; Nachbarschaftshilfe sowie die Kombination von Wohnen und Arbeiten sind nur einige der Leitbilder des Projekts, das zur „Mutter“ der Protestbewegungen im Stadtteil wurde.[67]

Auch die vorab beschriebenen Projektentwicklungen wurden nahezu alle durch Proteste der Be- und Anwohnern begleitet. NoBNQ, die Initiative gegen das Bernhardt-Nocht-Quartier, die ESSO-Häuser-Initiative, Es regnet Kaviar, ein Aktionsnetzwerk gegen Gentrifizierung oder das Bündnis SOS St. Pauli, das unter der Devise „St. Pauli selber machen“ diverse Arbeitsgruppen für mehr Sozialverträglichkeit koordiniert, sind nur einige der im Stadtteil aktiven Initiativen. Auch wenn diese die Umsetzung der Bauprojekte in der Regel nicht verhindern konnten, erreichten sie aber zumindest eine Verzögerung und öffentliches Interesse für die im Quartier vor sich gehenden Entwicklungen.

3.3 Das Hamburger Gängeviertel

Als Gegenentwurf zur klassischen Gentrifizierung soll nun der Prozess des Incumbent Upgrading am Beispiel des Hamburger Gängeviertels vorgestellt und charakterisiert werden. Nach einer Standortanalyse in der auch die historische Bedeutung der Hamburger

[66] Vgl. GWA St. Pauli (2011): Präsentation der ersten Ergebnisse der Anwohner_innenbefragung, http://www.gwa-stpauli.de/fileadmin/img/dokumente/Praesentation_16.12._final.pdf, (10.08.2014).
[67] Vgl. http://www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektdetails.html?uid=10331, (10.08.2014).

Gängeviertel Berücksichtigung findet, wird die Initiative bzw. der Verein Gängeviertel e.V. mit ihrer Arbeit gegen Gentrifizierung vorgestellt. Der Abschnitt schließt mit einer Darstellung der erfolgreichen Zusammenarbeit der Initiative mit der Stadt Hamburg.

3.3.1 Standortanalyse des heutigen Gängeviertels

Ursprünglich boten die Hamburger Gängeviertel, die sich bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts noch vom Hafen über die Neustadt bis in die Innenstadt erstreckten, tausenden von Arbeiterfamilien ein Zuhause. Durch den Ausbau des Hamburger Hafens wurde im Laufe der Jahre immer mehr Wohnraum für die Hafenarbeiter und ihre Familien benötigt, der durch weitere Bautätigkeit in den ohnehin schon eng bebauten Gängevierteln entstand. Die historischen Gängeviertel erhielten so durch Bebauung der Hinterhöfe und Freiflächen ihre charakteristische Gestalt mit schmalen Straßen, kaum Freiflächen und verwinkelter Bebauung. Neben der Wohnungsnutzung waren die Viertel durch kleinteiliges Gewerbe geprägt. In den engen Vierteln und dunklen, überbelegten Wohnungen herrschten im 19. Jahrhundert unhaltbare hygienische Zustände. Nach der Choleraepidemie von 1892 begann die Stadt Hamburg daher mit großangelegten Sanierungen, die größtenteils den Abriss der Gebäude bedeuteten. Durch den zweiten Weltkrieg sowie nachfolgende Bauprojekte wie der U-Bahnlinie Ende der sechziger Jahre oder dem Unilever-Hochhaus wurden weitere Teile der Viertel zerstört. Bei den verbliebenen Gebäuden blieben über Jahrzehnte Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten aus, die Gebäude wurden zunehmend dem Verfall überlassen.[68][69]

Das heutige als Gängeviertel bezeichnete Areal ist nur noch ein kleiner Teil der ursprünglichen Hamburger Gängeviertel, die im Laufe der Jahre, wie oben beschrieben, aus dem Hamburger Stadtbild verschwunden sind. Das Areal befindet sich in der Hamburger Neustadt umgeben von den Straßen Valentinskamp, Caffamacherreihe, Bäckerbreitergang und Speckstraße mitten in der Hamburger Innenstadt und umfasst insgesamt 12 Gebäude, deren Lage und Bezeichnung dem in Abbildung 12 gezeigten Gebäudeplan entnommen werden kann.

[68] Vgl. http://www.hamburg.de/gaengeviertel/chronik/, (17.08.2014).
[69] Vgl. Gängeviertel e.V. (2014): Geschichte Gängeviertel, http://das-gaengeviertel.info/gaengeviertel.html#HISTORY, (17.08.2014).

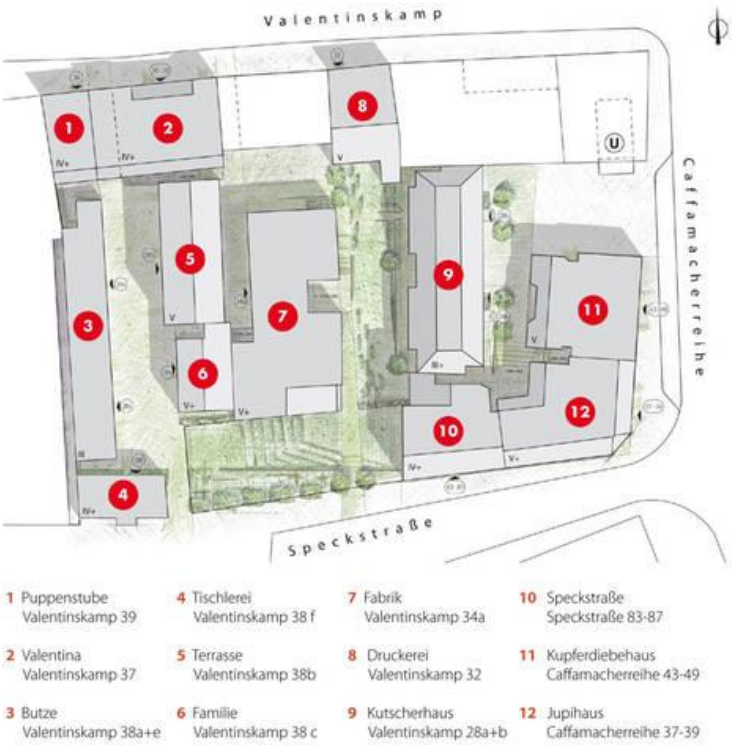

Abbildung 12: Gebäudeplan des Gängeviertels[70]

