

Gentrifizierung im Viertel: Aufwertung oder Verdrängung?

B2.2 - STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND SOZIALE GERECHTIGKEIT

Wortschatz zum Text

Deutsch	Englisch / Erklärung
die Gentrifizierung	gentrification
die Aufwertung	upgrading / improvement
die Verdrängung	displacement
das Stadtviertel	city district / neighborhood
die Mieterhöhung	rent increase
die Sanierung	renovation
die Eigentumswohnung	owner-occupied apartment / condominium
der Mietvertrag	rental contract
die Bestandsmiete	existing rent
die Neuvermietung	new rental
die soziale Mischung	social mix
die Infrastruktur	infrastructure
die Ladenmiete	commercial rent
das Nachbarschaftsgefühl	neighborhood feeling
die Modernisierung	modernization
die Spekulation	speculation
der Wohnraum	living space / housing
die Kommunalpolitik	local politics
die Erhaltungssatzung	preservation statute
die Mietpreisbremse	rent control measure
aufwerten	to upgrade

Deutsch	Englisch / Erklärung
verdrängen	to displace
sanieren	to renovate
steigen	to rise
sich leisten können	to be able to afford
erhalten bleiben	to remain / be preserved
umwandeln	to convert
regulieren	to regulate

Meine zusätzlichen Wörter / Notizen:

Gentrifizierung im Viertel: Aufwertung oder Verdrängung?

B2.2 - STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND SOZIALE GERECHTIGKEIT

Als Elena vor zwölf Jahren in ihr Stadtviertel zog, galt die Gegend als unscheinbar. Die Häuser waren alt, manche Fassaden grau, viele Wohnungen schlecht isoliert. Dafür waren die Mieten bezahlbar, kleine Läden kannten ihre Kundschaft beim Namen, und auf dem Platz vor der Bäckerei trafen sich ältere Nachbarn, Studierende, Familien und Menschen, die schon seit Jahrzehnten dort lebten. Elena mochte gerade diese Mischung. Niemand sprach damals von einem „Trendviertel“.

In den letzten Jahren veränderte sich das Viertel spürbar. Zuerst eröffnete ein Café mit selbst geröstetem Kaffee, dann ein Yoga-Studio, später ein Geschäft für nachhaltige Wohnaccessoires. Einige Häuser wurden saniert, Balkone angebaut, Innenhöfe begrünt. Auf den ersten Blick sah vieles besser aus: weniger Leerstand, schönere Fassaden, neue Radständer, mehr kulturelle Angebote. Auch Elena freute sich zunächst über die Verbesserungen. Sie wollte nicht, dass ihr Viertel vernachlässigt bleibt.

Doch mit der Aufwertung kamen neue Probleme. Die Ladenmieten stiegen, und die alte Schneiderei, die seit dreißig Jahren im Erdgeschoss gearbeitet hatte, musste schließen. An ihrer Stelle eröffnete ein teurer Feinkostladen. Mehrere Nachbarinnen erzählten von Mieterhöhungen nach Modernisierungen. Offiziell wurden die Wohnungen energieeffizienter und komfortabler. Praktisch bedeuteten die höheren Kosten für viele, dass sie überlegen mussten, ob sie bleiben konnten. Aufwertung fühlte sich plötzlich weniger wie gemeinsamer Fortschritt an und mehr wie eine Einladung an Menschen mit höherem Einkommen.

Elena selbst hatte Glück: Ihr Mietvertrag war alt, und ihre Miete lag noch deutlich unter den Preisen neuer Wohnungen. Trotzdem wurde sie nervös, als ihr Haus verkauft wurde. Der neue Eigentümer kündigte eine umfassende Sanierung an. Im Brief war von „zeitgemäßem Wohnstandard“ und „nachhaltiger Modernisierung“ die Rede. Elena wusste, dass bessere Dämmung und neue Leitungen sinnvoll sein können. Gleichzeitig fragte sie sich, ob diese Modernisierung am Ende dazu dienen würde, höhere Mieten zu rechtfertigen.

