

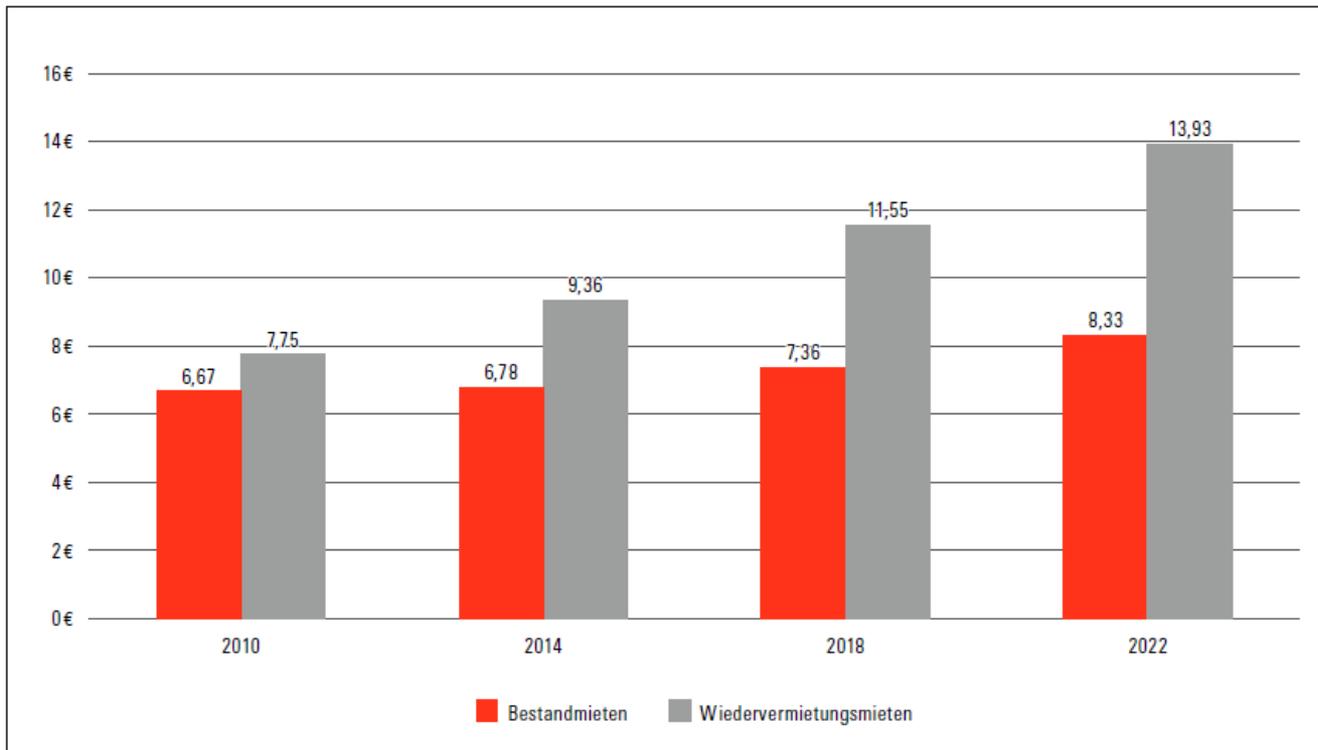
Gentrification



Quelle: <http://gentrificationblog.wordpress.com/> [2022-12-05, blog wird inzwischen nicht mehr bespielt]

Durchschnittsmieten im Bestand - Wiedervermietung

Abbildung 1: Entwicklung der Bestands- und Angebotsmieten im Durchschnitt in allen untersuchten Großstädten, 2010 bis 2022



Holm, A.
2025: Hohe
Mieten sind
überall.
RLS Hg.
Berlin, S.7

Quellen: Bundesamt für Statistik 2011, 2015, 2019 u. 2024b.