Wie der Gebäudeplan zudem zeigt, spiegeln die Gebäude, deren ursprüngliche Grundrisse weitestgehend erhalten sind, die für die alte Hamburger Innenstadt typische Verflechtung von Wohnen und Arbeiten wider. Schankwirtschaft (Caffamacherreihe 37-39), Handwerk (ehemalige Tischlerei am Valentinskamp 38f, Puppenwerkstatt am Valentinskamp 39 und Druckerei am Valentinskamp 32) und Wohnen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (Familienhaus am Valentinskamp 37, Vorderhaus am Valentinskamp 35 / 37) existierten hier über Jahrhunderte nebeneinander. Erhaltungs- bzw. denkmalwürdig ist neben einzelnen Gebäuden somit auch das gesamte Areal als Abbild der städtebaulichen Entwicklungen in der Hansestadt vom 17. Jahrundert bis in die Anfänge des 19 Jahrhunderts.[71]

In den vergangenen Jahren entwickelte sich die Hamburger Neustadt zunehmend zu einem gefragten Standort für exklusive Wohn- und Büroprojektentwicklungen. In unmittelbarer Nähe zum Gängeviertel wurden in den letzten Jahren mehrere exklusive Projekte realisiert. So entstand in direkter Nachbarschaft das Brahmsquartier auf dem Gelände des Geburtshauses von Johannes Brahms. Im Mai 2009 wurde das 140 Millionen Euro teure Projekt, eine Kombination aus hochwertigen Wohnungen und einem Bürogebäude, eingeweiht.[72]

Nach Fertigstellung des ersten Riesenprojektes in der „Boomtown Neustadt" folgte im Juni 2012 ebenfalls angrenzend an das Gängeviertel die Eröffnung des 270 Millionen teu-

[70] Quelle: http://das-gaengeviertel.info/gaengeviertel.html
[71] Vgl. Gängeviertel e.V. (2014): Denkmalschutz, http://das-gaengeviertel.info/gaengeviertel/denkmalschutz.html, (17.08.2014).
[72] Vgl. o.V.: Emporio-Quartier am Valtentinskamp eröffnet. Hamburger Abendblatt, Ausgabe vom 01.06.2012.

ren „Emporio-Quartiers“. Neben der Sanierung des Unilever-Hochhauses aus den sechziger Jahren entstanden ein Hotel sowie 42 hochwertige Wohneinheiten.[73]

Beide Projekte verdeutlichen die kaum an anderer Stelle in Hamburg so intensiv auftretenden Gegensätze zwischen den historischen und baufälligen Gebäuden des Gängeviertels und den neuen exklusiven Bauten in unmittelbarer Nähe.

„Dort, wo einmal die Speckstraße war, prallen die städtebaulichen Gegensätze aufeinander wie an einer Demarkationslinie. Fehlt nur noch so etwas wie ein Grenzhäuschen zwischen dem vergammelnden Gängeviertel und dem neuen BrahmsQuartier, das auf dem ehemaligen Parkplatz der Axel Springer AG zwischen Kaiser-Wilhelm-Straße und Caffamacherreihe in der Neustadt entstand.“[74]

3.3.2 Die Initiative Komm in die Gänge e.V.

Abbildung 13: Impressionen der Initiative Gängeviertel e.V.[75]

Bereits 1991 wurde das Areal Gängeviertel als förmliches Sanierungsgebiet Neustadt S3 – Valentinskamp festgelegt, 1995 aber durch gekürzte Bundesmittel für Städtebauförderung wieder aufgehoben. In den Folgejahren blieb das Quartier weitgehend unbeachtet, Modernisierungen oder Instandhaltungsarbeiten blieben aus. Erst 2002 wurde durch die Attraktivitätssteigerung der Neustadt auch das Gängeviertel zum interessanten Spekulationsobjekt für hochwertige Bauprojekte. Zunächst versuchte sich der Investor Implan an der Entwicklung des Areals, dessen Pläne zur Entwicklung des Häuserensembles aber 2005 scheiterten. Ab 2006 verhandelte die Stadt daher mit dem niederländischen Invesor Hanzevast, der schlussendlich auch im Höchstbieterverfahren den Zuschlag zum Erwerb des Areals erhielt.[76] Ab 2009 sollten im Viertel hochwertige Wohnungen sowie Büroflächen realisiert werden. Neben der Kündigung der verbliebenen Mieter hätten rund 80 % der denkmalge-

[73] Vgl. o.V.: Emporio-Quartier am Valtentinskamp eröffnet. Hamburger Abendblatt, Ausgabe vom 01.06.2012.
[74] Vgl. Rebaschus, M.: Neustadt: Glanz und Elend, Hamburger Abendblatt, Ausgabe vom 08.05.2009.
[75] Quelle: http://das-gaengeviertel.info/gaengeviertel/impressionen.html
[76] Vgl. http://www.hamburg.de/gaengeviertel/chronik/, 17.08.2014.

schützten Objekte zur Umsetzung der Pläne abgerissen werden müssen. Um dies zu verhindern und das Gebäudeareal als letzten „Zeitzeugen“ der historischen Hamburger Gängeviertel zu erhalten, gründete sich die Initiative „Komm in die Gänge e.V.“, deren Arbeit nachfolgend beschrieben werden soll.[77]