In einer Nachbarschaftsversammlung traf Elena Menschen mit sehr unterschiedlichen Perspektiven. Ein junger Architekt sagte, es sei unfair, jede Veränderung als Verdrängung zu bezeichnen. Viele alte Häuser seien tatsächlich in schlechtem Zustand. Wenn niemand investiere, verfallende Infrastruktur. Außerdem brächten neue Geschäfte Arbeitsplätze und machten das Viertel attraktiver. Eine Rentnerin widersprach. Attraktiv für wen, fragte sie. Wenn diejenigen, die das Viertel über Jahrzehnte geprägt haben, sich die Gegend nicht mehr leisten können, gehe mehr verloren als nur günstiger Wohnraum.

Die Diskussion zeigte, dass Gentrifizierung kein einfacher Gegensatz zwischen gut und schlecht ist. Sanierungen können Wohnungen verbessern, Energie sparen und öffentliche Räume aufwerten. Gleichzeitig können sie soziale Strukturen zerstören, wenn Schutzmechanismen fehlen. Besonders sichtbar wird das bei Neuvermietungen: Eine Wohnung, die früher für eine Familie mit normalem Einkommen erreichbar war, wird nach Auszug und Renovierung zu einem Preis angeboten, der nur noch für Gutverdienende realistisch ist.

Die Stadtverwaltung verwies auf verschiedene Instrumente: Erhaltungssatzungen, Beratungsangebote für Mieterinnen, strengere Prüfung von Umwandlungen in Eigentumswohnungen und Förderprogramme für sozialen Wohnraum. Kritiker sagten jedoch, solche Maßnahmen kämen oft zu spät oder seien zu schwach. Der Markt reagiere schneller als die Politik. Wenn Investoren ein Viertel als Gewinnchance entdecken, reichen einzelne Schutzregeln kaum aus, um soziale Mischung dauerhaft zu sichern.

Elena engagierte sich schließlich in einer Mieterinitiative. Sie lernte, Briefe von Eigentümern genauer zu prüfen, Beratungsstellen zu kontaktieren und Nachbarinnen zu informieren. Ihr Ziel war nicht, jede Veränderung zu verhindern. Sie wollte, dass Verbesserungen nicht automatisch zu Verdrängung führen. Ein saniertes Haus sollte nicht bedeuten, dass die

bisherigen Bewohner verschwinden müssen. Ein schöneres Viertel sollte auch für diejenigen schöner werden, die schon dort leben.

Der Text zeigt, dass Gentrifizierung zwischen berechtigter Aufwertung und sozialer Verdrängung steht. Städte brauchen Investitionen, Sanierung und lebendige öffentliche Räume. Doch wenn steigende Mieten, Spekulation und Umwandlung in Eigentum die bisherige Bevölkerung verdrängen, wird Aufwertung zur sozialen Auslese. Gerechte Stadtentwicklung bedeutet deshalb, nicht nur Gebäude zu modernisieren, sondern Nachbarschaften, bezahlbaren Wohnraum und soziale Vielfalt zu schützen.



Fragen zum Text

1. Wie war Elenas Viertel, als sie vor zwölf Jahren dort einzog?

2. Was mochte Elena besonders an ihrem Viertel?

3. Welche sichtbaren Veränderungen gab es in den letzten Jahren?

4. Warum freute Elena sich zunächst über manche Veränderungen?

5. Welche Probleme entstanden durch die Aufwertung?

6. Warum machte Elena der Verkauf ihres Hauses nervös?

7. Welche Position vertrat der junge Architekt?

8. Was kritisierte die Rentnerin?

9. Warum sind Neuvermietungen besonders wichtig?

10. Welche Instrumente nennt die Stadtverwaltung?

11. Warum reichen diese Instrumente laut Kritikern oft nicht aus?

12. Welche zentrale Aussage macht der Text?

Multiple Choice

1. Warum zog Elena gern in ihr Viertel?

- ☐ A) Weil es bezahlbar und sozial gemischt war.
- ☐ B) Weil dort nur Luxuswohnungen standen.
- ☐ C) Weil es keine Nachbarschaft gab.
- ☐ D) Weil alle Läden leer standen.