Gentrification

- Von engl. „gentry“; Ruth Glass 1964
- Minimaldefinition
 - „Gentrification ist ein Prozess, in dessen Verlauf Haushalte mit höheren Einkommen Haushalte mit geringeren Einkommen aus einem Wohnviertel verdrängen und dabei den grundsätzlichen Charakter und das Flair der Nachbarschaft verändern.“
(Kennedy/Leonard 2001, zit. n. Holm 2012: 662)
- Zentrale Merkmale
 - Sozioökonomische und bauliche „Aufwertung“
 - Soziokulturelle Umwertung
 - Verdrängung angestammter Bewohner*innen mit niedrigem Einkommen
- D.h. auch:
 - nicht „nur“ Mieterhöhungen/Wohnungsknappheit
 - aber auch: Verdrängung auch ohne Auf- und Umwertung

Mehrdimensionale Verdrängung

- Verdrängung aus dem Lebensstandard
 - Umnutzung von Wohnräumen, Einziehen von Zwischenwänden
 - (informelle) Untervermietung
 - Sonstige Einsparungen (Urlaub, Kleidung,...)

 - 30, 40, 50 Prozent vom Haushaltseinkommen für Miete?
 - Prozentuale Unterschiede und absoluten Summen
 - D.h.: noch nicht zwangsläufig Änderungen im Stadtteil
- Verdrängung aus der Wohnung (und dem Stadtteil)(direkt) (das ist der Kern von Gentrification)
 - Dynamiken der Mietspiegel und Mieterhöhungen bei Neuvermietungen
 - Mieterhöhungen im Zuge (energetische) Sanierungen/Modernisierungen (im Bestand)
 - Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen
 - Entmietungspraktiken: Dauerbaustellen, defekte Heizungen,...

Mehrdimensionale Verdrängung

- Verdrängung aus dem Lebensstil und Community Displacement (indirekt)
 - Veränderte Ressourcen in der Nachbarschaft
 - Z.B. das hippe Restaurant statt der Eckkneipe oder des Büdchens
 - Z.B. Nutzungen/Zugänglichkeiten öffentlicher Räume
 - Praktiken/Symboliken die neue Statusunterschiede verdeutlichen
 - Kleidung, Kinderwagen, Sprache,...
 - Neue Normen/Normdurchsetzung, Aneignungskonflikte (z.B. Grillen im ÖR, Mülltrennung,...)
 - Ggf. neue Konfliktlinien; ggf. Wegzug statusniederer Personen
 - Machtfragen: Welche Akteursgruppen haben Einfluss/anerkannte Sprecherpositionen in welchen politischen Arenen?
 - Wer kann was wie problematisieren?
 - Z.B. Partizipation/Initiativen von Personen mit hohen Bildungsabschlüssen und ökonomischen Kapital
- Gentrification ist nichts Kurzfristiges. Prozesse dauern Jahre/Jahrzehnte

Entwicklung Mieterstruktur Berlin Prenzlauer Berg

Tabelle 1: Anteile von Alt- und NeumieterInnen in bereits modernisierten Häusern nach der Modernisierung

	1995	1998	2000	2002
Altm MieterInnen	60%	50%	35%	25%
NeumieterInnen	40%	50%	65%	75%

Quelle: Topos/Mieterberatung 1995, 1998; Häußermann/Holm/Zunzer 2002; Asum 2003 und eigene Berechnungen

Gentrification: Beschreibungs- und Erklärungsansätze

1. Phasen veränderter Nachfrage, Phasenmodell
 2. Ökonomie der Aufwertung, veränderte Angebote
 3. Stadtentwicklungspolitiken
- Es sind gerade die (ehemals) benachteiligten, (noch) nicht sanierten innerstädtischen Altbaugebiete, die gentrifiziert werden
 - Hamburg: u.a. St. Georg, **St. Pauli**, Schanzenviertel
 - Hannover: u.a. **Linden (Nord)**
 - Bremen: u.a. Steintor-/Ostertorviertel
 - Frankfurt: u.a. Bahnhofsviertel
 - Essen: Eltingviertel
 - ...

1. Sozialökologisches Phasenmodell

- Typische Ausgangslage

- Quartiere mit alter Bausubstanz, nicht saniert, Leerstände, niedrige Mieten (>> solche Quartiere gibt es in den 2020er Jahren kaum noch in dt. Städten)

1. Phase

- Zuzug „risikobereiter“ Personen mit niedrigem ökonomischen, aber hohem sozialen und kulturellen Kapital („Pioniere“: Student*innen, „Kreative“)

2. Phase

- Weiterer Zuzug
- Renovierungen (erst durch Eigenleistungen)
- erste Investitionen professioneller Akteure auf dem Immobilienmarkt

