HOCHSCHULE
MITTWEIDA
UNIVERSITY OF
APPLIED SCIENCES

BACHELORARBEIT

Herr
Mir Mohammad Haidar Eldja

Gentrification: Forschungs - Modelle und Indikatoren. Das Beispiel Berlin.

2020

Fakultät: Wirtschaftsingenieurswesen

BACHELORARBEIT

Gentrification: Forschungs - Modelle und Indikatoren. Das Bespiel Berlin.

Autor/in:
Mir Mohammad Haidar Eldja

Studiengang:
Immobilienmanagement & Facility Management

Seminargruppe:
FM15w1-B

Erstprüfer:
Prof. Dr.-Ing. Jan Schaaf

Zweitprüfer:
Prof. Dr.-Ing. Jörg Mehlis

Faculty of Industrial Engineering

BACHELOR THESIS

Gentrification: Research models and Indicators. The Example Berlin

author:
Mir Mohammad Haidar Eldja

course of studies:
Real Estate Management & Facility Management

seminar group:
FM15w1-B

first examiner:
Prof. Dr.-Ing. Jan Schaaf

second examiner:
Prof. Dr.-Ing Jörg Mehlis

Bibliografische Angaben

Nachname, Vorname: Eldja, Mir Mohammad Haidar Eldja

Thema der Bachelorarbeit: Gentrification: Forschungsmodelle und Indikatoren.
Das Beispiel Berlin

Topic of thesis: Gentrification: Research models and Indicators. The Example Berlin

60 Seiten, Hochschule Mittweida, University of Applied Sciences,
Fakultät Wirtschaftsingenieurswesen, Bachelorarbeit, 2020

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis ..... **II**

Abbildungsverzeichnis ..... **IV**

Tabellenverzeichnis ..... **V**

1 Einleitung **1**

2 Definition und Geschichte **2**

2.1 Definition 2

2.2 Geschichte der Gentrification 2

3 Akteure **4**

3.1 Pioniere 4

3.2 Gentrifier 5

3.3 Alteingesessene und Andere 6

3.4 Übergänge zwischen den Gruppen 6

3.5 Probleme der Klassifizierung in Gruppen 7

4 Forschungsmodelle **8**

4.1 Angebotsorientierte Modelle 8

4.1.1 Rent Gap Theorie 8

4.1.2 Value Gap Theorie 8

4.2 Nachfrageorientierte Modelle 9

4.3 Doppelter Invasions-Sukzessions-Zyklus 10

4.4 Wandel von Nachbarschaften im Phasenmodell 12

4.5 Krajewski Dimensionen 14

5 Verdrängungsproblematik **15**

6 Maßnahmen gegen die Gentrification **17**

7 Indikatoren der Gentrification **20**

7.1 Indikatoren der baulichen Dimension 20

7.1.1 Mieten 20

7.1.2 Sanierungsstand 21

7.1.3 Neubau 22

7.1.4 Merkmale einer Wohnung 22

7.1.5 Eigentumsstrukturen 23

7.1.6 Wohnumfeldsverbesserungen 23

7.1.7 Leerstand ... 24
7.1.8 Wohnungsmarkt ... 24
7.1.9 Immobilienpreise ... 24
7.1.10 Bodenrichtwerte ... 25
7.1.11 Geförderter Wohnraum ... 25
7.1.12 Denkmalschutz ... 25

7.2 Indikatoren der baulichen Dimension ... 26

7.2.1 Alter ... 26
7.2.2 Haushaltsform ... 27
7.2.3 Tätigkeit ... 27
7.2.4 Migrationshintergrund ... 27
7.2.5 Die Zugezogenen, ihre Motive und ihre Wohndauer ... 28
7.2.6 Einkommen und Transferleistungen ... 28
7.2.7 Einkommen und Transferleistungen ... 29

8 Gentrificationsprozesse in Berlin ... 30

8.1 Indikatoren der baulichen Dimension in Berlin ... 30

8.1.1 Mieten ... 30
8.1.2 Sanierungsstand ... 34
8.1.3 Neubau ... 36
8.1.4 Merkmal der Wohnungen ... 37
8.1.5 Leerstand ... 38
8.1.6 Immobilienpreise ... 40

8.2 Indikatoren der sozialen Dimension in Berlin ... 47

8.2.1 Alter ... 47
8.2.2 Haushaltsstruktur ... 48
8.2.3 Tätigkeit ... 50
8.2.4 Zugezogene und Wohndauer ... 52
8.2.5 Einkommen und Transferleistungen ... 54
8.2.6 Bildungsstand ... 56

9 Fazit und Ergebnisse ... 58

Literaturverzeichnis ... XIV

Eigenständigkeitserklärung ... XXII

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übergänge und deren empirische Häufigkeit zwischen den Gruppen 7
Abbildung 2: Der ideale Verlauf des Doppelter Invasions-Sukzessions-Zyklus.....11
Abbildung 3: Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin 2008-2015 ...30
Abbildung 4: Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin 2015-2019 ...31
Abbildung 5: Segmentierung der Mieten in Berlin 2019 31
Abbildung 6:Angebotsmieten nach Baualter und Wohnfläche in Berlin bis 2015 32
Abbildung 7: Angebotsmieten nach Baualter und Wohnfläche in Berlin bis 2019 32
Abbildung 8: Angebotsmieten nach Bezirken in Berlin 2015.....33
Abbildung 9: Angebotsmieten nach Bezirken in Berlin 2019.....34
Abbildung 10: Wohngebäude nach Sanierungsstand in Berlin 34
Abbildung 11: Wohngebäude nach Baualter in Berlin.....35
Abbildung 12: Baugenehmigungen in Berlin 2009-2018 36
Abbildung 13: Fertiggestellte Wohnungen in Berlin 2009-2018 36
Abbildung 14: Anzahl der Wohnungen nach Raumanzahl 2011 37
Abbildung 15: Anzahl der Wohnungen nach Raumanzahl 2018 38
Abbildung 16: Leerstand in Berlin 2005-2014 38
Abbildung 17: Leerstand in Berlin 2009-2018 39
Abbildung 18: Angebotskaufpreise für EFH und ZFH in Berlin 2008-2015.....40
Abbildung 19: Angebotskaufpreise für EFH und ZFH in Berlin 2015-2019.....40
Abbildung 20: Angebotskaufpreise für EFH und ZFH in Berlin nach Bezirken 2015 41
Abbildung 21: Angebotskaufpreise für EFH und ZFH in Berlin nach Bezirken 2019 42
Abbildung 22: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin 2008-2015.....42
Abbildung 23: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin 2015-2019.....43
Abbildung 24: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin nach Bezirken 2015 44
Abbildung 25: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin nach Bezirken 2019 44
Abbildung 26: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baualter und Wohnfläche 2015 45
Abbildung 27: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin nach Baualter und Wohnfläche 2019 46
Abbildung 28: Zu- und Fortzüge in Berlin nach Altersgruppe 2014-2018.....47
Abbildung 29: Haushaltsstruktur in Berlin 2005-2014 48
Abbildung 30: Haushaltsstruktur in Berlin 2009-2018 49
Abbildung 31: Tätigkeit nach Stellung im Beruf in Deutschland 1991-2018 50
Abbildung 32: Tätigkeit nach Stellung im Beruf in Berlin 2009-2018.....51
Abbildung 33: Zugezogene nach Berlin aufgeteilt nach ihrer Herkunft 1995-2018.....52
Abbildung 34: Wohndauer über 5 Jahre in Berlin in Prozent 2011-2016.....53
Abbildung 35: Bruttojahresgehalt und -lohn je Arbeitnehmer 1991-2019 54
Abbildung 36: Mindestsicherungsquote in Berlin 2006-2018 55
Abbildung 37: Bildungsstand in Berlin 2009-2018 56

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Berlin nach Altersgruppen 2000-2020 48
Tabelle 2: Ergebnisse der Indikatoren der Gentrification in Berlin.....60

1 Einleitung

Kein anderes Thema der Stadtentwicklung hat neben der Mietpreisexplosion in den letzten Jahren so viel öffentliche Aufmerksamkeit bekommen wie die Gentrifizierung. Immobilien sind bei Investoren seit der Finanzkrise 2008 wieder beliebt. Durch diese Beliebtheit sind die Immobilienpreise in vielen Städten einen drastischen angestiegen. In manchen Teilen wird auch über eine “Preisblasenbildung” geredet. Ballungsgebiete wie Berlin, München und Hamburg leiden durch die Metropolitanisierung und Reurbanisierung unter einem Verdrängungswettbewerb. (vgl. Ilse Helbrecht 2016, S. 9). Durch die Gentrifizierung werden Einkommensschwache Bewohner von Einkommensstarken Bewohnern verdrängt. Dies geschieht besonders in innerstädtischen Gebieten. Dadurch entsteht eine Einkommensgefälle. Kostengünstige Wohnungen wird dadurch nicht nur ein knappes, sondern auch ein umkämpftes Gut. (vgl. Holm 2010, S. 7). Der Spiegel sprach schon im Jahr 1981 davon, dass eine ansteigende Welle von Modernisierungen in den Großstädten bevorstehen würde. Unter diesen Großstädten war auch Berlin. (vgl. Wir Bleiben 1981). In Berlin galten schon mehrere Stadtteile als Gentrificationsgebiete. Nach der Wende waren dies der Prenzlauer Berg und Friedrichshain sowie bis 1989 Kreuzberg. (vgl. Gröschner 2012; Lang 1998). Kreuzberg war durch seinen Altbaubestand, Straßenkulturen und seine kulturelle Vielfalt ein klassischer Standort für die Gentrificationsprozesse. Die Mietpreise steigen seit 2007 in Kreuzberg. Kreuzbergs Mieten in Bestandsimmobilien und Neubauten wuchs in diesem Zeitraum stärker an als der Berliner Durchschnitt (vgl. Holm 2014).

Obwohl Kreuzberg schon vorher viele Voraussetzungen für die Gentrification erfüllt hatte, fingen die Prozesse erst 2007 an. Dies lag vor allem daran, weil der Tempelhofer Flughafen an Kreuzberg angrenzte und somit mitten in der Stadt viele Flüge starteten und landeten. Nachdem der Flughafen 2007 geschlossen wurde und umstrukturiert werden sollte, befürchteten viele, dass die Mietpreise und Immobilienpreise in der Umgebung steigen werden (vgl. Radke 2010). Das Ziel der Bachelorarbeit ist, zu untersuchen, ob die Gentrificationsprozesse in Berlin messbar sind. Um diese Frage beantworten zu können wird mithilfe des theoretischen Teils eine Grundlage für das Thema Gentrification gelegt. Der theoretische Teil befasst sich mit den Definitionen und den Modellen der Gentrification. Des Weiteren werden hier auch die Indikatoren der Gentrification formuliert. Im Rahmen des theoretischen Teils werden die Akteure, die Forschungsmodelle der Gentrification, die Probleme der Gentrification sowie die Wahrnehmung und Bewertung der Gentrification vorgestellt. Die Bachelorarbeit ist in 9 Kapiteln gegliedert. Dabei gehören die Kapitel 2 bis 7 zum theoretischen Teil der Arbeit. In Kapitel 8 wird die Analyse des Untersuchungsgebietes Berlin vorgenommen. Kapitel 2 beschäftigt sich mit der Definition des Begriffes Gentrifizierung und gibt einen historischen Überblick über die Gentrifizierung. In Kapitel 3 werden die Akteure der Gentrification vorgestellt. Inhalt des vierten Kapitels sind die Forschungsmodelle der Gentrifizierung. Kapitel 5 beschäftigt sich mit dem Problem der Verdrängung, die durch die Gentrifizierung entsteht. In Kapitel 6 geht es um die Maßnahmen gegen die Gentrifizierung. Kapitel 7 stellt die Indikatoren der Gentrification vor. Kapitel 10 stellt zu guter Letzt die Ergebnisse der Arbeit vor.

2 Definition und Geschichte

2.1 Definition

Seit dem ersten Gebrauch des Begriffes Gentrifizierung im Jahre 1963 durch Ruth Glass, sind viele weitere Definitionen entstanden. Bei einer Gesamtbetrachtung aller Definitionen werden 4 Merkmale erkennbar. (vgl. Jan Üblacker, S 28). Das erste Merkmal ist die Soziale Aufwertung. Die Soziale Aufwertung beschreibt den Austausch der statusniedrigen Bevölkerung durch eine statushöhere in einem Stadtgebiet (vgl. Friedrichs, Kecskes 1996, S 14). Ein weiteres Merkmal ist die bauliche Aufwertung. Die bauliche Aufwertung beschäftigt sich mit der Sanierung, der Bausubstanz, Wohnqualität und mit der Immobilienwirtschaftlichen Komponente. Die Immobilienwirtschaftliche Komponente beinhaltet das Reinvestieren in das Stadtgebiet. Des Weiteren beschäftigt sich die bauliche Aufwertung mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und der Mietentwicklung (vgl. Hamnet 1984). Ein weiteres Merkmal ist die gewerbliche Aufwertung. Die funktionale Aufwertung sagt aus, dass sich die Infrastruktur des Gebietes sich den Konsumgewohnheiten der neuen Bewohner anpasst. Das letzte Merkmal ist die Symbolische Aufwertung. Diese sagt aus, dass sich das Stadtgebiet in einem Wandel befindet, was zu einer positiveren öffentlichen Wahrnehmung führt. (vgl. Helbrecht 2016, S 19-20).

2.2 Geschichte der Gentrification

Schon in den 1920er Jahren wurden Themenbereiche der Gentrification aufgegriffen. Die Themenbereiche wurden beim Ringzonenmodell der Stadtentwicklung von Burgess verwendet. Das Konzept des Modells war ein konzentrisches Wachstum der Städte. Das Modell entsprach nur ansatzweise die Wirklichkeit, trotzdem spiegelten sich die Themenbereiche der Gentrification in den Veränderungen der Städte wider. Das Modell bestand aus zwei Annahmen. Die erste war, dass sich die Städte im ständigen Wandel durch den Einfluss der Konkurrenz ist. Bei der Konkurrenz geht es vorrangig darum einen Standortvorteil zu sichern. Die zweite Annahme ist, dass sich kein Stadtteil ohne Auswirkungen auf andere Stadteile verändern kann. (vgl. Heineberg, 2006 S. 111). Nach diesem Modell schließen sich Wohn- und Industriezonen zu einem Ring zusammen. Die Wohn- und Industriezonen haben Übergangszonen. Der zusammengeschlossene Ring besteht aus unterschiedlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Strukturen und Raumnutzungen in einem Stadtkern. (vgl. konzentrisches Ringmodell, 2001). Das Modell von Burgess geht von einem ständigen Wachstum einer Stadt aus. Die Dienstleistungsbranche auch Central Business Destrict genannt hat einen erhöhten Flächenbedarf. Das Central Business Destrict ist eine Innenstadtzone, wo sich die Geschäfts- und Verwaltungseinrichtungen häufen. Diese Innenstadtzone weist die höchsten Bodenpreise auf und weist eine geringe Wohnbevölkerung auf. Durch das ständige Wachstum der Innenstadtzone, verdrängt sie nach und nach die angrenzenden Wohnnutzungen und trifft dann auf die benachbarten Zonen. (vgl. Heineberg, 2006, 111).

In den 1960er Jahren wurde die Dienstleistungsbranche immer weiter ausgebaut. Die Dienstleistungsbranche hat sich durch das Wachstum in angrenzende Stadtteile ausgedehnt. Zur selben Zeit erhöhte sich auch der Flächenbedarf für Wohnraum. Dies wurde durch die Wohlstandsentwicklung, dem Baby Boom und der voranschreitenden Motorisierung begünstigt. (vgl. Blasius, Dangschat 1990, S 13). Neben dieser Entwicklung fand eine weitere Entwicklung statt. Die Innenstädte galten als nicht geeignetes Umfeld für Kinder. Dadurch fand eine Umwertung der Wohnstandorte statt. Viele Familien zogen aufs Land und kauften sich ein Eigenheim. Diese Entwicklung konnten aber nicht alle vollziehen. Viele Arme und Alte blieben zurück, weil sie sich das Eigenheim auf dem Land nicht leisten konnten. Diese Entwicklung hatte Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in den Innenstädten. Da dadurch viele Wohnungen leer standen. Diese Wohnungen wurden vor allem von Migranten bezogen. Eine weitere Auswirkung war, dass Ausbleiben von Investitionen in den Wohnbestand. Der Grund der ausbleibenden Investitionen war, dass vermutet wurde, dass der Wohnbestand sich umwandeln würde und von der Dienstleistungsbranche genutzt werde oder dass andere Investitionen an anderen Stellen schon bestätigt wurden. (vgl. Thomas 2008, S 12). Die darauffolgende Phase hieß Welle der Flächensanierung. In dieser Phase wurden die Mängel des Städtebaus beseitigt. Durch die Flächensanierung wurde Platz für neue und zeitgemäße Gebäude gebaut und die verfallenen und heruntergekommen Bestände abgerissen. (vgl. Blasius, Dangschat 1990, S 14).

Es wurde eine Planungspraxis ausgeführt. Diese Planungspraxis konzentriere sich auf den Wohnvierteln in den Innenstädten. Die Wohnviertel wurden umgebaut und aufgewertet. Die Ziele der Planungspraxis war der Erhalt der Bausubstanz und die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme im Wohnbestand und dem Umfeld. Die Planungspraxis war nur möglich, weil die Städtebauförderungsgesetzt (StBauFG) in das Baugesetzbuch am 01.07.1987 hinzugefügt wurden. (vgl. Thomas 2008, S 12). Mit den Maßnahmen sollten die Wohnviertel für eine ganz bestimmte Zielgruppe interessant gemacht werden. Diese Zielgruppe war nicht die Bevölkerungsgruppe die schon in den Wohnvierteln wohnten und in der ersten Phase zurückgeblieben sind, sondern die Bevölkerungsgruppe die ein gutes Einkommen hatten. Die Mietpreise stiegen wegen den Modernisierungsmaßnahmen. Die ursprüngliche Wohnbevölkerung wurde verdrängt, weil sie die Mietpreise nicht mehr zahlen konnten. Durch den Zuzug der Besserverdienenden wurde die Bevölkerungsstruktur aufgewertet. (vgl. Blasius, Dangschat 1990, S14-15). 1986 wurden vermehrt Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Das lag primär an dem Wohnungseigentum Förderungsgesetz. Diese Umwandlung hatte zu Folge, dass günstiger Wohnraum knapp wurde. Zur selben Zeit bildete sich eine neue Einkommensschicht, da es eine Ausweitung neuer Berufe in den Dienstleistungsbereich gab. Diese Einkommensschicht war jung und karriereorientiert. Sie bevorzugten den Wohnraum in den Innenstädten und waren weniger familienorientiert. Diese neue Bevölkerungsgruppe konkurrierte nun mit den Anderen. Die Gruppe der anderen bestand aus den Armen, den Alten, den Arbeitslosen und den Ausländern. Sie wird auch die A-Gruppe genannt. Die A-Gruppe war im Vergleich zu den neuen Gruppen, den Pionieren und den Gentrifiern, nicht konkurrenzfähig und wurde nach und nach aus den Innenstädten verdrängt. (vgl. Thomas 2008, S13). Diese Verläufe begünstigten den Prozess der Gentrifizierung.

