



Nina Kiedrowicz/Jan Wehrheim

Kooperative Aufwertungsversuche

Lokalisiertes Wissen und die Gentrification von »Problemquartieren«

Wohnen ist zu *der* sozialen Frage hierzulande geworden und diese Erkenntnis wird zunehmend auch in der Sozialpolitik und der Sozialen Arbeit verhandelt (Knabe/Leitner, 2017; Butterwegge, 2021; Braun, 2023). Kaum Thema ist dabei jedoch der Einfluss von sozialpolitischen Programmen oder sozialarbeiterischen Projekten auf das, was diese soziale Frage begründet: Mietsteigerungen und die Gentrification von Wohnquartieren als »the production of space for progressively more affluent users« (Hackworth, 2002: 815). Es dominiert die Vorstellung, Soziale Arbeit stände immer auf Seiten der prospektiv Verdrängten und müsse sich v. a. mit den Folgen von Gentrification auseinandersetzen (z. B. Facius/Reinhardt, 2017¹). Zwar initiieren Soziale Arbeit und Sozialpolitik keine Gentrification. Auch sind sie keine maßgeblichen Akteur:innen oder Institutionen in diesen Prozessen. Gleichwohl sind Soziale Arbeit und Sozialpolitik regelmäßig involviert, wenn »Problemviertel« »aufgewertet« werden (sollen) und ggf. entsprechende Mietdynamiken Einzug halten. Dabei haben die Beteiligten Möglichkeiten, unterschiedlich sozialraumbezogen zu handeln oder sich im Geflecht der Akteur:innen zu positionieren.

Das prominenteste Beispiel in den vergangenen Jahren im Zuge der Gentrification eines der noch in den 1990er Jahren ärmsten Stadtteile Hamburgs – St. Pauli – war vermutlich die Gemeinwesenarbeit St. Pauli, die sich intensiv an den Konflikten um die sogenannten Ezzo-Häuser und »Park Fiction« beteiligte, und bemüht war, dabei keine neuen Ausschlüsse zu produzieren (Steffen/Stövesand/Tribble, 2023). Dirks et al. (2015) haben zudem gezeigt, inwieweit Raum(Re)Produktionen Sozialer Arbeit von den konkreten Deutungen und Praktiken in sozialarbeiterischen Projekten abhängen und diese mit (stadt-)gesellschaftlichen Diskursen und Kontextualisierungen variieren. Sie zeigten damit, dass Soziale Arbeit keineswegs automatisch gentrificationsensibel agiert, wie es das Hamburger Beispiel andeutet, sondern eine »Problemquartiersperspektive« Adressat:innenorientierungen durch sozialraumbezogenes Handeln je nach städtischen/lokalen Kontexten überlagert. Eingebettet sind entsprechende Aktivitäten und Projekte dabei nicht nur in stadtentwicklungspolitische Programme, sondern diese sind vielmehr auch als sozial- und ordnungspolitische zu verstehen. Lanz (2009) hat dies etwa für das Quartiersmanagement im Kontext des 1990 gestarteten Bund-Länder-Programms »Soziale Stadt« gezeigt und nebenbei angedeutet, inwieweit Quartiersmanagement, Gemeinwesenarbeit, Sozialraumorientierung, Stadtteilmoderation etc. ineinandergreifen. Begrifflich-konzeptionell und in Selbstbeschreibungen lassen sie sich unterscheiden, die Trennschärfe in der Praxis ist aufgrund der gemeinsamen

1 Auch das jüngst erschienene Lehrbuch »Wohnen als soziale Frage – Sozialräumliche Ungleichheit und Herausforderungen Sozialer Arbeit« von Alisch/Weidmann (2024) widmet sich mit keinem Kapitel dieser Frage. Meuth/Reutlinger (2023) hingegen deuten eher eine Irrelevanz Sozialer Arbeit bei der Unterstützung von Verdrängung Betroffener an.

Raumorientierung jedoch eine empirische Frage. Alle in entsprechende Prozesse involvierten Akteur:innen – also auch Stadtverwaltungen, Projektleiter:innen, Immobilienkonzerne, Anwohner:innen, Politiker:innen, Polizei etc. – müssen zudem als relationale verstanden werden, die miteinander in Beziehung stehen, ggf. unterschiedliche Interessen verfolgen und auf dieselben oder konkurrierenden (professionellen) Deutungsmuster zurückgreifen.

Eine Basis entsprechender Programme und Aktivitäten dabei ist das Wissen über »Problemquartiere«, das aus benachteiligten benachteiligende würden und dies letztendlich die (stadt-)gesellschaftliche Kohäsion gefährde. »Aufwertung« gilt als Lösung und ist entsprechend positiv konnotiert, kann jedoch auch als Chiffre für Verdrängung gelesen werden und »Verdrängung« ist der Kern dessen, was Gentrification ausmacht. D.h. je nachdem, welche Akteur:innen die lokalen Situationen und Entwicklungen wie deuten und welches Wissen vorherrscht, beeinflusst, wie Stadtteile und ihre Bewohner:innen bearbeitet werden. Das auch strategisch nutzbare, vorherrschende Wissen – also der »sozial vermittelte Sinn« (Knoblauch, 2008: 466) und die daraus entstehende »Gewissheit, dass Phänomene wirklich sind und bestimmbare Eigenschaften haben« (Berger/Luckmann, 2000: 1) – über »Abwärtsspiralen« benachteiligter Quartiere oder über Erklärungen und Verläufe von Gentrification kann dabei als handlungsleitend angesehen werden. Die Akteur:innen agieren zudem interaktiv und auf Basis historisch gewachsener und lokalisierter Wissens- und Praxisrepertoires sowie institutionalisierter Machtressourcen (Rinn, 2018) und sie (re-)produzieren dieses Wissen ggf. in ihren Beziehungen zueinander.

Auf Basis einer unsystematischen, im weitesten Sinne ethnographischen Langzeitbeobachtung und systematischer Recherchen² wird im Folgenden für das Eltingviertel in Essen/Nordrhein-Westfalen dargelegt, wie sich Gentrification als umkämpfter Prozess praktisch vollzieht, welche Deutungsmuster und Wissensbestände dabei zum Tragen kommen und wie Akteurskonstellationen in Kooperation und Konkurrenz zueinander wirksam werden und letztendlich primär der Immobilienwirtschaft – namentlich Vonovia – dienen. Zunächst wird auf die Geschichte der Problematisierung von Wohnquartieren und deren Bearbeitung eingegangen sowie kurz in den Stand der Gentrificationforschung eingeführt (1). Anschließend werden die Entwicklungen des Eltingviertel in seinen räumlichen Kontexten aufgezeigt (2 & 3), um schließlich zu argumentieren, warum Sozialpolitik und Soziale Arbeit als eine ambivalente Institution/Akteurin im Prozess von Aufwertung und Verdrängung zu verstehen ist (4). Gentrification erklärt sich im Beispiel über (ökonomische) Interessen, die Beziehungen zwischen den Akteur:innen und über Wissen über »Problemquartiere« sowie über Wirkungen verräumlichter sozial- und ordnungspolitischer Interventionen.

² Die unsystematischen Beobachtungen (seit 2012) und Teilnahmen an Prozessen/Diskussionen erfolgten durch Jan Wehrheim und insbesondere Nina Kiedrowicz. Die systematischen Recherchen u.a. im Ratsinformationssystem führte Letztere im Rahmen eines aus Eigenmitteln finanzierten Forschungsprojekts 2023 durch. Das Eltingviertel liegt in unmittelbarer Nähe zum Universitätscampus der Autor:innen, und Mitarbeiter:innen desselben Instituts sind seit 2013 vor Ort sozialarbeiterisch tätig.

1 Problemstadtteile und Gentrification: Das »Wissen« über Stadtteilentwicklungen

Die residentielle Segregation armer Bevölkerungsgruppen resp. der »gefährlichen Klassen« ist nicht nur ein Merkmal kapitalistischer Urbanisierung, sondern unterschiedlich motivierte Interventionen in die innerstädtische »terra incognita« kennzeichnen die Geschichte und Gegenwart urbaner Kriminal- und Ordnungspolitik genauso wie die der Sozialen Arbeit, der Settlement-Bewegung oder der Gemeinwesenarbeit, die in der Gegenwart in Form von Sozialraumorientierung, Quartiersmanagement oder in Projekten im Rahmen von Programmen wie dem der »Sozialen Stadt« boomen. Aktuelle Problemdiskurse über »soziale Brennpunkte«, »no-go-areas«, Ghettoisierung und Parallelgesellschaften, in denen sich wie gehabt moralisierende Armutsbewertungen und -erklärungen mit Devianzzuschreibungen verbinden, kennzeichnen sozial- und ordnungspolitische wie stadtplanerische Interventionen und unter tendenziellem Ausblenden von (stadt-)gesellschaftlichen Entwicklungen werden Problemursachen *und* -behebung jeweils auf der Quartiersebene verortet: »Das Quartier als Therapie« wie es Schreiber 2012 (mit Blick auf Kriminalpräventionsdiskurse) formulierte. Der Broken-Windows-Ansatz (Wilson/Kelling, 1982) stellt dabei den meist impliziten Bezug zwischen armutsgeprägten Stadtteilen und verräumlichter Kriminalpolitik dar (zur Kritik: Belina, 2009) und entsprechende Ausgangsproblematierungen kennzeichnen auch das hier interessierende Eltingviertel:

»In den schrecklichen Bildern (...), weist die alte Zechensiedlung, nun ja, wenig Ruhr-Romantik auf – dafür umso mehr akute ›Bronx‹-Symptome. (...) ›Die sitzen schon nachmittags mit 'ner Pulle Bier auf der Mauer da vorne und pöbeln einen

an.« Die – das sind 14-jährige Jungs und Heranwachsende, Kiffer und Junkies, Taugenichtse und Störenfriede. Und auch Gefangene in einem deprimierenden Teufelskreis aus Armut und Verwahrlosung.« (Niewerth, 2013).

