

THORSTEN WEIST

### **Aufwertungsprozesse in Magdeburger Altbauquartieren: Erklärungsgehalt der Gentrification-Theorie unter Schrumpfungsbedingungen**

Einwohnerverluste und ökonomische Abstiegsprozesse charakterisieren nun bereits seit mehr als einer Dekade Stadtentwicklungsprozesse in ostdeutschen Städten. Gleichwohl verzeichnen innerstädtische Gründerzeitquartiere seit den letzten Jahren einen vermehrten Zuzug. In diesem Artikel wird die Frage diskutiert, inwieweit dieser quantitative Bedeutungsgewinn ebenfalls mit einer sozialen Aufwertung der Bewohnerstruktur einhergeht, welche kritischen Faktoren dafür ursächlich sind bzw. ob diese Entwicklungen mit der Gentrification-Theorie erklärt werden können.

Die Ergebnisse einer in drei innerstädtischen Quartieren Magdeburgs durchgeföhrten Studie zeigen, dass seit Mitte der neunziger Jahre ein erheblicher Bevölkerungsaustausch stattfindet, wobei nun überwiegend sozialstatushohe Bevölkerungsgruppen in den Untersuchungsgebieten dominieren. Allerdings können die Umschichtungsprozesse nur bedingt mit der Gentrification-Theorie erklärt werden: Die Umzüge werden von keinen bedeutsamen Verdrängungsprozessen begleitet. Insbesondere aber fällt auf, dass Wohnstandortentscheidungen für die betrachteten Quartiere vielmehr durch die Existenz eines ruhigen und durchgrünten Wohnumfelds anstatt durch gentrificationrelevante Wohnpräferenzen (z.B. vielfältige Infrastrukturangebote, architektonische Gestaltung) determiniert sind.

Insbesondere einkommensstarke Haushalte, Beamte und Angestellte sowie Familien mit Kindern können als diejenigen Personengruppen identifiziert werden, die aufgrund ihrer explizit innenstadtorientierten Wohnpräferenzen sowie ihren lediglich unterdurchschnittlichen Fortzugsabsichten zu den Initiatoren der sozialen Aufwertungsprozesse zählen.

Die drei Untersuchungsgebiete unterscheiden sich hinsichtlich der Umschichtungsintensität und der den Zuzug auslösenden Ursachen voneinander, so dass die Aufwertungsprozesse weniger in einem einheitlichen theoretischen Konzept darstellbar sind, sondern vielmehr durch jeweils individuelle Gebietsbetrachtungen erklärt werden müssen.

Aufwertung, Gentrification, Schrumpfung, Ostdeutschland, innerstädtisch, Wohnen

THORSTEN WEIST

### **Social Enhancement Processes in Older Districts of Magdeburg: What the Gentrification Theory Can Explain in an Environment Experiencing Contraction**

Population losses and economic decline have characterised processes of urban development in eastern German cities for more than a decade. There has also been a tendency in recent years for people to move into city centre districts with architecture from the period of promoterism. This article will query to what extent this quantitative increase in significance is also accompanied by a social enhancement of the inhabitant structure, what critical factors are the causes of this process or whether these developments can be explained with the gentrification theory.

The findings of a study carried out in three city centre spaces of Magdeburg indicate that there has been a substantial interchanging of population since the mid-90's where higher social status population groups dominate in the areas under study. Admittedly, the gentrification theory was only able to provide limited explanations for these restructuring processes because there were no displacement processes concomitant to these moves. However, it was noticed that the decision to live in a particular space was dictated by the existence of a quiet residential environment with a great deal of park areas nearby as opposed to gentrification preferences (such as a wide variety of infrastructures or architectural design).