3.3.2.1 Die friedliche Hausbesetzung

Am 22. und 23.08.2009 veranstalteten die Mitglieder der Initiative ein Hoffest mit über 150 Künstlern und Kreativen, von denen nach dem Ende der Festiviäten ein Großteil blieb und die Gebäude in Form einer friedlichen Hausbesetzung bezog. Mit Führungen durch die historischen Gebäude sowie Ausstellungen und Filmvorführungen machten sie das Areal ab diesem Zeitpunkt auch der Öffentlichkeit zugänglich und verdeutlichten so die Wichtigkeit der Gebäude für das Quartier und die Stadt Hamburg. Durch den bekannten Maler Daniel Richter sowie den Filmemacher Fatik Akin bekam der friedliche Protest auch prominente Unterstützung; die mediale Aufmerksamkeit wurde weiter gesteigert. Neben den Hamburger Tageszeitungen wie der Hamburger Morgenpost und dem Hamburger Abendblatt berichteten auch bundesweite Zeitungen wie z.B. die Immobilienzeitung über die Vorkommnisse im Gängeviertel. Anders als bei bisherigen Hausbesetzungen duldete die Stadt in diesem Falle die Nutzung durch die Künstler und verzichtete auf eine gewaltsame Räumung der Gebäude. Mitte Dezember 2009 erreichte die Initiative einen weiteren großen Erfolg: Die mittlerweile durch einen Wechsel im Senat politisch veränderte Stadt Hamburg kaufte das Areal gegen Zahlung einer Entschädigung von 2,8 Millionen Euro vom Investor zurück.[78][79]

3.3.2.2 Das Konzept der Initiative

Als Basis für die weiteren Arbeitsschritte der Initiative aber auch für weitere Verhandlungen mit der Stadt erstellte die Initiative 2010 ein Nutzungskonzept, das die Zukunftsvision des Viertels hinsichtlich baulicher Veränderung, Nutzung der Gebäude, Verwaltung und Finanzierungsfragen beinhaltete. Wichtiger Grundgedanke bei der Erstellung des Konzeptes war, dass sich das Viertel an den Bedürfnissen der Bürger und Bewohner orientieren und sich durch deren Mitwirkung entwickeln sollte.

Motivation, die Entwicklung des Viertels selbst in die Hand zu nehmen, war für die Initiative der Umbau der Stadt Hamburg zum Unternehmen, das mit Konzepten wie z.B. der wachsenden Stadt und der Genehmigung zahlreicher Neubauten erreichte, dass immer mehr Nischen und Freiräume für Kunst und Kultur, aber auch Wohnraum für finanziell schlechter gestellte Bewohner aus der Stadt verschwanden. Das „neue Gängeviertel“ sollte daher Ausgangspunkt für ein anderes Verständnis von Stadt werden.

> „Stadt lebt nicht durch Grenzen und Ausschluss, sie lebt von Beteiligung und Bewegung. Städte brauchen Freiräume – für kulturelle und soziale Entfaltung, für

---

[77] Vgl. Gängeviertel e.V. (2014): Geschichte Gängeviertel, http://das-gaengeviertel.info/gaengeviertel.html#HISTORY, (17.08.2014).
[78] Vgl. Twickel C., (2010): Gentrifidingsbums oder eine Stadt für Alle, a.a.O., S. 72ff.
[79] Vgl. Gängeviertel e.V. (2014): Geschichte Gängeviertel, http://das-gaengeviertel.info/gaengeviertel.html#HISTORY, (17.08.2014).

neue Stadt- und Lebenswirklichkeiten.“(Gängeviertel e.V., Konzept für das Gängeviertel)

Die Zukunft des Gängeviertels sollte für die Inititiative von den folgenden sieben wesentlichen Kriterien geprägt sein:

1. Offenheit und breite Zugänglichkeit für alle
2. Selbstbestimmung und –gestaltung des eigenen Lebensumfelds
3. Lebhafter Diskursraum für künstlerische und gesellschaftliche Fragen
4. Vielfalt der Lebensentwürfe und der kulturellen Perspektiven
5. Freiräume für künstlerische und kulturelle Entwicklung
6. Gemeinschaftliches Leben ohne Verwertungsdruck und gegenseitige Verdrängung
7. Wiederbelebung des Charakters des historischen Viertels

Zur Umsetzung dieser Leitsätze entwickelte die Initiative detaillierte Nutzungskonzepte für die einzelnen Gebäude, die Raum für Kunst- und Kultur, Soziales sowie für Wohnen und Arbeiten vor Ort bieten sollten.

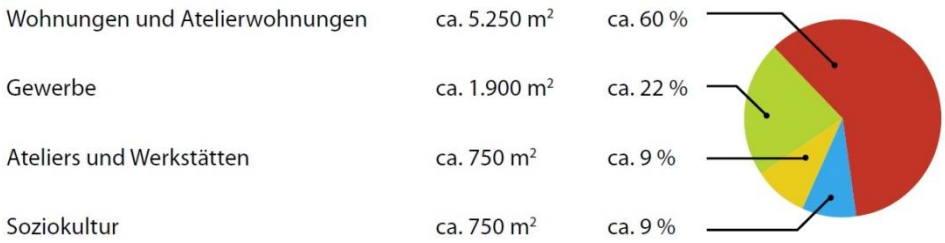

Abbildung 14: Verteilung der Nutzungstypen auf die Gesamtfläche[80]