Bei den Problematierungen wie bei daran argumentativ anschließenden Interventionen wird nicht nach Ursachen von Armut und Ungleichheit gefragt, nicht danach, ob der Hintergrund der ersten »kaputten Fensterscheibe« nicht vielleicht Deinvestitionsstrategien von Immobilieneigentümer:innen, Arbeitskämpfe um Deindustrialisierungsentscheidungen oder Änderungen im Steuersystem sind (von Grundwidersprüchen kapitalistischer Vergesellschaftung ganz abgesehen). Stattdessen liegt der Fokus auf Individuen oder bestimmbar sozialen Gruppen in ihrem räumlichen Kontext, die »incivilities« praktizierten und Spuren von »physical disorder« hinterließen, weshalb quasi automatisch Unsicherheitsgefühle, Vermeidungsverhalten, abnehmende informelle soziale Kontrolle evoziert würden und mithin zu Kriminalität, sich perpetuierender »devianter« Sozialisation und dem endgültigen Niedergang der Wohnquartiere führten. Proaktiv und reaktiv dominieren statt Verhältnis- individualisierende und verräumlichte Verhaltenspolitiken und Armut sowie Devianz werden v.a. über Verhalten erklärt. Die so prinzipiell problematisierte (Unterschichts-)Segregation soll ergänzend über Politiken sozialer Mischung und d.h. die Attraktivierung der Quartiere für weiß-deutsche, bürgerliche Milieus bearbeitet werden, die insbesondere als Rollenvorbilder bei Arbeitsmoral und Erziehungsverhalten »der Armen« dienen sollen. Die sozial und kulturell heterogenen »Problemquartiere« sollen *anders* gemischt werden und über teilweise sozialpolitisch geframte Mischungspolitikern werden symbolische Umcodierungen

verhandelt: »gute« Mischung anstelle des »dirty words« Gentrification (zur Kritik grundsätzlich: Bridge/Butler/Lees, 2012; Münch, 2014).

Entsprechendes Wissen über »Problemquartiere«, ihre »Ursachen« und ihre Bearbeitung scheint nicht nur in der (politischen) Öffentlichkeit hegemonial geworden zu sein, seitdem der Deutsche Städtetag 1979 »soziale Brennpunkte« begrifflich erfand, sondern wurde auch in entsprechenden Traditionen der Stadtforschung mit hervorgebracht (Reinicke, 2021).

Die raumbezogenen Erklärungen und Bearbeitungsansätze für von Armut geprägte Wohnquartiere sind jedoch nach wie vor mindestens als verkürzt zu bezeichnen, und es ist die Frage, *welche* Erkenntnisse der Stadtforschung zu Allgemeinplätzen geworden sind und welches Fachwissen nicht. Während – mit lokalen Unterschieden – die soziale Segregation in deutschen Städten zunimmt, nimmt die als ethnisch bezeichnete Segregation ab (Helbig/Jähnen, 2018). Der implizite Grundgedanke – »Problemquartiere« seien sozial homogen zusammengesetzt oder würden von einer nicht-weiß-deutschen Bevölkerungsgruppe dominiert – war zudem immer falsch und markiert den entscheidenden Unterschied zu den »Ghettos der Ausgeschlossenen« (Marcuse, 1998) in US-amerikanischen Städten (Gestring, 2011). Die seit Mitte der 1990er Jahre stadtpolitisch wie stadtforscherisch geführte Debatte um sogenannte Quartiereffekte ist gleichwohl für die aktuellen Quartierspolitiken zentral und sie verbindet sich regelmäßig mit rassistischen Deutungsmustern (Ronneberger/Tsianos, 2009). Zwar deutet einerseits sehr viel darauf hin, dass auf der symbolischen Ebene die (negativen) Quartiersimages für Bewohner:innen und für die Quartiersentwicklung Relevanz besitzen – und insofern Quartiersimages Folgen etwa für Zuzugs- und Wegzugswahrscheinlichkeiten unterschiedlicher Milieus haben. Für weitere Kontexteffekte, dass also aus benachteiligten Quartieren benachteiligende werden, fehlen jedoch verallgemeinerbare Befunde (Güntner/Walther, 2005; Volkmann, 2012; Nieszery, 2014): Effekte wirken, wenn dann, sozial differenziert, intersektional. Andererseits reproduzieren gerade auch sozial- und ordnungspolitische Interventionen territoriale Stigmatisierungen und sozial selektiv (nicht nur) symbolische Benachteiligungen (Wacquant, 2018; Rinn/Wehrheim, 2021). Mit Schuster und Volkmann (2019: 413) gesprochen: »Während es keine pauschal benachteiligenden Quartiere gibt, existieren durchaus sozialräumlich bedingt benachteiligende Lebenslagen.« Die Menschen sind nicht arm, weil sie in einem benachteiligten Viertel wohnen, sondern sie wohnen in einem benachteiligten Viertel, weil sie arm sind (Ziegler, 2011). Eine wie auch immer verstandene *Aufwertung* der entsprechenden Quartiere ist gleichwohl immer das explizite Ziel miteinander verbundener sozial- und ordnungspolitischer sowie städtebaulicher Interventionen, wobei i.d.R. Devianzzuschreibungen alle Perspektiven verbinden.

Im Zusammenhang mit Segregation und der Krise des Wohnens ist neben der Problematisierung von Unterschichtsstädteilen eine zweite Entwicklung in (deutschen) Großstädten virulent: Die Gentrification nicht zuletzt der Stadtteile, die zuvor oder gleichzeitig als Problemstadtteile verhandelt wurden bzw. werden. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, massive Mietsteigerungen und zunehmende Zwangsräumungen sind lokal und kommunal unterschiedliche Merkmale. Erklärungsansätze und Beschreibungen von Verläufen von Gentrification bilden wiederum Wissensbestände für Interventionen. Je nachdem, in welchem diskursiven Nexus – von Verfall bedrohte Problemquartiere oder zu Verdrängung führende Gentrification (etwa Huning/Schuster, 2019 zu Berlin-Neukölln) – wel-

ches Wissen zum Tragen kommt, führt es zu unterschiedlichen Begründungen und Legitimationen unterschiedlicher Interventionen.

Wenn es also um intendierte Veränderungen von Stadtteilen geht, ist entscheidend, wer sich die Entwicklung von benachteiligten Quartieren *und* von Gentrification wie erklärt und wie die entsprechende lokale Situation bewertet wird – also wie »Aufwertung« im stadtteilspezifischen Diskurs konnotiert ist und was mit Veränderungen erreicht werden soll. Dies muss nicht ideologisch, als interessen geleitete Ideen (Berger/Luckmann, 2000: 6), verstanden werden. Wichtiger ist, welches Wissen überhaupt in den Beziehungen produktiv und dabei zu sozial akzeptierten Wahrheitsaussagen wird.

Abstrakt werden in der Gentrificationforschung drei Erklärungsansätze unterschieden, die jedoch immer zusammen betrachtet werden müssen. Gentrification ist dabei als mehrdimensionale Verdrängung zu verstehen, die auch Verdrängung aus dem Lebensstandard (Blasius 2004) und veränderte Machtverhältnisse in Nachbarschaften (Davidson, 2008) umfasst und die somit über den direkten Verlust der Wohnung hinausgeht.

Vor allem auf Smith (1979) zurückgehende ökonomische Ansätze erklären Gentrification u.a. über eine rent gap, über eine Lücke zwischen aktuell erzielten und potenziell erzielbaren Mieteinnahmen aufgrund von erwartbaren Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten. Dies führe zu strategischen De- und Reinvestitions- oder auch (Ver-)Kaufentscheidungen von Immobilieneigentümer:innen, die im Zuge globaler Finanzialisierung von Immobilienmärkten verstärkte Dynamiken entfaltet (Wyly, 2023). Politische Entscheidungen (vom Mietrecht über lokale Revitalisierungsprogramme und Politiken der »unternehmerischen Stadt« bis zu Investitionen in öffentlich geförderten Wohnungsbau) können dabei (De-)Kommodifizierung regulieren oder befördern (Bernt, 2022) und etwa über Politiken sozialer Mischung »state-led-gentrification« (Bridge/Butler/Lees 2012) initiieren. Schließlich ist gerade das sogenannte Phasenmodell (Blasius/Friedrichs 2016) in der deutschsprachigen Gentrificationsforschung und Stadtpolitik zu einem einflussreichen Allgemeinplatz geworden. Im Kern geht es um die zunächst symbolische »Aufwertung« von »Problemquartieren«: Der Zuzug von Personen mit geringem ökonomischen aber hohem kulturellen Kapital, sogenannte Pioniere – z. B. Studierende und »Kreative« – kann das Image vormals problematisierter Stadtteile beeinflussen und Gentrification mit begünstigen, indem ein Imagewandel realen Veränderungen vorausgeht und Stadtteile sukzessive für Double Income No Kids, Mittelschichtsfamilien u. a., sogenannte Gentrifier, attraktiv werden.