3 Akteure

Im Prozess der Gentrification gibt es 3 verschiedene Akteure. Die Akteure ergeben die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes. Die Akteure unterscheiden sich im Geschlecht, Alter, Familienstand, Haushaltsgrösse, Schulbildung, Erwerbstätigkeit und Haushaltseinkommen. Die drei Akteure sind die Alteingesessenen, die Pioniere und die Gentrifier. Die Klassifikation der Gruppen wird aber oft als kritisch angesehen. In den verschiedenen Studien werden zwar die frühe einziehenden Haushalte Pioniere und die spät einziehenden Gentrifier genannt, doch oft ist es nicht eindeutig wer damit gemeint ist. (vgl. Thomas 2008, S27-28). Gentrifizierung ist ein Prozess und kein Zustand. Deshalb ist es schwierig eine feste Zuweisung in die Alter-, Einkommens- und Bildungsgruppen vorzunehmen. Die Haushalte können sich im Alter, Bildung und Einkommen verändern und zu einer anderen Gruppe zugewiesen werden. (vgl. Friedrichs, Kecskes 1996, S 17). Die Klassifikation der Gruppen ist dennoch notwendig. Durch die Klassifikation ist es möglich neu eindringende Haushaltstypen in einem Untersuchungsgebiet zu erkennen. Außerdem ist durch die Klassifikation möglich, die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur zu erkennen. (vgl. Thomas 2008, S 27).

3.1 Pioniere

Die Pioniere haben einen hohen Schulabschluss, sind aber beruflich noch nicht gefestigt. Das Einkommen der Pioniere ist dadurch gering. Sie sind selten verheiratet und kinderlos. Ihre Wohnsituation sind Wohngemeinschaften oder sie wohnen mit dem Partner/in zusammen. (vgl. Blasius 1993. S 31). Sie sind innerhalb der Gruppe, die neu zugezogen sind, die jüngsten. Sie führen meist kreative und/oder künstlerische Berufe aus. (vgl. Alisch, Dangschat 1996, S 98). Nach Krajewski sind Pioniere zwischen 18 und 35 Jahre alt und haben mindestens den Schulabschluss der 10ten Klasse. Ihr Einkommen liegt unter 1500 DM und sie haben maximal ein Kind. (vgl. Krajewski 2006, S 55). Nach Blasius sind sie ebenfalls zwischen 18 und 35 Jahren alt. Außerdem leben sie mit bis zu 6 Personen in einem Haushalt. Das Pro-Kopf-Einkommen beträgt bis zu 1999 DM und die Schulbildung ist mindestens Abitur. (vgl. Blasius 1993, S 33). Im Durschnitt sind die meisten Pioniere ohne Kinder (max. 1 Kind) und sind ledig. Der überwiegende Teil der Pioniere besteht aus Künstlern und Studenten. Pioniere haben keine Probleme damit in Wohnungen zu leben die als heruntergekommen gelten, da sie geringe Wohnansprüche haben. Sie gelten als die risikofreudige Gruppe. (vgl. Friedrich 2000, S 35). Die deutschsprachige Literatur hat aber keine einheitliche Definition für die Gruppe der Pioniere. Es bleibt also offen wer genau mit den Begriffen der Pioniere und den Gentrifier gemeint ist. Das einzige was klar ist, ist dass sie in den letzten 20 Jahren Innenstadtsnah zugezogen sind. (vgl. Alisch, Dangschat 1996, S 97-98). Erst durch die Pioniere wird eine Wohngegend für die nächste Gruppe von Akteuren, den Gentrifier erst interessant. Dadurch gelten sie als Wegbereiter der Gentrification. Beim Fortschreiten des Prozesses sind es aber vor allem die Pioniere die gegen die hohen Mieten und dem Aufwertungsmaßnahmen protestieren. Dabei vergessen sie aber, dass sie die erste Gruppe waren die in das Gebiet zugezogen sind und das Wohngebiet dadurch verändert haben. (vgl. Dangschat 1988, S 280).

3.2 Gentrifier

Die Nächste Gruppe der Akteure sind die Gentrifier. Sie ziehen so ziemlich am Ende eines Gentrificationsprozesses in ein Wohngebiet ein. Nach Blasius besteht die Gruppe der Gentrifier aus Menschen, die im Alter zwischen 26 und 45 Jahren sind. Die Gentrifier haben wie die Pioniere einen hohen Schulabschluss. Außerdem sind sie beruflich gefestigt und haben dadurch ein hohes Einkommen, dass Mindestens 2000 DM beträgt. Der Anteil der Wohngemeinschaften ist bei Gentrifier geringer als bei den Pionieren. Gentrifier wohnen in 1 bis 2 Personen Haushalten. Gentrifier gelten als unverheiratet und kinderlos. Sie ziehen erst in ein Wohngebiet ein, wenn dieses schon das Anfangsstadium des Prozesses hinter sich hat und dadurch viel attraktiver ist. (vgl. Blasius 1993, S. 31-32). Nach Krajewski besteht die Gruppe der Gentrifier aus Personen mit einem beliebigen Bildungsabschluss und einem Mindesteinkommen von 1500 DM. Außerdem sind sie zwischen 26 bis 46 Jahren alt. Die Haushalte der Gentrifier bestehen aus zwei Personen mit maximal einem Kind. (vgl. Krajewski 2006, S 55). Die Gentrifier in den USA stammen eher aus der weißen Mittelschicht. Sie sind jung und gut ausgebildet. Sie leben in kleinen Haushalten und sind meistens kinderlos. Sie sind Single oder sind doppelverdienende Paare. Sie sind in Dienstleistungsberufen tätig, die gut bezahlt sind. Manche von den Gentrifiern besitzen auch Eigentumswohnungen und wohnen nicht zur Miete. (vgl. Alisch/Dangschat 1996, S. 98).

Sie haben einen deutlich höheren Wohnanspruch also die Pioniere. Sie suchen nach Wohnungen und Wohngegenden wo sie dauerhaft leben und sich niederlassen können. (vgl. Friedrich 2000, S 35). Gentrifier verfügen über ein hohes kulturelles Kapital. Mit kulturellem Kapital sind die Bildung und der Geschmack gemeint. Das hohe Maß liegt am hohen Anteil der Studenten unter ihnen. Deswegen entdecken die Gentrifier den Charme der alten Arbeiterquartiere und sehen diese Wohngegenden als echte Alternative zu den Neubauten und den Einfamilienhäusern an. (vgl. Helbrecht 1996, S3). Ein Problem bei der Klassifizierung der Gruppen, ist das Szenario, dass Pioniere nach der Definition der Klassifikation zu Gentrifier werden, wenn ihr Einkommen steigt und das Pionier-Paar ein Kind zur Welt bringt. Dadurch steigt der Anteil der Gentrifier ohne, dass es einen Zuzug von Gentrifier oder einen Auszug von Pionieren stattgefunden hat. (vgl. Friedrich 2000, S 63). In den Untersuchungen von Alisch und Dangschat wurde dieses Szenario belegt. Nach Alisch und Dangschat werden die Personen, die als Pioniere in ein Wohngebiet gezogen sind, zum Zeitpunkt der Untersuchung als Gentrifier angesehen. (Alisch/Dangschat 1996, S 128). Alisch und Dangschat stellten sich die Frage, gegenüber welcher Personengruppe die Gentrifier und Pioniere jünger, wohlhabender und besser ausgebildet sind. (vgl. Alisch/Dangschat 1996, S 99). Diese Personengruppe wird auch die Anderen oder als Alteingesessene oder Alte genannt. Sie Wird auch die A-Gruppe genannt. Eine weitere Gruppe sind die Ultra Gentrifier. Diese Gruppe besteht aus Menschen die etwa 35 Jahre alt sind. Sie wohnen länger als die Gentrifier im Wohngebiet. Die Ultra Gentrifier bewohnen die größten und teuersten Wohnungen in dem Gebiet. Sie haben ein sehr hohes Einkommen, wodurch sie die hohen Mieten leicht bezahlen können. Sie stimmen dem Aufwertungsprozess zu. (vgl. Alisch/Dangschat, 1996, 106-109).

3.3 Alteingesessene und Andere

In die sogenannte A-Gruppe fallen all die Personen, die nicht zu den Gentrifier oder den Pionieren gezählt werden konnten. Für diese Gruppe besteht aber auch keine einheitliche Definition. (vgl. Alisch/Dangschat 1996, S 100). Die Gruppe lebt am längsten in der Wohngegend. Man kann die A-Gruppe als Überbleibsel der ursprünglichen Bewohner des Viertels bezeichnen. Die Personen aus dieser Kategorie gelten meist als statusniedrig und gehören altersmäßig oder ethnisch zu einer Randgruppe. Dadurch sind sie der Verdrängung unterworfen. (vgl. Friedrich 2000, S 35). Friedrichs unterteilte im Jahre 1988 die A-Gruppe in Ältere und Andere. Die Älteren waren die Einwohner die 65 und älter waren und die Anderen waren die restlichen Einwohner. (vgl. Friedrichs 2000, S 62). Alisch und Dangschat haben im Jahr 1996 eine genauere Darstellung der Gruppe veröffentlicht. In dieser Darstellung wurde die Restgruppe in Mittelalte, Alte und sonstige Jüngere unterteilt. Die Menschen die zur Gruppe der Mittelalten gehören, sind im Durchschnitt Anfang 50 und meistens verheiratet. Die Gruppe der Mittelalten ist aber auch überdurchschnittlich oft geschieden. Die Mittelalten leben entweder alleine oder als Paar zusammen. In der Gruppe der Mittelalten sind alle Bildungsstufen vertreten. Das Haushaltseinkommen ist im Durchschnitt hoch. Das Pro-Kopf Einkommen liegt aber unterhalb des Pro-Kopf Einkommens der Gentrifier. Die Kinder der Mittelalten sind bereits ausgezogen. Die Mittelalten wohnen meistens seit über 15 Jahren im Wohnviertel. Die Gruppe der alten besteht aus allen Rentnern, die schon seit Jahrzehnten im Wohnviertel wohnen. Das Einkommen der Alten platziert sich zwischen den Pionieren und den Gentrifier. Diese Gruppe zahlt im Durchschnitt weniger Miete als die Pioniere und die Gentrifier, da sie schon seit mehreren Jahren in den Wohnungen leben. (vgl. Alisch/Dangschat 1996, S 107-109). Die sonstigen Jüngeren sind im gleichen Alter wie die Gentrifier. Die sonstigen Jüngeren sind gegen die Aufwertung wohingegen die Mittelalten den Prozess positiv gegenüberstehen.

3.4 Übergänge zwischen den Gruppen

Das Wechseln von einer Gruppe in eine andere ist möglich. Um diese Entwicklung des sozialen Status der Bewohner seit ihrem Einzug in das Viertel einzufangen, wurden verschiedene mögliche Szenarien der Positionsveränderung durchgespielt. Ein Beispiel wären Pioniere die nach ihrem Einzug zu Gentrifiern geworden sind. Sie haben nun ein höheres ökonomisches Kapital, sind aber von der Einstellung noch ein Pionier und lehnen die Gentrifizierung ab. Die 7 wichtigsten Szenarien sind als erstes: die Konstanten Pioniere. Sie als Pioniere zugezogen und haben ihre Position nicht verändert. Als zweites: Die Aufwertungsaufsteiger. Sie sind als Pioniere zugezogen und sind mittlerweile Gentrifier oder Ultra Gentrifier. Als drittes: Konstante Gentrifier. Sie sind als Gentrifier oder Ultra Gentrifier zugezogen und sind immer noch Gentrifier oder Ultra Gentrifier. als vierts: Einkommens Aufsteiger. Sie sind als sonstige Jüngere zugezogen und sind nun Gentrifier oder Ultra Gentrifier. als fünftes: Alters Pioniere. Sie sind als Pioniere zugezogen, gehören aber mittlerweile zu den sonstigen Jüngeren. Als sechstes: Gentrifier Familien. Sie sind als Gentrifier oder Ultra Gentrifier durch ihre Eltern zugezogen und sind nun sonstige Jüngere. Und als siebentes: Alters Gentrifier. Sie sind als Gentrifier oder Ultra Gentrifier zugezogen und gehören nun zu den Mittelalten. (vgl. Alisch/Dangschat 1996, S 112-115; 128).

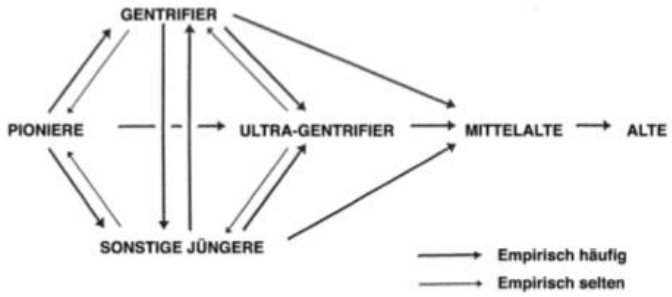

Abbildung 1: Übergänge und deren empirische Häufigkeit zwischen den Gruppen

Quelle: Alisch/Dangschat 1996, S 112

3.5 Probleme der Klassifizierung in Gruppen

Die stadtsoziologische Forschung hat zwei Klassifikationsmöglichkeiten entwickelt. Auf der einen Seite wird nach Merkmalen und Kombinationen von Merkmalsausprägungen gegliedert. Auf der anderen Seite stellt man sich die Frage auf welcher Ebene man die Klassifikationen ansetzten soll. Die zwei Ebenen an den die Klassifikation angesetzt werden kann sind die Personen- und die Haushaltsebene. Die zweite Klassifikationsmöglichkeit ist vor allem vom Forschungsfokus abhängig. Je nach Fokus wird entweder die Personenebene oder die Haushaltsebene herangezogen. Die Personenebene wird zum Beispiel bei Fragen zur Wahrnehmung und Einstellung angewendet. Die Haushaltsebene wird bei Fragen zu den sozioökonomischen Situationen oder der Wohnsituation herangezogen. Der Grad der Differenzierung einer Gruppe ist umstritten. Es ist nicht klar ob eine überschaubare Anzahl von Kategorien ausreicht oder ob die Gruppen weiter ausdifferenziert werden sollen. (vgl. Friedrichs, Kecskes 1996, 33).

Die Abgrenzungen zwischen den Gruppen sind nicht deutlich geklärt. Bis 1987 wurde nur von Pionieren und Gentrifier gesprochen, ohne dass eine eindeutige Definition existierte. Dangschat und Friedrichs haben in ihren eigenen Studien unterschiedliche Klassifikationen entwickelt. Es war zwar möglich durch die Klassifikation den Verlauf genau zu beschreiben, leider waren die beiden Klassifikationen nicht untereinander vergleichbar. (vgl. Dangschat 1991, S 72-73; Friedrichs 2000, S 62-63). Nach Dangschat brachten die nicht vorhandenen eindeutigen Definitionen zwei Probleme mit sich. Zum einen war nicht festgelegt, wie mit den Zuziehenden im späteren Verlauf umzugehen ist. Damit ist gemeint, wenn die Zuziehenden lange genug im Wohngebiet leben und mittlerweile eine neue Form der Alteingesessenen gebildet haben. Außerdem wurden alle Zuziehenden die statushohen Merkmale besaßen die über dem Durschnitt waren, als Gentrifier aufgefasst wurden. Zum anderen ergab sich ein Zirkelschluss in den Definitionen der Gentrifizierung und den Gentrifier. Es wurden nämlich alle Zuziehenden in ein Gentrificationsgebiet als Gentrifier gesehen. Dabei wurde nicht auf ihre Statusmerkmale geachtet. Außerdem wurde ein Gebiet als Gentrificationsgebiet gesehen, wenn Gentrifier in das Gebiet zugezogen sind. (vgl. Dangschat 1991, S 72-73)

4 Forschungsmodelle

4.1 Angebotsorientierte Modelle

Die Gentrification hat zwei Modelle sie dich mit der Angebotsseite befassen. Genauer gesagt befassen sie sich mit den Gewinnerwartungen von Investoren, die sich durch die Veränderungen der Grundstückswerte oder Gebäudewerte ergeben. Die beiden Modelle heißen Rent Gap und Value Gap. Die Modelle berücksichtigen den Einfluss von Bauherren, Entwicklern Maklern, Investoren und Hausbesitzern. (vgl. Dangschat, 1991, 52).

4.1.1 Rent Gap Theorie

Die Rent Gap Theorie von Neil Smith beschreibt im Grunde die Differenz zwischen potenziell erzielbaren Preis und gegenwärtig erzielbaren Preis. Dabei ist diese Differenz durch Desinvestitionen in den betroffenen Standorten entstanden. Durch die Pioniere, die in den Standort einziehen, steigt die Nachfrage. Die Ermittlung eines höchstmöglichen Preises ist schwer zu erklären. Der Markt wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Eine dieser Faktoren wäre die momentane Wirtschaftslage. Wenn sich das Angebot nicht verändert und der Nachfrage ansteigt, wird die Differenz zwischen dem tatsächlichen Preis und dem potentiellen Preis immer kleiner. (vgl. Friedrichs 2000, S64-66). Der Wert des Grundstücks liegt nach der Rent Gap Theorie vor der Gentrifizierung unter dem potentiellen Wert. Erst durch diese Differenz und der Verschwendung des theoretischen Potentials werden Investitionen attraktiv. Neuinvestitionen können eine Grundlage für eine beginnende Gentrifizierung sein. Nach Smith muss aber zuerst eine nicht optimale Grundstücksverwertung vorhanden sein um eine Grundlage für Neuinvestitionen zu sein. (vgl. Friedrichs, Kecskes 1996, 28).

4.1.2 Value Gap Theorie

Die Value Gap Theorie von Hamnett/Randolph beschäftigt sich auch mit einer Differenz. Die Value Gap Theorie bezieht sich auf Gebäudewerte. Der Value Gap beschreibt die Differenz zwischen den Einnahmen eines vermieteten Wohnhauses und dem Verkaufswert eines leerstehenden Wohnhauses. Beim leerstehenden Wohnhaus können die einzelnen Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft werden. Der Verkehrswert berücksichtigt die Modernisierungskosten. (vgl. Dangschat 1988, 286). Die Differenz ergibt aus dem vielfachen Jahreszins der Vermietung und dem Verkaufspreis. Je höher die Differenz ausfällt desto mehr werden die Spekulationen über potentielle Gewinne bei einer Umwandlung von einer Mietwohnung zu einer Eigentumswohnung. Wohnhäuser mit guten Standorten werden leichter zu vermieten und generieren auch höhere Mieten als Wohnhäuser nicht so guten Standtorten.