Abbildung 14 zeigt, wie die insgesamt 8.700 m² Nutzfläche auf die verschiedenen Nutzungen verteilt werden sollten. Zusätzlich wurde für jedes der 12 Gebäude ein Nutzungsplan erstellt, der die jeweilige Verteilung innerhalb des Objekts zeigt. Abbildung 15 veranschaulicht dies beispielhaft für die Gebäude Tischlerei, Werkstatt, Butze und Puppenstube. Die Erdgeschossflächen wurden i.d.R. für Gewerbe mit Publikumsverkehr vorgesehen, während in den Obergeschossen der ehemaligen Wohnhäuser Wohnungen, Atelierwohnungen und Ateliers ihren Platz finden sollten. Für die ehemaligen Gewerberäume waren Ateliers, Werkstätten und Räume zur soziokulturellen Nutzung vorgesehen. Die Vergabe der Wohnungen und Gewerbeflächen sollte durch eine spezifische Belegungskommission erfolgen. Grundsätzliches Kriterium sollte aber stets die Bereitschaft zur Partizipation am Leben im Viertel sein.

[80] Quelle: Gängeviertel e.V. (2010): Konzept für das Gängeviertel, Hamburg, http://gaengeviertel-eg.de/uploads/media/Konzept_Gaengeviertel_01.pdf (12.08.2014) S. 24.

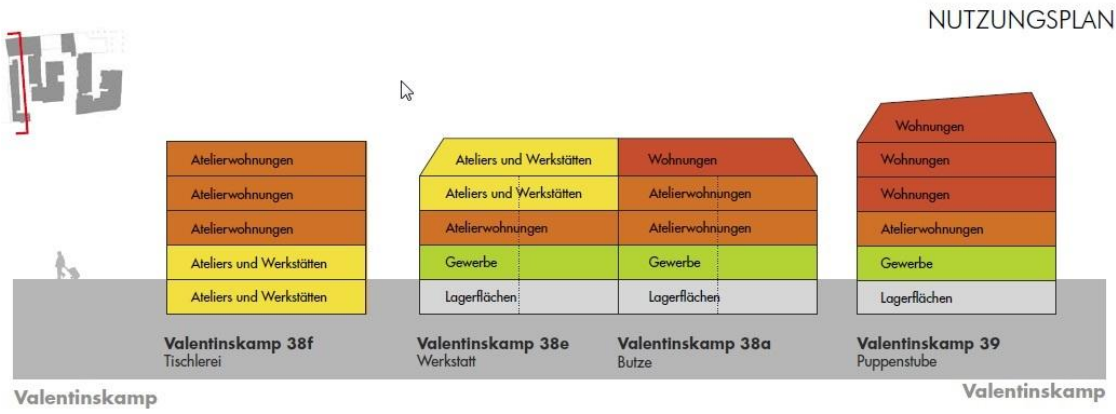

Abbildung 15: Nutzungsplan für die Gebäude Tischlerei, Werkstatt, Butze und Puppenstube[81]

Durch die jahrelange Vernachlässigung der Gebäude fanden auch die bauliche Sanierung und Instandsetzung im Konzept Berücksichtigung. Hier sollte auf einen behutsamen und denkmalgerechten Umgang sowie energetische Maßnahmen Wert gelegt werden.

Finanziert werden sollten die Sanierungsmaßnahmen hauptsächlich über Darlehen mit langfristiger Tilgung durch die Mieteinnahmen. Hier berechnete die Initiative abzüglich der Bewirtschaftungskosten einen jährlichen Mietreinertrag von 620.000 Euro. Wichtig war der Initiative die Gewährleistung von preiswerten Mieten, um einer breiten Bevölkerungsschicht die Nutzung zu ermöglichen.

Um den künsterlischen und kulturellen Betrieb auch während der Sanierungsmaßnahmen aufrecht erhalten zu können, wurden die Arbeiten in drei Bauabschnitte unterteilt. Zusätzlich sollte eine Planungsgesellschaft aus Mitgliedern der Initiative sowie externen Fachkräften die Bauarbeiten betreuuen und überwachen.

Am 10.04.2010 übergab die Initiative das Konzept der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) und stellte es zudem interessierten Hamburgerinnen und Hamburgern vor.[82]

Bereits im Rahmen des Nutzungskonzeptes prüfte die Initiative verschiedene Trägermodelle für die zukünftige Selbstverwaltung der Gebäude. Da sich das Vorhaben am Allgemeinwohl orientiert, entschied man sich für die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft. Am 15.11.2010 wurde die Gängeviertel Genossenschaft 2010 e.G. gegründet, die im Juni 2013 über 35 Gründungsmitglieder und 369 gezeichnete Genossenschaftsanteile verfügte. Genossenschaftsanteile können für 500 Euro erworben werden. Bis die Genossenschaft die Verwaltung der Gebäude aufnehmen kann, werden diese auf einem Treuhandkonto verwahrt. Auf der Internetpräsenz der Genossenschaft sind mit der Hamburger Band „Fet-

[81] Quelle: Gängeviertel e.V. (2010): Konzept für das Gängeviertel, Hamburg, http://gaengeviertel-eg.de/uploads/media/Konzept_Gaengeviertel_01.pdf (12.08.2014), S. 25.
[82] Vgl. Gängeviertel e.V. (2010): Konzept für das Gängeviertel, Hamburg, http://gaengeviertel-eg.de/uploads/media/Konzept_Gaengeviertel_01.pdf (12.08.2014), S. 5ff.

tes Brot“ und dem Schriftsteller Gunter Gerlach mittlerweile diverse prominente Unterstützer zu finden.[83]