High-income households, civil servants, salaried employees and families with children can be identified as the groups of persons among the initiators of social enhancement processes because they explicitly prefer living in the city centre and only have a below-average intention to move away. The three areas under study differ from one another with reference to their restructuring intensity and the causes for the influx of families, meaning that the enhancement processes can be described less in a uniform theoretical framework. Instead, they should be explained with individual analyses of specific areas.

social enhancement, gentrification, contraction, eastern Germany, city centre, living

THORSTEN WEIST

**Processus de mise en valeur sociale de quartiers traditionnels à Magdebourg: Possibilités d'explication par la théorie de la gentrification dans les conditions de rétraction**

L'évolution des villes est-allemandes est marquée depuis plus de dix ans par la baisse des habitants et un déclassement économique grandissant. Mais, dans le même temps, les quartiers intérieurs, florissant à l'époque de l'industrialisation triomphante, connaissent un afflux croissant. L'auteur se demande dans cet article dans quelle mesure ce gain quantitatif correspond à une mise en valeur sociale des structures de population, quels facteurs critiques en sont les causes et si la théorie de la gentrification peut expliquer ces évolutions.

Les résultats d'une étude effectuée dans trois quartiers intérieurs de la ville de Magdebourg établissent d'importants transferts de population dans les zones considérées depuis le milieu des années 1990 avec une prédominance des catégories de population favorisées (statut social élevé). La théorie de la gentrification ne peut expliquer que partiellement ces remodelages démographiques du fait que les transferts ne s'accompagnent pas d'un phénomène correspondant d'expulsion. Par contre, le choix des sites en question est souvent dicté par un milieu calme, par les espaces verts, contrairement aux facteurs pertinents pour la gentrification (par exemple les infrastructures disponibles, les aménagements architecturaux).

Ce processus de mise en valeur sociale est dû principalement aux ménages de revenus élevés, aux fonctionnaires, employés et familles avec enfants qui optent pour une existence à l'intérieur de la ville et qui sont très peu sensibles aux tendances migratoires.

Les trois zones étudiées se distinguent par l'intensité des transferts de population et les causes justifiant l'établissement des nouveaux venus, si bien qu'il n'est pas possible d'en rendre compte par un concept théorique unique mais qu'il faut tenir compte avant tout des conditions régionales individuelles.

mise en valeur sociale, gentrification, rétraction, Allemagne de l'Est, intra-ville, habitat

ТОРСТЕН ВАЙСТ

**Повышение социальной ценности старых жилых кварталов Магдебурга, содержание теории джентрификации в условиях регрессии**

Процесс городского развития в восточногерманских городах уже более десятилетия характеризуется сокращением численности населения и экономической регрессией. Вместе с тем кварталы городского центра с застройкой периода грюндерства в последние годы демонстрируют увеличение притока населения. В статье обсуждается, насколько этот количественный рост соответствует повышению социальной ценности структуры населения, какие критические факторы являются здесь определяющими и можно ли объяснить такое развитие с помощью теории джентрификации.

Результаты исследования, проведённого в трёх кварталах городского центра Магдебурга, показывают, что с середины 1990-х гг. имеет место значительная ротация населения, причём теперь в обследуемых районах в основном доминируют группы населения с высоким социальным статусом. Однако сдвиги слоёв населения могут быть лишь условно объяснены с позиций теории джентрификации, поскольку перемещения одних групп не сопровождаются интенсивным процессом вытеснения других слоёв населения. В особенности бросается в глаза, что решение о выборе места проживания в рассматриваемых городских кварталах в значительно большей мере определяется наличием тихого и зелёного жилого окружения, а не важными с точки зрения джентрификации предпочтениями (напр., разветвлённой инфраструктурой и архитектурным обликом).

В особенности семьи с высокими доходами, чиновники и служащие, а также семьи с детьми можно идентифицировать в качестве групп населения, которые по причине своих чётко ориентированных на городской центр предпочтений, а также из-за своих не слишком высоких (ниже среднего уровня) намерений дальнейшего переезда, относятся к инициаторам процесса роста социальной ценности обследуемых кварталов городского центра.

Три представленных в статье квартала различаются по степени интенсивности сдвигов слоёв населения и причинам, вызвавшим его приток, так что процесс возрастания социальной ценности в меньшей степени может быть охарактеризован в рамках единой теоретической

концепции, но в значительно большей степени объяснён с помощью индивидуальных пространственных наблюдений.

взрастание социальной ценности, джентрификация, регрессия, Восточная Германия, центральногородской, жильё