Alle drei Ansätze zusammen bilden mithin die Erklärung dafür, warum in deutschen Städten zuerst die problematisierten, zentral-attraktiv gelegenen und noch nicht sanierten Altbauquartiere von Gentrification betroffen sind. *Wie* und *wo genau* Gentrification vonstattengeht, hängt jedoch neben allgemeinen gesellschaftlichen Entwicklungen und denen auf globalen Finanzmärkten von den Be-Deutungen der lokalen Situationen ab und damit auch davon, bei welchen machtvollen Akteur:innen welches Wissen über Ursachen und Verläufe von Gentrification vorliegt und wie es mit Deutungen und Bewertungen der lokalen Situation verbunden wird, sowie, ob es in Bedeutungsaushandlungen und bei Investitionsentscheidungen, Förderprogrammen u. a. ablehnend oder strategisch-affirmativ relevant wird. Bei einer Fokussierung auf die rent gap-These liegen etwa bei (sozial-)politischen Akteur:innen andere Entscheidungen nahe, als wenn

das Phasenmodell dahingehend interpretiert wird, dass es zu positiv konnotierter Aufwertung von »Problemquartieren« führt und nicht zu Verdrängung.

Wie im Folgenden gezeigt wird, scheint das »Problemquartierlösungswissen« von den involvierten Akteur:innen intersubjektiv geteilt zu werden, während das Gentrification-Wissen unterschiedlich rezipiert und instrumentalisiert wird. So werden rent-gap-Ansätze im Essener Diskurs über Stadtentwicklung gar nicht rezipiert oder aber politisch zurückgewiesen und »Aufwertung« ist positiv konnotiert.³

2 Das Eltingviertel, seine Problematisierung und Entwicklung

Im Vergleich zu Hamburg oder Berlin sind die Wohnungsmärkte in Städte des Ruhrgebiets noch relativ entspannt und starke soziale Bewegungen für ein »Recht auf Stadt« gibt es nicht. Das Eltingviertel in Essen liegt als ehemaliges Arbeiterviertel neben der früheren Zeche Victoria-Mathias und grenzt durch eine ehemalige Bahnlinie getrennt direkt an die Essener Innenstadt. In dem relativ kleinen Quartier leben derzeit ca. 4300 Einwohner:innen. Die Arbeitslosenquote lag 2010 in einigen statistischen Auswahlbezirken des Essener Nordviertels, zu dem das Eltingviertel gehört, doppelt so hoch wie im Stadtdurchschnitt, auch waren und sind Empfänger:innen staatlicher Transferleistungen und diejenigen mit nicht-deutscher oder doppelter Staatsangehörigkeit statistisch überrepräsentiert – allerdings mit inzwischen abnehmender Tendenz.

Blickt man auf die Erklärungsansätze für Gentrification, so stellte das Eltingviertel Anfang der 2000er Jahre ein Paradebeispiel für ein Wohnviertel mit Gentrificationpotential dar: Es ist eines der wenigen in Essen verbliebenen und zentral gelegenen Quartiere mit größerem Bestand an Wohngebäuden aus der Gründerzeit, die Bausubstanz und Wohnungsausstattung war veraltet bis marode, die Mieten relativ niedrig und die Leerstandsquote überdurchschnittlich hoch. Ab 2001 begann die Deutsche Annington (DAIG) – noch vor der Umbenennung in Vonovia⁴ – mit dem Ankauf von Wohnungen von EON, RWE und Eisenbahngesellschaften, wobei bundesweit explizit Gebäude mit »unterlassener Instandhaltung« in Gebieten mit hoher Arbeitslosigkeit und »besonderem sozialem bzw. städtebaulichen Handlungsbedarf« erworben wurden (Kofner, 2012: 92 ff.) und im

³ Für den ebenfalls problematisierten Essener Stadtteil Altendorf wird sogar explizit davon gesprochen, die Mieten seien zu niedrig und dies würde die Aufwertung verhindern (Rinn/Wehrheim, 2021).

⁴ Im Folgenden interessiert vor allem Deutschlands größtes, börsennotiertes Wohnungsunternehmen Vonovia mit Sitz in Bochum: Vonovia ging 2015 aus der Fusion von GAGFAH und DAIG hervor und übernahm 2021 für 19 Mrd. Euro zudem die Aktienmehrheit der Deutsche Wohnen und verfügt damit über aktuell mehr als 550.000 Wohnungen in Deutschland. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten in den Beständen stiegen zwischen 2013 und 2023 um fast 40% von 5,40 € auf 7,74 € pro qm. In den Jahren lagen die Steigerungen damit deutlich über dem allg. Mietpreis-Index, auch wenn die Mieten absolut aufgrund von Lage und Qualität der Wohnung relativ niedrig sind. Im Jahr 2021 verzeichnete der Konzern bei kontinuierlich steigenden Dividenden einen Gewinn von über 2,2 Mrd. Euro. 2022 und 2023 machte der Konzern hingegen milliardenschwere Verluste (alle Daten aus de.statista.com; Zugriff 2024-07-31). Gleichwohl wurden 2023 von jedem Euro Miete 23 Cent an Dividenden ausgeschüttet, lediglich 22 Cent fließen in die Bewirtschaftung (Unger, 2024).

Eltingviertel die De-Investitionsstrategie zunächst beibehalten wurde.⁵ Anfang der 2010er Jahren warb die DAIG für ihre noch nicht sanierten Wohnungen explizit mit günstigen Kaltmieten um Studierende und Wohngemeinschaften. Wie Wijburg/Aalbers/Heeg u. a. am Beispiel des Eltingsviertels zeigten, haben sich Investitionsstrategien von Immobilienkonzernen ausdifferenziert und verändert: »Instead of the ›pure‹ speculative strategies of ›buy low and sell high‹, the new landlords focus on long-term real estate management.« (2018: 1099 f.). Die »Finanzialisierung 2.0« zielt auf langfristig stabile und steigende Gewinne auch über entsprechende Bewirtschaftungspraxen und Quartiersorientierungen (grundsätzlich zu Vonovia: Unger, 2022 sowie zu Vonovia und Gentrification in Frankfurt a.M.: Schipper, 2022). 2018 gehörten insgesamt 1098 Wohnungen im Eltingviertel Vonovia (Stadt Essen, 2018: 13) und damit gut die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes im Viertel.

Die aktuelle Situation und Entwicklung des Eltingviertels resultiert jedoch nicht nur aus Investitionsstrategien von Vonovia, sondern diese sind in spezifische räumliche Kontexte eingebunden, und medial wurde bereits 2014 spekuliert »...«, dass mit der Belebung der nördlichen Innenstadt das Eltingviertel, gerade weil es auch an den Unicampus angrenzt, in zehn, zwanzig Jahren das kommende Essener Szene-Viertel wird.« (Eckardt, 2014b)

Das Eltingviertel ist Teil der Entwicklungsstrategie für die nördliche Innenstadt und Altenessen-Süd sowie diverser städtebaulicher Umstrukturierungen, die dort nach wie vor anhalten. Zu nennen sind der Bau der größten Essener Shopping Mall am gleichnamigen Limbecker Platz 2009, die 2015 fertiggestellte Bebauung der Flächen der ehemaligen Kruppschen Werksbahn »Universitätsviertel Grüne Mitte« mit hochpreisigen Miet- und Eigentumswohnungen als Neubau-Gentrification mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Mietspiegel (grundsätzlich: Mösgen/Rosol/Schipper, 2019), sowie der Neubau des Hauptsitzes der Funke-Mediengruppe. Die dazugehörige größte Regionalzeitung Deutschlands, die Westdeutsche Allgemeine Zeitung (WAZ), wurde damit nicht nur lokal eingebundenen Berichterstatteerin, sondern zu einer interessierten lokalen Akteurin. Im Zuge der Entwicklungsstrategie für die nördliche Innenstadt ist zudem der direkt an das Eltingviertel grenzende RWE-Campus ab 2015 zu nennen, der 2016 in der WAZ und bereits im integrierten Entwicklungskonzept Soziale Stadt (IEK) Essen 2007-2013 als wichtiger städtebaulicher Schritt zur Aufwertung des Nordviertels bezeichnet wurde. RWE scheint allerdings weniger an der Entwicklung des Eltingviertels interessiert als am Standort selbst: Das 2020 fertiggestellte, abgeschottete Gelände umfasst u. a. eine eigene Kita, einen Supermarkt, ein Fitness-Studio und 2000 Parkplätze – ausschließlich für RWE-Angestellte.

Begleitet wurden diese städtebaulichen Entwicklungen durch kriminal- und ordnungspolitische Interventionen u. a. auf der anderen Seite des Bahndamms am Rheinischen Platz: Auf die u. a. aufgrund der baulichen Umstrukturierungen in der Umgebung dort sichtbarer gewordenen Drogengebrauchenden wurde 2016 mit polizeilicher Videoüberwachung (für 550.000 €, ohne Personalkosten), Razzien und der Einführung eines, verdachtsunabhängige Kontrollen legalisierenden, »gefährlichen Ortes« gemäß §12 PolG NRW reagiert. Dies führte zu neuen Verdrän-

5 Große Immobilienaufkäufe in Essen erfolgten 2005 und damit im selben Jahr, in dem auch das Eltingviertel Teil des »Integrierten Entwicklungskonzepts Essen – Altenessen Süd/Nordviertel – Soziale Stadt« wurde.

gungseffekten, u. a. in das – Luftlinie lediglich 100 Meter entfernte – Eltingviertel. Medial und lokalpolitisch skandalisiert wurden jedoch nicht nur Erscheinungen im Zusammenhang mit illegalisierten Drogen, sondern der Problemdiskurs erweiterte sich auf vermeintliche »Clan-Kriminalität«, die – je nach Akteur:in – u. a. in der benachbarten nördlichen Innenstadt oder zusätzlich im Eltingviertel verortet wurde.

