

# Gentrification in den Altstädten des Königreichs Marokko

ANTON ESCHER UND SANDRA PETERMANN

## „Leben wie ein Pascha in der Medina“

... mit diesem Slogan und ähnlichen Werbetexten preisen in jüngerer Vergangenheit ausländische und marokkanische Immobilienfirmen im Internet den Hauskauf in den Altstädten von Marrakesch, Fès, Essaouira, Asilah, Tanger und Meknes an. Dies erstaunt, da laut wissenschaftlicher Literatur die Bausubstanz der Wohnhäuser in den Altstädten des Maghreb verfällt und dieser Prozess nicht aufgehalten werden kann. Vielfältige Planungsvorschläge zur Rettung der islamisch-orientalischen Altstädte konnten bislang nur rudimentär umgesetzt werden. Auch die Aufnahme zahlreicher Altstädte in das Programm des Weltkulturerbes der UNESCO konnte daran nichts ändern.

In den letzten Jahren des 20. Jahrhunderts lässt sich nun ein tiefgreifender Erneuerungsprozess der Bausubstanz in mehreren Altstädten des Königreichs Marokko [Abb. 1] feststellen, der weltweit als Gentrification bekannt ist, bislang aber kaum in Drittweltländern zu beobachten war. Unter Gentrification versteht man den baulichen und sozialen Aufwertungsprozess abgesunkener, innenstadtnaher Wohngebiete durch die Verdrängung einer statusniedrigen durch eine statushohe Bevölkerungsschicht. Herausragendes Beispiel für diesen Prozess ist die Medina der Stadt Marrakesch [Foto 1].



Foto 1 Gentrification als Thema in der marokkanischen Presse: „Ryad – le nouveau must“



### „Touristische Entdeckung“ und „europäische Eroberung“ der Medina von Marrakesch

Als Geburtsstunde der Entdeckung und Eroberung der Medina von Marrakesch kann die französische Protektoratszeit (1912–1956) angesehen werden. Aufgrund der französischen Protektoratspolitik unter dem Generalresidenten Marschall Lyautey (1912–1924), welche eine räumliche und soziale Trennung der Altstädte von den durch die Franzosen errichteten Neustädten zum Ziel hatte, wurden die marokkanischen Altstädte konserviert. In jener Zeit entdeckten zudem europäische Künstler, allen voran Jacques Majorelle, in Marokko aufgrund der Faszination des Fremden, der leuchtenden Farben, der sonderbaren Gerüche, der intensiven Sonne und der exotischen Menschen ihren „Orient“.

Nach der Unabhängigkeit veränderte sich die Situation in den Altstädten. Die marokkanische Ober- und Mittelschicht wanderte in die Wohnungen der Neustädte ab, die von der französischen Kolonialbevölkerung verlassen wurden. Die Medina wurde nunmehr zu einem Wohnquartier mittlerer und unterer Einkommensschichten, die vom Land zuzogen. Die Bausubstanz verfiel zunehmend.

Abb. 1 Die großen Städte des Königreichs Marokko



Ab Mitte der 1950er Jahre zog die Altstadt nach und nach Ausländer in ihren Bann. Zunächst kamen vereinzelt Aussteiger der Beat-Generation, welche über Tanger den Weg in den Süden nahmen, gefolgt von mit Blumen bekränzten Hippies und dem internationalen Jetset. Viele Fremde wurden von der ausländischen Gay-Community in Marrakesch angezogen. Sie ließen sich zunächst in den Palmengärten und in verkehrstechnisch leicht zugänglichen Altstadtvierteln nieder. Doch die Zahl der Ausländer blieb überschaubar und erst Ende der 1990er Jahre boomte der Hauskauf.

Foto 2 Touristen in der Medina von Marrakesch vor einem Schaukasten mit Immobilienangeboten



Im Sommer 1999 lebten rund 150 ausländische Hausbesitzer in der Medina. Maßgeblich verantwortlich für diesen Aufschwung ist die Ausstrahlung einer Sendung im französischen Fernsehen, welche die Möglichkeit des Hauskaufs in den Altstädten von Marrakesch und Essaouira sowie die finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen des Immobilienerwerbs in Marokko thematisierte. Verstärkt wurde diese Dynamik durch einen jungen belgischen Architekten, der zahlreiche alte Häuser in der Medina für seine Dissertation vermessen hat und sie seitdem über eine marokkanisch-belgische Immobilienfirma auf dem Markt weltweit anbietet. Weiterhin trugen Printmedien, Spielfilme und das Internet dazu bei, das orientalische und märchenhafte Image der Stadt Marrakesch und die Attraktivität des Kaufs eines städtischen Wohnhauses in der Medina mit Garten im Innenhof (*Riad*) zu verbreiten.