Dadurch werden auch die Verkaufspreise des nichtvermieteten Wohnhauses teurer und die Differenz wird immer kleiner. (vgl. Friedrichs 2000 S64-66). Beide Theorien beschäftigen sich also mit der Lücke und wie sie geschlossen werden kann und beide weisen dabei gleiche Probleme auf. Nach Friedrichs wird die Lücke durch die Nachfrage der Pioniere und Gentrifier geschlossen. Leider sind die Rent Gap und Value Gap Werte schwer schätzbar. Das liegt daran, dass die bestmögliche Nutzung eines Grundstücks davon abhängt, in welcher Lage und welcher Gegend das Grundstücks ist und welche Möglichkeiten es in der Lage und dem Gebiet gibt. Das kann von ländlichen Gebieten, wo es vielseitige Nutzungsmöglichkeiten wie Wohnbauten oder Einkaufzentren sein oder in Innenstädten, wo eine starke Konkurrenz zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung herrscht. Am Ende setzt sich die Nutzungsmöglichkeit mit der höheren Nachfrage durch. Da die Grundstückswerte und Gebäudewerte voneinander abhängig sind, hat Friedrichs eine Hypothese aufgestellt, die besagt, dass bei einer Verringerung der Value Gap, der Rent Gap sich zeitlich verzögert. (vgl. Friedrichs, 2000, 64-65).

4.2 Nachfrageorientierte Modelle

Die Modelle auf der Nachfrage Seite gehen bei der Erklärung der Gentrifizierung einen anderen Weg. Sie beziehen sich auf die Veränderungen der Wirtschafts- und Arbeitsstrukturen und den Wandel von Lebensstilen. Diese beiden Faktoren sind die wichtigen Faktoren bei der Nachfrage nach Wohnraum in den Innenstädten. Dabei steht die Gruppe der Gentrifier im Mittelpunkt. (vgl. Lees et al. 2008, 90). Die Charakterisierung der Gentrifier ist ein wichtiger Faktor in den Modellen. Neben der Charakterisierung ist der Wandel ihrer Wohnortpräferenzen auch ein wichtiger Kernpunkt. Die Wohnpräfenzen der Gentrifier verschieben sich zu statusniedrigen Innenstadtgebieten. In den Nachfrageorientierten Modellen wird versucht die beiden Kernpunkte zu erklären. In den nachfrageorientierten Modellen ist also das Ziel die Kultur und die Akteure, in dem Fall die Gentrifier, zu untersuchen. Es wird also keine rein wirtschaftliche Erklärung wie bei den angebotsorientierten Modellen geliefert. Bei den Nachfrageorientieren Modellen gibt es zwei Ansätze. Der erste Ansatz bezieht sich darauf, dass sich neue Gruppen gebildet haben, die es bevorzugen in der Innenstadt zu leben. Die Gruppen sind durch spezielle Lebensstile und Charakteristika entstanden. Der andere Ansatz lautet, dass sich keine neuen Gruppen oder Lebensstile gebildet haben und sich auch nicht die Wohnortpräferenzen geändert haben, sondern lediglich die Zahl in den vorhandenen Gruppen sich vergrößert hat. Dadurch dass der Wohnraum in der Innenstadt begrenzt ist, ziehen immer mehr in statusniedrigere Gegenden. Friedrichs selbst folgt den zweiten Ansatz und will, dass sich die Forschung sich eher mit den Gründen des Wachstums der verschiedenen Gruppen beschäftigt, Anstatt neue Gruppen zu bestimmen. (vgl. Friedrichs, Kecskes 1996, 26). Zusammengefasst besteht die Nachfrageorientierten Modelle aus den folgenden Rahmenbedingungen: Demografischer Wandel, Lebensstil, Suburbanisierung und Wandel zur post-industriellen Gesellschaft. Der Demografische Wandel wirkt sich so aus, dass es kleinere Haushalte gibt. Der Lebensstile wirken sich so aus, dass es neue Konsummuster und Bestimmungsstrategien gibt.

Die Suburbanisierung führt zu niedrigen Preisen in Innenstädten und beim Wandel zur post-industriellen Gesellschaft werden Städte die zuvor Industriezentren waren, zu Dienstleistungszentren. Im Grunde geht es darum, dass sich durch die Arbeitsplätze, die überdurchschnittlich gut bezahlt werden und in der Innenstadt liegen, sich die Haushalte in dieser Gegend erhöht haben. Außerdem spielt der Lebensstil, der die räumliche Nähe zur vielfältigen Infrastruktur erfordert, eine große Rolle. Durch den Wandel von Industriezentren zu Dienstleistungszentren, wurde die Produktion allmählig aus den Innenstädten verdrängt. Die Industrie siedelte sich in den Randgebieten an und die Branchen der Finanzwirtschaft zogen die Innenstädte ein, da sich durch die Nähe zu den Dienstleistern ein Zentrum für das Management und für die Steuerung entstand. Die Wohnortpräferenzen hatten sich auch geändert und neigten eher zu Wohnungen in der Innenstadt anstatt zu Wohnungen am Randgebiet. Der Druck auf den Wohnungsmarkt in der Innenstadt wurde durch das Anwachsen der Mittelschicht und der allgemeinen Wohlstandsentwicklung immer größer. (vgl. Lees et al. 2010, 130). Die Mittelschicht wurde zum Fokus der nachfrageorientierten Forschung. Das liegt vor allem an ihrem Anwachsen und ihr Interesse an den Wohnanlagen in den Innenstädten. Für bestimme Lebensstile spielen der Geschmack und die Attraktivität von Produkten eine große Rolle. In dem Fall ist mit Produkten, die Wohnungen und die Nachbarschaft gemeint. Blasius hat in seiner Studie im Jahre 1993 die Gruppen der Pioniere, Gentrifier und den Anderen durch die Verknüpfung mit den Variablen von Bourdieu über die Lebenstilsmerkmale charakterisiert. Die Definition des Begriffes Geschmack nach Boudieu spielte für die Entwicklung der Gentrification eine große Rolle. Das liegt daran, dass die Vorliebe für bestimme Gebäudetypen und die Wohnortpräferenzen fest im Lebensstil verankert sind. Die bevorzugten Gebäudetypen haben große Räume, Parkettfußboden und hohe Decken. Die meisten Gebäude, die diese Anforderungen erfüllten, stammten meistens aus der Gründerzeit. Die Gründerzeit war im weiten Sinn die Phase der Wirtschaftsgeschichte des Deutschen Reiches im 19ten Jahrhundert. Diese Gebäude lagen meist in der Innenstadt, was die Orientierung der Vorlieben dahin bestimmte. (vgl. Blasius 2004, 28).

4.3 Doppelter Invasions-Sukzessions-Zyklus

Der doppelte Invasions-Sukzession-Zyklus beruht auf der Chicago Tradition der Humanökologie. Diese hat in den 1920er Jahre den Umzug von ethnischen Gruppen in den Wohngebieten von nordamerikanischen Städten untersucht. Beim doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus-Modell dringt eine soziale Gruppe in das Wohngebiet einer anderen sozialen Gruppe ein. Durch das Eindringen verschieben sich die Anteile der Bewohnerschaft. Diese Verschiebung geschieht zyklisch. Die eindringende soziale Gruppe machen am Ende des Prozesses 75% aus und haben somit die Oberhand im Wohngebiet übernommen. (vgl. Friedrichs, Kecskes 1996, S16). Dieses Modell besitzt auch eine traditionelle Anwendung. Diese besagt, dass eine statusniedrigere Gruppe eine statushöhere verdrängt und dieser Prozess nicht mehr rückgängig gemacht werden kann. Erst später wurde das Modell auch für den Prozess verwendet, dass die statushöheren die statusniedrigeren verdrängen. Bereits in den 1920er Jahren war die Möglichkeit des Zuziehens ökonomisch stärkerer Populationen bekannt.

Das Zuziehen der stärkeren Populationen konnte die zyklischen Verläufe in Gang setzen. (vgl. Dangschat, 1991, S 63-64). Schon in den 1970er Jahren hat Clay als erstes in der Gentrificationsforschung den Invasions-Sukzessions-Zyklus aufgegriffen. Clay ging davon aus, dass die Zuziehenden sich in Pionieren und Gentrifiern aufteilen ließen. Diese beiden Gruppen haben im ersten Zyklus die Alteingesessenen verdrängt. Im zweiten Zyklus wurden dann die Pioniere von den Gentrifiern verdrängt. (vgl. Clay 1979, S 57ff). Dangschat entwickelte dieses Modell weiter. Dangschat beschrieb das Modell so, dass es zwei Zyklen gab. Diese Zyklen waren voneinander getrennt und zeitlichen verschoben. Die Zyklen sahen so aus, dass es zweimal eine Eindringung von einer Bevölkerungsgruppe gab. Diese Bevölkerungsgruppe hatte eine höhere Kaufkraft und konnte sich auf dem Wohnungsmarkt besser durchsetzen. Die zweimalige Eindringung hatte eine zweimalige Verdrängung zufolge. Bei der ersten Verdrängung wurde die Schicht der Arbeiterklasse, der Ausländer und der Alten Menschen verdrängt und bei der zweiten Verdrängung wurden dann die Pioniere verdrängt. (vgl. Dangschat 1988, S 280).

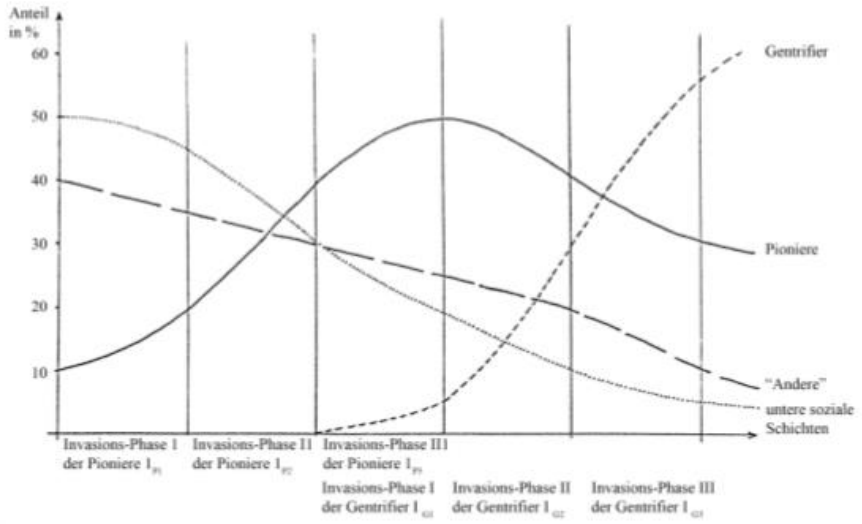

Abbildung 2: Der ideale Verlauf des Doppelter Invasions-Sukzessions-Zyklus

Quelle: Dangschat 1988, S 281

Abbildung 2 zeigt den Verlauf des doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus im Idealverlauf. Der Verlauf wird aber im Normalfall von verschiedenen Faktoren beeinflusst und verändert. Diese Faktoren wären z.B. die Intensität und Dauer der Aufwertungsprozesse, der Wettbewerb im Wohngebiet zwischen den Pionieren und den Gentrifiern und den lokalen Bedingungen am Wohnungsmarkt. Das Modell unterscheidet auch die Wohnviertel. Nach dem Modell gibt es alte Wohnviertel die von der Arbeiterschicht bewohnt werden und Wohnviertel die ehemals von Großbürgern bewohnt wurden. Darüber hinaus ist das Modell sehr Anpassungsfähig und ist sehr flexibel bei verschiedenen Aufwertungsverläufen.

Ein Verlauf wäre zum Beispiel, dass die Pioniere eingezogen sind, aber nicht von den Gentrifiern verdrängt wurden oder dass die Gentrifier zu schnell eingezogen sind und die Pioniere sich nicht in dem Wohnviertel niederlassen konnten und die Infrastruktur beeinflussen konnten. (vgl. Dangschat 1988, 280). Ein weiterer Ansatz für die Erklärung des Modells wäre die Tipping Theorie von Schelling. Die Tipping Theorie besagt, dass es bei der Eindringung von einer neuen Bevölkerungsgruppe in ein neues Gebiet, einen Wert gibt. Falls dieser Wert überschritten wird, werden immer mehr Einwohner, die zuvor in dem Gebiet gelebt haben wegziehen. Dadurch werden nach und nach alle Bewohner ersetzt. Dieser Wert wird Tipping genannt. (vgl. Friedrichs, 1988 S 295). In Nordamerika konnten durch Untersuchungen an verschiedenen Gebieten herausgefunden werden, dass sich die Preise von Gebäuden schon vor den Sanierungsarbeiten veränderten und auch der Verlauf der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sich verändert hatten. (vgl. Friedrichs, Kecskes 1996, S 16-17).

4.4 Wandel von Nachbarschaften im Phasenmodell

Der Wandel von Nachbarschaften im Phasenmodell ist auch eine Möglichkeit die Gentrification zu beschreiben. Das Modell besteht je nach Autor aus verschiedenen Stufen. Manche Autoren sprechen von 3 Phasen andere von bis zu 6 Phasen. Die Phasen haben verschiedene Dauern. Alle Autoren die sich mit diesem Phasenmodell beschäftigt haben, beziehen sich im großen Teil auf das Modell von Hoover und Vernon was im Jahre 1959 veröffentlicht wurde. Das Modell von Hoover und Vernon gliedert sich in 5 Phasen. Das Modell beschreibt den Austausch der Bevölkerung eines Gebietes mit einer geringen Dichte. Dieser Austausch wird durch das Errichten von Ein- und Mehrfamilienhäusern in Gang gesetzt.

Die 1. Phase heißt New Single-Family-Subdivisions. In dieser Phase werden neue Einfamilienhäuser gebaut. In dieser Phase sind die Dichte und die Einwohnerzahl noch niedrig. Die Einwohnerzahl zeigt aber in dieser Phase einen Aufwärtstrend.Die 2. Phase heißt Apartment Development, Transition. In dieser Phase kommt es zu einer Wohnüberbauung. Es werden zu den Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser gebaut, was zu einer Bevölkerungszunahme führt.Die dritte Phase heißt Downgrading and Conversion. In dieser Phase kommt es zur Zunahme der Dichte der Bevölkerung im Gebiet.

Die 4. Phase heißt. Thinning-Out. In dieser Phase werden die Bewohner des Gebietes älter. Durch das Altern sinken auch die Größen der Haushalte. Durch das verkleinern der Haushalte, sinkt auch die Einwohnerzahl und die Dichte. Das führt dazu, dass es zu Leerständen kommt und Gebäude abgerissen werden. Es wird aber kaum Neubauten gebaut. Die alten Wohnungen verlieren an Attraktivität. Das macht sie günstiger, was dazu führt, dass sie für neue Zugezogene interessant macht.

Die 5. Phase heißt Renewal. In dieser Phase werden die alten Gebäude saniert. Dies geschieht entweder durch den Staat oder durch private Investoren. Durch die Sanierungen verbessert sich die Wohnqualität. Die Dichte nimmer aber durch diese Maßnahme nicht zu. Die neuen Wohnungen werden von Bewohnern mit einem hohen Einkommen gemietet.

Nach dem Phasenmodel von Hoover und Vernon ist es möglich, dass die Gentrification in der letzten Phase beginnen kann. Die Voraussetzungen sind aber nicht geklärt worden. Einige Merkmale um eine Nachbarschaft zu beschreiben sind, die durchschnittlichen Mieten, das Alter der Bewohner, das Alter der Gebäude in der Nachbarschaft. Es ist möglich einen Zusammenhang zwischen den Merkmalen der Gebäude und der Bewohner herzustellen. (vgl. Friedrichs, Kecskes 1996, S 17-21).

Friedrichs entwickelte ein verändertes Phasenmodell, was sich an das von Clay (1979) anlehnt. Dieses Phasenmodell von Friedrichs ist auf die Gentrification ausgerichtet. In der ersten Phase ziehen die risikobereiten Pioniere in freie Wohnungen im Gebiet ein. An manchen Wohnungen werden in dieser Phase Modernisierungen vorgenommen. Ein Trend ist aber noch nicht bemerkbar. In Phase 2 ziehen weitere Pioniere ein und die ersten Gentrifier. Die zweite Gruppe entscheidet sich nur für den Einzug, falls das Gebiet vielversprechend ist und ein Wandel in eine gute Wohngegend vorhersehbar ist. Dies tun sie, damit die Kosten für den Umzug gerechtfertigt sind. In dieser Phase werden vermehrt Modernisierungen vorgenommen. Es entstehen neue Gebäude, Gastronomien und Dienstleister. Dieser Wandel zieht immer mehr Menschen von außerhalb an. Langsam werden auch immer Makler, Investoren, Medien sowie Spekulanten auf das Gebiet aufmerksam. Das Image des Gebietes verbessert sich durch die Investitionen. Die Miete erhöht sich durch die Modernisierungen und der erhöhten Nachfrage nach Wohnungen. Die Alteingesessenen ziehen allmählig auf dem Wohngebiet aus.

In Phase 3 ziehen immer mehr Gentrifier in das Gebiet. Das liegt am mittlerweile besseren Image des Wohngebietes. Durch das zuziehen der Gentrifier werden immer mehr Teile der Ursprünglichen Bewohner verdrängt. Die Ursachen der Verdrängung sind die gestiegenen Wohnkosten und die Ablehnung des Wandels im Wohngebiet. Die ältere Bevölkerung sieht den Wandel als Positiv an. Die Pioniere lehnen den Wandel eher ab und verlassen zum Teil das Wohngebiet. In dieser Phase sind soziale Konflikte und organisierte Widerstand in Form von Demonstrationen möglich. Die Mieten und Bodenpreise steigen weiter an.

Immer mehr Mietwohnungen werden in Eigentumswohnungen umgewandelt. In der vierten und letzten Phase ziehen immer mehr und besser verdienende Gentrifier in das Gebiet ein. Das Gebiet gilt nun wirtschaftlich als sichere Kapitalanlage und wird zu einem großen Teil von Investoren gekauft. Das Image hat sich dauerhaft zu einem guten gewandelt. Durch die neu zugezogenen Bewohner verändert sich die Infrastruktur, die Geschäfte und die Dienstleister im Wohngebiet, da diese sich an die neuen Bewohner anpassen.

Mittlerweile werden nicht nur die Alteingesessenen und die Pioniere verdrängt, sondern auch die aller ersten Gentrifier im Gebiet laufen Gefahr durch die besserverdienenden Gruppen verdrängt zu werden. (vgl. Friedrichs, 2000, S 59-61).