1. Sozialökologisches Phasenmodell

3. Phase

- Mediale/öffentliche Aufmerksamkeit, Imagewandel
- Quartier wird Objekt professioneller Immobilieninvestitionsstrategien
- Steigende Mieten, Verdrängung von Altmiet*innen
- Zuzüge von Haushalten mit höheren Einkommen (auch Familien) („Gentrifier“)

4. Phase

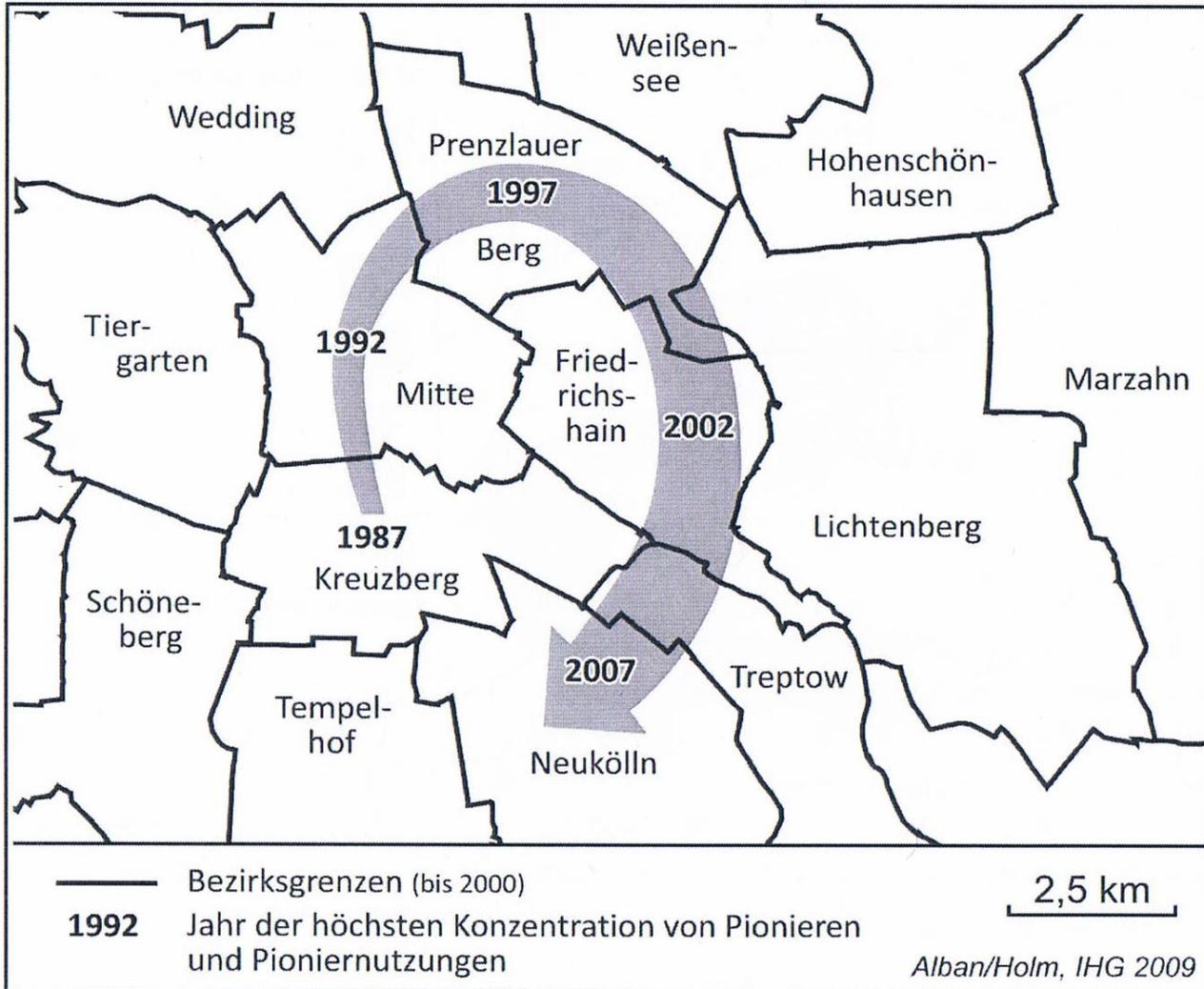
- Zuzüge von Gentrifiern (YUPPIES, DINKS; Family-Gentrification)
- Veränderung der Gewerbestruktur
- Mietsteigerungen, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Verdrängung von Altmiet*innen und „Pionieren“
 - Daher: doppelter Invasions-Sukzessions-Zyklus

