

Johannes FIEDLER:

Gentrifizierung und Stadtraum

Grüne Akademie, 4. Februar 2026

1- Aufbau

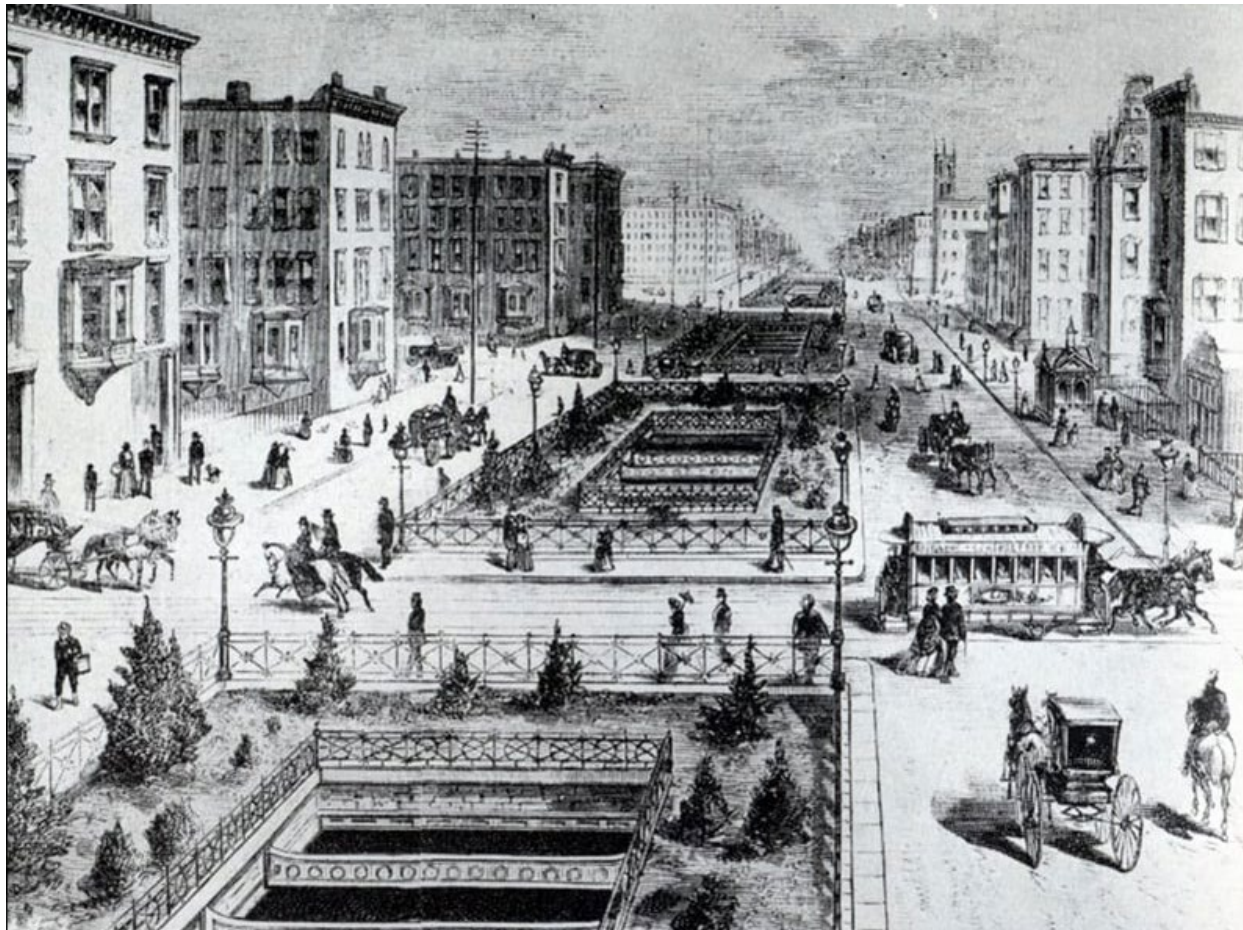
1850 – 1900

gesellschaftlicher Kontext:

- Urbanisierung
- Industrialisierung
- Ausbau öffentliche Infrastruktur
- Zuzug weiße Mittelklasse
- sozialer Aufstieg

Immobilienwirtschaft:

- Errichtung durch professionelle Akteure (*developer*)
- Verkauf an den Mittelstand
- Selbstnutzung
- Vermietung für Rendite und Alterssicherung



Harlem 1870
iridetheharlemline.com



Transformation Harlem, NY

2 - Diversifizierung

1900 – 1950

gesellschaftlicher Kontext:

- Zuzug und sozialer Aufstieg nicht-weißer Bevölkerung
- Proletarisierung
- Auszug der jüdischen Bevölkerung

Wohnungswirtschaft:

- Rendite durch Vermietung
- *tenement buildings* (Zinskasernen)

Harlem 1905
Ephemeral New York



Harlem 1935 (Brown History)

Transformation Harlem, NY

2 - Diversifizierung

1900 – 1950

gesellschaftlicher Kontext:

- Zuzug und sozialer Aufstieg nicht-weißer Bevölkerung
- Nutzungsvielfalt (Handel, Gewerbe, Dienstleistung)
- Entstehen *Black Culture*

Immobilienwirtschaft:

- Modernisierung der Bausubstanz
- *corporate architecture*



Harlem 1970
Camilo José Vergara
rarehistoricalphotos.com

Transformation Harlem, NY

3 - Verfall

1950 – 1985

gesellschaftlicher Kontext:

- Automatisierung
- Suburbanisierung
- De-Industrialisierung
- Abwanderung der Mittelklasse
- ethnische Entmischung (*white flight*)
- Abbau öffentliche Leistungen und Infrastruktur

Immobilienwirtschaft:

- *de-investment*
- *red-lining*



Transformation Harlem, NY

3 - Verfall

1950 – 1985

gesellschaftlicher Kontext:

- Automatisierung
- Suburbanisierung
- De-Industrialisierung
- Abwanderung der Mittelklasse
- ethnische Entmischung (*white flight*)
- Abbau öffentliche Leistungen und Infrastruktur

Immobilienwirtschaft:

- *de-investment*
- *red-lining*

Harlem 1970
Camilo José Vergara
rarehistoricalphotos.com



Harlem 2013
Business Insider

Transformation Harlem, NY

4 – Revitalisierung

ab 1985

gesellschaftlicher Kontext:

- Neubewertung des Urbanen
- Kultur als Katalysator
- Zuzug neue Mittelschicht
- ethnische Vielfalt
- sozialer Aufstieg der nicht-weißen Bevölkerung
- Verbesserung öffentliche Leistungen und Sicherheit
- Verdrängung prekärer Nutzungen
- Verdrängung schwacher Bevölkerungsgruppen

Immobilienwirtschaft:

- Investition zur Selbstnutzung
- institutionelle Anleger
- Rendite und Aufwertung

Transformation Harlem, NY

4 – Revitalisierung

ab 1985

gesellschaftlicher Kontext:

- Neubewertung des Urbanen
- Kultur als Katalysator
- Zuzug neue Mittelschicht
- ethnische Vielfalt
- sozialer Aufstieg der nicht-weißen Bevölkerung
- Verbesserung öffentliche Leistungen und Sicherheit
- Verdrängung prekärer Nutzungen
- Verdrängung schwacher Bevölkerungsgruppen

Immobilienwirtschaft:

- Investition zur Selbstnutzung
- institutionelle Anleger
- Rendite und Aufwertung



Harlem Studio Museum
thecuriouslyptowner.com

Johannes Fiedler: Gentrifizierung
Grüne Akademie Graz, 4.2.2026



Harlem heute
NewYork.co.uk

Harlem, NY

5 - Verödung

ab 2000

gesellschaftlicher Kontext:

- Neubewertung durch die Außensicht
- zunehmende Rolle der Bildwirkung
- touristische Ausrichtung
- Verdrängung der ersten Generation der *gentrifier*

Immobilienwirtschaft:

- Konservierung ikonischer Baubestand
- hochpreisige Neubauten
- weitere Ausrichtung auf Anlage und Wertsteigerung
- Zweitwohnungen
- Kurzzeitvermietung



Gentrifizierung

...ist die Wiederaneignung bürgerlicher Gebiete durch ein neues Bürgertum – es definiert sich über die Nutzung des öffentlichen Raums, über Mobilitätsverhalten, über Freizeitkultur und Kinderfreundlichkeit.

Die Stadt braucht Menschen, die sich kümmern, um den öffentlichen Raum, um die Erhaltung von Bestand, um soziale Kohärenz...

Brooklyn, NY

Brooklyn, NY

Gentrifizierung

...benötigt Gebiete, wo Häuser an Straßen stehen - keine Einfamilienhausgebiete, keine Wohnanlagen.

...benötigt Einheiten, die klein genug sind, dass sie von Selbstnutzer:innen (*user-owners*) erworben und betrieben werden können.

Dort kann man tun, was urbane Menschen immer schon getan haben: wohnen, arbeiten, Geschäfte und Werkstätten betreiben, Eigentum bilden...

Brooklyn, NY



Johannes Fiedler: Gentrifizierung
Grüne Akademie Graz, 4.2.2026

Brooklyn, NY

Gentrifizierung

...birgt Gefahren:

- Kommodifizierung des öffentlichen Raumes und des Stadtbildes
- Marktwert dominiert gegenüber Nutzwert
- Rückgang Nutzungsvielfalt und Nutzungsintensität

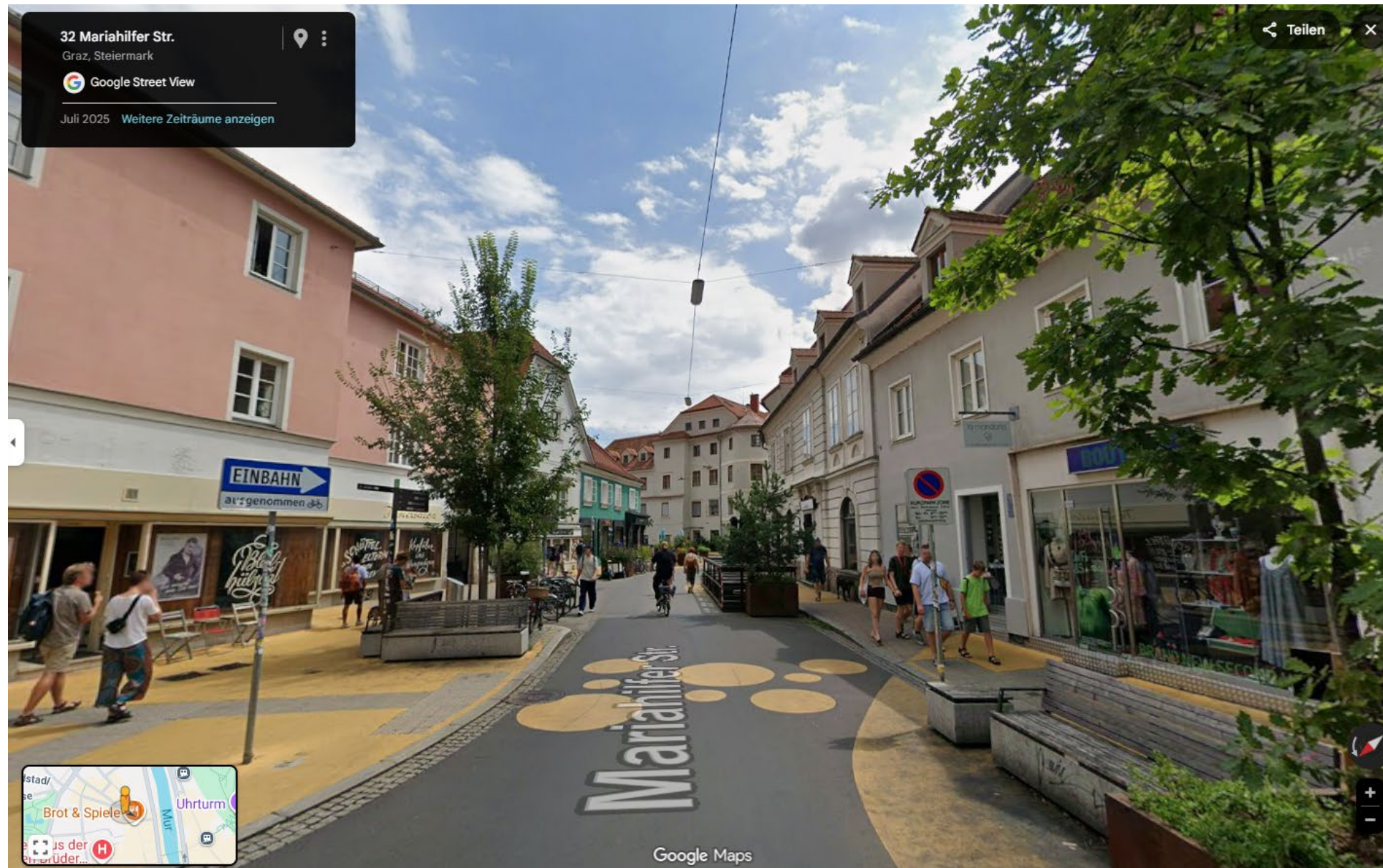
„Gibt es einen dauerhaften Zustand zwischen Wohlstandsverödung und malerischer Armut?“