Brich hat im Jahre 1971 auch ein Phasenmodell für den Wandel von Nachbarschaften entwickelt. Das Modell von Brich beinhaltet mehr Phasen als das Modell von Hoover und Vernon aus dem Jahr 1959. Um genauer zu sein hat das Modell von Brich eine Phase mehr. Das liegt daran, dass die dritte Phase in zwei Phase geteilt wird. In der ersten Phase steigen die Bewohnerzahl und die Dichte. Der Anstieg ist auf den Neubau von Mehrfamilienhäusern und den Anstieg der Bodenwerte und Mieten zurückzuführen. Diese Phase heißt Fully Developed, High Quality. Nach dieser Phase kommt es zum Zuzug von Haushalten die ein niedriges Einkommen aufweisen. Die Gebäude überaltern in dieser Phase und die Bevölkerungsdichte ist hoch. Das führt zu Überbelegung der Wohnungen. Diese Phase heißt Packing. (vgl. Friedrichs, Kecskes 1996, S 18).

4.5 Krajewski Dimensionen

Nach Krajewski müsse die Gentrification in einer Herangehensweise betrachtet werden, die aus mehreren Dimensionen besteht. (vgl. Krajewski 2006, S 61). Das Modell von Krajewski besteht aus vier Dimensionen. Die vier Dimensionen sind die bauliche Dimension, die soziale Dimension, die funktionale Dimension und die symbolische Dimension. Die bauliche Dimension beschäftigt sich mit Instandhaltung des Immobilienbestands bzw. mit deren Erneuerung. Zur baulichen Dimension gehören Neubauten, Gebietssanierung und Bestandssanierung. Die soziale Dimension beschäftigt sich mit dem Austausch der Bevölkerung. In dieser Dimension geht es darum, dass einkommensstarke Haushalte, die eine hohe Bildung vorweisen können, in ein Wohngebiet zuziehen und das Wohngebiet dadurch das Wohngebiet einen sozialen Aufstieg erlebt. Durch diesen Aufstieg sind Teile der bisherigen Bewohner des Wohngebiets gezwungen wegzuziehen. Die funktionale Dimension beschäftigt sich mit der Nutzung des Wohngebiets. Genauer gesagt geht es bei der funktionalen Dimension um die Aufwertung der Infrastruktur. Durch diese Dimension entstehen kulturelle Einrichtungen, hochwertige Gastronomien und Dienstleistungen. Mit der letzten Dimension ist die Wirtschaft, die Medien und die Politik eng verknüpft. Dadurch dass in den Medien über Aufwertungsprozesse in einem Wohngebiet gesprochen wird, kann man von einer symbolischen Aufwertung sprechen. (vgl. Krajewski 2006, S 63-4).

5 Verdrängungsproblematik

Den Hauptpunkt den die Kritiker gegen die Gentrification haben, ist die Verdrängung von Bewohnergruppen. Auch wenn die Gentrification hauptsächlich als Vermarktungsform für Wohnviertel oder als Aufwertungsstrategie betrachtet wird, ist dieser Hauptpunkt nicht zu vernachlässigen. Es gibt aber eine Schwierigkeit mit der Untersuchung der Verdrängung. Denn nicht jeder Wegzug aus einem Untersuchungsgebiet der Gentrifiziert wurde, fällt unter die Kategorie der Verdrängung. Die natürliche Migration zählt nämlich nicht zur Verdrängung und muss getrennt von dieser betrachtet werden. Es war besonders wichtig diese beiden Begrifflichkeiten voneinander zu trennen und zu definieren. Es gab nämlich einen Unterschied ob jemand freiwillig weggezogen ist oder es unfreiwillig tun musste. Diese Definitionen waren besonders für die Gentrification wichtig, da es mittlerweile viele stadtpolitische Diskussionen über das Thema gab. So wurde in den 1970er Jahren, als die verfallenden Innenstädte aufgewertet wurden oft eine engere Begriffserklärung für die Verdrängung benutzt. (vgl. Dangschat 1991, S 94).

Die Aufwertungsgebiete und die Akteure stehen bei der Gentrificationsforschung im Mittelpunkt. Die Verlierer und die Verdrängten stehen gar nicht oder nur wenig im Mittelpunkt. Das zeigen auch die bisher beschriebenen Theorien und Klassifikationen. Holm sieht den Grund dafür darin, dass die Mehrzahl der Forscher eine gute Bildung genossen haben und oft Pioniere in Gentrificationsgebieten sind. Deswegen sind auch die Forschungen eher an den Interessen der Mittelklasse und nicht an den der Alteingesessenen angelehnt. Neben der Problematik der Auseinandersetzung mit den Verdrängungsprozessen ergeben sich auch andere Probleme, da die Verdrängungen über einen längeren Zeitraum beobachtet werden müssen und der Fokus der Studien müsste sich auf die Verdrängten richten und nicht auf den städteräumlichen Wandel. (vgl. Holm 2010, 59).

Da Umzugsentscheidungen sehr komplex werden können, erschwerte dies die eindeutige Analyse. Die Forscher Grier und Grier haben im Jahre 1980 Ansätze für die Wohnraumveränderungen hervorgebracht. Sie unterschieden die Verdrängungen in drei Formen. Die erste Form der Verdrängungen war durch fehlende Investitionen verursacht. Dadurch verfielen die Wohnungen. Die zweite Form der Verdrängung entstand durch den Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt und die dritte durch private Investitionen wie Modernisierung und die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen. (vgl. Grier/Grier 1980, 253-256).

Ein weiterer Ansatz die Verdrängung in seinen Formen zu unterscheiden kommt von Marcuse. Er unterschied die indirekten Verdrängungsformen von der ökonomischen - und physischen Verdrängung. Die indirekten Verdrängungsformen sind Nachbarschaftseffekte. Die Nachbarschaftseffekte beschleunigen die Homogenisierung des Sozialraum durch Besserverdienende. Der kulturelle Veränderungsdruck und die ausschließende Verdrängung fallen unter die indirekten Verdrängungsformen.

Unter den kulturellen Veränderungsdruck versteht man die Nachbarschaftsveränderungen, die den Auszug fördern. Dazu gehören z. B. die Veränderung der Gewerbestruktur im Wohngebiet oder der Verlust des Freundeskreises in der Nachbarschaft. Unter der ausschließenden Verdrängung versteht man, dass eine Wohnung nach einem freiwilligen oder unfreiwilligen Auszug aufgewertet wird. Nach dieser Aufwertung ist es aber nicht möglich, dass ein Haushalt, der mit dem Haushalt der vor der Aufwertung ausgezogen ist, vergleichbar ist, wieder einziehen kann. Dadurch reduziert sich also die Anzahl der verfügbaren Wohnungen für diesen bestimmten Haushaltstyp. (vgl. Holm 2010, 61).

Nach Holm müssen Aufwertungsprozesse nicht zwangsläufig zu einer Transformation des Wohngebiets führen. Sie hinterlassen aber soziale Spuren, da die Aufwertungsentwicklungen mit der Verdrängung aus den Lebensstilen und der Konfrontation mit alternativem Leben und Verhaltensweisen einhergehen. Holm nannte diese Variante Gentrification light. Es bilden sich dadurch zwei Seiten. Auf der einen Seite stehen die unsanierten Einrichtungen und die armen Bürger. Auf der anderen Seite stehen Luxuswohnprojekte und die ansteigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Die erste Seite muss durch die steigende Mietbelastung in anderen Bereichen anfangen zu sparen. Das führt dazu, dass sie ihren Lebensstandard senken oder das Wohngebiet komplett verlassen. (vgl. Holm 2010, 16-18).

In den meisten Studien wird die Verdrängung im Bezug zur sozioökonomischen Zusammensetzung von Städten und Stadtteilen, oft über den Zensus bzw. der Volkszählung betrachtet. Bei dieser Betrachtung ist es nicht möglich, die Verdrängung zu berücksichtigen, die auf die Gentrifizierung zurückzuführen sind. Studien, die auf Vergleiche beruhen, haben auf vielen Ebenen Probleme. Die USA und Deutschland unterscheiden sich z.B. am Anteil von Wohneigentümern, Am Anteil von geförderten Wohnungen und im Mieterschutz. Selbst Vergleiche im selben Land scheitern oft an den Regelungen der Kommune. (vgl. Blasius 2004, 32-33).

6 Maßnahmen gegen die Gentrification

Die Forschungen rund um die Gentrifizierung werden heutzutage öffentlich nicht mehr ohne politische Deutungen wahrgenommen. Das liegt vor allem daran, dass die Mieten, die Wohnungslosigkeit und die sozialen Ungleichheiten steigen. Die Forschung der Gentrifizierung konnte seit den 2000er Jahren von der öffentlichen Aufmerksamkeit profitieren. Viele Forscher wurden durch die sozialen Auswirkungen der Gentrifizierung motiviert, an der Forschung teilzunehmen. Dieser Aspekt konnte aber die Probleme der Forschung in den vorangegangenen Kapiteln beseitigen. Die neuen Forschungen konzentrieren sich mehr auf die politischen Dimensionen der Gentrifizierung.
Um die Probleme der Veränderung und der Gentrifizierung zu lösen, sind radikalere Ansätze notwendig. Vor allem wenn die Gentrifizierung nur als ein Symptom der Veränderungen der Politik, der Stadt und Gesellschaft gesehen wird. (vgl. Eckardt 2018, 31).

Am Ende seines Buches versuchte Peter Moskowitz seinen Neffen zu erklären, wie eine Zukunft ohne Gentrification zustanden kommen kann. Er hat sechs Punkte für dieses Ziel beschrieben. Der erste Punkt ist, dass das Land der öffentlichen Hand vermehrt werden muss. Außerdem muss das Land auch beschützt und zugänglich gemacht werden. Im zweiten Punkt wird beschrieben, dass mehr Entscheidungsrecht über die Prozesse in einer Stadt, den Bürgern eingeräumt werden muss. Im dritten Punkt wird beschrieben, dass Immobilienspekulationen versteuert werden müssen und Mietpreiserhöhungen verhindert werden müssen. Dadurch ist es möglich den Wohnungsmarkt strikt zu regulieren. Im vierten Punkt geht es darum, für den sozialen Wohnungsbau neue Programme auszulegen. Dieser Punkt heißt auch New Deal. Im fünften Punkt werden die Städte verdichtet. Das bedeutet, dass in die ÖPNV und in die öffentliche Infrastruktur investiert wird. Im letzten Punkt geht es um die Erhöhungen der Sozialleistungen für Arme. Außerdem wird in diesem Punkt von Lohnerhöhungen und von Steuererhöhungen gesprochen. (vgl. Moskowitz 2017 zitiert nach Eckardt 2018, S31-32).

Natürlich ist Moskowitz bewusst, dass diese Änderungen nicht auf einmal durchgeführt werden können, sondern langsam durchgeführt werden müssen. Deutschland selbst hat zurzeit kein Konzept entwickelt, dass einheitlich ist und als Maßnahmen gegen die Gentrification gilt. Dies liegt daran, dass noch nicht möglich war, die nötigen Maßnahmen auszusprechen und auf eine eindeutige Lösung zu kommen. Nichtsdestotrotz sind schon einige Instrumente im Einsatz gegen die Gentrification. Diese Instrumente werden in den Bereichen der Stadtplanung und des Städtebaus eingesetzt. Die Instrumente der Stadtplanung und des Städtebaus hilft zwar gegen die Gentrification, ist aber nicht als solche tituliert. Ein Beispiel dieser Instrumente wäre das Soziale Stadt Programm. Es wird auch Bund-Länder Programm genannt. Durch dieses Programm haben die Bewohner einer Stadt die Möglichkeit bei den Entscheidungen, die die Stadt betreffen, teilzunehmen. Theoretisch ist es den Bewohner möglich, sich durch dieses Programm gegen die Verdrängung zu wehren. (vgl. Eckardt 2018, S32)

Das Hauptziel des Programms ist aber, die schwächeren Wohngebiet aufzuwerten. Die Beteiligung der Bürger ist eher zweitrangig. (vgl. BBSR 2017, S14) Da aber eine bauliche Aufwertung zur Gentrification führen kann, sollte untersucht werden, ob die Programme der Städtebauförderung dies auch tun. Nicht das die vermeintlichen Instrumente gegen die Gentrification genau diese begünstigen. Das Deutsche Institut für Urbanistik hat sich mit dem Thema der Gentrification auf der kommunalen Ebene beschäftigt. Dies liegt daran, weil die Gentrification zu einem wichtigen Thema für die Wohnungspolitik geworden ist. Bei der Untersuchung kam aber heraus, dass die Untersuchungsgebiete nicht genügend Daten liefern um die Gentrification nachzuvollziehen. Die Studie ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Gentrification einem Pfad folgt und davon auch abhängig ist. Dadurch hängen die jeweiligen Folgen von der lokalen Situation ab. Die vorhandenen Rechtsinstrumente sind eine Möglichkeit die Gentrification einzudämmen und um Zeit zu gewonnen. (vgl. Franke et al. 2017 zitiert nach Eckardt 2018, S33).

Viele Neubauprojekte sind eigentlich ein Zeichen der Gentrification, aber mit ihnen kann auch der Wohnungsmarkt entspannt werden. Die Studie besagt, dass bei den folgenden Rahmenbedingungen Handlungsbedarf besteht: “ Erlass eines Wohnungsbaumaßnahmengesetz; Neuregelung der Modernisierungsumlage, insbesondere der energetischen Sanierung (EnEV); Einführung eines flächendeckenden Umwandlungsverbots; Einführung eines flächendeckenden Vorkaufsrecht der Kommunen; Steuerliche Änderungen, vor allem die Besteuerung von spekulativen Immobilienverkäufen; Beschränkung der Bodenpreisentwicklung; Flexibilisierung des Baurechts, damit Bauflächen aktiviert werden können ; Möglichkeiten des geförderten Grunderwerbs, Förderung nicht-investitiver Maßnahme in der Städtebauförderung” (Eckardt 2018, S33).

Die Bodenpolitik sollte sich mehr um das Gemeinwohl sorgen und nicht das Ziel der Privatisierung von Land anstreben. Es soll der Stadt erlaubt sein, einen Vorrat an Boden aufbauen zu können. Durch die Paragraphen §§ 45 ff. und § 25 des BauGB hat die Stadt zwar ein Vorkaufsrecht, dieses wird aber selten genutzt. Durch den Paragraphen § 176 Abs 1 BauGB ist es außerdem möglich Immobilien vor Spekulationen zu entziehen. Das Münchner Modell bevorzugt beim Verkauf von Land Käufer, die es selbst nutzen wollen. Dieses Modell besteht seit 2006. Seit 1989 hat München sich die Aufgabe gestellt, die Genossenschaften zu fördern. Dadurch soll die sogenannte Münchner Mischung aufrecht erhalten bleiben. (vgl. Riemann 2006 zitiert nach Eckardt 2018, S34). Das Konzept der bayerischen Landeshauptstadt richtet sich vor allem an die Haushalte mit einem mittleren Einkommen, die seit mehr als 2 Jahren im Gebiet wohnen. Die Haushalte dürfen das erworbene Land für 20 Jahre nicht verkaufen. Die Paragraphen §§ 172 ff BauGB haben aber hingegen nicht den Schutz vor Mieterhöhungen als Ziel. Nach diesen Paragraphen gelten Gebiete, die Aufwertungsprozesse und Verdrängungsprozesse erwarten, als erhaltenswert. Durch diesen Paragraphen ist es nicht erlaubt bestehende bauliche Substanzen zu verändert oder rückzubauen.

Der Paragraph hat aber auch eine Ausnahme und zwar Instandsetzungen und Veränderungen die nötig sind damit die bauliche Substanz eine zeitgemäße Ausstattung aufweisen kann. Neben den Veränderungen der baulichen Substanz sollen auch Nutzungsänderungen und Veränderungen der Eigentümerstruktur nicht durchgeführt werden. Die Höchstdauer der Verordnung ist 5 Jahre. Diese kann aber verlängert werden. Die Verordnung kann seit 1998 festgelegt werden. das Vorkaufsrecht hat nach wie vor die Kommune. Neben diesen Verordnungen kann auch verordnet werden, dass die Eigentümer Auflagen erfüllen müssen. Die Auflagen dienen dem Erhalt des lokalen sozialen Milieus. Die Satzungen müssen aber früh genug festgelegt werden, damit Wirkung zeigen können. (vgl. Eckardt 2018, S 34).

Eine weitere Art die in Deutschland versucht wird, die Verdrängungsprozesse zu bekämpfen, sind die Mietbremsen. Die Mietpreisbremse ist im Mietrechtsnovellierungsgesetz festgelegt. Durch die Veränderungen im BGB entstanden neue Regelungen für die Kündigungen durch den Vermieter mit der Begründung des Eigenbedarfs. Außerdem wurden durch die Veränderungen neue Regulierungen der zu duldenden Modernisierungen erlassen und die Modernisierungskosten auf maximal 11% begrenzt. Die Paragraphen die im BGB verändert wurden sind 555d, 556, 558, 559, und 577a. Die Gesetze rund um Mieterhöhungen wurden auch angepasst. Die Mieten in Bestandsimmobilien dürfen nur bis zur ortüblichen Miete erhöht werden. Dabei darf die Miete aber in den nächsten 3 Jahren nicht über 20% erhöht werden. Neuvermietungen dürfen nur eine Mieterhöhung um 10% darstellen. (vgl. Eckardt 2018, S35).

7 Indikatoren der Gentrification

In diesem Abschnitt werden die Dimensionen von Krajewski näher beleuchtet und Indikatoren für die Gentrification festgelegt. Die Indikatoren der baulichen Dimension und der sozialen Dimension stehen dabei im Vordergrund. Da diese die Aussagekräftigsten Indikatoren der Gentrification sind.

7.1 Indikatoren der baulichen Dimension

Die Indikatoren der baulichen Dimensionen sind steigende Mieten und Immobilienpreise. Ein weiterer Indikator sind Sanierungen. Durch diese wird das Wohnumfeld verschönert, die Ausstattung der Wohnung verbessert und es kommt zu Veränderungen von Grundrissen. der abnehmende Wohnungsleerstand gilt vor allem in Forschung über ostdeutsche Städte als Indikator. Bodenrichtwerte, Denkmalschutz, Wohnungsmarkt, Mietpreisbindung und Wohnungsumwandlung können nicht eindeutig als Indikatoren interpretiert werden, da es nicht genug empirische Basis vorhanden ist. Die Indikatoren der baulichen Dimension können in zwei Komponenten aufgeteilt werden. Die erste ist die baulich-physische und die andere die immobilien-ökonomische Komponente. Zu der baulich-physischen Komponente gehören unter anderem Neubauvorhaben, Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und Sanierungen an der Wohnung und am Gebäude. Zu der immobilien-ökonomischen Komponente gehören unter anderem die Umwandlungsvorhaben, Mieten, Wohnungs- und Grundstückspreise. (vgl. Üblacker 2015, S 35).