Parallel zu den medial begleiteten städtebaulichen Entwicklungen und ordnungspolitischen Interventionen wird die Entwicklung des Eltingviertels von diversen Programmen beeinflusst, die unterschiedlich stark das Quartier selbst fokussieren. Zu nennen sind das 2010 mit dem Schwerpunkt »nachhaltige Stadtentwicklung« begonnene Projekt »Innovation City Ruhr«, aus dem die »Innovation City Management GmbH« (ICM) hervorgegangen ist, das NRW-Landesprogramm »Kreativ. Quartiere Ruhr« sowie das 2005 gestartete, 2012 in das Bund-Länder-Programm »Soziale Stadt-Investitionen im Quartier« aufgenommene und 2018 aus Mitteln des Programms »Starke Quartiere – starke Menschen« fortgeschriebene »Integrierte Entwicklungskonzept Essen - Altenessen-Süd/Nordviertel Soziale Stadt« (INSEK).

Beschreibung und Problemdiagnose des städtebaulich und sozialpolitisch ausgeprägten INSEK lesen sich für das Eltingviertel wie folgt, wobei den Quartierseffekt- und Mischungspolitik-Thesen gefolgt wird:

»Das Gebiet NORD (Altenessen-Süd/Nordviertel) zeichnet sich dadurch aus, dass in erheblichem Umfang soziale Missstände vorliegen, die benachteiligend wirken. Hier sind dringend Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung erforderlich. Da die Zusammensetzung und

die wirtschaftliche Situation der dort lebenden Bevölkerung von den sonstigen Stadtteilen erheblich negativ abweicht, bedarf es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen.« (Stadt Essen, 2018: 7)

Weiter wurde indirekt der »starke Zuwachs der nichtdeutschen Bevölkerung sowie der Zuwachs der Doppelstaater« problematisiert (ebd.).

Im Zusammenhang mit den Programmen werden auch zwei Felder der Quartiersentwicklung virulenter: Zum einen eine sozialraumbezogene Soziale Arbeit, bei der weniger eine Adressatenorientierung als vielmehr der örtliche Bezug im Vordergrund steht: Ein aktuell dort tätiger Quartiermanager/Stadtteilmoderator umschrieb auf einer Diskussionsveranstaltung 2015 diese Perspektive pointiert, es sei nicht die Aufgabe Sozialer Arbeit ihre Adressat:innen zu unterstützen. Der Blick, so war es wohl gemeint, müsse vor allem auf den »Sozialraum« gehen. Vergleichbar ist im IEK (Stadt Essen, 2018: 121 ff.) ein dreistufiges Modell des Quartiersmanagements vorgesehen, das Gebietsbeauftragte (für Aktivitätenplanung, Projekte, Finanzierung, Gremienvorlagen,...), den Einsatz von Stadtteilmoderator:innen als intermediäre Instanz zwischen lokalen Stadtteilakteur:innen und Stadt (vgl. zum Ansatz Hendricksen/Raspel, 2017) sowie gemeinwesenorientierte Stadtteilarbeit durch Mitarbeiter:innen der Fachverwaltungen etwa des Jugendamts und lokaler Institutionen, inkl. Wohnungsunternehmen und Planungsbüros als lokale Ansprechpartner:innen für Anwohner:innen, Schulen, Polizei und Einzelhandel vorsieht. Vonovia selbst eröffnete 2016 ein Quartiersbüro, »in dem Beratung in wohnungswirtschaftlichen Fragen und kleinere Sitzungen und Präsentationen sowie Öffentlichkeitsarbeit auch seitens der Stadt erfolgen. Die personelle Besetzung erfolgt durch die VONOVIA.« (Stadt Essen, 2018: 124) Hinzu kommen vier weitere Quartierbüros von sozialen Trägern.

Bei den sozialraumbezogenen Aktivitäten geht es etwa um die Organisation von Partizipationsverfahren, um Lichterfeste, kollektive

Putzaktionen »Saubersauber« oder auch um einen inzwischen seit vielen Jahren bestehenden »Bewohnerstammtisch«, an dem – einer Bache-

lorarbeit zufolge – von etwa zehn Teilnehmenden typischerweise sieben bis acht Vertreter:innen von Institutionen sind. Aber auch (temporäre) primär adressat:innenorientierte Projekte für Kinder und Jugendliche gehören dazu. Zum anderen wird der Fokus auf die Quartiersentwicklung über Politiken sozialer Mischung deutlich und Veränderungen bei der Vermietungspraxis wer-

den gefordert: Der Bezirksbürgermeister verweist auf sein scheinbar selbstverständliches Erfahrungswissen und »betont, dass die Bereitschaft der Deutschen Annington zur Änderung der Mieterstruktur wesentlich sei. Seine Erfahrung zeige, dass überall dort, wo es keine vernünftige Mischung gebe, Wohnviertel negativ betroffen seien.« (Stadt Essen, 2014: 7).

Während das Viertel explizit für Mitarbeiter:innen der Universität Duisburg-Essen attraktiv werden soll, würde das Mietwohnungsmarktsegment für arme und auf diesen Märkten diskriminierte Personengruppen dadurch kleiner.

3 Von Problem-Wissen zur (nicht) intendierten Instrumentalisierung von Gentrification-Wissen

Im Zentrum der Entwicklung des Eltingviertels steht im Ergebnis die mit dem Problemwissen begründete Förderung der Immobilieneigentümer:innen. Im Zuge der Aufnahme in entsprechende Förderprogramme ist mit Blick auf bauliche Veränderungen zuvorderst die erwähnte ICM zu nennen, die insbesondere im Feld Klima und Energie aktiv ist. Wobei nicht nur ökonomisch produktiv werdende Kooperationen relevant sind, sondern auch personelle Überschneidungen.⁶ 2014 führten DAIG und ICM Gespräche mit der Stadt für eine »ganzheitliche Sanierung des Eltingviertels« (Eckardt, 2014a), d.h. neben energetischer Sanierung, sollten Einkaufsmöglichkeiten und Cafés geschaffen und das Quartier kinderfreundlich gestaltet und dabei »Künstler« eingebunden werden. 2015 wurde ein Letter of Intent zwischen DAIG, ICM, Stadt Essen, RWE, Emschergenossenschaft und STEAG Fernwärme unterzeichnet, und vom ICM eine Finanzierung über Förderprogramme angestrebt. Vonovia verpflichtete sich, die Hälfte ihrer Substandardwohnungen energetisch zu sanieren. Zudem wurden in den potenziell attraktivsten Lagen Balkone an den Gebäuden angebracht. Da das Mietrecht es ermöglicht, Modernisierungs- im Unterschied zu Instandhaltungskosten auf die Mieten umzuschlagen und sich zudem über den Anbau von Balkonen die Wohnfläche vergrößert, amortisieren sich die Investitionen über die gestiegenen Mieten und wandeln sich in wenigen Jahren in üppige Renditen um. Wie auch andere Immobilienunternehmen in anderen Essener Stadtvierteln verhandelte Vonovia zudem erfolgreich mit dem JobCenter, das hier durchaus »verdrängungs-sensibel« handelte: »(...)the City channelled federal grants to the improvement of the neighbourhood and also agreed to pay rent increases for welfare recipients if the improvements allowed Vonovia to increase them over the thresholds defined in the Hartz IV-model of welfare.« (Wijburg/Aalbers/Heeg, 2018: 1111).⁷ Dieser

⁶ Zu nennen ist etwa Burkhard Drescher. Er war von 2006-2009 CEO von GAGFAH, ist seit 2011 Geschäftsführer der ICM und saß von 2014-2022 im Aufsichtsrat von Vonovia.

⁷ »Durch die Modernisierungsarbeiten ergäben sich Einsparungen von 1,30 – 1,50 €/m²/Monat. Diese Einsparung sei in einer Studie nachgewiesen worden. Andererseits gebe es aufgrund der Modernisierung eine Mieterhöhung von durchschnittlich 1,80 €/m²/Monat. Bei einer Erhöhung der Gesamtkosten von 0,30-0,40 €/m²/Monat und damit – bei einer mittleren Wohnungsgröße – monatlichen Mehrkosten von 25 - 30 € sei die Maßnahme weitgehend »warmmietenneutral.« (Aussagen Frau Coners, Projektleiterin DAIG: Stadt Essen, 2015: 6). Belege für die strategische Argumentation von Seiten Vonovias fehlen und spätestens seit den Energiepreissteigerungen, könnte die Modernisierung von Nachtspeicher- auf Gasheizung sogar das Gegenteil bewirken.