2. Was veränderte sich im Viertel?

- ☐ A) Neue Cafés, Sanierungen und teurere Geschäfte kamen hinzu.
- ☐ B) Alle Häuser wurden abgerissen.
- ☐ C) Die Mieten sanken überall stark.
- ☐ D) Es gab keine Investitionen mehr.

3. Warum musste die alte Schneiderei schließen?

- ☐ A) Wegen steigender Ladenmieten.
- ☐ B) Weil niemand Kleidung trug.
- ☐ C) Weil die Stadt alle Schneidereien verbot.
- ☐ D) Weil sie in eine andere Stadt expandierte.

4. Warum ist Modernisierung ambivalent?

- ☐ A) Sie kann Wohnungen verbessern, aber auch Mieterhöhungen ermöglichen.
- ☐ B) Sie verschlechtert grundsätzlich jede Wohnung.
- ☐ C) Sie hat nie finanzielle Folgen.
- ☐ D) Sie betrifft nur leere Häuser.

5. Was fragt die Rentnerin kritisch?

- ☐ A) Für wen das Viertel eigentlich attraktiver wird.
- ☐ B) Warum es keine Cafés gibt.
- ☐ C) Warum alle Mieten sinken.
- ☐ D) Warum Elena wegziehen möchte.

6. Was ist bei Neuvermietungen problematisch?

- ☐ A) Wohnungen können nach Renovierung zu viel höheren Preisen angeboten werden.
- ☐ B) Alte Mietverträge werden automatisch billiger.
- ☐ C) Niemand darf neu einziehen.
- ☐ D) Wohnungen verlieren immer an Wert.

7. Was will Elena mit der Mieterinitiative erreichen?

- ☐ A) Verbesserungen ohne automatische Verdrängung.
- ☐ B) Jede Sanierung vollständig verhindern.
- ☐ C) Alle neuen Bewohner ausschließen.
- ☐ D) Den öffentlichen Raum schließen.

8. Welche Aussage passt am besten zum Text?

- ☐ A) Aufwertung ist immer schlecht.
- ☐ B) Gerechte Stadtentwicklung muss Modernisierung und sozialen Schutz verbinden.
- ☐ C) Mieten spielen bei Gentrifizierung keine Rolle.
- ☐ D) Spekulation schützt soziale Mischung.

Ordne zu

A	B
Elena mochte ihr Viertel ursprünglich	weil es bezahlbar, gemischt und nachbarschaftlich war.
Neue Cafés und Geschäfte wirkten zuerst positiv	weil sie Leerstand und Vernachlässigung reduzierten.
Steigende Ladenmieten führten dazu	dass alte Geschäfte wie die Schneiderei schließen mussten.
Modernisierungen können sinnvoll sein	wenn sie Energie sparen und Wohnqualität verbessern.
Modernisierungen können problematisch werden	wenn sie als Begründung für starke Mieterhöhungen dienen.
Der Hausverkauf machte Elena nervös	weil ein neuer Eigentümer umfassende Sanierung ankündigte.
Der Architekt betonte Investitionen	weil vernachlässigte Häuser langfristig verfallen könnten.
Die Rentnerin kritisierte Aufwertung	wenn langjährige Bewohner dadurch verdrängt werden.
Neuvermietungen zeigen die Dynamik besonders deutlich	weil Preise nach Auszug stark steigen können.
Die Stadt nennt Schutzinstrumente	wie Erhaltungssatzungen und Mieterberatung.
Kritiker halten diese Instrumente oft für schwach	weil der Immobilienmarkt schneller reagiert.
Elena engagiert sich in einer Initiative	um Nachbarinnen zu informieren und Rechte zu prüfen.
Ihr Ziel ist nicht Stillstand	sondern Veränderung ohne soziale Verdrängung.
Der Text zeigt	dass Stadtentwicklung soziale Vielfalt schützen muss.