7.1.1 Mieten

Der erste Indikator der baulichen Dimension ist die Miete aus der immobilien-ökonomischen Komponente. Dabei ist es wichtig zu entscheiden welche Art von Miete als Indikator dient. Immobilienportale arbeiten mit Angebotsmieten, Wohnungsmarktberichte arbeiten mit einem Mix aus Neuvertragsmieten, Bestandsmieten und Angebotsmieten. Darüber hinaus muss man noch zwischen Nettokaltmiete, Bruttokaltmiete und Bruttowarmmiete unterscheiden. Beim Wert einer Immobilie wird mit der Nettokaltmiete gerechnet. Falls bei der Betrachtung die Belastung der Miete untersucht wird, dann wird mit der Bruttowarmmiete gerechnet. Darüber hinaus muss auch die ökologische Gentrification berücksichtigt werden. Um die Mieten in den verschiedenen Untersuchungsgebieten vergleichen zu können, wurden Dimensionen für den Vergleich aufgestellt. Die Vergleichsdimensionen sind: Zeitlich, Marktsegmente, Räumlich, Bautypen, Anbieter und Wohndauer. Die zeitliche Dimension dient zum Vergleich der Mieter über mehrere Zeitpunkte. Die Dimension der Marktsegmente dient dem Vergleich der Segmente. Die Segmente wurden auf der Basis der Wohngröße oder des Preises erstellt. Bei den Segmenten die als Basis den Preis haben, liegt der Fokus auf das Wachsen und Schrumpfen des Preises im Zeitverlauf.

Die räumliche Dimension vergleicht die Mieten im Untersuchungsgebiet mit Referenzräumen. Die Referenzräume sind z.B. die gesamte Stadt oder ein anderes Gebiet. (vgl. Zischner 2003; Chrzanowski 2011; Üblacker 2013; Vogelmann 2013 zitiert nach Üblacker 2015, S 36). Die Dimension der Bautypen vergleicht die Mieten nach den Baualtersklassen. Die Dimension der Anbieter vergleicht die Mieten nach dem Vermietertyp. Die verschiedenen Vermietertypen sind z.B. private Vermieter, kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften. (vgl. Zischner 2003; Morka 2011 zitiert nach Üblacker 2015, S 36). Die Dimension der Wohndauer vergleicht die Mieten nach dem Jahr des Vertragsabschlusses. Ein inhaltlicher Vergleich der Ergebnisse ist durch die unterschiedlichen Raumbezüge und den Erhebungsmethoden mit den Indikatoren schwer. Es wird von den Untersuchungen, die einen zeitlichen Vergleich darstellen, ausnahmslos von steigenden Mieten berichtet. (vgl. Üblacker 2015, S 36).

7.1.2 Sanierungsstand

Die Miete ist auf der immobilien-ökonomischen Seite, der am häufigsten verwendete Indikator. Auf der baulich-physischen Komponente nimmt diesen Platz der Sanierungsstand ein. Der Sanierungsstand kann in Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung aufgeteilt werden. Unter Instandhaltung versteht man, den Erhalt des ursprünglichen wirtschaftlichen Bestands. Dabei werden vorwiegend die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstandenen Schäden und Mängel zu beseitigt. Sanierungen gehen in der Regel über eine Instandhaltung hinaus. Unter Sanierung versteht man, einen erheblichen Eingriff in die bauliche Substanz. Das kann bis zum Abriss und Neubau führen. Sanierungen beinhalten meistens eine Modernisierung. Unter einer Modernisierung versteht man, eine Aufwertung der baulichen Substanz. Es handelt sich um eine Aufwertung, wenn sich durch die Maßnahmen eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie oder Wasser bewirkt werden konnte, sich das allgemeine Wohnverhältnis verbessert hat oder der Gebrauchswert der Mietsache sich nachhaltig erhöht hat. (vgl. Rüber 1990; Funk/ Redeker 2011; Holst 2011; Koch 2011 zitiert nach Üblacker 2015, S 36).

Wie auch bei den Mieten, werden beim Sanierungsstand Vergleichsdimensionen aufgestellt. Diese Dimensionen sind: die Betrachtungsebene, die Sanierungsstufen, der Zeitverlauf, der Gebäudetypus, die Förderungsart, die Eigentümer. Bei der Dimension der Betrachtungsebene werden Aussagen über die einzelne Wohnung, das einzelne Gebäude oder dem Untersuchungsgebiet getroffen. Bei den Dimensionen der Sanierungsstufen wird nach stark verfallenem Gebäude, unsanierter Gebäude, teilsanierter Gebäude und sanierter Gebäude unterschieden. (vgl. Funk/Redeker 2011; Guder 2012 zitiert nach Üblacker, S 37). Die Dimension des Zeitverlaufs beschäftigt sich mit den Sanierungen in einem bestimmten Zeitraum (vgl. Herrmann 1991; Kellermann 2006; Dammköhler 2011 zitiert nach Üblacker 2015, S 37). Die Dimension des Gebäudetypus unterteilt die Immobilien in Gründerzeitgebäude, Zwischenkriegsgebäude und Nachkriegsgebäude. (vgl. Vogelmann 2013 zitiert nach Üblacker 2015, S 37).

Die Dimension der Förderungsart unterteilt die Finanzierungen der Sanierung in private Mittel und öffentlichen Mittel (vgl. Kellermann 2006 zitiert nach Üblacker 2015, S 37). Die Dimension der Eigentümer unterteil die Sanierungen nach Eigentümertyp. Die Eigentümertypen sind unterteilt in Genossenschaften, Wohnungsgesellschaften, kommunale Eigentümer und private Eigentümer. (vgl. Langeloh/ Martens 1988; Marschner 1998; Zischner 2003 zitiert nach Üblacker 2015, S37). Nach Zinner (2007) nimmt der Sanierungsgrad proportional mit der Entfernung zum Stadtkern ab. Nach den Befunden von Zischner (2003) nimmt die Größe der Grundrisse nach der Sanierung ab. Durch die Sanierungen wächst der Anteil von Zweizimmerwohnungen und Dreizimmerwohnungen auf 70 Prozent an und die Wohnungen, die mehr als 5 Zimmer besitzt oder größer als 100 m² sind, verschwinden beinahe vom Markt. (vgl. Zinner 2007; Zischner 2003 zitiert nach Üblacker 2015, S38).

7.1.3 Neubau

Neubauten gehören zur baulichen-physischen Seite. Nach Holst (2011) werden Neubauten unterteilt in Eigentumswohnungen, Büros, Gewerbeeinheiten, sozialer Wohnungsbau und Mietwohnungen. (vgl. Holst 2011 zitiert nach Üblacker 2015, S 41). Insbesondere entstehen in bereits aufgewerteten Gebieten hochwertige Neubauten. Vor allem werden in der Nähe von Grünflächen oder an Uferlagen neue Gebäude errichtet. (vgl. Winkelmann 2013, Üblacker 2013 zitiert nach Üblacker 2015, S41). Als Indikator der gesteigerten Attraktivität eines Untersuchungsgebiets werden Neubausiedlungen und größere Wohnanlagen gewertet, die auf innerstädtischen Brachen entstanden sind. (vgl. Schöpf 2009, Weiland 2012 zitiert nach Üblacker 2015, S 41). Es machen vor allem hochwertige Neubauten einen Teil der baulichen Aufwertung eines Gebietes aus. (vgl. Üblacker 2015, S41).

7.1.4 Merkmale einer Wohnung

Die Merkmale der Wohnungen werden in drei Kategorien unterteilt. Diese Kategorien sind: Größe der Wohnung, Zimmerzahl und Ausstattungsgrad der Wohnung. Der Ausstattungsgrad wird nochmal in Beheizung der Wohnung, sanitäre Anlagen und Sonderausstattung unterteilt. Die Beheizung wird in Ofenheizung mit Gas/Strom/Öl, Kohleofen oder Holzofen, Sammelheizung, Gasetagenheizung, Zentralheizung und Fernwärme unterteilt. Die sanitären Anlagen werden in Innentoilette, Außentoilette, mit oder ohne Bad, Marmorbad und Gäste-WC unterteilt. Die Ausstattung verbessert sich durch die Sanierungen. (vgl. Rüber 1990; Eder 19966; Ehrlicher 1997; Herrmann 1998; Rasten 2009 zitiert nach Üblacker 2015, S 42). Nach Marschner (1998) weisen Private Wohnungen nach der Sanierung einen höheren Ausstattungsgrad als Wohnungen, die im Besitz von Kommunen oder Genossenschaften sind. Bei der Wohnungsgröße entstanden zwei Annahmen. Zu der Ersten Annahmen sind Zischner (2003), Geßner (2008) und Eder (1996) gekommen. Diese Annahmen besagt, dass ein großer Teil des Marktes Zweizimmerwohnungen und Dreizimmerwohnungen bestehen und zwischen 50m² und 100m² groß sind. (vgl. Marschner 1998; Zischner 2003; Geßner 2008; Eder 1996 zitiert nach Üblacker 2015, S 42).

Die Verkleinerung der Größe der Wohnungen rührt von den Sanierungen einher und den Investoren, die die Finanzkraft der Einzimmerwohnungen und den Zweizimmerwohnungen für sich gefunden haben. (vgl. Eder 1996 zitiert nach Üblacker 2015, S 42). Zu der zweiten Annahme sind Przadka (2011) und Rietdorf (2011) gekommen. Przadka hat dabei Luxuswohnanlagen mit überdurchschnittlichen Wohnungsgrößen untersucht und Rietdorf kam zu der Annahme, dass sich in seinem Untersuchungsgebiet die Wohnungsgröße sich um 10m² erhöht hat. Przadka und Rietdorf begründen diese Veränderung mit der Anpassung des Marktes an die Nachfrage. Dadurch lässt sich ableiten, dass sich in den frühen Phasen der Gentrification die Wohnungsgröße durch die Sanierungen verkleinert und in einer fortgeschritteneren Phase sich aufgrund der Nachfrage wieder vergrößert. (vgl. Przadka 2011; Rietdorf 2011 zitiert nach Üblacker 2015, S42).

7.1.5 Eigentumsstrukturen

Die Eigentumsstrukturen werden in private Einzeleigentümer; privatwirtschaftliche Wohnungsgesellschaften, Immobiliengesellschaften und Wohnungsbaugesellschaften; öffentliche oder gemeinnützig orientierte Wohnungsbaugesellschaften; Selbstnutzer; Offene Fonds, Versicherungen und Banken. Die öffentlichen oder gemeinnützig orientierten Wohnungsbaugesellschaften werden in Wohnungsgenossenschaften, kommunale Wohnungsbaugesellschaften, kirchliche Wohnungsunternehmen, Wohnungsunternehmen des Bundes und der Länder unterteilt. Dabei stellen zwei weitere Fragen in Bezug auf Gentrification eine große Rolle. 1. Wie hat sich das Eigentümerverhältnis über einen Zeitraum verändert? und 2. bilden sich räumliche Konzentrationen einiger weniger privaten Eigentümer? Nach der Wiedervereinigung von Deutschland sind Anteile der privaten Eigentümer deutlichen gestiegen. Allgemein verzeichneten die neuen Bundesländer deutliche Umwälzungen der Eigentümerverhältnisse. (vgl. Eder 1996; Marschner 1998; Zischner 2003; Rössler 2007 zitiert nach Üblacker 2015, S 43). Nach Marschner (1998) und Rössler (2007) kommen ein Großteil der neuen Eigentümer nicht aus dem Untersuchungsgebiet. Marschner verzeichnet 40 % und Rössler sogar 80 %. Zusammengefasst reichen die Befunde nicht aus um eindeutige Auswirkungen des Indikators Eigentumsstrukturen auf den Prozess der Gentrification beweisen zu können. (vgl. Üblacker 2015, S 43).

7.1.6 Wohnumfeldsverbesserungen

Die Wohnungsumfeldsverbesserung ist eine Komponente der baulich-physischen Aufwertung. Außerdem wird sie als Nebeneffekt von Sanierungssatzungen gesehen. (vgl. Üblacker 2015, S 43). Die Wohnumfeldsverbesserung wird unterteilt in “das Anlegen von Spielplätzen; Begrünung von Straßen und Quartierplätzen; Verbesserung des Zugangs zu Uferbereichen und Parkbereichen; Verkehrsberuhigung und Verengung von Straßen in Wohngebiet; Absenken der Bordsteine; Anlegen von Promenaden und die Verbreitung von Bürgersteigen; Umgestaltung und Begrünung von Hinterhöfen und Innenhöfen” (Üblacker 2015, S 43).

Das Ziel dieser Maßnahmen ist, die Attraktivität des Gebietes für Familien zu erhöhen indem es Kinderfreundlicher wird. Außerdem erhöht sich durch die Maßnahmen auch die Wohnqualität. (vgl. Alt 2013 zitiert nach Üblacker 2015; S44). Die baulich-physischen Verbesserungen des Wohngebietes haben auch Auswirkungen auf den Preis der umliegenden Immobilien, da diese steigen. (vgl. Dammköhler 2011 zitiert nach Üblacker 2015, S 44).

7.1.7 Leerstand

Der Rückgang des Leerstandes wird vorwiegend in den neuen Bundesländern als Indikator der Gentrification gesehen. Die Leerstandsquote ist in den Untersuchungsgebieten der neuen Bundesländer, während der Frühphase und Hochphase der Sanierungsarbeiten, hoch. Dieser Leerstand konzentriert sich hauptsächlich an vielbefahrenen Hauptstraßen. Der Leerstand ist außerdem gleichmäßig auf unsanierte, teilsanierte und sanierte Gebäude verteilt. Das spricht für einen Angebotsüberfluss im Wohngebiet. (vgl. Marschner 1998 zitiert nach Üblacker 2015, S 44). Die Ursache für den Leerstand der Gewerbeimmobilien sind die fehlenden finanziellen Mittel für Sanierungen, ungeklärte Eigentümerverhältnisse oder zu hohe Mieten. (vgl. Barez 2000; Lehlt 2009 zitiert nach Üblacker 2015, S 44). Ein Indikator für den Verfall und Desinvestitionen gelten insbesondere der Leerstand von gewerblichen Immobilien. Daraus lässt sich schließen, dass das abnehmen des Leerstandes als Indikator für die Aufwertung des Gebietes gilt. (vgl. Dammköhler 2011; Lehlt 2009 zitiert nach Üblacker 2015, S 45).

7.1.8 Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt wird durch eine Mischung aus Mieten, Immobilienpreisen und die Häufigkeit der Immobilientransaktionen geschätzt. Dabei ist das Verhältnis von Angebot zur Nachfrage sehr wichtig. Denn davon hängt ab, ob der Wohnungsmarkt als entspannt oder angespannt betrachtet wird. Der Wohnungsmarkt Indikator hat vor allem die Aufgabe, die Anspannung des Marktes zu messen. Die Transaktionszahlen und Wohnungsgesuche steigen in populären Gebieten. In einer späten Phase der Aufwertung entsteht durch die steigenden Zahlen ein Vermietermarkt. (vgl. Üblacker 2015, S 45).

7.1.9 Immobilienpreise

Die Immobilienpreise werden in Segmente aufgeteilt. Die Voraussetzungen der verschiedenen Segmente sind, der Stadtteil, das Baujahr und die Wohnungsgröße. Solisch (2012) verglich die Entwicklung der Immobilienpreise mit der Entwicklung der Mietpreise im selben Untersuchungsgebiet. Die Immobilienpreise verhalten sich wie die Mieten, da sie in einem Gentrificationsgebiet stetig steigen. Die Mieten steigen aber nicht immer im gleichen Verhältnis wie die Immobilienpreise. Die Immobilienpreise zeichnen oftmals einen enormen Anstieg an. (vgl. Üblacker 2015, S46).

7.1.10 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert gibt den Quadratmeter Preis von unbebautem Boden an. Der Bodenrichtwert nimmt eine große Rolle bei der Wertermittlung von Immobilien ein. Die Bodenrichtwerte sind meistens frei zugänglich und werden von kommunalen Gutachterausschüssen veröffentlicht. Der Indikator des Bodenrichtwertes hat alleine nicht genügend Aussagekraft. Es ist kein allgemeiner Trend bei den Bodenrichtwerten in einem Gentrificationsgebiet herauslesbar. In manchen steigt er und in anderen fällt er. Das Heranziehen des Bodenrichtwertes könnte nur in Kombination mit den Mieten und den Immobilienpreis sich für nützlich erweisen. (vgl. Üblacker 2015, S 47).

7.1.11 Geförderter Wohnraum

Geförderter Wohnraum wird auch Sozialwohnungen oder geförderte Mietwohnungen genannt. Dies liegt daran, dass diese drei Begriffe Gemeinsamkeiten aufweisen. In allen drei werden die Mieten unter dem ortsüblichen Mietniveau gehalten. Dies geschieht durch kommunale Bezuschussung oder kommunale Belegungsrechte. Das Ziel dieser Maßnahmen ist, dass einkommensschwache Haushaltes Zugang zu Wohnraum im Wohngebiet haben. Der Trend des geförderten Wohnraumes zeigt, dass Sozialwohnungen abgebaut werden. Dies geschieht vor allem in den zentralen Lagen. Gleichzeitig steigt der Anteil der Sozialwohnungen in den Randgebieten. (vgl. Brombach 2000; Kühnel 2004; Bighini 2006; Üblacker 2013 zitiert in Üblacker 2015, S47). Der Bevölkerungsanteil der förderungsberechtigt ist, steigt ebenfalls. Ein Weg der Kommunen die Mietpreisbindungen zu bewirken, waren Sanierungsförderungen. Laut Marschner (1998) gelang das nicht immer, da die Mehrheit der Sanierungen ohne Fördermittel durchgeführt wurde. Dies wurde getan um die Mietpreisbindungen auszuweichen. (vgl. Marschner 1998 zitiert in Üblacker 2015, S 47).

7.1.12 Denkmalschutz

Die Vorteile des Denkmalschutzes ist, dass es die Bausubstanz des Gebietes erhält und finanzielle Anreize für Sanierungen darstellt. Da die Sanierungen hohe Abschreibungsmöglichkeiten haben. In der Arbeit von Witzenhausen (2012) wurde ein Projektentwickler zitiert, der die Abschreibungsmöglichkeiten bei denkmalgeschützten Gebäuden als “marktneutralisierend bezeichnete. Laut Üblacker würde sich aber Investitionen immer lohnen. Einen genauen Zusammenhang zwischen Gentrification und Denkmalschutz lässt sich aber nicht herstellen. (vgl. Üblacker 2015, S47-48).