Zwischen Sommer 1999 und Ende 2000 stieg die Zahl der ausländischen Hauseigentümer in der Medina auf rund 500, im März 2003 konnten über 900 ausländische Immobilienbesitzer in der Medina gezählt werden. Dabei ist zu beachten, dass viele ausländische Eigentümer über mehrere Häuser – bis hin zu ganzen Sackgassenabschnitten – in der Medina verfügen. Es hat sich ein weltweiter Markt entwickelt, auf welchem Immobilienfirmen Häuser der Medina in allen gewünschten Renovierungszuständen anbieten [Foto 2]. Dieses breite Immobilienangebot wird inzwischen nicht nur von Künstlern, Homosexuellen, Jetsettern und Exoten nachgefragt, sondern auch „mittelständische Jedermanns“ entscheiden sich zunehmend für diesen „Wohnsitz im Paradies“. Somit leben heute Jetsets, Künstler, Touristen, Berufstätige, bikulturelle Ehepaare und Rentner in der Altstadt von Marrakesch.

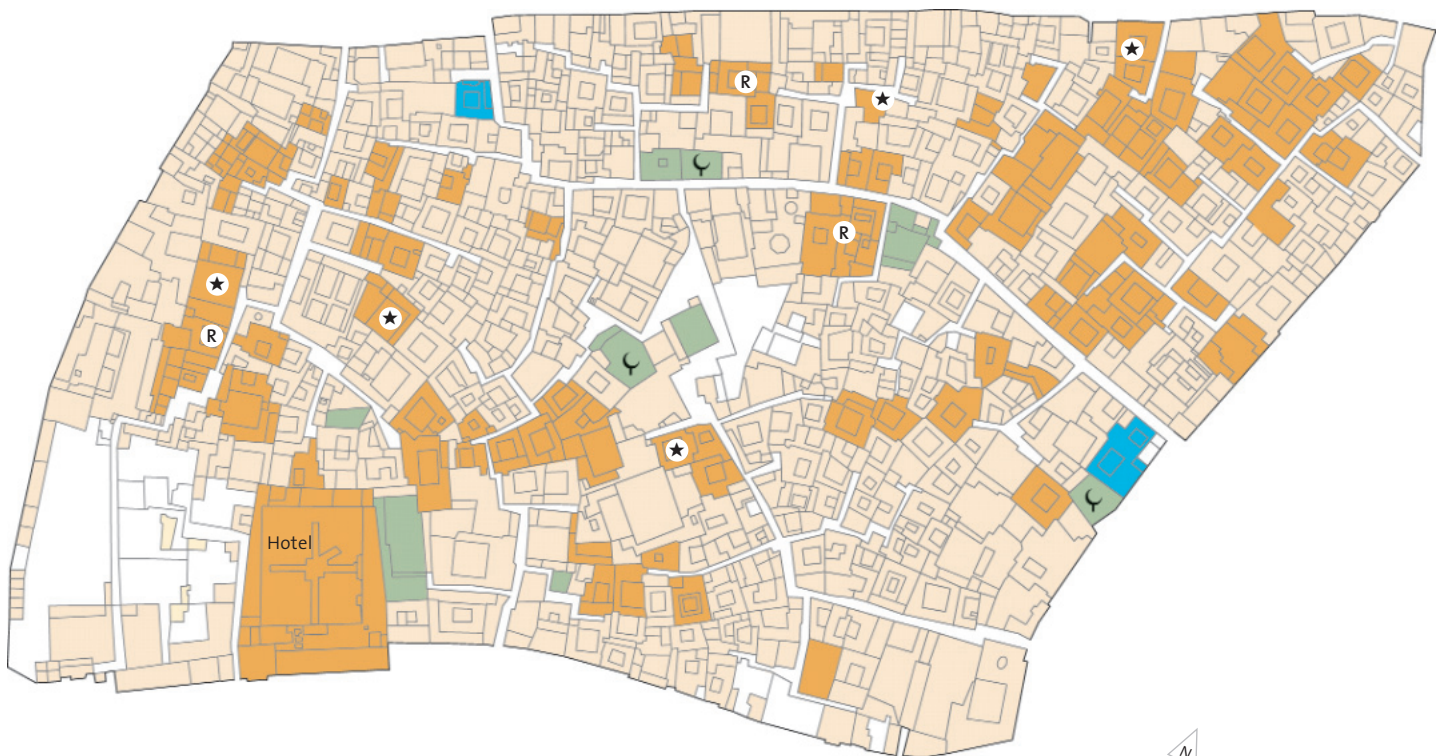
### Ausländischer Immobilienbesitz in der Medina