3.3.2.3 Die Zusammenarbeit mit der Stadt

2010 wurde die Zusammenarbeit des Vereins Gängeviertel e.V. und der Gängeviertel Genossenschaft 2010 e.G. mit der Stadt Hamburg auf eine neue Ebene gestellt. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt beauftragte die Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH (steg Hamburg mbH), mit der Erstellung eines integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) für das Gängeviertelareal. Besonderheit hierbei war, dass die Erstellung auf Basis des vorab vorgestellten Nutzungskonzepts und unter intensiver Einbeziehung des Vereins und der Genossenschaft erfolgte. Verfestigt wurde die gleichberechtigte Mitwirkung an der Entwicklung in einer Kooperationsvereinbarung, die am 08.09.2011 von Vertretern der Genossenschaft, des Vereins und der Freien Hansestadt Hamburg geschlossen wurde. Wesentliche Ziele und Ideen, die der Verein in seinem Nutzungskonzept entwickelt hatte, wurden nun auch in das Entwicklungskonzept einbezogen. So sollen die Gebäude des Gängeviertels nicht abgerissen, sondern dauerhaft durch preiswerte Wohn-, Gewerbe- und soziokulturelle Räume einer möglichst breiten Öffentlichkeit zur Verfügung stehen; eine Mietpreis- und Belegunsbindung von 21 Jahren gewährleistet dies. Auch hinsichtlich der Nutzungsverteilung greift das IEK die Ideen des Vereins auf. Insgesamt sollen 79 Wohnungen entstehen, die teilweise als Wohnateliers genutzt werden können. Die Souterrain und Erdgeschossflächen sollen für Gewerbenutzung zur Verfügung stehen. Bis 2019 sollen alle Gebäude des Areals mit öffentlichen Mitteln instand gesetzt und modernisiert werden, hierfür hat die Stadt ebenfalls die steg Hamburg mbh als treuändischer Vermögensverwalter und Sanierungsträger eingesetzt. Um im Rahmen der Sanierungszeit eine transparente und offene Zusammenarbeit zu gewährleisten, wird durch die Genossenschaft eine Baukommission als Kommunikationsorgan und Ansprechpartner für den Sanierungsträger eingerichtet. Zudem sollen regelmäßige Baubesprechungen mit den Beteiligten stattfinden. Hinsichtlich der Vergabe der Gebäude innerhalb des Viertels hat die Initiative ebenfalls einen Erfolg erreichen können. Im Bereich der Wohnungsnutzung wird eine Belegungskomission, bestehend aus zwei Vertretern der Genossenschaft, einem Vertreter des Treuhänders sowie einem Vertreter des Bezirksamts Hamburg-Mitte, eingerichtet, die auf Grund von Vorschlägen der Genossenschaft über die Erst- und Wiederbelegung der fertig gestestellten Wohnungen entscheiden. Für die fertiggestellten gewerblichen und soziokulturellen Flächen wird ein Generalmietvertrag zwischen der steg Hamburg mbH und der Genossenschaft angestrebt. Die Genossenschaft wäre voll für die Instandhaltung der Flächen verantwortlich, könnte aber auch hinsichtlich der Untervermietung der Flächen selbstständig agieren.

Abschließend wurde auch der von der Genossenschaft angestrebte Wunsch der Selbstverwaltung des Areals Bestandteil der Kooperationsvereinbarung. Für die Dauer der Sanierung wird die Stadt Eigentümerin der Gebäude bleiben. In dieser Zeit soll die Genossenschaft eine funktionsfähige Verwaltung aufbauen, um Schritt für Schritt die Verwaltung

[83] Vgl. Genossenschaft Gängeviertel 2010 e.G. (2014): Genossenschaft, http://gaengeviertel-eg.de/wir-ueber-uns.html

einzelner Flächen übernehmen zu können. Vor Abschluss der Sanierung soll mit den Verhandlungen über die Teil- oder Gesamtübertragung begonnen werden.[84]

Was 2011 mit der Unterzeichnung des Kooperationsvertrages begann, wurde im September 2013 durch die Sanierung des ersten Teilbereichs, Caffamacher Reihe 43-49, in die Tat umgesetzt. Im April 2014 folgte der Bereich Caffamacher Reihe 37-39.[85]

4. Fazit

Am Wohnungsmarkt der Stadt Hamburg als Makrostandort lässt sich eine angespannte Situation feststellen. Durch ein stetig steigendes Bevölkerungswachstum ist die Nachfrage nach Wohnraum sehr groß. Die durchschnittlichen Miet- und Kaufpreise in der Stadt sind daher über die letzten Jahre kontinuierlich angestiegen. Insbesondere die gefragten Wohnlagen sind von der Preisexplosion betroffen. Eine Entspannung der Situation ist, trotz Gegenmaßnahmen der Stadt, wie z.B. der Senkung der Kappungsgrenze, vorerst nicht zu erwarten.

Betrachtet man die im weiteren Verlauf der Arbeit zusammengetragenen Entwicklungen im Stadtteil St. Pauli und vergleicht diese mit dem Phasenmodell von Friedrichs, werden hier wesentliche Indizien für das Vorliegen von Gentrifizierung deutlich. Ursprünglich handelte es sich bei St. Pauli um ein Arbeiter- /Rotlichtviertel mit eher schlechtem Ruf und wenig hochwertiger Wohnsituation, das aber zunehmend durch Kreative und Individualisten entdeckt wurde (Phase 1). Im Laufe der letzten 15 Jahre wurde das Viertel zunehmend auch für andere, besserverdienende Bevölkerungsschichten sowie Investoren interessant. Angefangen mit den Tanzenden Türmen an der Reeperbahn über das Bavaria-Quartier bis hin zu den ESSO-Häusern wurden über die letzten Jahre zahlreiche hochpreisige Wohn- und Büroprojekte in St. Pauli in die Tat umgesetzt, für deren Realisierung häufig Altbaubestand weichen musste. Zudem hatten die Bauprojekte deutliche Auswirkungen auf die Miet- und Kaufpreise im Quartier, die, wie in 3.2.3 beschrieben, in den letzten Jahren deutlich angestiegen sind. Die Bewohner wurden somit einem immer stärkeren Verdrängungsdruck ausgesetzt, dem bereits etliche Bewohner nicht mehr standhalten konnten. Auch die Infrastruktur im Quartier veränderte sich deutlich. Wie in der Dokumentation „Empire St. Pauli“ beschrieben, fielen den Neubauprojekten auch zahlreiche ursprüngliche „Kiez-Kneipen“ und mit ihnen auch Lebensraum für die Bewohner zum Opfer. Stattdessen entstanden häufig hochpreisige Gastronomie wie z.B. die Bar20Up im Empire Riverside Hotel. Nahezu alle beschriebenen Projekte wurden durch teilweise heftigen Protest der Be- und Anwohner begleitet; nach Friedrichs ein weiteres Indiz für Gentrifizierung, die in Phase 3 ein erhöhtes Konfliktpotenzial und organisierten Widerstand zur Folge hat.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass in St. Pauli deutliche Veränderungs- /Gentrifizierungsprozesse stattgefunden haben und auch noch weiterhin stattfinden. Zwar versucht die Stadt durch Maßnahmen wie die soziale Erhaltungsverordnung den Prozess