7.2 Indikatoren der baulichen Dimension

Die Gentrification hat auch im sozialen Sektor Einfluss. Die Haushalte erleben eine Verjüngung und es gibt, in den Innenstädten und in den Gebieten die Innenstadtnah gelegen sind, immer mehr Haushalte die nur aus einer Person bestehen. Außerdem sinkt in den Gebieten auch der Anteil der einkommensschwachen Haushalte. Andere Nachwirkungen der Gentrification sind, der Anstieg des Bildungsniveaus im Stadtgebiet und die Entwicklung zur Dienstleistungsgesellschaft. (vgl. Üblacker 2015, S48). Die Indikatoren der sozialen Dimension kann in “Alter, Haushaltsformen, Einwohnerentwicklung, Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund und Haushalte mit Transferleistungsempfang” (Üblacker 2015, S48) und “ Wohndauer der Haushalte, Haushaltseinkommen, Bildungsgrad, Zuzugsmotivation oder Lebensstile” (Üblacker 2015, S48) aufgeteilt werden.

7.2.1 Alter

Durch die Gentrification ist eine Verjüngung der Bewohner feststellbar. Dies zeigt sich dadurch, dass der Anteil der Bewohner im mittleren Alter steigt. Meistens sind damit Bewohner zwischen 18 und 45 Jahren gemeint. (vgl. Herrmann 1991; Eder 1996; Kellermann 2006; Rössler 2007; Lehlt 2009; Holst 2011; Rietdorf 2011; Chrzanowski 2011 zitiert nach Üblacker 2015, S49). Das Phänomen der Verjüngung ist vor allem in beliebten Stadtgebieten, auch “Szenequartiere” genannt, erkennbar. Nach Herrmann und Kellermann waren die Altersstrukturen vor der Verjüngung stark überaltert. Nach Claessen dominieren die jungen Bewohner den freien Wohnungsmarkt. Beim sozialen Wohnungsmarkt trifft dies nicht zu. Es wurden nach Geßner Maßnahmen getroffen, die die älteren Bewohner schützen. (vgl. Herrmann 1991; Kellermann 2006; Claessen 1988; Geßner 2008 zitiert nach Üblacker 2015, S49). Das Heranziehen des Alters macht bei alleiniger Betrachtung wenig Sinn. Es ist durch das Alter nicht erkennbar ob die Bewohner aus einer Gentrifier-Familie oder aus einem Einkommensschwachen Haushalt stammen. (vgl. Üblacker 2015, S49). Betrachtet man den Altersdurchschnitt in Neubauten, ist eine leichte Erhöhung feststellbar. Dies liegt besseren Einkommenssituationen im höheren Alter. Außerdem sind die Neubauten überwiegend Eigentumswohnungen. (vgl. Winkelmann 2013 zitiert nach Üblacker 2015, S50). Die Verjüngung der Bewohner ist eine Voraussetzung für den Start der Gentrification im Untersuchungsgebiet. Das Alter kann aber als Indikator alleine nicht genügend Informationen bieten um Thesen wie: “Durch die Verjüngung ziehen mehr Familien in das Untersuchungsgebiet ein” zu stützen. (vgl. Üblacker 2015, S50). Das Alter lässt wichtige Fragen außen vor und muss in Kombination mit anderen Indikatoren betrachtet werden.

7.2.2 Haushaltsform

Einpersonenhaushalte treten in einem Gentrificationsgebiet am häufigsten auf. Haushaltsformen wie Wohngemeinschaften oder zusammenlebende Ehepartner treten weniger auf als Einpersonenhaushalte. Im Allgemeinen steigt der Anteil der Einpersonenhaushalte im Untersuchungsgebiet. Die Verkleinerung der Haushalte kann als Hinweis für die Gentrification gedeutet werden. (vgl. Üblacker 2015, S52). Dies gilt aber nicht für Neubauten. Dort sind Einpersonenhaushalte nicht oft vertreten. Die Bewohner von Neubauten sind meistens verheiratet und haben mindestens ein Kind. (vgl. Przadka 2011; Winkelmann 2013 zitiert nach Üblacker 2015, S52).

7.2.3 Tätigkeit

Der Indikator Tätigkeit untersucht den Erwerbsstatus der Bewohner im Untersuchungsgebiet. Dabei werden zwischen Angestellten und Arbeitern unterschieden. Die Untersuchungen der späten 80er und frühen 90er Jahre unterschieden die Tätigkeiten noch mehr. Die Untersuchungen unterschieden zwischen einfachen, mittleren und hohen Positionen bei Beamten und Angestellten und den akademischen Berufen. Die akademischen Berufe und die Angestellten in den mittleren Positionen waren in dem Untersuchungsgebiet am meisten vertreten. (vgl. Alisch 1988; Bathsteen 1988; Claessen 1988; Langeloh/ Martens 1988; Herrmann 1991 zitiert nach Üblacker 2015, S54). Auch andere Untersuchungen die später durchgeführt wurden, kamen zu dem Ergebnis, dass der Anteil der Arbeiter immer weniger wurde und der Anteil der Studenten, Angestellte und Beamte sie nach und nach ersetzte. (vgl. Padberg 1995; Herrmann 1998; Kühnel 2004; Kellermann 2006; Geßner 2008 zitiert nach Üblacker 2015, S 54). Die Neubaugebiete wurden überwiegend von Angestellten und Selbstständigen bewohnt. (vgl. Schöpf 2009; Winkelmann 2013 zitiert nach Üblacker 2015, S54). Durch den Indikator ist ein Wandel von der Industriegesellschaft zur Dienstleistungsgesellschaft feststellbar. (vgl. Üblacker 2015, S54).

7.2.4 Migrationshintergrund

Der Indikator Migrationshintergrund untersucht den Ausländeranteil und den Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund. Dabei sind Ausländer als Bewohner definiert, die keine deutschen Staatsbürger sind und Bewohner mit Migrationshintergrund sind deutsche Staatsbürger, wurden aber nicht in Deutschland geboren. Der Indikator untersucht die Entwicklung der Anteile. Die Untersuchungsgebiete weisen meistens einen höheren Anteil an Ausländer und Migranten als der Rest der Stadt. Im Normalfall sinken die Anteile während eines Gentrificationsprozesses. Ein einheitlicher Trend ist aber nicht erkennbar, da es Untersuchungsgebiete mit steigenden und fallenden Anteilen gibt. (vgl. Üblacker 2015, S 56).

7.2.5 Die Zugezogenen, ihre Motive und ihre Wohndauer

Bei diesen Indikatoren müssen die Akteure der Gentrification herangezogen werden. Da jeder von ihnen andere Motive haben auch wenn sind manche von ihnen übereinstimmen. Die Umzugsmotive der Pioniere sind die Lage, die günstigen Mieten, die Lebendigkeit des Viertels, die ethnische und soziale Vielfalt und die kulturelle Infrastruktur. (vgl. Claessen 1988; Üblacker 2013; Kühnel 2004; Langeloh/ Martens 1988; Zischner 2003 zitiert nach Üblacker 2015, S56). Gentrifier haben meist dieselben Motive, sind aber durch ihr höheres Einkommen flexibler als Pioniere, da sie finanziell unabhängig sind. Den Gentrifier ist der Arbeitsweg sehr wichtig. Er sollte gut Angebunden sein. Außerdem bevorzugen sie Gebiete mit vielen Kneipen und Cafés. (vgl. Gabriel 2013; Guder 2013 zitiert nach Üblacker 2015, S57). Die Zugezogenen werden in drei Kategorien unterteilt. Die erste stammt aus dem Untersuchungsgebiet selbst und ist nur innerhalb des Untersuchungsgebietes umgezogen. Die zweite stammt aus derselben Stadt aber außerhalb des Untersuchungsgebietes und ist in das Untersuchungsgebiet umgezogen und die dritte stammt von Außerhalb. (vgl. Üblacker 2015, S58). Der Anteil der Zugezogenen, die in den letzten 1 bis 2 Jahren in das Untersuchungsgebiet gezogen sind, steigt. Die Fluktuation bzw. Schwankung der Bewohner steigen kurz vor dem Beginn der Untersuchung. Die erhöhte Bewohnerfluktuation und die kürzere Wohndauer der Bewohner im Untersuchungsgebiet kann als Indikator für die Gentrification betrachtet werden, da die Gentrification den Bewohneraustausch als per Definition als Voraussetzung setzt. (vgl. Üblacker 2015, S59).

7.2.6 Einkommen und Transferleistungen

Der Indikator Einkommen wird in einer Kombination mit anderen Indikatoren wie z.B. dem Alter und dem Bildungsgrad betrachtet. Das Ziel dieser Betrachtung ist es, die Bewohner des Untersuchungsgebietes in die Akteure der Gentrification zu kategorisieren. Im Normalfall ist davon auszugehen, dass durch den Gentrificationsprozesses das Durchschnittseinkommen der Bewohner im Untersuchungsgebiet steigt. Der Indikator hat trotz allem eine geringe Aussagekraft, da das steigende Einkommen durch gleichzeitig steigende Mieten relativiert werden kann. (vgl. Üblacker 2015, S57). Ein weiterer Indikator der eng verbunden mit dem Indikator des Einkommens ist, ist der Indikator der Transferleistungen. Bei diesem Indikator werden die Anteile der Sozialhilfe-, Arbeitslosenhilfe und Arbeitslosengeld Empfänger im Wohngebiet untersucht. Im Normalfall sinkt der Anteil der Empfänger im Untersuchungsgebiet. Zur gleichen Zeit steigt auch der Anteil der Erwerbstätigen. Zu Beginn des Gentrificationsprozesses sind die Anteile der Bevölkerung, die durch die Armut gefährdet sind und erwerbslos sind, sehr hoch. Diese Anteile nehmen aber im Laufe des Prozesses stetig ab. (vgl. Üblacker 2015, S 59-60).

7.2.7 Einkommen und Transferleistungen

Der Indikator Bildungsgrad beschäftigt sich mit der schulischen Ausbildung der Bewohner im Untersuchungsgebiet. Die Untersuchungen die in den 80er Jahren stattgefunden haben, kamen zu den Ergebnissen, dass ein Drittel der Bewohner einen niedrigen Bildungsabschluss besitzt und ein weiterer Drittel mindestens Abitur oder einen Hochschulabschluss besitzt. (vgl. Alisch 1988; Bathsteen 1988; Claessen 1988 zitiert nach Üblacker 2015, S59). In den Untersuchungen von Sanierungsgebieten konnte festgestellt werden, dass der Anteil der Bewohner mit einem Hochschulabschluss zunehmen und der Anteil der Bewohner mit einem Hauptschulabschluss abnehmen. Der Anteil der höher gebildeten steigt im Zeitverlauf im gesamten Untersuchungsgebiet. (vgl. Rüber 1990; Staudte 1991; Hermann 1998; Kellermann 2006; Dammköhler 2011 zitiert nach Üblacker 2015, S59). Der Indikator Bildungsgrad könnte in der Kombination des Indikators Tätigkeit und der Entwicklung zur Dienstleistungsgesellschaft eine Spezifikation zur Messung der Gentrification im Untersuchungsgebiet werden. Dafür müsste aber ein komplettes Stadtgebiet in einem Zeitverlauf untersucht werden (vgl. Üblacker 2015, S59).

8 Gentrificationsprozesse in Berlin

In diesem Kapitel werden die Indikatoren baulichen und sozialen Dimensionen der Gentrification auf Berlin angewandt. Indikatoren, die nicht verwendet wurden haben entweder schon in Kapitel 7 „Indikatoren der Gentrification“ ausgesagt, dass sie nicht genügend Informationen liefern um die Gentrificationsprozesse darzustellen oder es wurden nicht genug aussagekräftige Studien und Statistiken gefunden die die Gentrificationsprozesse in Berlin darstellen kann.

8.1 Indikatoren der baulichen Dimension in Berlin

8.1.1 Mieten

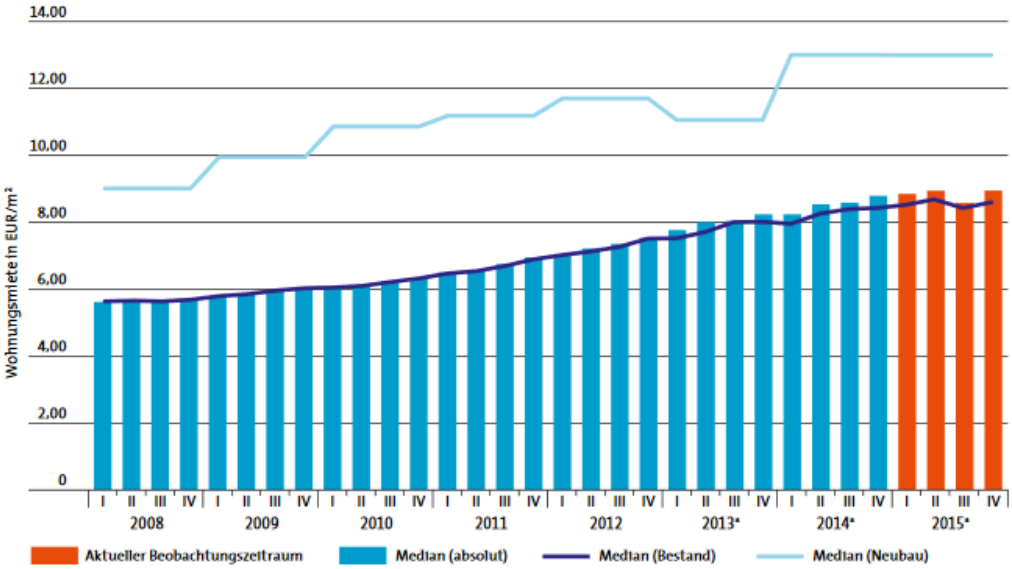

Abbildung 3: Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin 2008-2015

Quelle: IBB 2015, S 58

In der Abbildung der Entwicklung der Angebotsmieten zwischen 2008 und 2015 ist ein stetiger Anstieg der Angebotsmieten feststellbar. Während die Angebotsmieten im Jahr 2008 knapp unter 6 Euro pro Quadratmeter waren, sind sie im Jahr 2015 auf über 8 Euro pro Quadratmeter angestiegen. Der Median der Bestandsmieten liegt bis zum vierten Quartal des Jahres 2012 immer mit dem Median(absolut) immer gleichauf. Nach dem ersten Quartal des Jahres 2013 überstieg der absolute Median den Bestandsmedian leicht. Eine Ausnahme ist das dritte Quartal des Jahres 2015. Der Median der Neubauten ist kontinuierlich über den anderen Medianen und steigt auch in den Zeitraum fast nur. Die einzige Ausnahme ist das Jahr 2013. (vgl. Abbildung 3)

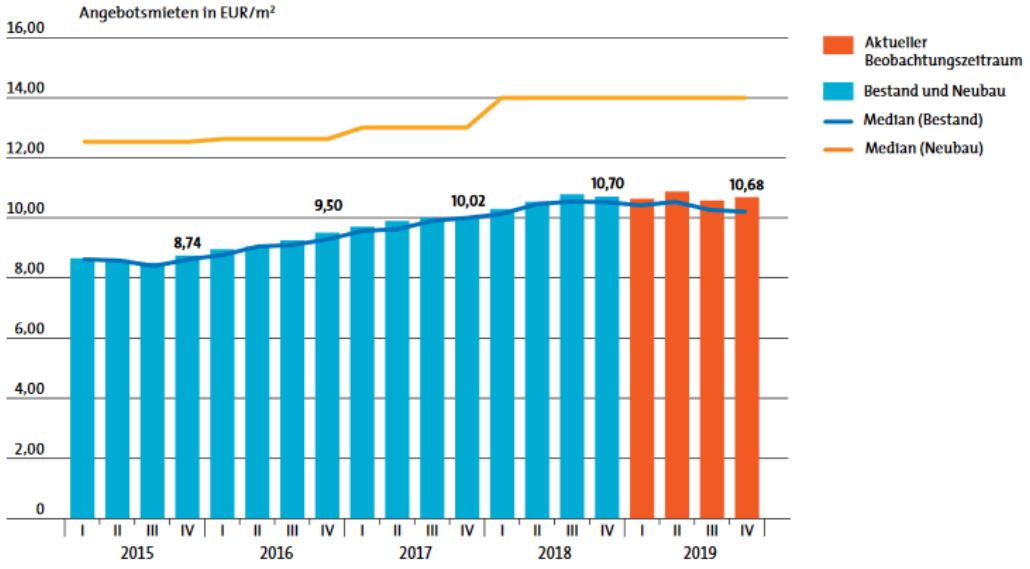

Abbildung 4: Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin 2015-2019

Quelle: IBB 2019, S 64

In der Abbildung der Entwicklung der Angebotsmieten zwischen 2015 und 2019 ist ebenfalls ein stetiger Anstieg der Angebotsmieten feststellbar. Die Ausnahme ist hier das Jahr 2019. Während die Angebotsmieten im Jahr 2015 knapp über 8 Euro pro Quadratmeter waren, sind sie im Jahr 2019 auf über 10 Euro pro Quadratmeter angestiegen. Der absolute Median liegt in diesem Zeitraum in den meisten Quartalen leicht über oder genau auf demselben Niveau wie der Bestandsmedian. Auch hier ist das Jahre 2019 eine Ausnahme. Auch hier liegt der Median der Neubauten über den restlichen Medianen. (vgl. Abbildung 4)

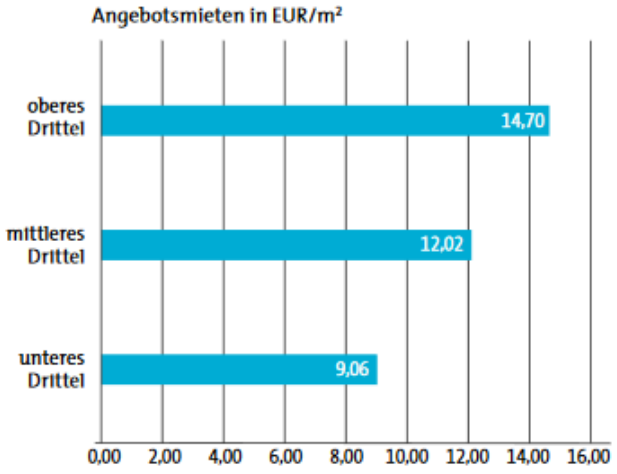

Abbildung 5: Segmentierung der Mieten in Berlin 2019

Quelle: IBB 2019, S 65

In dieser Abbildung wurden die Mieten in drei Segmente aufgeteilt. Die drei Segmente sind in untere Preisklasse, mittlere Preisklasse und obere Preisklasse. Dabei handelt sich bei jedem Segment um Mediane. Der Median der unteren Preisklasse liegt knapp über 9 Euro pro Quadratmeter. Die Mediane der mittleren und oberen Preisklasse liegen jeweils bei knapp über 12 Euro pro Quadratmeter und knapp unter 15 Euro pro Quadratmeter. (vgl. Abbildung 5)