Verdrängungsschutz für Empfänger:innen von Leistungen nach SGB II bzw. SGB VIII (Übernahme der Kosten der Unterkunft – KdU) verweist zwar einerseits auf »kritisches« Gentrificationwissen bei der Stadt. Diese Subjektförderung kam jedoch nicht denjenigen zugute, die Einkommen knapp oberhalb der Bezugsgrenzen von KdU oder Wohngeld beziehen, sodass sich inzwischen Berichte über Verdrängungen im Eltingviertel häufen. Eine solche »Verdrängungssensibilität« verkennt andererseits, dass es durchaus eine Finanzstrategie von Immobilienunternehmen ist, Renditen über die Vermietung an Personen mit Transferleistungsbezug zu sichern (Bernt/Milstrey, 2018). Der Verdrängungsdruck dürfte damit im Eltingviertel etwas nachgelassen haben, während gleichzeitig die sozialpolitische Subventionierung der Renditen von Vonovia steigt und die »rent-gap« kleiner wird.

Ein deutliches Negieren von Gentrificationstendenzen oder auch manifeste politische Aufwertungs- und Verdrängungsinteressen zeigen sich hingegen an der kommunalparlamentarischen Ablehnung einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB – die Piratenpartei hatte 2015 einen entsprechenden Antrag für das Eltingviertel gestellt – und in Bezug auf Verhandlungen öffentlich geförderten Wohnungsbaus, der Objektförderung. 2005 existierten noch 734 Sozialwohnungen im gesamten Nordviertel (Stadt Essen, 2008: Anhang 5: 15), die sukzessive aus der Sozialbindung fallen. 2021 entstanden zwar 61 neue Wohnungen, bei denen die Bindung teilweise jedoch unter fünf und bei maximal 14 Jahren liegt. Bis 2036 werden daher nur noch 97 öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtteil übriggeblieben sein. Mit der entsprechenden Förderung von privaten Investor:innen – denn das bedeutet »sozialer Wohnungsbau« immer auch (Schönig, 2024) – wird damit die Unterstützung von auf »günstigen« Wohnraum Angewiesenen mittels Objektförderung sukzessive beendet. Die Tendenz im Eltingviertel entspricht damit der derzeitigen monetären Schwerpunktsetzung in der Sozial- und Wohnungspolitik des Bundes: »Bei einer unmittelbaren Konsumförderung des Wohnens (Kosten der Unterkunft in den Bereichen SGB II und Grundsicherung sowie das Wohngeld) in Höhe von künftig deutlich über 20 Milliarden € je Jahr sind die ab 2025 vorgesehenen Bundesmittel von 3,5 Milliarden € je Jahr für den sozialen Wohnungsbau geradezu bescheiden.« (Pestel Institut, 2024: 40)

Das »kritische« lokale Gentrificationwissen wird zusätzlich durch affirmatives weiterer Akteur:innen konterkariert, wobei insbesondere die enge Einbindung von Vonovia in Projekte im Rahmen des NRW-Programms »Kreativ.Quartiere«, das 2015 auf die »City Nord« erweitert wurde, zu nennen ist: Stadt und Folkwang Museum als Gesellschafter der das Programm umsetzenden »european center for creativ economy GmbH« (ecce) setzen auf die Instrumentalisierung von Studierenden und »Kreativen« als »Pioniere« im Sinne des Phasenmodells bzw. nehmen dies unter Einbezug sozialarbeiterischer Projekte und mit aktiver Beteiligung (interessierter?) Wissenschaftler:innen in Kauf (Üblacker/Schreiber 2018): »Maßnahmen der Sozialen Stadt, insbesondere der Bewohneraktivierung, wurden über den Verfügungsfonds und Sponsoring der Vonovia SE finanziert (Lichterfest, Bewohnerstammtisch, Treffpunkt pop-up-gallery HERMANN, Künstlerstipendien, creative lab).« (Stadt Essen und Städtenetz Soziale Stadt NRW, 2017: 8). Wurden zunächst von Vonovia mietfrei Räumlichkeiten für fünf Ateliers für lokale Künstler:innen zur Verfügung gestellt, wandelte sich dies zu einem Stipendienprogramm für internationale »artists in residence« im Eltingviertel ab 2023. Die interessierten Akteur:innen folgen damit

einer Instrumentalisierung von Wissen über die Phasen der Gentrification und die Rolle von Pioniersgruppen, die angesiedelt resp. »gekauft« werden.⁸

Die Tatsache, dass einerseits das Essener JobCenter erhöhte KdU übernimmt und andererseits andere Akteur:innen Aufwertungspolitiken forcieren resp. der Rat eine soziale Erhaltungssatzung frühzeitig ablehnte, verweist auf unterschiedliche Deutungen der Entwicklung und Maßnahmen in Bezug auf Verdrängungsprozesse. Ziele und Strategien variieren jedoch nicht nur zwischen den Akteur:innen, sondern verändern sich, wenn sich etwa Renditeerwartung aufgrund von überlokalen Faktoren ändern. So stoppte Vonovia 2022 z.B. Investitionen in den Bau einer Kita – mutmaßlich nicht wegen Protesten von Anwohner:innen, die lieber eine zentrale Grünfläche und Treffpunkt behalten wollten, sondern aufgrund des vorübergehenden Einbruchs des Börsenkurses 2022. Braun (2023) spricht diesbezüglich gar von einer »Stornierungswelle« bei Vonovia wegen geringerer Renditeerwartungen.

Solche unterschiedlichen Deutungen und Praktiken und damit keine gradlinigen Entwicklungen zeigen sich auch bei zwei konkreten Aufwertungsprojekten *innerhalb* des Eltingviertels, die die Vorreiterrolle von Vonovia und die Einbindung sozialpolitischer/sozialarbeiterischer Akteur:innen verdeutlichen: der baulichen Umgestaltung des Eltingplatzes sowie bei der sozialarbeiterischen Bespielung eines Parkplatzes.

Das erste Beispiel für die konflikthafte Quartiersentwicklung, das nicht in Bezug auf Gentrification verhandelt wurde, ist der Umbau des Eltingplatzes. Eine von Vonovia an die Albert Speer GmbH in Auftrag gegebene Vorstudie sollte die »Basis für den weiteren Planungsprozess« liefern und die Stadt Essen verpflichtet sich konkret zur »ganzheitlichen Planung und schrittweisen Durchführung von Maßnahmen [...] auf Grundlage des Ergebnisses der Konzeptphase [Speer-Studie]« sowie explizit zum »Herbeiführen der erforderlichen (Rats-)Beschlüsse« (Innovation City Management, 2015: 2 f., kursiv d. A.). Problematisiert wurden im Sinne von Broken-Windows-Thesen u. a. »Angsträume« (Stadt Essen, 2016: 4) aufgrund baulicher Gegebenheiten, aus Mitteln des Programms »Soziale Stadt« (für den Gestaltungswettbewerb) sowie aus dem INSEK (für die Umsetzung) sollte die Umgestaltung des Platzes Kern einer »ganzheitlichen Quartiersentwicklung« sein: Der Entwurf »bezieht sich sowohl auf die Bestände und Außenbereiche der Vonovia als auch auf den öffentlichen Raum, insbesondere auf die Eltingstraße und kleinere Stadtplätze, Nahmobilität und Verkehr sowie auf den Übergang zwischen Eltingviertel und Viehofer Platz.« (ebd.: 2). Unter Beteiligung der im Viertel sozialraumbezogene Sozialarbeit betreibenden und zur Universität Duisburg-Essen gehörenden AG »Institut für Stadtteilentwicklung, Sozialraumorientierte Arbeit und Beratung« (ISSAB) führte das Institut für Stadtplanung und Städtebau 2016 ein als »urban intervention« bezeichnetes Teilnahmeverfahren durch, in dem der Eltingplatz an einem Tag als »urbanes Wohnzimmer« dienen sollte. Die Ergebnisse flossen auch in die Planung ein, obwohl die »Intervention« vielen Bewohner:innen unbekannt war (und am Tag eines WM-Spiels der dt. Fußballnationalmannschaft und während Ramadan stattfand; vgl. zu typischerweise nicht-repräsentativen Teilnahmen u. a. Munsch, 2011). Obwohl die Kommunalpolitik 2020 auch deshalb ein Moratorium forderte, drängt(e) die Verwaltung die Politik, die Pläne umzusetzen resp. mit den

8 Die Subventionierung von Studierenden zur Initiierung/Forcierung von »Aufwertung« und zur Veränderung sozialer Mischung ist auch aus Hamburg-Wilhelmsburg bekannt.

»Zuschussgebern« zusammenzuwirken. Die Interessen von Vonovia wurden über die der Bewohner:innen gestellt und »widerständiges Wissen« (Steffen/Stövesand/Tribble, 2023) nicht berücksichtigt, wobei eine zusätzliche Konfliktlinie zwischen Verwaltung und Politik sichtbar wurde.⁹

Im zweiten Beispiel werden weniger Konkurrenzen und Unterschiede sichtbar als vielmehr direkte Allianzen zwischen den Akteuren – konkret dem Quartiersentwickler von Vonovia und lokal aktiven Sozialarbeiter:innen – sowie die gemeinsam geteilten, oder zumindest öffentlich propagierten, Problematisierungen und Lösungsvorstellungen. Es zeigt zudem das Zusammenspiel von ökonomisch interessierter Quartiersentwicklung, Kriminal- und Ordnungspolitik sowie sozialraumorientierter Sozialarbeit, die Problemwissen offensiv reproduziert und Gentrifikationswissen ebenso offensiv zurückweist.