5. Phase

- Ggf. Hyper-/Supergentrification

1. Sozialökologisches Phasenmodell

Räumliche Verlagerung von Pionierphasen der Gentrification in Berlin (1987-2007)



Holm, A. 2011: Gentrification in Berlin: Neue Investitionsstrategien und lokale Konflikte, in: Herrmann, H. et al. (Hg.): Die Besonderheiten des Städtischen. Reihe Stadt, Raum und Gesellschaft. Wiesbaden, S.213-232, hier: 215

Phasenmodell und Nachfrage

- Wie ist die Nachfrage nach innerstädtischen Wohnen zu erklären?
 - Veränderte Geschlechterrollen
 - Veränderte Lebensstile
 - Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsstadt, veränderte Arbeitsmärkte

Gentrification, Geschlecht, Klasse

- Verbindung von Stadtentwicklung, veränderter Erwerbsarbeitsstrukturen und veränderter Geschlechterrollen
 - „Innere Suburbanisierung“ (Susanne Frank“) und „family gentrification“ (Lia Karsten)
- Gentrification aber primär als Klassenphänomen
 - erwerbstätige Frauen (und Männer) der (gehobenen) Mittelschicht verdrängen Frauen (und Männer) geringerer Einkommensgruppen

Phasenmodell, Nachfrage und Angebot

- Veränderte Geschlechterrollen
- Veränderte Lebensstile
- Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsstadt, veränderte Arbeitsmärkte
- Das Phasenmodell beschreibt eher, als das es erklärt
- Das Phasenmodell muss in Verbindung mit den ökonomischen und politischen Erklärungsmodellen gedacht werden

2. Ökonomie der Gentrification

- Makroökonomie

- Kapitalintensive Investitionen in „Steine“, wenn a) genügend Kapital verfügbar ist und wenn b) die Renditeerwartungen hoch (bzw. woanders niedrig) sind
 - Z.B. Übernahme Deutsche Wohnen durch Vonovia (Aktienmehrheit) 2021: 19 Mrd. Euro
 - 80 Mrd. Euro Gesamtwert von 568.000 Wohnungen (davon alleine in Berlin 150.000)
- Investitionen in den „zweiten Kapitalkreislauf“ (Bauprojekte, Infrastrukturen, Immobilienmärkte)
 - Erwerb, Modernisierungen, Neubauten
 - Was für Wohnungen/Gebäude werden wo gebaut?

Investitionen und Bodenpreise

Abbildung 1: Geldsumme, die in Deutschland in den Kauf von Boden investiert wurde in Mrd. Euro