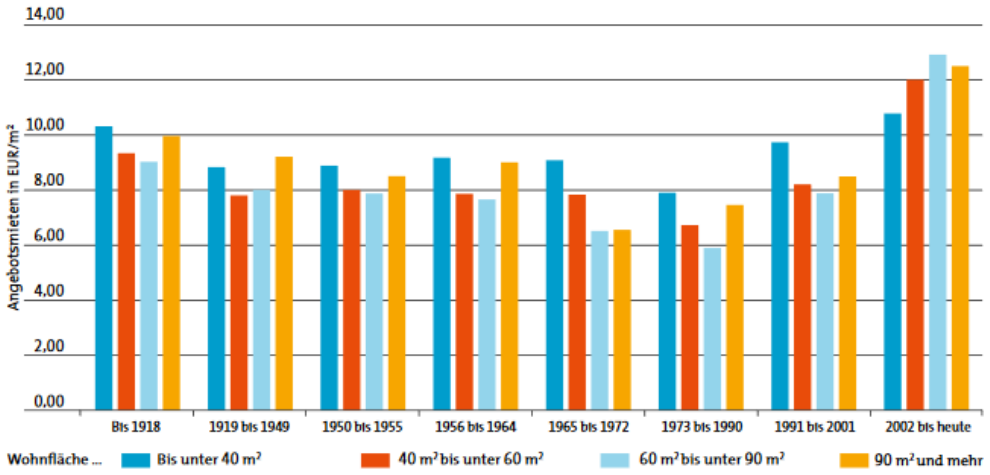

Abbildung 6:Angebotsmieten nach Baualter und Wohnfläche in Berlin bis 2015

Quelle: IBB 2015, S 60

In dieser Abbildung werden die Angebotsmieten nach Baualter der Immobilien und der Wohnfläche der Immobilien angezeigt. Dabei ist ersichtlich, dass die Angebotsmieten in den Neubauten in allen Wohnflächenkategorien am teuersten sind. Wobei die Wohnungen zwischen 60 m² und 80m² nur bei den Neubauten die teuersten Angebotsmieten vorweisen. In den anderen Baualterklassen weisen die Bis 40m² oder 90m² und mehr ein höheres Niveau vor. (vgl. Abbildung 6)

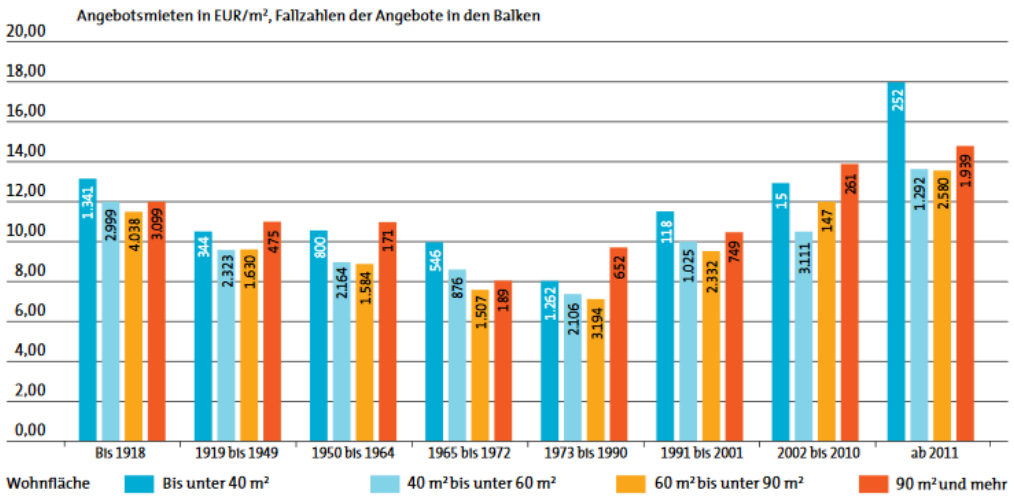

Abbildung 7: Angebotsmieten nach Baualter und Wohnfläche in Berlin bis 2019

Quelle: IBB 2019, S 65

In dieser Abbildung werden die Angebotsmieten nach Baualter der Immobilien und der Wohnfläche der Immobilien angezeigt. Dabei ist ersichtlich, dass die Angebotsmieten in den Neubauten in fast allen Wohnflächenkategorien am teuersten sind. Außerdem sind die Wohnungen bis 40 m² in fast jedem Baualter die teuerste Klasse. An zweiter Stelle kommen in fast allen Bauklassen die Wohnungen mit mehr als 90 m². Die Billigsten Wohnungen in allen Wohnflächenklassen sind die Wohnungen, die zwischen 1965 und 1990 erbaut wurden. Das trifft in etwa die Zeit als Berlin noch geteilt war. Ältere Bauten aus der Gründerzeit sowie Neubauten sind teurer als die Bauten aus der Zeit des geteilten Deutschlands. Die Angebotsmieten sind in allen Baualterklassen und Wohnfläche zwischen 2015 und 2019 gestiegen. (vgl. Abbildung 7)

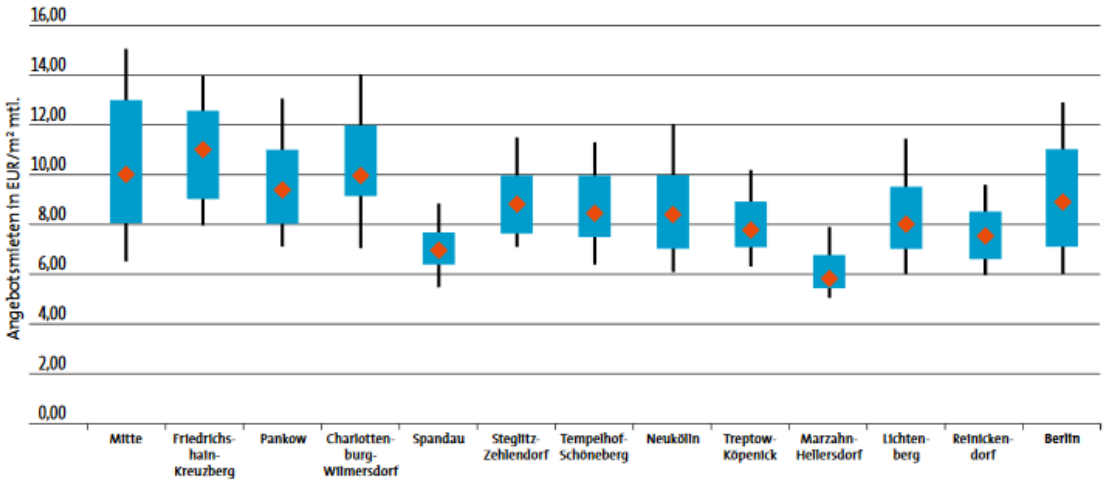

Abbildung 8: Angebotsmieten nach Bezirken in Berlin 2015

Quelle: IBB 2015, S 61

In dieser Abbildung werden die Angebotsmieten der verschiedenen Bezirke in Berlin im Jahr 2015 dargestellt. Die Angebotsmieten liegen im Schnitt bei 9 Euro. Einige Bezirke wie Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf liegen über dem Durchschnitt während andere wie Spandau unter dem Durchschnitt der Angebotsmieten in Berlin liegen. (vgl. Abbildung 8)

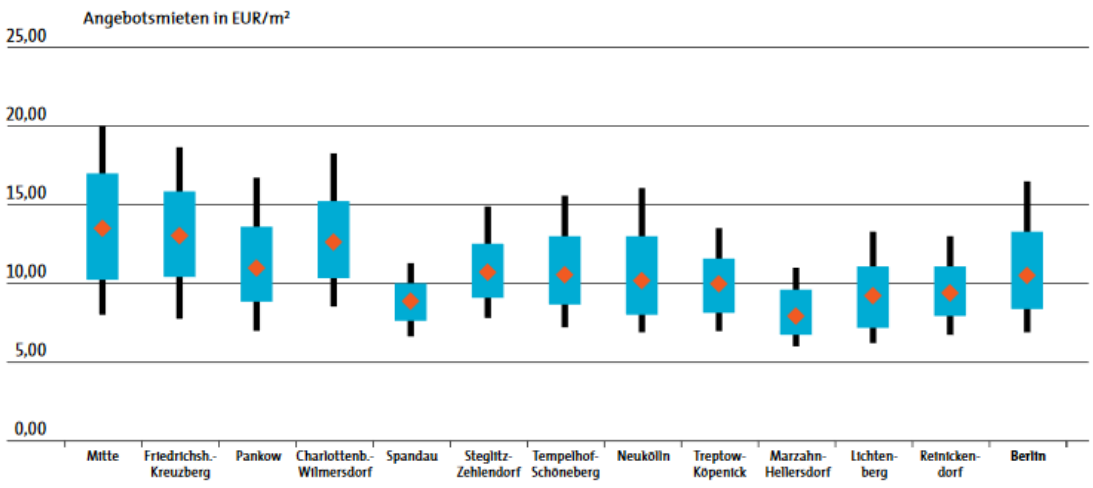

Abbildung 9: Angebotsmieten nach Bezirken in Berlin 2019

Quelle: IBB 2019, S 66

Die Angebotsmieten haben sich im Vergleich zu 2015 in allen Bezirken erhöht. Dadurch liegt der nun bei 10 Euro. Die Angebotsmieten der Bezirke liegen nun auch wesentlich näher beieinander als in Jahr 2015. Die teuersten und billigsten Bezirke haben sich nicht verändert. (vgl. Abbildung 9). Der Indikator Mieten deutetet in Berlin auf eine Gentrification hin. Die Mieten stiegen in den untersuchten Zeitraum 2007-2019 in fast jedem Stadtteil und dies mit einigen Ausnahmen auch kontinuierlich.

8.1.2 Sanierungsstand

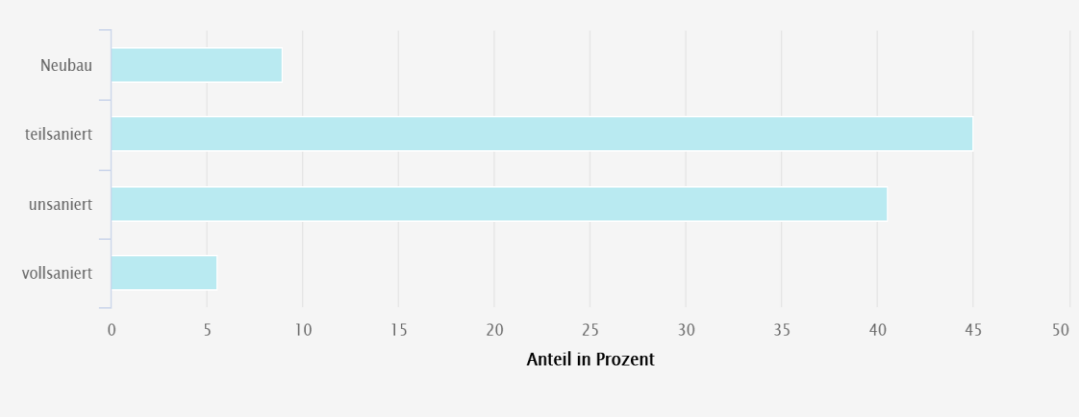

Abbildung 10: Wohngebäude nach Sanierungsstand in Berlin

Quelle: Wohnen und Sanieren

In dieser Abbildung wird der Wohnbestand der Immobilien in Berlin nach dem Sanierungsstand aufgeteilt. Dabei wird nach Neubau, teilsaniert, unsaniert und vollsaniert unterschieden. Teilsanierte Immobilien sind mit 45 % am häufigsten vertreten. Unsanierte belegen den zweiten Platz mit knapp über 40 %. Neubauten sind öfter vorhanden als vollsanierte Wohnungen. Daraus lässt sich schließen, dass in Berlin öfter Neubauten errichtet werden als Vollsanierungen in Bestandsimmobilien durchgeführt werden. Die beliebteste Sanierungsart ist die Teilsanierung. Ein großer Teil der Immobilien wird nicht saniert. (vgl. Abbildung 10).

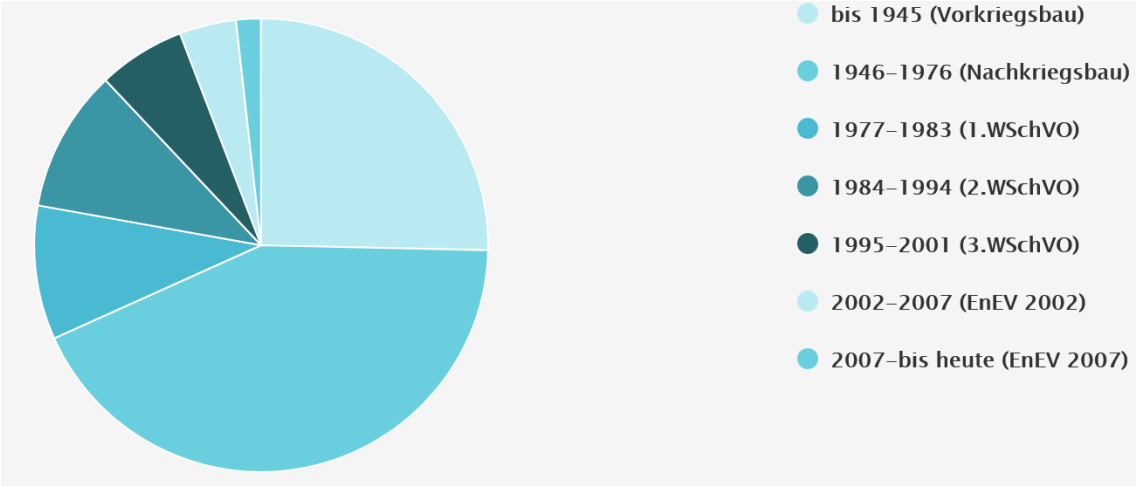

Abbildung 11: Wohngebäude nach Baualter in Berlin

Quelle: Wohnen und Sanieren

In dieser Abbildung wird der Wohnungsbestand nach dem Baualter dargestellt. Es wird nach Neubauten, Nachkriegsbauten zwischen 1949 und 2010, und Altbau unterschieden. Altbau wird nochmal in Altbau bis 1918 und Altbau zwischen 1919 und 1949. Den kleinsten Anteil stellen die die Neubauten dar und den größten die Bauten der Nachkriegszeit. Die Bauten der Nachkriegszeit machen mehr als die Hälfte aller Wohnimmobilien in Berlin aus. Die gesamte Anzahl aller Wohnimmobilien in Berlin beläuft in 2018 sich auf fast 2 Millionen Einheiten. (vgl. Abbildung 11)

Der Sanierungsgrad und die Aufteilungen nach dem Baualter der Immobilien bieten nicht genügend Informationen um die Gentrificationsprozesse nachzuvollziehen, da sie den jetzigen Zustand der Wohnimmobilien darstellen. Nach dem Indikator Sanierungsgrad verkleinern sich die Wohnungen nach ihren Wohnräumen. Die Verkleinerung der Wohnungen nach Wohnräumen und der Anstieg der Anteile der 2 und 3 Zimmer Wohnungen werden auch von anderen Indikatoren als Folge der Gentrification aufgeführt. Somit bleibt abzuwarten inwiefern der Indikator Sanierungstand für die Gentrificationsprozesse in Berlin spricht.

8.1.3 Neubau

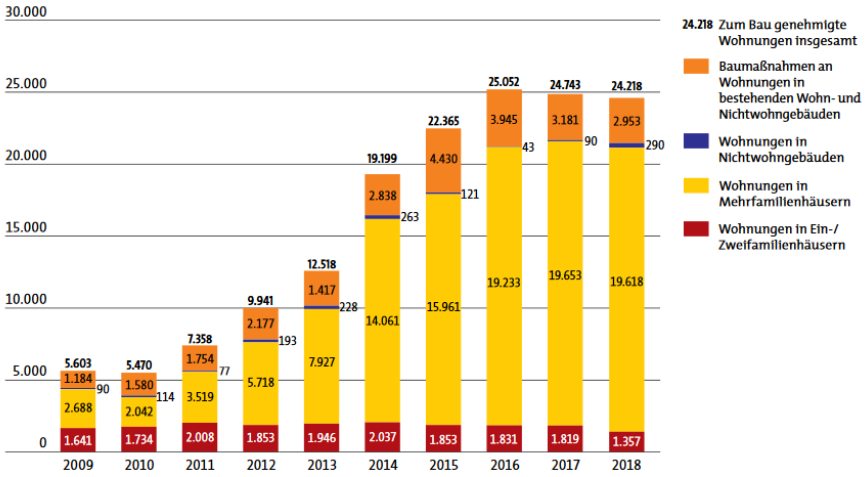

Abbildung 12: Baugenehmigungen in Berlin 2009-2018

Quelle: IBB 2019, S 36

In dieser Abbildung werden die Baugenehmigungen für Wohnungen zwischen 2009 und 2018 dargestellt. Dabei ist ein kontinuierlicher Zuwachs der Baugenehmigungen feststellbar. Der Anteil der Ein bzw. Zweifamilienhäusern bleibt über den Zeitraum auf dem gleichen Niveau. Die Baumaßnahmen an Bestandsimmobilien steigen ab 2014 auf das doppelte und stabilisiert sich auf den neuen Wert. Die Baugenehmigungen bei Mehrfamilienhäusern steigen ab 2011 bis 2016 rapide an. (vgl. Abbildung 12)

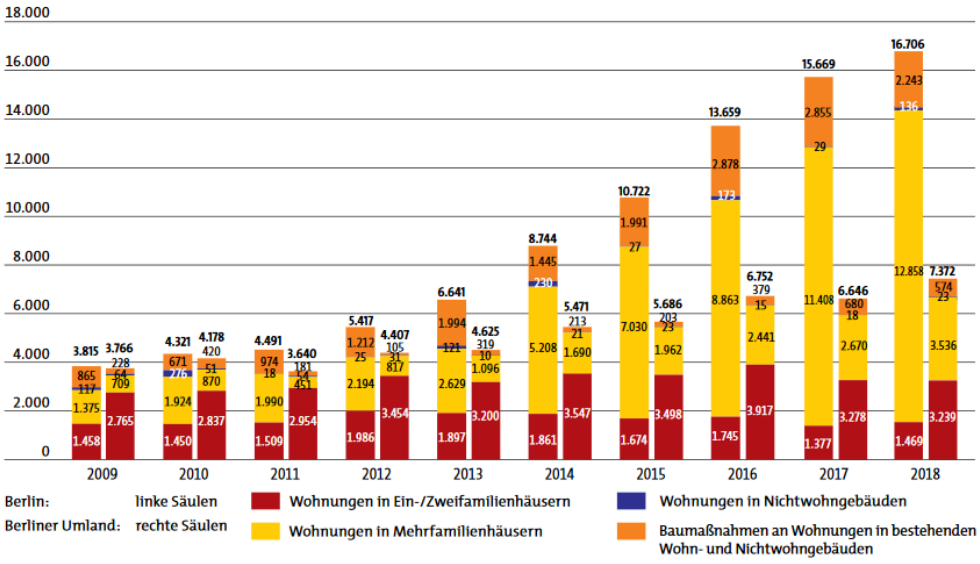

Abbildung 13: Fertiggestellte Wohnungen in Berlin 2009-2018

Quelle: IBB 2019, S 37

Diese Abbildung besitzt dieselben Kategorien wie die Abbildung der Baugenehmigungen. Logischerweise steigt die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Berlin proportional zu den der Baugenehmigungen. Dieser Anstieg verläuft zeitversetzt. Diese Zeitversetzung ist die Zeit zwischen der Baugenehmigung und die endgültige Fertigstellung der Immobilien. Die Abbildung teilt die Fertigstellungen in Berlin und Berliner Umland. Für diese Untersuchung wird nur die Kategorien Berlin berücksichtigt. Auch hier bleibt die Fertigstellung der Ein- und Zweifamilienhäuser unverändert. Dies liegt daran, da auch keine großen Veränderungen in den Baugenehmigungen der Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnet werden konnten. Fertigstellungen der Mehrfamilienhäuser und die Baumaßnahmen steigen zeitversetzt proportional zu ihren Baugenehmigungen. (vgl. Abbildung 13). Der Anstieg der Neubauten kann in Berlin als Indikator der Gentrifizierung gesehen werden. Baugenehmigungen sowie Fertigstellungen sind seit 2009 bzw. 2013 gestiegen.