Die Standortwahl und Kaufentscheidung für einen Riad treffen die meisten Ausländer primär nach der Qualität seiner Bausubstanz und sekundär nach seiner Lage in der Medina. Dennoch lässt sich eine räumliche Konzentration der Ausländer feststellen [Abb. 2, Seite 159]. Zu Beginn des rasanten Zuzugs von Ausländern lagen ihre bevorzugten Wohngebiete in den Vierteln um den zentralen Platz Jemaa el-Fna und in leicht zugänglichen Quartieren mit guter Bausubstanz. Besonders attraktiv für Ausländer sind die Viertel Mouassine und Ksour [Abb. 3] unweit des Platzes.

Abb. 3 Ausländischer Grundbesitz im Altstadtviertel Ksour in der Medina von Marrakesch



- Ausländisches Immobilieneigentum
  - R Restaurant
  - ★ Gästehaus (Maison d'Hôtes)
- Traditionelle Institutionen**
- Moschee
  - Zaouïa (religiöse Einrichtung)
  - Hammam (öffentliches Bad)





Als unattraktiv wurden dagegen die Wohnviertel im Osten der Altstadt eingestuft. Geruchsbelästigung durch das nahe gelegene Gerberviertel, slumähnliche Siedlungsstruktur, untere ländliche Sozialschichten und vermeintliche Sicherheitsprobleme wirken auf die potentiellen Käufer bis heute abschreckend. Dagegen hat das anfangs gemiedene jüdische Altstadtviertel, die Mellah, inzwischen an Attraktivität gewonnen. Dies ist auf die steigenden Immobilienpreise und abnehmende Attraktivität der noch nicht renovierten Häuser in den bevorzugten Vierteln zurückzuführen.