Über die Caritas-SkF-Essen gGmbH (CSE) wurden mit »klassischem« Problemstadtteil- und »Broken-Windows-Wissen« u. a. zwei Quartiershausmeisterstellen für das Nordviertel/nördliche Innenstadt mit der Zielsetzung finanziert, Sicherheit resp. Sicherheitsgefühle sowie die örtliche Sauberkeit zu verbessern und eine verstärkte Verantwortungsübernahme für den »Sozialraum« bei den Anwohner:innen zu erreichen. Zudem sind über CSE und ISSAB Jugendsozialarbeiter:innen und ein Quartiersmanager/Stadtteilmoderator vor Ort, die im engen Austausch mit dem Objektbetreuer von Vonovia stehen – »gute Beziehungen« gelten als Kern »intermediärer Stadtteilmoderation« – und die sich über die WAZ offensiv an der medialen Skandalisierung u. a. von Drogenhandel auf einem an dem Bahndamm zur Innenstadt befindlichen Parkplatz beteiligen. Die für den Parkplatz problematisierte Situation geht einerseits auf die Vertreibung von Drogengebrauchenden und -handelnden am Rheinischen Platz zurück (s. o.) und andererseits auf die Gegenwart verarmter Personen, denen es bereits früher untersagt worden war, in unmittelbarer Nähe eines örtlichen Büdchens Bier zu trinken. Auch eine Moschee um die Ecke wird problematisiert. Medial wird zudem auf Müll verwiesen und der Platz als »Rattenparkplatz« bezeichnet, wobei diskursiv eine Nähe zwischen den Tieren und den Platznutzer:innen hergestellt wird. Die Bearbeitung des Platzes erfolgte 2023 insbesondere sozialpolitisch/sozialarbeiterisch: Während andere Projekte für Kinder- und Jugendliche im Quartier geschlossen wurden (2023 ein CSE-Projekt für Kinder; 2024 eines der Ev. Jugend), wurde auf einem Teil des Parkplatzes eine Skateranlage aufgebaut und der »Rattenparkplatz« sollte zum »Platz der Jugendkultur« werden. Zur sozialarbeiterischen Betreuung der Halfpipe kam unter Beteiligung der Jugendberufshilfe betreutes Graffiti-sprühen hinzu sowie ein von Vonovia finanziertes »Taschengeldprojekt«, bei dem sich Jugendliche über das Sammeln von Müll Taschengeld verdienen konnten. Die Skateranlage war jedoch nach etwa einem halben Jahr wieder abgebaut. In facebook-posts – in denen sich auch regelmäßig mit namentlicher und institutioneller Nennung und im persönlichen, vertrauten Stil beim Objektbetreuer von Vonovia bedankt wird – wird die Jugendsozialarbeit (Skateplatz) wörtlich mit der »Rückgewinnung urbaner Kriminalitätsschwerpunkte« begründet und mündlich gegenüber Studierenden der Sozialen Arbeit von der »Rückeroberung« des Platzes und des Eltingviertels

⁹ Der Umbau soll nun 2025 erfolgen. Es werden Kosten von 4,3 Mio. Euro erwartet, die einen 20%igen Eigenanteil der Stadt umfassen und zu 80% aus Mitteln der Städtebauförderung gedeckt werden sollen (Stadt Essen, 2022: 7).

von »Clans« und »Drogendealern« (die gelegentlich bei Putzaktionen mithelfen würden) gesprochen. Die »revanchist city«, die Smith 1996 im Kontext seiner Gentrification-Forschung beschrieb, wird hier schon beim Vokabular unmittelbar greifbar und auch, wie Soziale Arbeit sich sozialräumlich ausrichtet und *gleichzeitig* sozialräumliche Kontexte – die polizeiliche Verdrängung der Drogenszene am Rheinischen Platz, die Bebauung der »Grünen Mitte«, die Aufwertungsbestrebungen in der nördlichen Innenstadt, ... – ausklammert. Der Fokus liegt auf dem »Raum« oder: »Das Schicksal des Ruhrgebiets hängt an den Quartieren«, wie es der bereits zitierte, örtlich tätige Sozialarbeiter 2023 im genannten Gespräch mit Studierenden der Sozialen Arbeit formulierte und dabei den eigenen institutionellen Einfluss höher einschätzt als den etwa von Entscheidungen in der internationalen Montanindustrie. Statt reflektiertes Hinterfragen der eigenen Praxis sowie sozialräumlicher Prozesse und gesellschaftlicher Strukturen wird empirisch nicht haltbares »Problemquartier(lösungs)wissen« reproduziert und Gentrificationwissen im Gespräch zurückgewiesen, und damit ökonomische Interessen, die denen von Bewohner:innen an gesicherten Wohnverhältnissen entgegenstehen, ignoriert.

»With the combination of renovation, arts, neighbourhood branding and having the local and federal government pay for at least part of Vonovia's investments, it is not hard to see why its strategies where [sometimes, d.A.] labelled gentrification. By forming a partnership with

the municipality and other local stakeholders, Vonovia has succeeded in improving a well-located neighbourhood while only investing € 9.3 million of its own resources.« (Wijburg/Aalbers/Heeg, 2018: 1112)

Auch Soziale Arbeit lässt sich dafür instrumentalisieren.

4 Ambivalente Raumorientierung Sozialer Arbeit und Gentrification als langfristiger und interaktiver Prozess

In der internationalen Gentrificationforschung gibt es immer wieder Kontroversen darüber, Verdrängung statistisch nachweisen zu können (Beran/Nuissl, 2019). Dasselbe muss für einfache Ursache-Wirkung-Zusammenhänge konstatiert werden. Betrachtet man die Entwicklung der Sozialindikatoren, die typischerweise zur Problematisierung von Wohnquartieren herangezogen werden, und liest diese nicht als Indikatoren für eine vermeintliche »Verbesserung« der sozialen Mischung, sondern als Indikatoren für Gentrification, so zeigen sich für das Eltingviertel nach gut zehn Jahren Aufwertungsbestrebungen noch unspektakuläre Veränderungen: Nahm die Zahl der Personen mit Bezug zu existenzsichernden Leistungen bis 2015 kontinuierlich zu, so sank sie seitdem von 2411 auf 2134 sieben Jahre später. Von der Tendenz her entspricht dies dem allgemeinen Trend in Essen und aufgrund der Übernahme der erhöhten KdU-Sätze für Bewohner:innen des Eltingviertels entfällt dieses Datum als Indikator für direkte Verdrängung. Ohnehin aber ist Gentrification ein langfristiger, umkämpfter und nicht linear verlaufener Prozess, der über die Verdrängung aus der Wohnung hinausgeht: Die Verdrängung aus dem Lebensstandard und »Community Displacement« (Davidson, 2008) sind weitere Dimensionen von Gentrification, die sich in Gesprächen mit Bewohner:innen in ihrer Realisierung andeuten (Kiedrowicz, 2021) und die – Community Displacement – als explizites Ziel von Politiken sozialer Mischung resp. von state-led-gentrification bezeichnet werden können. Die Annahmen dabei sind explizit Änderungen in den Beziehungen der Bewohner:innen untereinander und das Durchsetzen von

bürgerlichen Normen. Ein anderes Quartier *soll* entstehen (und sei es nur, um vermeintliche Abwärtsspiralen zu verhindern).

Gentrification als »constantly evolving struggle« (Curran, 2018) muss zudem als interaktiv hervorgebrachter Prozess unterschiedlicher Akteur:innen mit unterschiedlichen Machtressourcen und Wissens- und Praxisrepertoires verstanden werden (Rinn 2024; Rinn/Wehrheim, i.E.). Wie die jeweils involvierten Akteur:innen die lokale Entwicklung vor dem Hintergrund ihres jeweiligen »Problemquartier-Wissens« und ihres Wissens über Erklärungen und Verläufe von Gentrification deuten, und dieses in den Akteursbeziehungen (nicht) reproduzieren, ist – neben der Entwicklung etwa internationaler Finanzmärkte – entscheidend dafür, wie sich Quartiere entwickeln und was dies für ihre sozial unterschiedlich positionierten Bewohner:innen bedeutet.

Insbesondere über die Raumorientierung agieren die im weitesten Sinne sozialpolitischen und sozialarbeiterischen Akteur:innen aus Quartiersmanagement, Jugendsozialarbeit, Stadtteilmoderation etc. ambivalent: Sie aktivieren (Teile der) Bevölkerung etwa im Zusammenhang mit Partizipationsverfahren, bieten temporäre Projekte für Jugendliche und betreiben Quartiersbüros. Unabhängig vom möglichen Gebrauchswerten dieser Projekte für die Adressat:innen zielen sie dabei primär auf die Quartiersentwicklung. Selbst wenn die Interpretationen der Situation des Eltingviertels und die abstrakte Zielsetzung »Aufwertung« nicht weitgehend identisch wären, befände sich Soziale Arbeit zudem in Relation zu Vonovia, Stadtverwaltung, ICM u.a. in einer Position mit geringer Definitions- und Beschwerdemacht. Die Nichtberücksichtigung von konkreten (ökonomischen) Interessen, von Machtressourcen, von räumlichen stadtentwicklungspolitischen Kontexten und von (stadt-)gesellschaftlichen Problemdiskursen einerseits und von (nicht) intendierten eigenen Handlungsfolgen andererseits, verdeutlicht die Herausforderungen bei der Quartiersentwicklung nicht nur für die Soziale Arbeit. Die Denkweisen und das Wissen der Akteur:innen sind dabei zentral – über benachteiligte Stadtteile, über Gentrification oder auch über Kriminal- und Drogenpolitik – mit dem sie sich die ggf. problematisierte Phänomene erklären und Wirkungen eigenen Handelns erwarten: »Menschen handeln gegenüber Dingen auf der Grundlage der Bedeutungen, die diese Dinge für sie besitzen« und diese Be-Deutungen entstehen in Diskursen und aus Interaktionen und werden in ihnen aktualisiert oder verändert (Blumer, 1981: 81). Wenn etwa der sozial vermittelte Sinn »herumliegender Müll sei nicht nur unattraktiv, sondern führe zu Angst und Meidung und damit zum Niedergang des Quartiers« hegemonial wird und andere Deutungen etwa von Effekten kollektiver Putz-Aktionen ganz fehlen, dann wird die Ambivalenz und Widersprüchlichkeit raumorientierter Sozialer Arbeit unsichtbar. Die jeweilige Anschlussfähigkeit der Praktiken und Denkweisen der ganz unterschiedlichen Akteur:innen an das raumbezogene Problemwissen führt – neben persönlichen Allianzen und personellen Überschneidungen – zusammen mit institutionalisierten (Eigentums-)Rechten dazu, dass organisierte Partizipationsverfahren mal der Legitimation von Entscheidungen dienen (z.B. die »urban intervention« bei der Umgestaltung des Eltingplatzes) und mal verräumlichte Ordnungspolitiken gegen andere potenzielle Adressat:innen Sozialer Arbeit aktiv unterstützt werden (z.B. bei der sozialarbeiterischen Bespielung des Parkplatzes zur Verdrängung der Drogenszene). Die Gentrification des Eltingviertels entscheidet sich aber nicht nur vor Ort, sondern auf Basis der Interpretation der Situation vor Ort *auch* im