[84] Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg (2011): Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Hamburg, dem Gängeviertel e.V. und der Gängeviertel Genossenschaft 2010 e.G., http://www.hamburg.de/contentblob/4306212/data/2011-09-08-kooperationsvereinbarung.pdf.
[85] Vgl. http://www.hamburg.de/gaengeviertel/chronik/, 17.08.2014.

auf dem aktuellen Niveau zu halten; da es aber derzeitig noch Möglichkeiten der Umgehung für die Eigentümer gibt – wie der Bericht des NDR über das Bernhardt-Nocht-Quartier verdeutlicht-, ist fraglich, ob dies langfrisitg Erfolg haben wird.

Vergleicht man die Entwicklungen im Stadtteil St. Pauli mit dem Gängeviertel, fällt auf, dass sich die beiden Quartiere hinsichtlich der jeweiligen Aufwertungs- und Veränderungsprozesse stark unterscheiden. Während in St. Pauli die beschriebenen Bauprojekte von Investoren ohne Bezug zum Viertel veranlasst wurden, ging die geplante Aufwertung im Gängeviertel von den Mitgliedern der Initiative aus. Im Bereich St. Pauli war die Aufwertung größtenteils mit einem Abriss der bisherigen Bausubstanz verbunden; eine Vorgehensweise, die der ursprüngliche Investor auch für das Gängeviertel geplant hatte. Diese gängige Form der Gentrifizierung konnte durch die Initiatoren des Gängeviertes gestoppt und in Richtung des Incumbent Upgrading gelenkt werden. Durch die Nutzung der größtenteils leerstehenden Gebäude als Galerien, Werkstätten und kulturelle Räume hat die Initiative die Gebäude von innen wieder belebt. Vorrangiges Ziel war, den Gebäudebstand zu erhalten und aus diesem - gemeinsam mit Bürgern und Bewohnern - ein individuelles und lebenswertes Areal zu schaffen.

Die Gentrifizierungsprozesse in St. Pauli haben, wie in 2.3.2 dargestellt, Verdrängungsmechanismen ausgelöst. Insbesondere schlechter Verdienende, ältere Menschen und Ausländer konnten die steigenden Preise nicht mehr zahlen und mussten ihr gewohntes soziales Umfeld verlassen. Bei den verbliebenen Bewohnern wuchs die Sorge, ebenfalls von der Verdrängung betroffen zu sein. Hier stellt sich ein weiterer Unterschied zu den Quartieren St. Pauli und Gängeviertel heraus: Die Teilnehmer bzw. Initiatoren der Proteste in St. Pauli wurden größtenteils von der Angst, das Zuhause und die ihnen vertraute Umgebung zu verlieren, getrieben. Wut auf die Veränderung und Hilflosigkeit waren sicherlich weitere Gründe, in die Offensive zu gehen. Im Gegensatz dazu waren die Voraussetzungen im Gängeviertel für die Initiatoren anderer Art. Da sie nicht im Viertel wohnten, waren sie auch nicht persönlich von dessen Erhalt abhängig. Vielmehr wollten sie durch die friedliche Besetzung und Wiederbelebung der Gebäude ein Zeichen für eine neue Form der Stadtentwicklung - weg von Abriss und Verdrängung - mit Raum für Kultur, Soziales, Wohnen und Gewerbe setzen.

Im Rahmen des Vergleichs der beiden Quartiere stellt sich zudem die Frage, warum die Initiative im Gängeviertel Erfolg hatte, die Proteste in St. Pauli aber größtenteils erfolglos blieben. Auch in St. Pauli gab es bei der Projektentwicklung der Tanzenden Türme Ideen des Künstlernetzwerkes SKAM e.V. zu einer Umnutzung in ein Kulturzentrum, die aber seitens der Stadt und des Investors nicht mitgetragen wurden, so dass die Pläne scheiterten. Im Gängeviertel hingegen war die Initiative mit ihrem Nutzungskonzept erfolgreich. Dies mag nicht zuletzt daran gelegen haben, dass es sich hierbei um den letzten Zeitzeugen der ursprünglichen Hamburger Altstadt handelte. Durch die historische Bedeutung war es für die Initiatoren sicherlich leichter die Öffentlichkeit für ihre Arbeit zu gewinnen. Zudem hatte die Initiative durch ihr breites Unterstützernetzwerk auch die Möglichkeit ein professionelles und durchdachtes Konzept für das Quartier zu entwicklen und der Stadt vorzustellen. Das große öffentliche Interesse verstärkte zudem den Druck auf die lokale Politik,

die bei einer Durchsetzung des ursprünglichen Konzeptes mit negativer Presse und heftigem öffentlichen Protest rechnen musste.