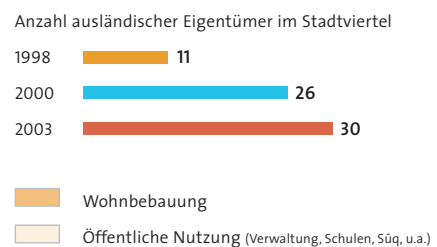
### Hauskauf und Renovierung

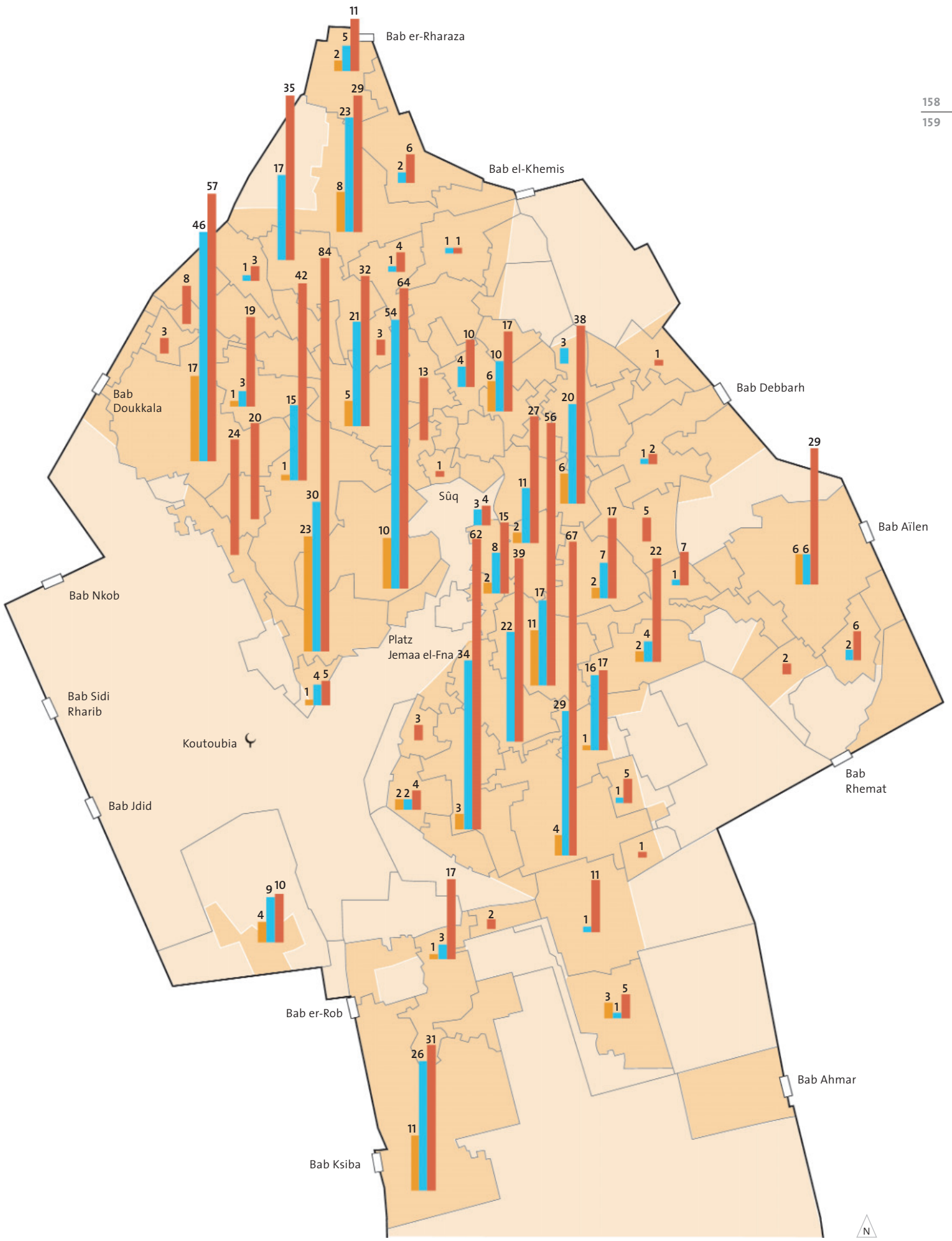
Jedes Haus in der Medina steht – sofern der gebotene Kaufpreis hoch genug ist – zum Verkauf. Denn, so formuliert ein Ausländer, „die Marokkaner verkaufen, um in die Vororte, also an den Stadtrand von Marrakesch zu ziehen. Da haben sie sehr große Häuser, sehr große Villen, denn dort ist es für sie modern. Man steigt also in der gesellschaftlichen Rangordnung auf, wenn man die Medina verlässt.“ Neben diesem Positivanreiz für einen Wegzug aus der Medina, können sich auch einige Marokkaner die notwendigen und kostspieligen Renovierungsarbeiten für die baufälligen Altsadthäuser [Foto 3] nicht leisten.

Foto 3 Verfallendes Haus in der Medina von Marrakesch



Abb. 2 Ausländer mit Immobilienbesitz in der Medina von Marrakesch nach Wohnvierteln im Jahr 1998, 2000 und 2003





0 500 m

Quellen: Belkeiz 1998, eigene Erhebungen 2000; Entwurf: B. Clos, S. Petermann 2000  
Kartographie: K. Schmidt-Hellerau, bearb. I. Meyer





Foto 4, unten Sanierungsarbeiten in der Medina von Marrakesch

Foto 5, oben links Restaurierter Innenraum eines Wohnhauses in der Altstadt von Marrakesch

Foto 6, oben rechts Restaurierte und umgenutzte Dachterrasse eines Riad mit Swimmingpool

Um den Ansprüchen der neuen Bewohner gerecht zu werden, müssen zahlreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Zunächst wird die Bausubstanz instand gesetzt [Foto 4, 5]; viele Häuser werden so vor dem endgültigen Verfall gerettet – oder wie ein Ausländer es selbstsicher formuliert – „schöner“ gemacht als zuvor: „Dieser Riad war in einem sehr, sehr schlechten Zustand als wir ihn kauften. Somit ist es gut für Marokko, wenn Leute hierher kommen, um in Marrakesch zu investieren. Die Riads werden erneuert und im Vergleich zu früher verschönert.“

Allgemein legen die Ausländer gesteigerten Wert auf die Nutzung der Dachterrasse als Garten, Erholungsraum oder für das tägliche Sonnenbad am hauseigenen Swimmingpool und bauen sie dementsprechend aus [Foto 6]. Neben den Investitionen in die Bausubstanz wird auch die Infrastruktur des Hauses – also die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, die Installationen für Elektrizität sowie die Sanitäreanlagen – modernisiert und auf einen europäischen Standard gebracht.