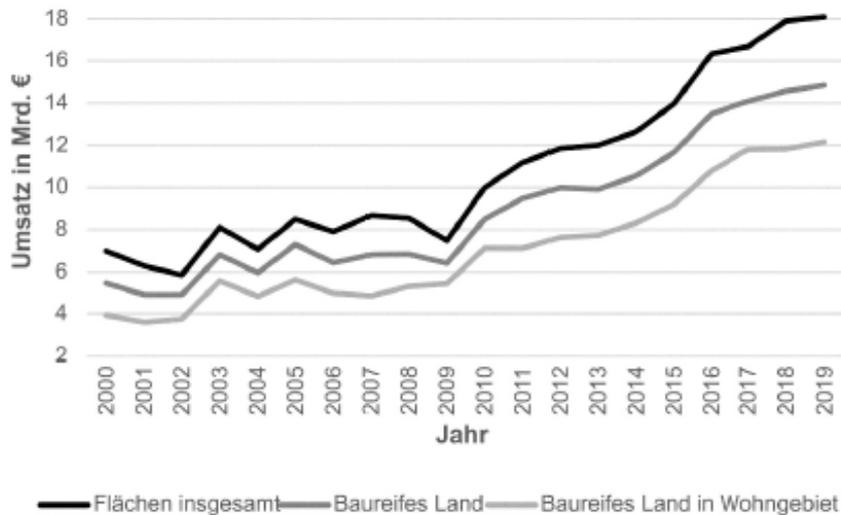
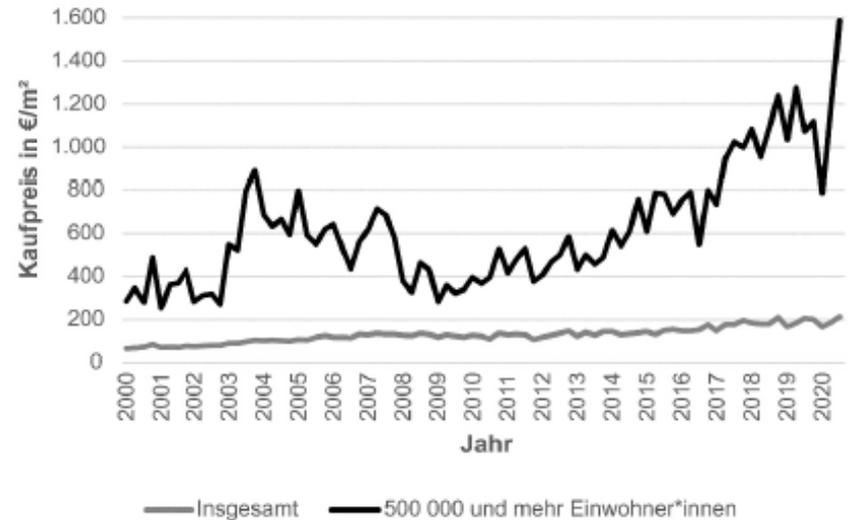


Abbildung 2.: Durchschnittlicher Bodenpreis in €/m² insgesamt und in Städten mit mehr als 500.000 Einwohner*innen.



Belina, Bernd 2022: Gentrifizierung und Finanzialisierung. In: Glatter, J./Mießner, M. (Hg.): Gentrifizierung und Verdrängung. Bielefeld, 57-72; hier: 59f.

2. Ökonomie der Gentrification

- Makroökonomie
- Mikroökonomie
 - „rent-gap“ (N. Smith), De-/Reinvestitionsstrategien
 - Zentral für die Gentrifizierung „benachteiligter“ Quartiere
 - Finanzanlagestrategien (auch) von Privathaushalten
 - Direkt in Immobilien, indirekt z.B. über Aktienfonds zur Altersvorsorge

Kaltmieten und Dividenden

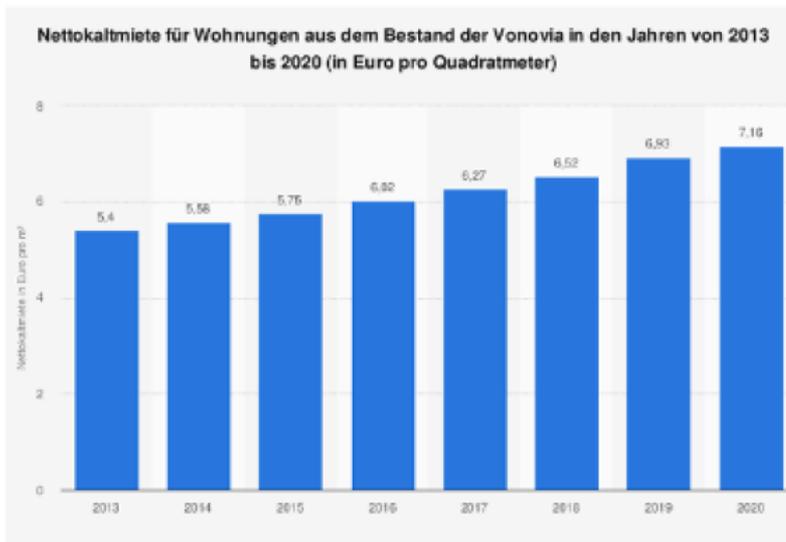


Abbildung 1: Nettokaltmiete Vonovia (2013-2020). Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/519254/umfrage/nettokaltmiete-fuer-wohnungen-aus-dem-bestand-der-vonovia/> (abgerufen 19.12.21).



Abbildung 2: Dividende Vonovia (2013-2020). Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/519216/umfrage/ergebnis-der-wohnungsgesellschaft-vonovia/> (abgerufen 19.12.21).