Durch Gentrifizierung im klassischen Sinne wird den ursprünglichen Bewohnern der Quartiere nach und nach ein Stück Zuhause entzogen. So wird schon durch die in der Literatur verwendeten Definitionen von Gentrifizierung wie z.B. „qualifizierter Bevölkerungsaustausch“ oder „Eindringen einer statushöheren Bevölkerung“ deutlich, wie weitreichend und extrem die Veränderungen für die ursprünglichen Bewohner sein können.

Trotzdem sind Aufwertungsprozesse wichtig und notwendig, um Stadtteile als vielschichtigen Wohnort für eine breite Bevölkerungsschicht zu erhalten. Wie das Projekt im Gängeviertel zeigt, kann durch die Zusammenarbeit mit Bewohnern und unter Berücksichtigung der Interessen der Öffentlichkeit in Form des Incumbent Upgrading ein umsetzbares, nachhaltiges und vielschichtiges Konzept entstehen.

Nicht nur Hamburg, sondern auch andere Großstädte sollten erkennen, dass durch von außen aufgezwungene Veränderungsprozesse kleinteilige und gewachsene Strukturen in den Quartieren sterben. Dies kann auf lange Sicht negative Einflüsse auf eine Stadt als weltoffenen, kreativen und vielseitigen Standort haben.

Es wäre daher wünschenwert, wenn die Vorgehensweise im Gängeviertel als Vorbild für weitere Projekte dienen könnte und Bewohner zukünftig in Aufwertungsprozesse soweit wie möglich einbezogen würden. Vielleicht geht die Stadt Hamburg mit der Organisation und Finanzierung des Beteiligungskonzeptes bei den ESSO-Häusern einen ersten Schritt in die richtige Richtung.

Literaturverzeichnis

Andre, Thomas: Bernhard-Nocht-Quartier: Investor nennt Kaufpreis. Hamburger Abendblatt, Ausgabe vom 16.03.2010

Bezirksamt Hamburg Mitte, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung (2009): Planen – Entwickeln – Zukunft gestalten – Stadtentwicklung mitten in Hamburg, Hrsg. Inixmedia GmbH Marketing und Medienberatung, Hamburg

Bielmeier, S., Holstein, Dr., M., (2013): Immobilienmarkt Norddeutsche Bundesländer 2013, Hrsg. DG HYP – Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg, http://www.dghyp.de/de/download/broschuerenmarktberichte.html (24.08.2014)

Blasius J., (1993): Gentrification und Lebensstile. Hrsg. Deutscher Universitätsverlag, Wiesbaden

Blasius J., (2008): 20 Jahre Gentrification-Forschung in Deutschland In: Die Vergangenheit der Zukunft, Heft 11/12.2008, S. 875-860, Hrsg. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Blasius J., Dangschat J., (1990): Einleitung, In: Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, Hrsg. Campus Verlag, Frankfurt am Main, S. 2-9

Blasius J., Dangschat J.. (1990): Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete - Grundlagen und Folgen, In: Blasius J., Dangschat J., (1990): Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, Hrsg. Campus Verlag, Frankfurt am Main, S. 11-34

Breckner I., (2010): Gentrifizierung im 21. Jahrhundert: In: Aus Politik und Zeitgeschichte, 17/2010, S. 27-32

Bude, I., Sobczak, O. (2008): Dokumentarfilm Empire St. Pauli – Von Perlenketten und Platzverweisen, http://kanalb.org/index.php?play_id=2533&modul=Clip, (02.08.2014)

Busse, C.H., (1990): Gentrification: Stadtteile im Konflikt - Beispiele aus Hamburg, In: Blasius J., Dangschat J., (1990): Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, Hrsg. Campus Verlag, Frankfurt am Main

Buwog group (2014): BNQ St. Pauli, http://www.buwog-wohnen.de/bnq_stpauli.html, (06.08.2014)

Dangschat J., Friedrichs J., (1988): Gentrification in der inneren Stadt von Hamburg – Eine empirische Untersuchung des Wandels in drei Wohnvierteln, Hrsg. Gesellschaft für sozialwissenschaftliche Stadtforschung, Hamburg

Freie und Hansestadt Hamburg (2011): Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Hamburg, dem Gängeviertel e.V. und der Gängeviertel Genossenschaft 2010 e.G., http://www.hamburg.de/contentblob/4306212/data/2011-09-08-kooperationsvereinbarung.pdf , (24.08.2014)

Freie und Hansestadt Hamburg. (2014): Wohnungsbau für die Große Stadt, Hamburg, http://www.hamburg.de/contentblob/4278200/data/d-wohnungsbau-fuer-die-grosse-stadt.pdf (24.08.2014)

Friedrichs J.: Gentrification: Forschungsstand und methologische Probleme, In: Friedrichs J., Kecskes R. (1996): Gentrification Therorie und Forschungsergebnisse,Hrsg. Leske und Budrich, S. 13-40

Friedrichs J. (2000): Gentrification, In: Häußermann H., (2000): Großstadt – Soziologische Stichworte, Hrsg. Leske und Buderich, Opladen, S. 57-66.