### Gentrification in den Altstädten des Königreichs. Eine Chance für deren Rettung?

Der Gentrification-Prozess bewirkt nicht nur den dargestellten Bevölkerungsaustausch und die Aufwertung der Wohnbebauung, sondern hat indirekt weitreichende Effekte auf die ökonomische, kulturelle, soziale und bauliche Struktur der Altstadt.

Die ökonomischen Auswirkungen sind am deutlichsten auf dem Arbeitsmarkt zu spüren. Da die Ausländer häufig in ihren sanierten Immobilien Gästehäuser und Restaurants betreiben, entsteht hier eine große Zahl von Arbeitsplätzen im Servicebereich. Doch auch bei privater Nutzung der Häuser finden viele Einheimische eine Anstellung als Dienstpersonal. Zahlreiche Handwerksbranchen werden im Zuge der Sanierung und Möblierung der Häuser wiederbelebt sowie althergebrachte Handwerkstechniken aufgrund der ausländischen Nachfrage konserviert.

In kultureller Hinsicht entstanden durch den ausländischen Immobilienbesitz, durch die in diesem Zusammenhang immer wieder bekundete Wertschätzung des marokkanischen Kulturgutes und auf Initiative einiger europäischer und marokkanischer Protagonisten multikulturelle Förderkreise der Altstadt. In diesem Kontext sind auch die von einem spanischen Schriftsteller vorangetriebene Aufnahme des Jemaa el-Fna in die Liste des Oralen Weltkulturerbes sowie die Entstehung von Museen, Galerien und Kultureinrichtungen innerhalb der Altstadt zu betrachten. Für viele Marokkaner wandelt sich zunehmend das schlechte Image der Altstadt aus postkolonialer Zeit zu einem positiven Bild.

Resultierend aus den ökonomischen und kulturellen Effekten ändert sich auch zunehmend die Sozialstruktur der Altstadt. Wie schon in vorkolonialer Zeit ist die Altstadt heute wieder ein heterogener Wohnstandort für statusniedrige und statushohe – wenn auch überwiegend ausländische – Bevölkerungsgruppen. Zudem ist auch schon heute innerhalb der marokkanischen Oberschicht die Tendenz zu entdecken, sich einen Zweitwohnsitz in der Medina zu leisten.

Die dargestellten ökonomischen, kulturellen und sozialen Veränderungen haben auch Auswirkungen auf die bauliche Infrastruktur. Fast flächendeckend wurden die Straßen und Gassen der Altstadt in den Jahren 2002 und 2003 gepflastert oder asphaltiert sowie die Kanalisation erneuert. Zudem erfolgt eine Begrünung der Altstadt, um das dortige Mikroklima und Wohnumfeld zu verbessern. Folglich können der Zuzug von Ausländern und die hierdurch induzierten Veränderungen als zukunftsweisende Chance für eine Revitalisierung und die Rettung der Altstadt betrachtet werden.

Foto 7 Blick durch das Hafentor auf die Altstadt von Essaouira





Auch wenn die Entwicklung in der Altstadt von Marrakesch als Gentrification bezeichnet werden kann, bestehen Unterschiede zwischen dem bislang in der Literatur beschriebenen und dem in Marrakesch auftretenden Prozess. Statt Wohnungen werden hier Innenhofhäuser renoviert, die Spekulationstätigkeit ist bislang geringer als in den westlichen Industrieländern, und eine Verdrängung der statusniedrigen Bevölkerung ist durch deren weit verbreitete Bereitschaft zum Wegzug aus der Altstadt nur eingeschränkt

festzustellen. Außerdem ist die absolute Zahl der den Aufwertungsprozess vorantreibenden Ausländer verhältnismäßig gering gegenüber der großen Anzahl der ursprünglichen Bevölkerung.

Zu beachten ist, dass innerhalb des Königreichs Unterschiede im Aufwertungsprozess der Altstädte bestehen. Ähnlich gravierend wie in Marrakesch existiert er auch in der Medina von Essaouira [Foto 7, Abb. 4]. In weniger starkem Umfang sind ebenso die Altstädte von Asilah, Tanger, Fès und Chefchaouen betroffen.

Abb. 4 Ausländischer Immobilienbesitz  
in der Altstadt von Essaouira