Johannes Fiedler:
Urbanisierung, globale; Springer 2004

Brooklyn, NY



Johannes Fiedler: Gentrifizierung
Grüne Akademie Graz, 4.2.2026



Graz

Johannes Fiedler: Gentrifizierung
Grüne Akademie Graz, 4.2.2026



Johannes Fiedler: Gentrifizierung
Grüne Akademie Graz, 4.2.2026



Graz

Johannes Fiedler: Gentrifizierung als sozialräumliches Phänomen
Grüne Akademie Graz, 4.2.2026



Johannes Fiedler: Gentrifizierung
Grüne Akademie Graz, 4.2.2026



Johannes Fiedler: Gentrifizierung
Grüne Akademie Graz, 4.2.2026



Graz
Josefigasse

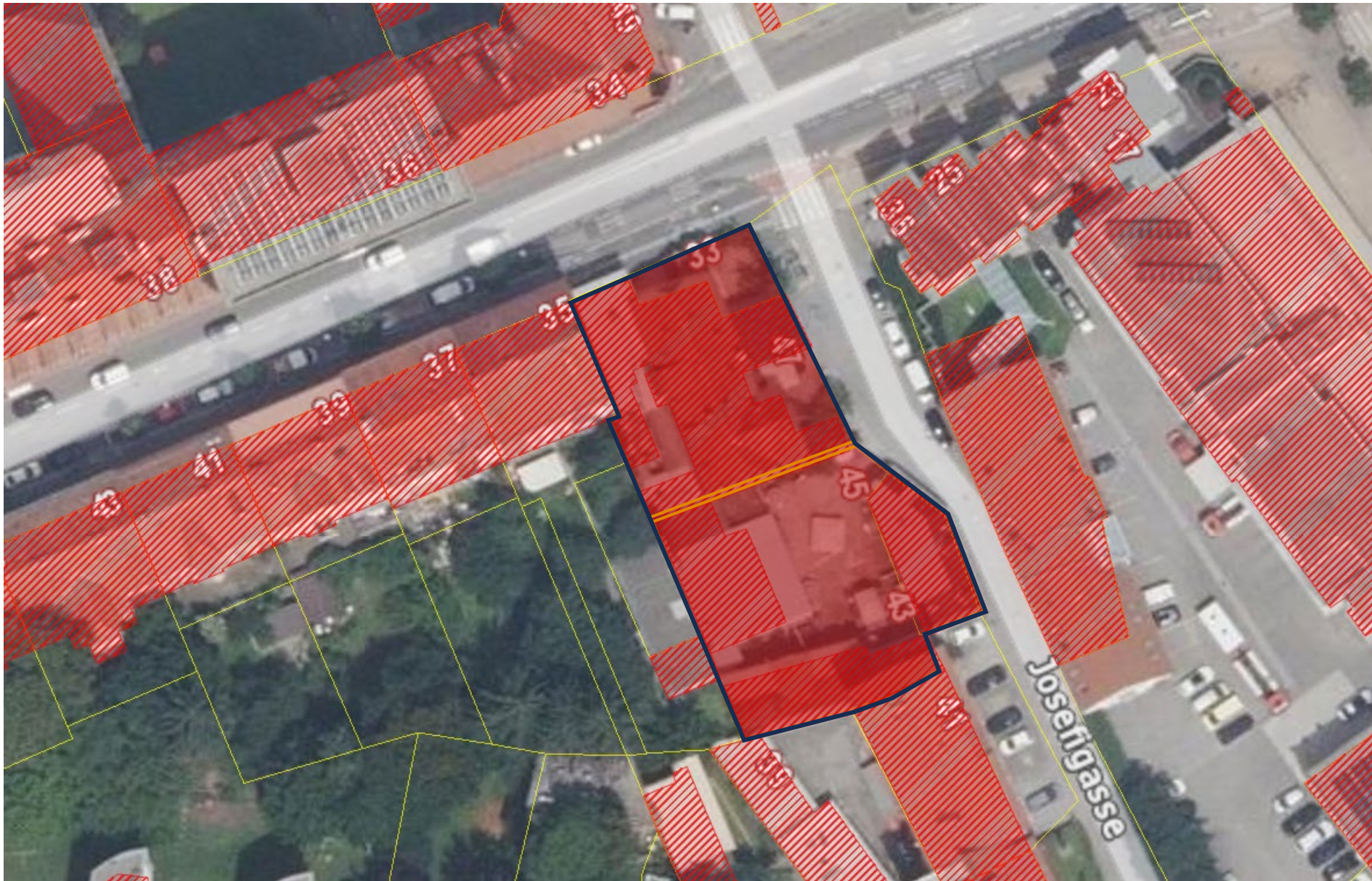
Johannes Fiedler: Gentrifizierung
Grüne Akademie Graz, 4.2.2026



Johannes Fiedler: Gentrifizierung
Grüne Akademie Graz, 4.2.2026



Johannes Fiedler: Gentrifizierung
Grüne Akademie Graz, 4.2.2026



Johannes Fiedler: Gentrifizierung
Grüne Akademie Graz, 4.2.2026

Prinzipien für eine nachhaltige und sozialverträgliche Revitalisierung „*soft gentrification*“

- Verdrängungseffekte über Mietrecht und Bestandsschutz mindern
- Vielfalt in Nutzung und sozialer Zusammensetzung kultivieren
- durchgehende Fußläufigkeit der öffentlichen Räume
- historischen Baubestand (nicht nur denkmalgeschützte Objekte) bewahren
- kleinteilige Parzellierung erhalten
- lange Gebäudefronten vermeiden
- Gliederung der straßenbegrenzenden Bebauung (Vor- und Rücksprünge, Bäume...)
- Sockelzonen im Neubau vielfältig nutzen und gestalten