Gängeviertel e.V. (2014): Denkmalschutz, http://das-gaengeviertel.info/gaengeviertel/denkmalschutz.html, (17.08.2014)

Gängeviertel e.V. (2014): Geschichte Gängeviertel, http://das-gaengeviertel.info/gaengeviertel.html#HISTORY, (17.08.2014)

Gängeviertel e.V. (2010): Konzept für das Gängeviertel, Hamburg, http://gaengeviertel-eg.de/uploads/media/Konzept_Gaengeviertel_01.pdf (12.08.2014)

Genossenschaft Gängeviertel 2010 e.G. (2014): Genossenschaft, http://gaengeviertel-eg.de/wir-ueber-uns.html

Glass R. (1964): Introduction. In: London: Aspects of Change., Hrsg. Center for Urban Studies, London

Grossmann&Berger GmbH (2014): Marktbericht Bauträger - Beste Perspektiven für Wohnimmobilien in der Region Hamburg, Hrsg. Grossmann&Berger GmbH, Hamburg, http://grossmann-berger.de/Marktbericht/Wohnen/Bautraegermarktbericht-Neubau (24.07.2014)

Grossmann&Berger GmbH (2013): Marktbericht Wohnen - Beste Perspektiven für Wohn-immobilien in der Region Hamburg, Hrsg. Grossmann&Berger GmbH, Hamburg, http://grossmann-berger.de/Marktbericht/Wohnen/Bestandsimmobilien (24.07.2014)

Grupe, F., (2006): Ein neues Stück St. Pauli. Hamburger Abendblatt, Ausgabe vom 19.11.2006

GWA St. Pauli (2011): Präsentation der ersten Ergebnisse der Anwohner_innenbefragung, http://www.gwa-stpauli.de/fileadmin/img/dokumente/Praesentation_16.12._final.pdf, (10.08.2014)

Häußermann H. (1990): Der Einfluß von ökonomischen und sozialen Prozessen auf die Gentrification, In: Blasius J., Dangschat J., (1990): Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, Hrsg. Campus Verlag, Frankfurt am Main, S. 35-49

Helbrecht, I., (1996): Die Wiederkehr der Innenstädte. Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum in der Gentrification. In: Geographische Zeitschrift 84/1996, H. 1, S. 1-15

Initiative ESSO Häuser (2012): Die ESSO-Häuser - Der Film, http://www.essohaeuser.info/film_schauen.html, (04.08.2014)

Initiative ESSO Häuser (2014): Die ESSO-Häuser – Fakten, http://www.initiative-esso-haeuser.de/archive/fakten.html, (04.08.2014)

Initiative Recht auf Stadt (2009): Interessengemeinschaft No BNQ, http://www.rechtaufstadt.net/netzwerk/interessengemeinschaft-no-bnq?page=1, (06.08.2014)

Kecskes R. (1996): Die Dynamik der Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, In: Friedrichs J., Kecskes R. (1996): Gentrification Theorie und Forschungsergebnisse, Hrsg. Leske und Budrich, Opladen, S. 55-94

Koch, C. (2011): Sozialverträgliche Stadterneuerung durch kreatives Engagement am Beispiel des Gängeviertels in Hamburg, Westfälische Wilhems-Universität Münster, Diplomarbeit

Leutner, Dr. B., (2009): Markt und Miete – Trends der Mietenentwicklung in Hamburg 2009, Vortrag auf der Veranstaltung „Genossenschaften im Gespräch", Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V., Hamburg

Neuburger, M.: 16,70 € kalt! Irrsinnsmieten auf dem Kietz, Hamburger Morgenpost, Ausgabe vom 19.07.2012

Norddeutscher Rundfunk (2014): Streit um Bernhard-Nocht-Quartier, Hamburg Journal vom 11.06.2014, 19:30 Uhr, http://www.ndr.de/fernsehen/sendungen/hamburg_journal/Streit-um-Bernhard-Nocht-Quartier,hamj34484.html (23.07.2014)

o.V.: Emporio-Quartier am Valtentinskamp eröffnet. Hamburger Abendblatt, Ausgabe vom 01.06.2012

Rebaschus, M.: Neustadt: Glanz und Elend, Hamburger Abendblatt, Ausgabe vom 08.05.2009

Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH, (2013): Quartiersnachrichten St. Pauli Nr. 64/September 2013

Statista, http://de.statista.com/statistik/daten/studie/253130/umfrage/kaufpreis-fuer-eigentumswohnungen-in-hamburg-nach-bestand-und-neubau/(24.08.2014)

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, (2013): Hamburger Stadtteilprofile, http://www.statistik-nord.de/uploads/tx_standocuments/NR15_Statistik-Profile_2013.pdf, (23.07.2014)

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswigholstein, historische Stadtteildatenbank für Hamburg, http://www.statistik-nord.de/fileadmin/regional/regional.php, (23.07.2014)

Strabag Real Estate GmbH, (o.D.): Datenblatt tanzende Türme, http://www.strabag-real-estate.com/databases/internet/_public/content.nsf/web/DE-STRABAGREAL.COM-PROJEKTE-B%C3%9CRO-Tanzende%20T%C3%BCrme,%20Hamburg

Twickel, C., (2014): Aus Gegnern werden Partner. Zeit Online – Stadtleben, 22.07.2014

Twickel C., (2010): Gentrifidingsbums oder eine Stadt für Alle, Hrsg. Verlag Lutz Schulenburg, Hamburg

Zinshausteam & Kenbo GmbH & Co. KG (2013): Marktbericht Anlageimmobilien in Hamburg 2013 / 2014, Hrsg. Zinshausteam & Kenbo GmbH & Co. KG, Hamburg, http://www.zinshausteam-kenbo.de/wp-content/uploads/2014/08/marktbericht2014.pdf (25.07.2014)

Internetquellen:

http://www.hamburg.de/gaengeviertel/chronik/, (17.08.2014)

http://www.protestkulturwoche.de/de/karte/punkt/tanzende-t-rme, (07.08.2014)

http://www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektdetails.html?uid=10331, (10.08.2014)

Selbständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig und nur unter Verwendung der angegebenen Quellen und Hilfsmittel angefertigt habe und alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus den benutzten Quellen entnommen sind, als solche jeweils kenntlich gemacht habe.

Diese Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde bisher noch nicht veröffentlicht.

Bochum, 28. August 2014

Anna Ostrouchow