Firmensitz Bochum mit Blick auf Interessen internationaler Aktionär:innen¹⁰ – selbst dann, wenn der Vonovia-Quartiersentwickler im Rahmen der von Wijburg, Aalbers und Heeg analysierten Finanzialisierung 2.0 persönlich »sozial engagiert« und nicht nur an renditeermöglichender Imageverbesserung interessiert sein sollte.

Diese Gemengelage begründet es, warum die Gentrification des Eltingviertels bislang noch nicht umfangreich erfolgreich war: Es ist bislang kein »Kultur-hotspot« geworden, das politisch und medial gelobte Café Zwingli ist wieder geschlossen, ein »Leuchtturmprojekt« mit u. a. hochpreisiger Wohnbebauung im Übergang zur Innenstadt liegt auf Eis, Universitätsangestellte sind noch nicht massenhaft hinzugezogen und das »neue Essener Szeneviertel« ist noch nicht in Sicht – aber die entsprechende Prognose der WAZ aus dem Jahr 2014 bezog sich auch auf zehn bis zwanzig Jahre. Die soziale Lage vieler Bewohner:innen dürfte dennoch noch prekärer werden und Quartiere wie das Eltingviertel sind in Zeiten, in denen Mieten in anderen Stadtteilen noch stärker angehoben werden, für diese eine wichtige Ressource – und weniger ein Problem im Alltag.

Sicher konstatiert werden kann zudem, dass die Stadtteilentwicklungspolitik mit (in-)direkter Beteiligung der Sozialpolitik und der Sozialen Arbeit v. a. Vonovia zugutekommt: langfristig über durch überwiegend öffentlich finanzierte Interventionen und Umbauten eventuell einsetzende Gentrification sowie kurzfristig über die sozialstaatliche Subventionierung des Unternehmens durch die Übernahme erhöhter KdU-Sätze durch das JobCenter sowie durch das bundespolitisch erhöhte und erleichtert zugängliche Wohngeld. Politisch-medial skandalisiert werden jedoch nicht Subventionierung und Gentrificationsbestrebungen, sondern »ausufernde Sozialabgaben«, wegen denen es sich nicht mehr lohnen würde, Erwerbsarbeit nachzugehen.

Literatur

- Alisch, M./Weidmann, S., 2024: Wohnen als soziale Frage – Sozialräumliche Ungleichheit und Herausforderungen Sozialer Arbeit. Stuttgart
- Belina, B., 2009: Broken Windows Redux: Stimmt's also doch? In: *Kriminologisches Journal* 41, H. 1: 58-62
- Beran, F./Nuissl, H., 2019: Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin. Ludwigsburg
- Berger, P. L./Luckmann, T., 2000: Die gesellschaftliche Konstruktion der Wirklichkeit. Frankfurt a.M.
- Bernt, M., 2022: The commodification gap: Gentrification and public policy in London, Berlin and St. Petersburg. Hoboken, NJ
- Bernt, M./Milstrey, U., 2018: Quartiere auf Zeit revisited: neue Herausforderungen für Politik und Planung In: Altröck, U./ Grunze, N./ Kabisch, S. (Hg.): Großwohnsiedlungen im Haltbarkeitscheck. Wiesbaden: 145-167
- Blasius, J., 2004: Gentrification und die Verdrängung der Wohnbevölkerung. In: Kecskes, R./ Wagner, M./ Wolf, C. (Hg.): *Angewandte Soziologie*. Wiesbaden: 21-44
- Blasius, J./Friedrichs, J., 2016: Gentrification – Verlauf und Wahrnehmung durch die Bewohner. In: *Gesellschaft - Wirtschaft - Politik*, H. 3: 347-358
- Blumer, H., 1981: Der methodologische Standpunkt des Symbolischen Interaktionismus. In: *Arbeitsgruppe Bielefelder Soziologen* (Hg.): *Alltagswissen, Interaktion und gesellschaftliche Wirklichkeit*. Opladen: 80-146
- Braun, K.-H., 2023: Die Wohnungskrise als Herausforderung für die Gemeinwesenarbeit. In: *Neue Praxis* 53, H.4: 267-291
- Bridge, G./Butler, T./Lees, L. (Hg.), 2012: *Mixed communities: Gentrification by stealth?* Bristol
- Butterwegge, C., 2021: Wohnungleichheit in Deutschland. In: *Sozial Extra* 45, H. 1: 205-209

10 »Not only can global asset managers such as Blackrock influence the local business strategies of Vonovia through shareholder votes; a large share of the profits of Vonovia, i.e. the rents of tenants in Germany, flow out of the country and are absorbed into international capital circuits.« (Wijburg/Aalbers/Heeg, 2018: 1107)