Latocha, Tabea (2022): Krisenhaftes Wohnen aus Perspektive der Feministischen Politischen Ökonomie verstehen. In: Feministische Geo-RundMail 88, 42-51.

>> pro Euro Miete wurden in den vergangenen Jahren etwa 37 Cent als Dividende an Aktionär:innen ausgeschüttet („Einbruch“ 2022, seitdem wieder steigend)

3. (Stadt)Politik und Gentrification

- Motoren der Gentrification
 - Städtische Revitalisierungsstrategien, Ausweisen von Sanierungsgebieten (BauGB)
 - Politiken sozialer Mischung, z.T. Programm „Soziale Stadt“
 - Z.B. Subventionen für Studierenden, Neubauprojekte
 - Programm „Kreativ.Quartiere Ruhr“? (bis 2018: 3,3 Mio. € in 16 Quartieren)
 - Frühjahr 2022 „Förderfähig sind Kunst- und Kulturprojekte in folgenden Kreativ.Quartieren: Bochum Viktoria-Quartier, Dortmund Unionviertel, Essen City Nord, Gelsenkirchen-Ückendorf, Hagen-Wehringhausen, Oberhausen Mitte und Witten Wiesenviertel.“
<https://www.creative.nrw.de/news/artikel/neue-runde-kreativquartiere-ruhr-1.html> [2022-05-23]
 - Aktuelle Ausschreibung (Mai 2024): <https://creative.nrw/news/neue-ausschreibung-kreativ-quartiere-ruhr/>
 - Hamm-Mitte und Duisburg-Ruhrort sind als Quartiere hinzugekommen
 - Das „Wissen“ um Problemquartiere einerseits und das „Wissen“ über das Phasenmodelle andererseits führen (mit) zur Initiierung von Gentrification

3. (Stadt)Politik und Gentrification

- Motoren der Gentrification
 - „Festivalisierung der Stadtpolitik“ (Siebel 1993)
 - „unternehmerische Stadtpolitik“
 - Orientierung an Tausch- statt an Gebrauchswerten
 - Subventionierung energetischer Sanierung und Mietrecht
 - Modernisierung statt Instandhaltung (vgl. rent-gap und „benachteiligte Quartiere“)
 - Modernisierungsumlage: 8% (bis 2019 11%)
 - Kriminal- und Ordnungspolitiken (inkl. Streetwork)
 - Gentrification als (nicht) intendierte Handlungsfolge
 - Z.B.: N.Y. Lower East Side, Bremen Steintor, Quito Altstadt, Frankfurt a.M. Bahnhofsviertel, Essen Nordviertel, Kapstadt Altstadt, ...

3. (Stadt-)Politik und Gentrification

- Politische Steuerungsmodi, um Gentrification zu begrenzen/verhindern
 - Planungsrecht, Flächennutzungspläne
 - Förderprogramme
 - Denkmalschutz
 - Vorkaufsrecht (2021 gerichtlich erschwert); „Deutsche Wohnen & Co enteignen“?
 - Mietrecht

3. Stadtpolitik und Gentrification

- Mietpreisbindung, Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB)...

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt,
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. (...)

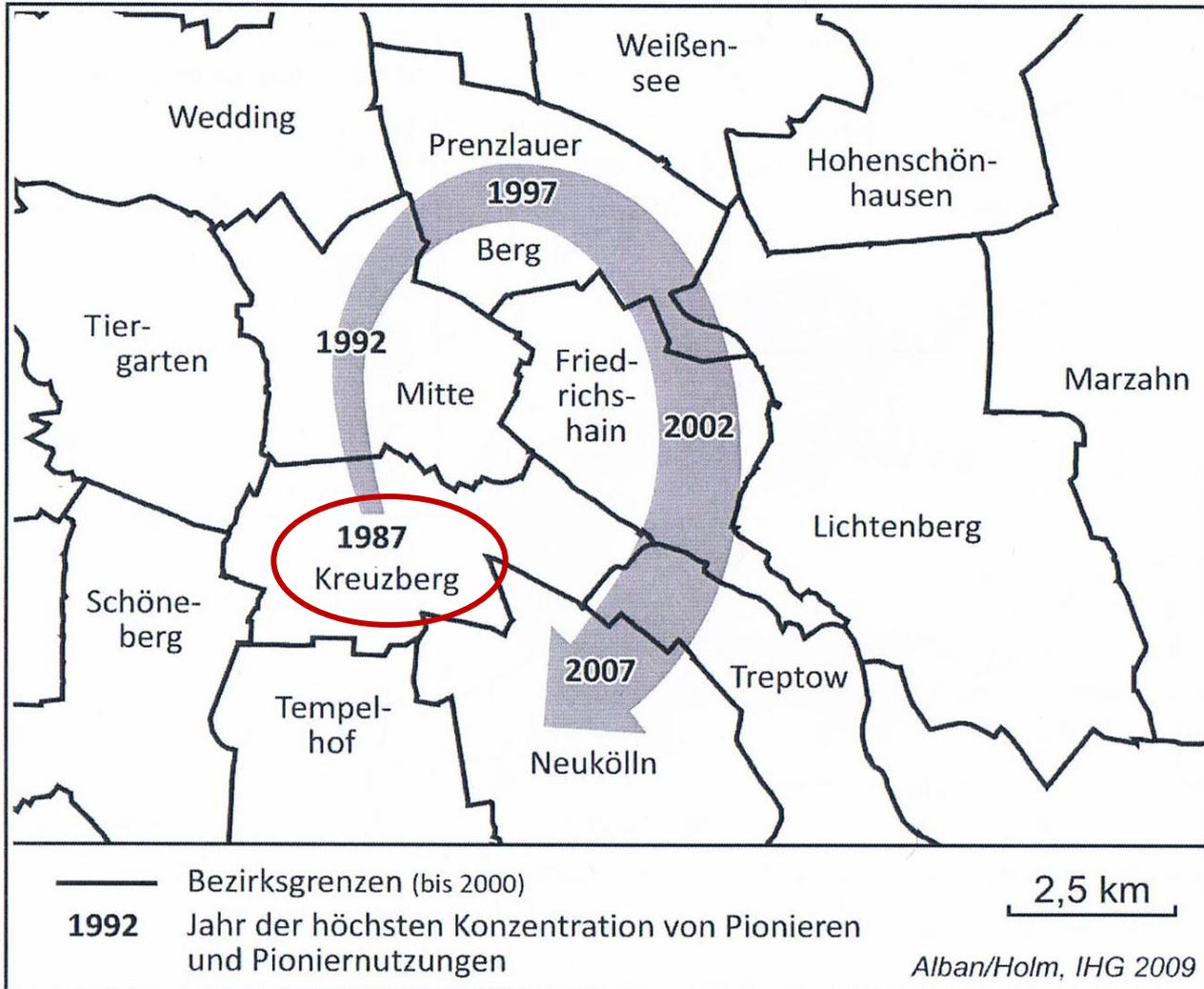
- ...und Erbbaurecht als politische Bremsen für Gentrification

- Bebauung/Nutzung aber kein Eigentumserwerb an Grund und Boden
- Vgl. ErbbauRG, Erbauzins, Laufzeit i.d.R. 99 Jahre

- Kommunaler statt öffentlich geförderter Wohnungsbau

Wieso gab es 1987ff. noch keine Gentrifizierung in Kreuzberg?

Räumliche Verlagerung von Pionierphasen der Gentrification in Berlin (1987-2007)



Holm, A. 2011:
Gentrification in Berlin:
Neue
Investitionsstrategien und
lokale Konflikte, in:
Herrmann, H. et al. (Hg.):
Die Besonderheiten des
Städtischen. Reihe Stadt,
Raum und Gesellschaft.
Wiesbaden, S.213-232,
hier: 215

1990er Jahre: Kreuzberg? Prenzlauer Berg!

- Wieso kam es in den 1990er Jahren im Prenzlauer Berg und nicht in Kreuzberg mit der höchsten Dichte an Pionieren zu Gentrification?
 - Sanierungsprojekte im Zuge der IBA der 1980er Jahre, Altbausanierung über Landesprogramme
 - Mietpreisbindung nach Sanierung für 15 Jahre auch für Neuvermietungen > geringes Kaufinteresse von Investor*innen
- Gentrification von Kreuzberg erst seit ca. Anfang/Mitte der 2000er Jahre

Gentrification

- Ohne eine entsprechende, rechtlich abgesicherte Marktförmigkeit des Wohnens...
- ...und ohne entsprechende politische Rahmungen...
- ...keine Phasenmodelle und keine Gentrification
 - Student*innen, Künstler_innen, alternative Szene gab es auch in den 1980er/90er Jahren
 - Veränderte Arbeitsmärkte, Lebensstile und Geschlechterrollen reichen nicht aus als Erklärung

Empirische Überlegungen zu sozialräumlicher Sozialarbeit u. Gentrification

- **Feldforschungsprotokoll Dortmund**

- „Carsten sagt, dass er gerne links gehen würde, weil er auf seinem Hinweg in der Verdistraße zwei drogenkonsumierende Menschen gesehen habe, die sich gerade einen Schuss gesetzt hätten und er nun gerne mal gucken würde, ob die beiden noch da wären. (...)
- Wie geht es weiter?

Empirische Überlegungen zu sozialräumlicher Sozialarbeit u. Gentrification

• Feldforschungsprotokoll Dortmund

- „Carsten sagt, dass er gerne links gehen würde, weil er auf seinem Hinweg in der Verdistraße zwei drogenkonsumierende Menschen gesehen habe, die sich gerade einen Schuss gesetzt hätten und er nun gerne mal gucken würde, ob die beiden noch da wären. (...)“
- Özcan richtet seinen Blick auf die beiden Männer, die an der Hauswand sitzen und sich gerade etwas spritzen. Carsten sagt wieder etwas und beide schütteln den Kopf mit Blick auf die Männer. Ich werde etwas langsamer, weil ich denke, dass Carsten und Özcan die beiden ansprechen wollen. Sie gehen jedoch vorbei, wenden ihren Blick nochmals zu den Männern und kommentieren die Situation mit Aussagen wie: ‚Immer das Gleiche hier‘, ‚Echt unglaublich so in der Öffentlichkeit‘ und ‚Hier gehen ja auch manchmal Kinder vorbei‘. Sie schütteln dabei ihre Köpfe.“ (S. 93)

• Wie ist das zu erklären?

Empirische Überlegungen zu sozialräumlicher Sozialarbeit u. Gentrification

- **Feldforschung Dortmund**
 - Unsichtbarmachen der Klientel als formaler Projektauftrag (S. 167)
 - Aufwertung resp. Verhindern von „Abwärtsspiralen“ als diskursive Rahmung
 - Stadtentwicklungskonzept: „Lebenswert“: „sicher“, „sauber“, „sozial“
 - Ordnungspolitiken als eine Voraussetzung / ein Motor für Gentrification

Empirische Überlegungen zu sozialräumlicher Sozialarbeit u. Gentrification

- Einrichtung in Dortmund
 - Übernahme sozialräumlicher Zuständigkeitsgrenzen
 - Positive Konnotation von „Aufwertung“ (ohne Blick auf Verdrängung der Wohnbevölkerung resp. von typischen Adressat*innengruppen)
 - Einrichtung definiert sich primär über den Raum
 - Übernahme des Auftrags vs. „Zerrissenheit“ ob des persönlichen und fachlichen Selbstverständnisses

Empirische Überlegungen zu sozialräumlicher Sozialarbeit u. Gentrification

- Einrichtung in Hamburg
 - Offiziell administrativ-sozialräumliche Zuständigkeit, aber situative Deutungen von Zuständigkeiten
 - Negative Konnotation von Gentrification
 - Einrichtung definiert sich primär über die Zielgruppen und deren Bedarfe

Empirische Überlegungen zu sozialräumlicher Sozialarbeit u. Gentrification

- Unterschiede sozialraumbezogener Sozialer Arbeit in Hamburg und Dortmund u.a.
 - in unterschiedlichen Bedingungen (Stadtentwicklung) und unterschiedlichen städtischen/quartierspezifischen Diskursen (Verfall vs. Gentrification) begründet
 - und in der primären fachlichen (nicht programmatischen) Verortung der Einrichtungen und Sozialarbeiter*innen: adressat*innenbezogen oder sozialraumbezogen
- Mehr dazu bei der Exkursion ins Eltingviertel

Nächste Woche

- Vertiefung zu „Politiken sozialer Mischung“
- Ein Referat und ziemlich viele Exzerpte/Expert:innen, die für die jeweiligen Texte gefragt sind
 - Neuer Basistext für alle: Huning/Schuster 2015