Bringe in die richtige Reihenfolge

Nr.	Satz / Ereignis	Reihenfolge
1.	Elena engagiert sich später in einer Mieterinitiative.	
2.	Elena zieht vor zwölf Jahren in ein bezahlbares, gemischtes Viertel.	
3.	Der Text zeigt Gentrifizierung als Konflikt zwischen Aufwertung und Verdrängung.	
4.	Neue Cafés, Geschäfte und Sanierungen verändern das Viertel.	
5.	Die alte Schneiderei muss wegen steigender Ladenmieten schließen.	
6.	In einer Nachbarschaftsversammlung werden unterschiedliche Positionen sichtbar.	
7.	Elena wird nervös, als ihr Haus verkauft und eine Sanierung angekündigt wird.	
8.	Die Stadt verweist auf Schutzinstrumente wie Erhaltungssatzungen.	
9.	Elena erkennt, dass Neuvermietungen besonders hohe Preissprünge ermöglichen.	
10.	Kritiker bezweifeln, dass die Maßnahmen schnell und stark genug sind.	
11.	Elena will Verbesserungen, aber ohne Verdrängung der bisherigen Bewohner.	
12.	Zuerst freut sich Elena über manche sichtbaren Verbesserungen.	



Finde den Fehler im Inhalt

1. Elenas Viertel war von Anfang an ein teures Luxusviertel.

2. Elena lehnte jede Verbesserung im Viertel sofort ab.

3. Die alte Schneiderei konnte trotz steigender Mieten problemlos bleiben.

4. Der neue Eigentümer versprach, niemals zu sanieren.

5. Der Architekt behauptete, Investitionen seien grundsätzlich unnötig.

6. Die Rentnerin fragte nur, warum es zu wenige teure Geschäfte gibt.

7. Der Text sagt, Erhaltungssatzungen lösen jedes Problem sofort.

8. Der Text stellt Gentrifizierung als rein positive Modernisierung dar.



Nimm Stellung zu der Frage, ob Gentrifizierung eher notwendige Aufwertung oder soziale Verdrängung bedeutet. Diskutiere Sanierungen, steigende Mieten, alte Nachbarschaften, Investoreninteressen und politische Schutzmaßnahmen.

Lösungen

Fragen zum Text

1. Es war unscheinbar, teilweise alt und grau, aber bezahlbar und sozial gemischt.
2. Sie mochte die Mischung aus verschiedenen Menschen, kleinen Läden und vertrauter Nachbarschaft.
3. Es eröffneten neue Cafés und Geschäfte, Häuser wurden saniert, Fassaden verbessert und öffentliche Räume attraktiver.
4. Sie wollte nicht, dass ihr Viertel vernachlässigt bleibt, und fand einige Verbesserungen sinnvoll.
5. Ladenmieten und Wohnungsmieten stiegen, alte Geschäfte mussten schließen und manche Bewohner konnten sich das Viertel kaum noch leisten.
6. Der neue Eigentümer kündigte eine Sanierung an, die möglicherweise spätere Mieterhöhungen rechtfertigen könnte.
7. Er meinte, Investitionen und Sanierungen seien nötig, weil alte Häuser sonst verfallen und das Viertel Verbesserungen braucht.
8. Sie fragte, für wen das Viertel attraktiver werde, wenn langjährige Bewohnerinnen verdrängt werden.
9. Nach Auszug und Renovierung können Wohnungen deutlich teurer angeboten werden und für normale Einkommen unerreichbar werden.
10. Genannt werden Erhaltungssatzungen, Mieterberatung, Prüfung von Umwandlungen und Förderprogramme für sozialen Wohnraum.
11. Sie kommen oft zu spät oder sind schwächer als die Dynamik des Marktes und der Spekulation.
12. Der Text zeigt, dass Stadtaufwertung sinnvoll sein kann, aber ohne Schutzmechanismen zur Verdrängung führt.

Multiple Choice

1. A) Weil es bezahlbar und sozial gemischt war.
2. A) Neue Cafés, Sanierungen und teurere Geschäfte kamen hinzu.
3. A) Wegen steigender Ladenmieten.
4. A) Sie kann Wohnungen verbessern, aber auch Mieterhöhungen ermöglichen.
5. A) Für wen das Viertel eigentlich attraktiver wird.
6. A) Wohnungen können nach Renovierung zu viel höheren Preisen angeboten werden.
7. A) Verbesserungen ohne automatische Verdrängung.
8. B) Gerechte Stadtentwicklung muss Modernisierung und sozialen Schutz verbinden.

Zuordnung

1. 1. Elena mochte ihr Viertel ursprünglich — weil es bezahlbar, gemischt und nachbarschaftlich war.
2. 2. Neue Cafés und Geschäfte wirkten zuerst positiv — weil sie Leerstand und Vernachlässigung reduzierten.

Lösungen

Zuordnung (Fortsetzung)

3. 3. Steigende Ladenmieten führten dazu — dass alte Geschäfte wie die Schneiderei schließen mussten.
4. 4. Modernisierungen können sinnvoll sein — wenn sie Energie sparen und Wohnqualität verbessern.
5. 5. Modernisierungen können problematisch werden — wenn sie als Begründung für starke Mieterhöhungen dienen.
6. 6. Der Hausverkauf machte Elena nervös — weil ein neuer Eigentümer umfassende Sanierung ankündigte.
7. 7. Der Architekt betonte Investitionen — weil vernachlässigte Häuser langfristig verfallen könnten.
8. 8. Die Rentnerin kritisierte Aufwertung — wenn langjährige Bewohner dadurch verdrängt werden.
9. 9. Neuvermietungen zeigen die Dynamik besonders deutlich — weil Preise nach Auszug stark steigen können.
10. 10. Die Stadt nennt Schutzinstrumente — wie Erhaltungssatzungen und Mieterberatung.
11. 11. Kritiker halten diese Instrumente oft für schwach — weil der Immobilienmarkt schneller reagiert.
12. 12. Elena engagiert sich in einer Initiative — um Nachbarinnen zu informieren und Rechte zu prüfen.
13. 13. Ihr Ziel ist nicht Stillstand — sondern Veränderung ohne soziale Verdrängung.
14. 14. Der Text zeigt — dass Stadtentwicklung soziale Vielfalt schützen muss.

Reihenfolge

1. 1. Elena zieht vor zwölf Jahren in ein bezahlbares, gemischtes Viertel.
2. 2. Neue Cafés, Geschäfte und Sanierungen verändern das Viertel.
3. 3. Zuerst freut sich Elena über manche sichtbaren Verbesserungen.
4. 4. Die alte Schneiderei muss wegen steigender Ladenmieten schließen.
5. 5. Elena wird nervös, als ihr Haus verkauft und eine Sanierung angekündigt wird.
6. 6. In einer Nachbarschaftsversammlung werden unterschiedliche Positionen sichtbar.
7. 7. Elena erkennt, dass Neuvermietungen besonders hohe Preissprünge ermöglichen.
8. 8. Die Stadt verweist auf Schutzinstrumente wie Erhaltungssatzungen.
9. 9. Kritiker bezweifeln, dass die Maßnahmen schnell und stark genug sind.
10. 10. Elena engagiert sich später in einer Mieterinitiative.
11. 11. Elena will Verbesserungen, aber ohne Verdrängung der bisherigen Bewohner.
12. 12. Der Text zeigt Gentrifizierung als Konflikt zwischen Aufwertung und Verdrängung.

Lösungen

Fehler finden

1. Das Viertel war ursprünglich unscheinbar, bezahlbar und sozial gemischt.
2. Elena freute sich zunächst über manche Verbesserungen und wollte keine Vernachlässigung.
3. Die Schneiderei musste schließen, weil die Ladenmieten stiegen.
4. Er kündigte eine umfassende Sanierung an.
5. Er betonte, dass alte Häuser Investitionen brauchen, um nicht zu verfallen.
6. Sie fragte kritisch, für wen das Viertel attraktiver wird, wenn langjährige Bewohner verdrängt werden.
7. Der Text zeigt, dass solche Instrumente helfen können, aber oft zu spät oder zu schwach wirken.
8. Der Text zeigt sowohl Verbesserungen als auch Risiken sozialer Verdrängung.