- Curran, W., 2018: ›Mexicans love red‹ and other gentrification myths: Displacements and contestations in the gentrification of Pilsen, Chicago, USA. *Urban Studies* 55, H. 8: 1711-1728
- Davidson, M., 2008: Spoiled Mixture: Where Does Stated ›Positive‹ Gentrification End? In: *Urban Studies* 45, H.12: 2385-2405
- Dirks, S./Kessl, F./Lippelt, M./Wienand, C. (Hg.), 2016: Urbane Raum(re)produktion – Soziale Arbeit macht Stadt. Münster
- Eckardt, V., 2014a: Eltingviertel soll saniert werden. (online unter: <https://www.waz.de/staedte/essen/article9977162/elttingviertel-soll-saniert-werden.html>, Datum des Zugriffs: 13.10.2024)
- Eckardt, V., 2014b: Das Eltingviertel im Nordviertel, eine unbekannte Schönheit. (online unter: <https://www.waz.de/staedte/essen/article9976982/das-elttingviertel-im-nordviertel-eine-unbekannte-schoenheit.html>, Datum des Zugriffs: 13.10.2024)
- Facius, S./Reinhardt, F., 2017: Soziale Arbeit inmitten städtischer Verdrängungsprozesse. In: *Theorie und Praxis der Sozialen Arbeit* 68, H. 4: 293-300
- Gestring, N., 2011: Parallelgesellschaft, Ghettoisierung und Segregation – Muslime in deutschen Städten. In: Schubert, D./Meyer, H. (Hg.): *Politik und Islam. Zwischen symbolischer Inszenierung und materieller Neuerung*. Wiesbaden: 168-190
- Hackworth, J., 2002: Postrecession Gentrification in New York City. *Urban Affairs Review* 37, H.6: 815-843
- Huning, S./Schuster, N., 2015: ›Social Mixing‹ or ›Gentrification‹? Contradictory Perspectives on Urban Change in the Berlin District of Neukölln. In: *International Journal of urban and regional research* 39, H. 4: 738-755
- Innovation City Management, 2015: *InnovationCity Essen | Eltingviertel* (online unter: https://ris.essen.de/sdnetrim/UGhVMOhpd2NXNfDfCExjZRgr5xgHGBkYnMVYaRlncXdALPljmN5h3lSyXkX7IKIM/Anlage_zu_0014.pdf, Datum des Zugriffs: 13.10.2024)
- Kiedrowicz, N., 2021: Geschichten aus dem Nordviertel. Essen
- Knabe, J./Leitner, S., 2017: Soziale Arbeit, Sozial- und Wohnungspolitik: Ein unübersichtliches Feld – Ausschließungen vom Wohnungsmarkt und ihre Bewältigung. In: *Sozialer Fortschritt* 66, H. 3-4: 229-247
- Knoblauch, H., 2008: Wissen. In: Baur, N./ Korte, H./ Löw, M./ Schroer, M. (Hg.): *Handbuch Soziologie*. Wiesbaden: 465-481
- Kofner, S., 2012: Aktuelle Geschäftsmodelle von Finanzinvestoren im Themenfeld Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren. Gutachten im Auftrag der Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel und Neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW. Düsseldorf
- Lanz, S., 2009: Powered by Quartiersmanagement: Füreinander Leben im »Problemkiez«. In: Drilling, M./ Schnur, O. (Hg.): *Governance der Quartiersentwicklung*. Wiesbaden: 219-225
- Marcuse, P., 1998: Ethnische Enklaven und rassistische Ghettos in der postfordistischen Stadt. In: Heitmeyer, W./ Backes, O./Dollase, R. (Hg.): *Die Krise der Städte*. Frankfurt a. M.: 176-193
- Meuth, M./Reutlinger, C., 2023: Entmietet und verdrängt. Wie Mieter*innen ihren Wohnungsverlust erleben. Bielefeld
- Mösgen, A./Rosol, M./Schipper, S., 2019: Stated gentrification in previously ›un-gentrifiable‹ areas: Examples from Vancouver/Canada and Frankfurt/Germany. In: *European Urban and Regional Studies* 26, H. 4: 419-433
- Münch, S., 2014: Das »Mantra der Mischung«: Die Problematisierung von ethnischer Segregation in Deutschland und den Niederlanden. In: Gans, P. (Hg.): *Räumliche Auswirkungen der internationalen Migration*. Forschungsberichte der ARL 3. Hannover: 327-343
- Munsch, C., 2011: Engagement und Ausgrenzung – theoretische Zugänge zur Klärung eines ambivalenten Verhältnisses. In: *Forschungsjournal Soziale Bewegungen* 24, H. 3: 48-55
- Nieszery, A., 2014: Class, race, gender... neighbourhood? Zur Bedeutung von Quartiereffekten in der europäischen Stadtforschung. In: Schnur, O. (Hg.): *Quartiersforschung*. Wiesbaden: 135-155
- Niewerth, G., 2013: Private »Sheriffs« schützen Annington-Mieter im Essener Nordviertel (online unter: <https://www.waz.de/staedte/essen/article8487067/private-sheriffs-schuetzen-annington-mieter-im-essener-nordviertel.html>, Datum des Zugriffs: 13.10.2024)
- Pestel Institut, 2024: *Bauen und Wohnen in der Krise. Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte*. Hannover
- Rinn, M., 2018: Ein Urbanismus der Ungleichheit. In: *suburban*. Zeitschrift für kritische Stadtforschung, H. 1: 9-28
- Rinn, M., 2024: Arbeit am Wohnen. Zur schwierigen Aneignung eines städtischen Reproduktionsmittels. Münster
- Rinn, M./Wehrheim, J., 2021: Die Produktion eines »Problemviertels«. Mediale Diskurse, politisch-polizeiliche Interventionen und interaktive Situationsbedeutungen. In: *Berliner Journal für Soziologie* 31, H. 1: 249-278
- Rinn, M./Wehrheim, J., i.E.: Gentrification: contested conditions of reproduction and the city as a product of interactive practices. In: Meier, L. (Hg.): *The Routledge International Handbook of Urban Sociology*. London/New York
- Ronneberger, K./Tsianos, V., 2009: Panische Räume. Das Ghetto und die »Parallelgesellschaft«. In: Hess, S./ Binder, J./ Moser, J. (Hg.): *No integration?!: Kulturwissenschaftliche Beiträge zur Integrationsdebatte in Europa*. Bielefeld: 137-152
- Schipper, S., 2022: Gentrifizierung powered by Vonovia. Verdrängung im Frankfurter Gallus. In: Glatter, J./ Mießner, M. (Hg.): *Gentrifizierung und Verdrängung. Aktuelle theoretische, methodische und politische Herausforderungen*. Bielefeld: 167-186

- Schönig, B., 2024: Sozialer Wohnungsbau. In: Belina, B./ Berndt, M./ Strüver, A. (Hg.): Handbuch Kritische Geographie, Münster: 311-316
- Schreiber, V., 2012: Das Quartier als Therapie. Geographische Zeitschrift 100, H. 4: 228-246
- Stadt Essen, 2008: Integriertes Entwicklungskonzept Essen - Altenessen-Süd/Nordviertel Soziale Stadt Antrag auf Aufnahme in das EFRE- Ziel 2-Programm 2007-2013 (online unter: https://ris.essen.de/sdnetrim/UGhVMohpd2NXNFdFcExjZRsUax-ZwaMTmljZS6xq4l_wEhNER4QKuATPVuY2SbPqN/Anlage_5-Anhang_Tab._1_bis_43.pdf, Datum des Zugriffs: 13.10.2024)
- Stadt Essen, 2014: Niederschrift Nr. 2 über die Sitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I am Dienstag, dem 26.08.2014, 16:00 Uhr (online unter: https://ris.essen.de/sdnetrim/UGhVMohpd2NXNFdFcExjZ-VwD1PXDXb4n19slydUoFJSjHsvdVfHjZqK8RoqYkl11y/Oeffentliche_Niederschrift_Bezirksvertretung_fuer_den_Stadtbezirk_I_26.08.2014.pdf, Datum des Zugriffs: 13.10.2024)
- Stadt Essen, 2015: Niederschrift Nr. 11 über die Sitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I am Dienstag, dem 23.06.2015, 16:00 Uhr (online unter: https://ris.essen.de/sdnetrim/UGhVMohpd2NXNFdFcExjZU8esyX8mqmRjwB3HxuKwnAomKjVKNN-gLolpD-MV5Hol/Oeffentliche_Niederschrift_Bezirksvertretung_fuer_den_Stadtbezirk_I_23.06.2015.pdf, Datum des Zugriffs: 13.10.2024)
- Stadt Essen, 2016: Öffentliche Vorlage 0014/2016/6B (online unter: https://ris.essen.de/sdnetrim/UGhVMohpd2NXNFdFcExjZUxZTjIrrh_qChI7sDqGsQq-zu1C4vnoDp2ClPokFPnCP/Vorlage_0014-2016-6B.pdf, Datum des Zugriffs: 13.10.2024)
- Stadt Essen und Städtenetz Soziale Stadt NRW, 2017: Ressortübergreifende Ansätze und Lokale Entwicklungspartnerschaften (online unter: <https://www.soziale-stadt-nrw.de/das-staedtenetz/publikationen-des-staedtenetzes-soziale-stadt-nrw>, Datum des Zugriffs: 13.10.2024)
- Stadt Essen, 2018: Integriertes Entwicklungskonzept Soziale Stadt Essen NORD | IEK Essen NORD zur Fortschreibung des »Integrierten Entwicklungskonzeptes Soziale Stadt Altenessen-Süd/Nordviertel« von 2012 (online unter: https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/68/soziale_stadt/Integriertes_Entwicklungskonzept_Essen_-_Altenessen-Sued-Nordviertel/Soziale_StadtAugust2012.pdf, Datum des Zugriffs: 13.10.2024)
- Stadt Essen, 2022: Öffentliche Vorlage 1779/2022/7 (online unter: https://ris.essen.de/sdnetrim/UGhVMohpd2NXNFdFcExjZUSRuWP_qBoY8de40B3PP-FzdgVO2Wum24VastWHfjhX_/Vorlage_1779-2022-7.pdf, Datum des Zugriffs: 13.10.2024)
- Steffen, J./Stövesand, S./Tribble, R., 2023: Eine andere Stadtplanung ist möglich! Der Konflikt um die ESO-Häuser. In: Grubbauer, M./ Metzger, J. (Hg.): Wohnen in Hamburg. Bielefeld: 387-400
- Smith, N., 1979: Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. Journal of the American Planning Association 45, H. 4: 538-548
- Smith, N., 1996: The New Urban Frontier. Gentrification and the revanchist city. London, New York
- Üblacker, J./Schreiber, C., 2018: Wir sind Nachbarn. Ein partizipatives Gestaltungsprojekt im Essener Eltingviertel. In: Franz, H.-W./ Kaletka, C. (Hg.): Soziale Innovationen lokal gestalten, Sozialwissenschaften und Berufspraxis. Wiesbaden: 249-267
- Unger, K., 2022: Vonovia: ein Problem, das immer größer wird. Rosa-Luxemburg-Stiftung (Hg.). Berlin
- Unger, K., 2024: Folge 2 von »CASH IS KING – Vonovia und Co. verstehen«. Eine Reihe von Knut Unger zur Lage der finanzierten Wohnungswirtschaft. In: <https://www.rosalux.de/news/id/51982/mehr-miete-fuer-die-dividende>
- Volkman, A., 2012: Quartiereffekte in der Stadtforschung und in der sozialen Stadtpolitik. In: Graue Reihe des Instituts für Stadt- und Regionalplanung 36. Berlin
- Wacquant, L., 2018: Die Verdammten der Stadt. Interkulturelle Studien. Wiesbaden
- Walther, U.-J./Güntner, S., 2013: Aufstieg und Fall der sozialen Stadtpolitik in Europa – Das Ende einer Ära? In: Kronauer, M./ Siebel, W. (Hg.): Polarisierte Städte., Frankfurt am Main
- Wijburg, G./Aalbers, M.B./Heeg, S., 2018: The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation. In: Antipode 50, H. 4: 1098-1119
- Wilson, J. Q./Kelling, G. L., 1982: Broken Windows. In: The Atlantic monthly 249, H. 3: 29-38
- Wyly, E., 2023: Gentrification. In: Lees, L./ Slater, T./ Wyly, E.K. (Hg.): The planetary gentrification reader. New York: 9-17
- Ziegler, H., 2011: Gemeinwesenarbeit. In: Dahme, H.-J./ Wohlfahrt, N. (Hg.): Handbuch Kommunale Sozialpolitik. Wiesbaden: 330-334

Verf.: