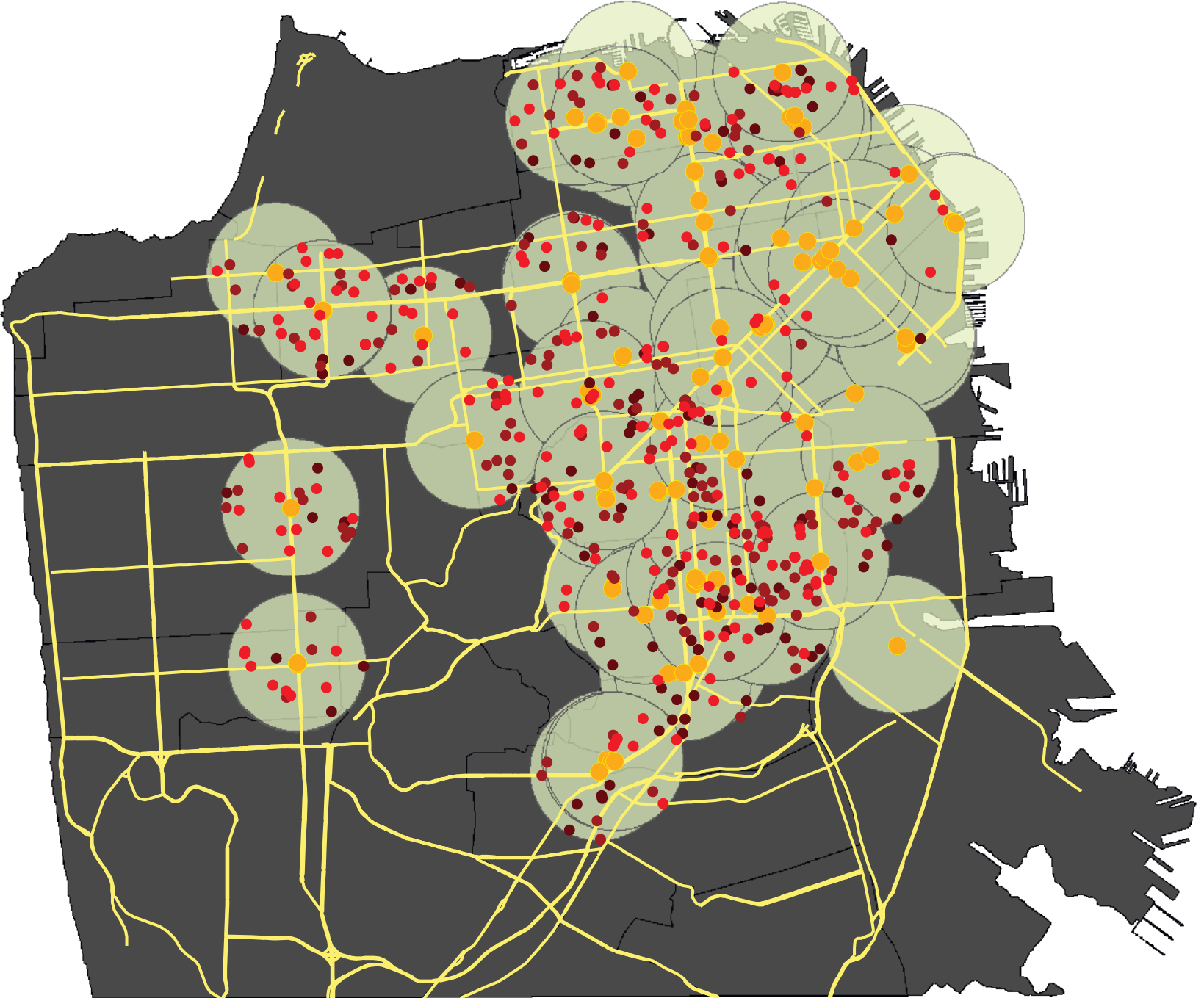


Auch so lässt sich Stadtentwicklung beschreiben: Wohnungsräumungen im Umkreis von Haltestellen der Firmenbusse in Downtown San Francisco. Karte: AEMP

- Wohnungsräumungen 2013
- Wohnungsräumungen 2012
- Wohnungsräumungen 2011
- Haltestellen Firmenbusse



# Lässt sich Gentrifizierung messen?

Text **Melanie Humann**

## **Die dramatische Lage auf dem Wohnungsmarkt in der San Francisco Bay Area erzeugt neue Allianzen. Stadtverwaltungen, Universitäten und gemeinnützige Initiativen suchen nach Werkzeugen, um Transformationsprozesse besser verstehen und steuern zu können. Könnten die Datenströme, die mit der zunehmenden Digitalisierung gesammelt werden, am Ende sogar dem Gemeinwohl dienen?**

In der San Francisco Bay Area leben die meisten US-amerikanischen Pendler, die täglich mehr als neunzig Minuten und achtzig Kilometer pro Strecke zurücklegen, sogenannte „mega commuters“. Viele von ihnen kommen aus Stockton, einer Stadt im kalifornischen Inland, rund hundert Kilometer Luftlinie von San Francisco entfernt. Dazwischen liegen ein Berg Rücken und die Brücken über die San Francisco Bay, was die Mieten in Stockton sehr günstig und die Wegstrecke zu einem Albtraum macht. Die New York Times begleitete im August 2017 eine Pendlerin auf ihrem täglichen Weg zur Arbeit. Ihr Wecker klingelt nachts um Viertel nach zwei, damit sie morgens um sieben in Downtown San Francisco mit der Arbeit beginnen kann. Von ihrem Jahresgehalt von 80.000 Dollar, das sie als Angestellte beim Ministerium für Gesundheit und Soziales verdient, könne sie sich in San Francisco gerade mal ein Ein-Zimmer-Apartment leisten, sagt sie, und gab einer Drei-Zimmer-Wohnung in Stockton den Vorzug. Diese Wahl haben jedoch die vielen Menschen gar nicht mehr, die aufgrund der hohen Immobilien- und Mietpreise in den letzten Jahren ganz aus der Bay Area weggezogen sind.

Auslöser für das rege Treiben rund um die San Francisco Bay ist das Wiedererstarken der Technologiewirtschaft, die seit 2009 jährlich 40 Prozent des US-weiten Risikokapitals angezogen hat. Allein im letzten Jahr waren es 23 Milliarden Dollar. Junge Programmierinnen und IT-Spezialisten aus aller Welt werden mit hohen Gehältern in das Silicon Valley gelockt. Die neuen IT-Jobs übertreffen bereits obere Mittelschichtseinkommen und bringen so die Gehaltsstrukturen der Region massiv ins Ungleichgewicht. Den Spitzenplatz bei der Lohnungleichheit in US-amerikanischen Städten nimmt derzeit das im Herzen des Silicon Valley gelegene San José ein. Aber auch in San Francisco verfügen die oberen fünf Prozent der Haushalte bereits über elf mal mehr Einkommen als die unteren 20 Prozent.

Nicht jeder, der im Silicon Valley arbeitet, will dort auch wohnen. Zu wenig urban und zu autofixiert erscheint die endlose Gemengelage aus Einfamilienhäusern, Autowaschanlagen, Schnellrestaurants, Neonreklamen, neuen Malls und alten Kleinstadtzentren, die sich entlang des historischen Camino Real über 60 Kilometer zwischen San José und San Francisco an-

einander reihen. Deshalb pendeln viele lieber mit einem Google-Bus hinter verdunkelten Scheiben zwischen Stadt und Firmencampus. In Kolonnen bringen diese mit WLAN, Klimaanlage und Snacks ausgestatteten, firmeneigenen Luxusbusse die Angestellten von Google, Apple oder Facebook in das Silicon Valley und zurück nach San Francisco. Dort hat die Vorliebe für die fußläufigen und innerstädtisch geprägten Viertel eine neue Welle der Gentrifizierung ausgelöst.

### **In den Wohnvierteln ist es auffallend still und leer**

Gentrifizierung ist in San Francisco kein neues Phänomen. Bereits 1985 beschrieb ein Artikel in der LA Times San Francisco als „die wohl am stärksten gentrifizierte Großstadt der USA. Stadtviertel, die noch vor zehn Jahren Arbeiterviertel waren, sind heutzutage Ghettos für gutverdienende junge Menschen“. Yuppification und Croissantification waren damals die Schlagworte. Dreißig Jahre später heißen die jungen Gutverdiener Techies, anstelle von Croissants werden kohlenhydratarme Vital- und Wellnessdrinks konsumiert und die neuen Schlagworte „Eviction“ und „Displacement“ klingen nicht mehr euphemistisch, sondern benennen klar die harte Realität vieler Bewohnerinnen. Wer kein Techie ist und nicht das Glück hat, bereits in einer geförderten oder eigenen Wohnung zu leben, fliegt spätestens beim nächsten Wohnungswechsel aus der Stadt oder landet auf der Straße. Aufgrund der knappen Wohnraumressourcen und damit verbundener Spekulation sind so innerhalb kurzer Zeit nicht nur einkommensschwache Haushalte, sondern auch die Mittelschicht aus der Stadt verdrängt worden. Dabei hätte San Francisco aufgrund seiner niedrigen Bebauungsstruktur ein enormes Potenzial zur Nachverdichtung. Eine ausgeprägte NIMBY-Haltung (Not In My Back Yard) verhindert oder verzögert allerdings häufig den Bau neuer Wohnungen. Zwischen den bunten und kleinteiligen Holzhäusern in den Wohnvierteln außerhalb von Downtown ist es die meiste Zeit am Tag auffallend still und leer, und so soll es nach dem Willen vieler Bewohner auch bleiben. Um die Debatte über die Nachverdichtung der Stadt voranzubringen, sind deshalb neben neuen Gesetzen zur zügigeren Umsetzung von Bauvorhaben inzwischen Organisationen wie



San Francisco: sauberer, weißer, heller – eine der vielen Wandmalereien in der Clarion Alley Foto: Felix Hartenstein

YIMBY (Yes In My Back Yard) gegründet worden. Derzeit entstehen allerdings entweder nur geförderte Wohnungen für besonders einkommensschwache Haushalte oder sehr teure Wohnungen, mit der Folge, dass mittlerweile selbst Familien und Haushalte mit einem Jahreseinkommen von bis zu 150.000 Dollar keine passende Wohnung mehr finden. Wer weite Wege und hohe Mieten nicht auf sich nehmen möchte oder kann, zieht nach Seattle, Austin oder sogar nach New York, weil selbst dort das Leben günstiger ist. Zurück bleiben die Reichen und die Armen. Neben den tausenden Obdachlosen gibt es inzwischen ganze Familien, die sich trotz Arbeit keine Wohnung mehr leisten können. Sie schlafen in Campern oder in ihren Autos auf Parkplätzen gegenüber ihren Arbeitsstätten im Silicon Valley. Die Zählungen variieren dabei stark und zeigen vor allem, dass Menschen ohne festes Obdach nur schwer zu ermitteln sind. Zu übersehen sind sie jedoch nicht mehr.

### Gentrifizierungs-Index und Frühwarnsystem

Bisher konnte zwar noch keine Studie einen Zusammenhang zwischen der Ansiedlung von Tech-Industrie und dem Anstieg ungleicher Lebensverhältnisse in Städten nachweisen. In der San Francisco Bay Area machen die beobachteten Entwicklungen aber deutlich, dass extreme Lohnungleichheit zu sozialer und räumlicher Segregation in Stadtregionen führen kann. Ursachen und Folgen dieser sozialen Transformationsprozesse waren lange Zeit nur schwer zu erfassen oder gar zu quantifizieren. Gentrifizierung war in erster Linie ein Phänomen, das als schleichende Veränderung der Lebensumwelt, in Geschichten vom Hörensagen oder als

investigative Einzelfallreportage auftauchte. Die mit der Verdrängung einhergehenden Prozesse wie die Entwicklung der Mietpreise, Räumungen, Pendlerströme oder Grundstückskäufe erzeugen aufgrund der zunehmenden Digitalisierung mittlerweile aber valide Daten. Die Chance, aus diesen Datenbeständen belastbare Informationen über die Strukturen und Dynamiken des Gentrifizierungsprozesses generieren zu können, wurde zunächst von den Kommunalverwaltungen der Bay Area ergriffen.

Das Center of Community Innovation (CCI) der Universität Berkeley entwickelt seit 2013 im regionalen Auftrag ein datenbasiertes Analyse- und Frühwarnsystem für Verdrängungsprozesse. Das „Regional Early Warning System for Displacement“ typologisiert Stadtviertel nach ihrem Veränderungsgrad und -potenzial. Das Forschungsteam des CCI konzipierte dafür in Zusammenarbeit mit Nachbarschaftsinitiativen, Mieterverbänden, Soziologen und Informatikerinnen den Gentrifizierungs-Index: eine Kombination aus rund fünfzig Faktoren, mit denen Verdrängungsprozesse gemessen und vorhersehbar gemacht werden sollen. Als wichtigster Indikator wird dabei der Wegzug von Haushalten mit geringem Einkommen aus einer Nachbarschaft bewertet. Alle fünfzig Faktoren sind durch quantitative und qualitative Daten hinterlegt und in sieben Analysebereiche sortiert:

1. Die Veränderung von Immobilienwerten und Mieten
2. Die getätigten und geplanten Investitionen im Quartier
3. Die fehlenden Investitionen im Quartier
4. Die Veränderung der Eigentumsverhältnisse und demografische Veränderungen inklusive ethnischer Herkunft, Einkommen und Bildungsstand

# Digitale Werkzeuge ermöglichen ein besseres Verständnis von Stadtentwicklungsprozessen. Die Ursachen der Lohnungleichheit werden auch sie nicht beseitigen.

5. Das Potenzial der Nachbarschaft, Investitionen anzuziehen
6. Die Gründe des Zu- und Wegzugs
7. Die Bewältigungsstrategien des Quartiers gegenüber Verdrängung

Die Ergebnisse der verknüpften Datensätze werden als interaktive Karten dargestellt und sind auf der Webseite [www.urbandisplacement.org](http://www.urbandisplacement.org) kostenlos verfügbar. Das ermöglicht eine breite Verwertungsmöglichkeit durch Bürgerinnen und Aktivisten in öffentlichen Veranstaltungen, durch Studierende und Wissenschaftlerinnen zu Forschungszwecken und durch Verwaltungen und Institutionen zur Information und Planung.

## Die Geschichte der Stadt in narrativen Karten

Digitale Karten sind in San Francisco aber nicht nur ein analytisches Werkzeug, sie werden auch zur Zusammenarbeit außerhalb von Institutionen genutzt. Aktivistinnen und Geografen des Anti-Eviction-Mapping-Projects (AEMP) bedienen sich der Methode des „narrative mapmakings“ und erzählen mit Hilfe von Daten, Karten und Zeitzeugenberichten die Geschichten der Gentrifizierung und Verdrängung aus Sicht der Bewohner. Eine Schlüsselkarte des AEMP-Projekts, die „Tech Bus Stop Eviction Map“ (Seite 74), überlagert die Standorte von Zwangsräumungen in San Francisco im Zeitraum von 2011 bis 2013 mit den Haltestellen der Google-Busse. Die Karte zeigt, dass 69 Prozent der Zwangsräumungen in einem fußläufigen Umkreis dieser Haltestellen stattfanden. Die im gleichen Zeitraum angestiegenen Mietpreise im Bereich der Haltestellen ließen den Rückschluss zu, dass die Wohnungen gekündigt wurden, um sie teurer vermieten zu können. Die Veröffentlichung der Karte wurde damals von Protestaktionen begleitet, die dazu führten, dass der Routenverlauf und die Nutzung der Haltestellen durch das private Transportsystem seit diesem Jahr reguliert werden. Den Initiatoren der AEMP-Plattform ist es dabei wichtig, nicht nur einem „datengetriebenen Aktivismus“ zu folgen, der „die komplexen sozialen Lebenswelten auf Punkte in einer Karte reduziert“, sondern auch die „Erfahrungen und Geschichten der Verdrängung, des Verlustes und des Widerstandes“ zu dokumentieren. Über die Jahre ist so ein umfangreiches Archiv mit Informationen, Tipps, Erzählungen, Karten und Videos entstanden ([www.antievictionmap.com](http://www.antievictionmap.com)).

Während im Silicon Valley Daten und Technologien profitorientiert eingesetzt werden, zeigen die beschriebenen Projekte, wie sich mit dem Fortschritt der Digitalisierung auch gemeinwohlorientierte digitale Werkzeuge entwickeln lassen. Dazu braucht es allerdings eine Reihe von Voraussetzungen, von der staatlichen Bereitstellung frei verfügbarer und anonymisierter Daten über Open-Source-Programme bis hin zu einer unabhängigen Finanzierung von Projekten. Digitale Werkzeuge können ein besseres Verständnis von Stadtentwicklungsprozessen ermöglichen und die Bevölkerung darin unterstützen, sich stärker an der Planung und Entwicklung ihrer Stadt zu beteiligen. Die Ursachen von Lohnungleichheit und Gentrifizierung werden aber auch sie nicht beeinflussen können.

Aus dem Englischen von Shirin Homann

---

## Literaturliste

Against the smart city. Adam Greenfield, Do projects, 2013

Das digitale Debakel. Andrew Keen, DVA Verlag, 2015

Der Circle. Dave Eggers, KiWi-Taschenbuch, Köln, 2015

Radical Technologies. Adam Greenfield, Verso, London, 2017

Silicon Valley: Was aus dem mächtigsten Tal der Welt auf uns zukommt. Christoph Keese, Penguin Verlag, München, 2014

Smart Cities: Big Data, Civic Hackers, and the Quest for a New Utopia. Anthony M. Townsend, W.W. Norton & Company, New York, 2013

Smarte Neue Welt: Die digitale Technik und die Freiheit des Menschen. Evgeny Morozov, Karl Blessing Verlag, München, 2013

The Dot-Com city: Silicon valley urbanism, Alexandra Lange, Strelka Press, Moskau, 2014

The City as Interface: How New Media are Changing the City. Martijn de Waal, nai10 publishers, Rotterdam, 2014

---