8.1.4 Merkmal der Wohnungen

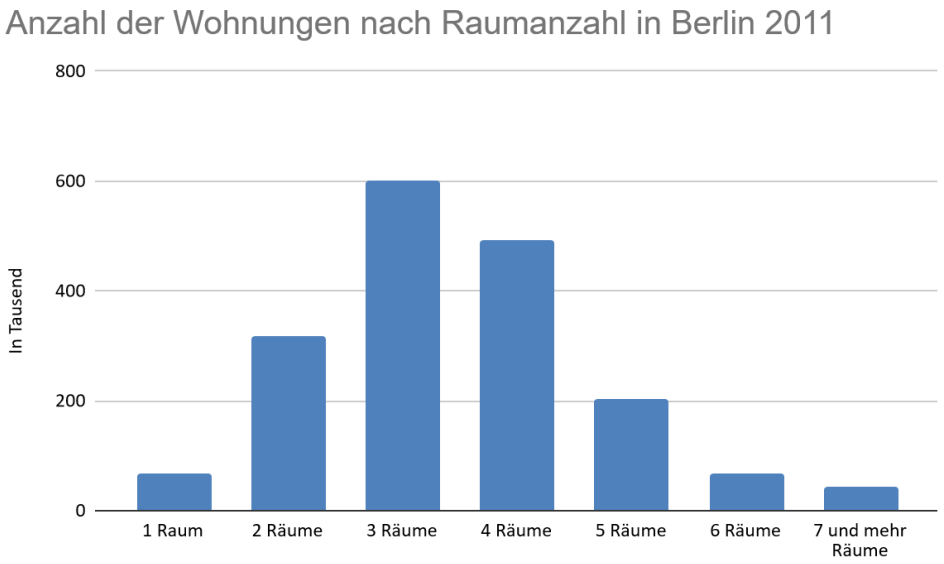

Abbildung 14: Anzahl der Wohnungen nach Raumanzahl 2011

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Statistik Berlin Brandenburg 2011

In dieser Abbildung aus dem Jahr 2011 werden die Wohnungen nach der Anzahl der Räume eingeteilt. Bei dieser Einteilung machen die Wohnungen mit 3 Räumen den größten Anteil aus. Danach folgen die 4 Raum Wohnungen, die Zwei Raum Wohnungen, die 5 Raumwohnungen, die 6 Raum Wohnungen, die 1 Raum Wohnungen und zuletzt die 7 Raum Wohnungen und Wohnungen mit mehr als 7 Räumen. (vgl. Abbildung 14).

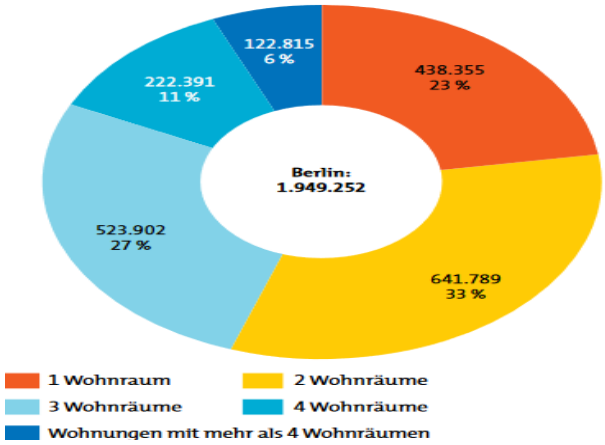

Abbildung 15: Anzahl der Wohnungen nach Raumanzahl 2018

Quelle: IBB 2019, S 43

Bei der Abbildung aus dem Jahr 2018 werden die Immobilien ebenfalls nach der Anzahl der Wohnräume unterteilt. Bei dieser Einteilung erzielen die Zwei Raum Wohnungen den größten Anteil. Darauf folgen die 3 Raum Wohnungen, die 1 Raum Wohnungen, die 4 Raum Wohnungen und zuletzt die Wohnungen mit mehr als 4 Räumen. Zwischen 2011 und 2018 ist somit eine Verkleinerung der Wohnungen nach Wohnräumen feststellbar. Was laut dem Indikator für die Gentrificationsprozesse spricht. (vgl. Abbildung 15).

8.1.5 Leerstand

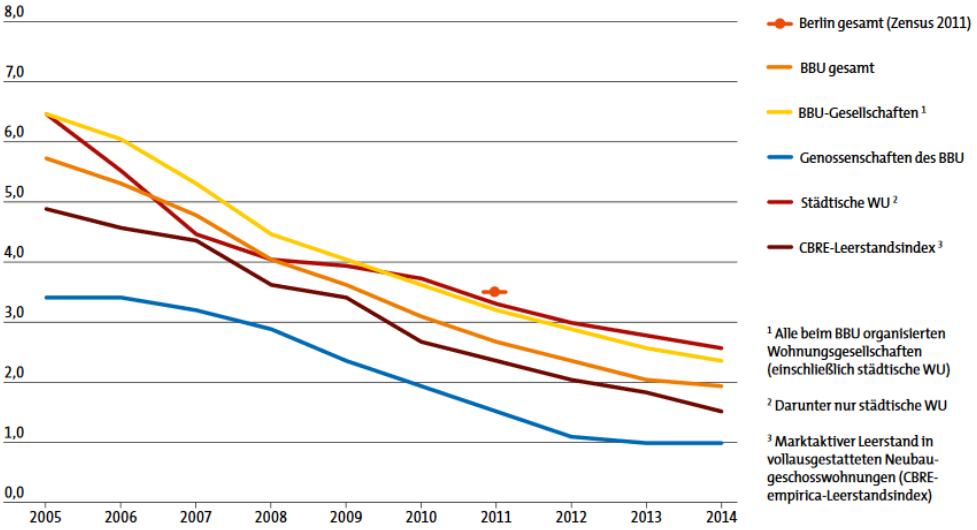

Abbildung 16: Leerstand in Berlin 2005-2014

Quelle: IBB 2015, S 70

In dieser Abbildung werden die Leerstandsquoten zwischen 2005 und 2014 dargestellt. Dabei wird zwischen BBU gesamt, BBU Gesellschaften, Genossenschaften der BBU, Städtische WU und dem CBRE Leerstandsindex unterschieden. Außerdem wurde in der Abbildung die Leerstandsquote von Zensus aus dem Jahr 2011 dargestellt. Die BBU ist der Verband der Wohnungsunternehmen in Berlin-Brandenburg. BBU-Gesellschaften sind alle Wohnungsgesellschaften, die durch die BBU organisiert sind. Dazu gehören auch städtische WU. städtische WU ist die Abkürzung für städtische Wohnungsunternehmen. CBRE ist die Abkürzung für Coldwell Banker Richard Ellis. Der CBRE-Leerstandsindex kommt bei Neubauwohnungen zum Einsatz, die voll ausgestattet sind. Der Zensus aus 2011 hat für Berlin eine Leerstandsquote von 3,5 % Ausgerechnet. Die Leerstandsquote von BBU gesamt ist zwischen 2005 und 2014 von rund 5,7% auf rund 1,9% gefallen. Die Leerstandsquote der BBU Gesellschaften ist in dem Zeitraum von rund 6,5 % auf rund 2,3% gefallen. Auch bei Genossenschaften der BBU, den städtischen WU und dem CBRE-Leerstandsindex ist der gleiche Trend feststellbar. Die Quoten sind jeweils von rund 3,4% auf 1%, von rund 6,5% auf rund 2,6% und von rund 4,9% auf rund 1,5% im selben Zeitraum gefallen. (vgl. Abbildung 16).

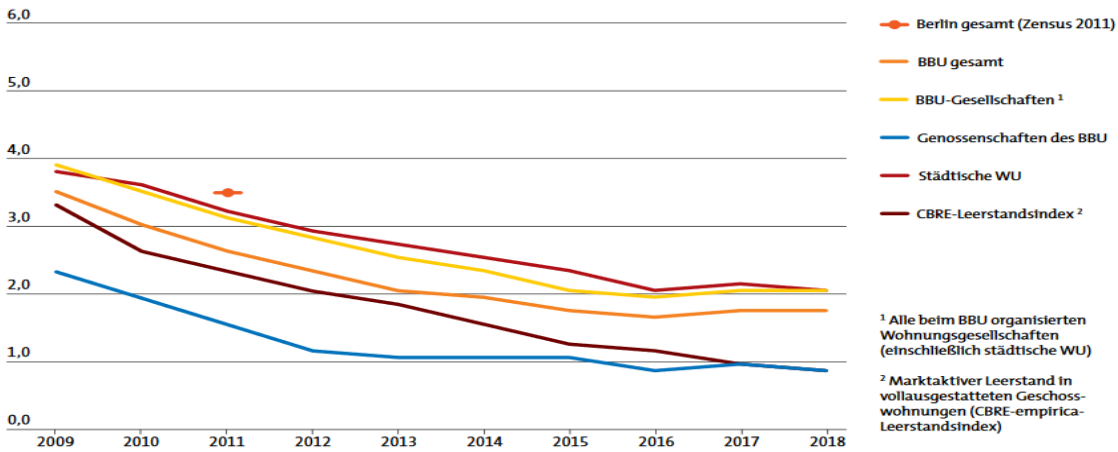

Abbildung 17: Leerstand in Berlin 2009-2018

Quelle: IBB 2019, S 73

Diese Abbildung stellt ebenfalls die Leerstandsquote an. Hier ist der Zeitraum von 2009 bis 2018. Bei dieser Untersuchung wird nur der Zeitraum von 2014 bis 2018 berücksichtigt, damit ein lückenloser Übergang vom ersten Zeitraum möglich ist. Die Leerstandsquote der BBU gesamt ist von rund 1,9% auf rund 1,7% gesunken. Die Leerstandsquote der BBU Gesellschaften sind von rund 2,3% auf rund 2% gesunken. Die Leerstandsquote der Genossenschaften des BBU sind von rund 1,1% auf rund 0,8% gesunken. Die Leerstandsquote der städtischen WU sind von rund 2,6% auf rund 2,1% gesunken. Der CBRE-Leerstandsindex ist von rund 1,5% auf rund 0,8% gesunken. Im gesamten Zeitraum sind alle Leerstandsquoten kontinuierlich gesunken. Dies kann als Indikator der Gentrificationsprozesse gesehen werden. (vgl. Abbildung 17).

8.1.6 Immobilienpreise

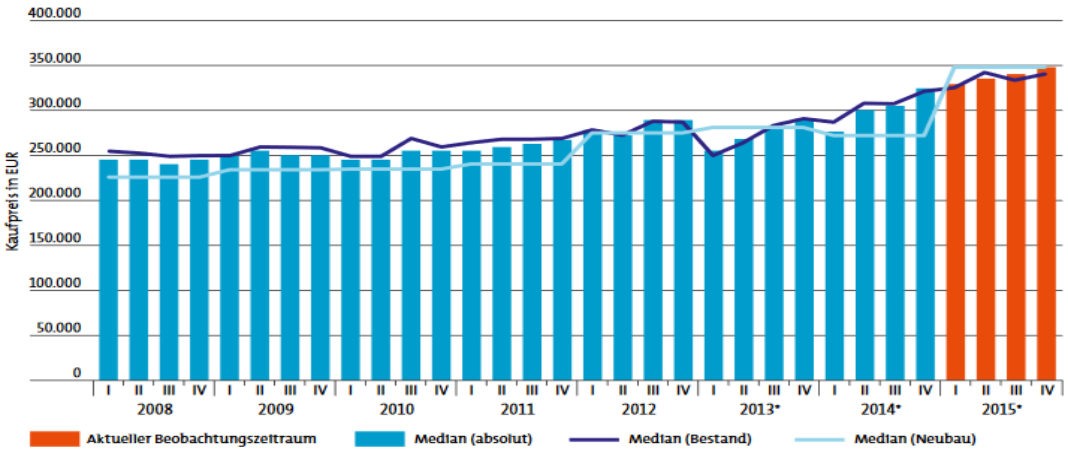

Abbildung 18: Angebotskaufpreise für EFH und ZFH in Berlin 2008-2015

Quelle: IBB 2015, S 48

In dieser Abbildung werden die Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 2008 und 2015 dargestellt. Die Jahre sind in 4 Quartalen eingeteilt. Der absolute Median ist zwischen 2008 und 2015 von rund 248.000 Euro auf rund 350.000 Euro gestiegen. Der Median des Bestandes ist von 2008 bis 2015 von rund 255.000 Euro auf rund 340.000 Euro gestiegen. Der Median der Neubauten ist im gleichen Zeitraum von rund 225.000 Euro auf rund 350.000 Euro gestiegen. Ab dem ersten Quartal 2013 wurde eine verfeinerte Datenbereinigung angewendet. Dadurch ist der Median des Bestandes gesunken. Ist aber in den Folgequartalen wieder gestiegen. Der Median des Bestandes war, außer im Jahre 2013 und ab 2015, höher als der Median der Neubauten. (vgl. Abbildung 18).

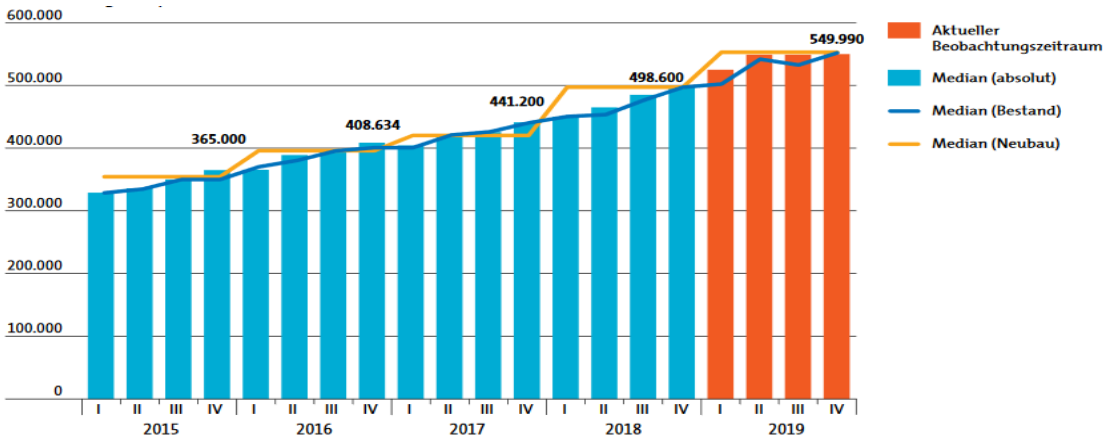

Abbildung 19: Angebotskaufpreise für EFH und ZFH in Berlin 2015-2019

Quelle: IBB 2019, S 55

In dieser Abbildung werden die Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 2015 und 2019 dargestellt. Der Median des Bestandes und der absolute Median sind zwischen 2015 bis 2019 von rund 330.000 Euro auf 549.990 Euro gestiegen. Der Median der Neubauten ist im gleichen Zeitraum von rund 350.000 Euro ebenfalls auf 549.990 Euro gestiegen. Der Median der Neubauten war in diesem Zeitraum in den meisten Fällen höher als der Median des Bestandes. (vgl. Abbildung 19).

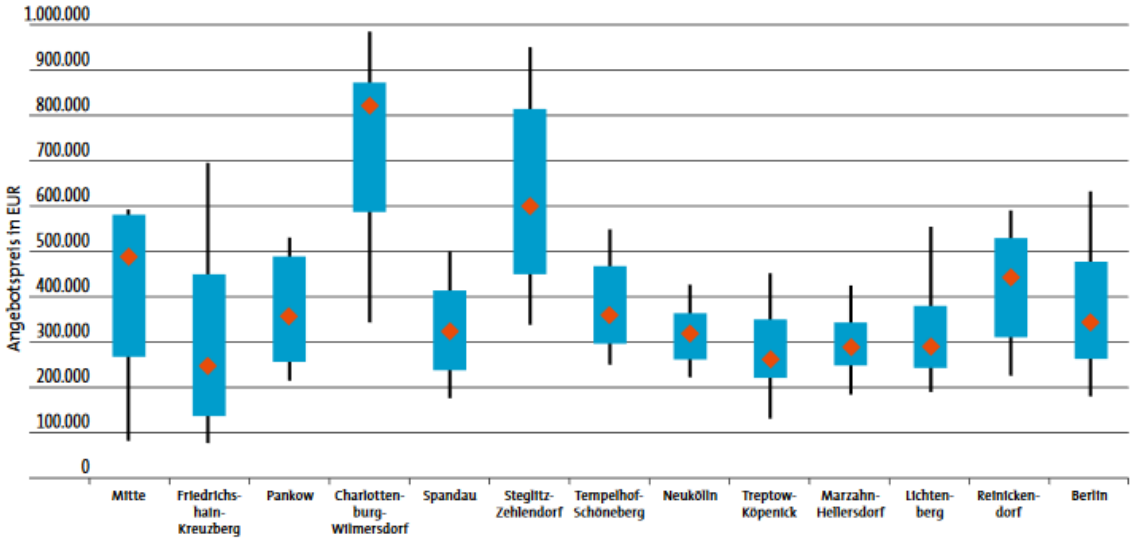

Abbildung 20: Angebotskaufpreise für EFH und ZFH in Berlin nach Bezirken 2015

Quelle: IBB 2015, S 50

In dieser Abbildung werden die Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Berliner Bezirken aufgeteilt. Die teuersten Bezirke sind Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf. Die Bezirke weisen verschieden große Preisspannen auf. Die größte Preisspanne weist Steglitz-Zehlendorf auf und die kleinste Marzahn-Hellersdorf. Friedrichshain-Kreuzberg weist ebenfalls eine große Preisspanne auf. Der Bezirk beinhaltet sowohl teure und billigen Häuser. Dadurch befindet sich der Median im Vergleich im unteren Bereich. (vgl. Abbildung 20)

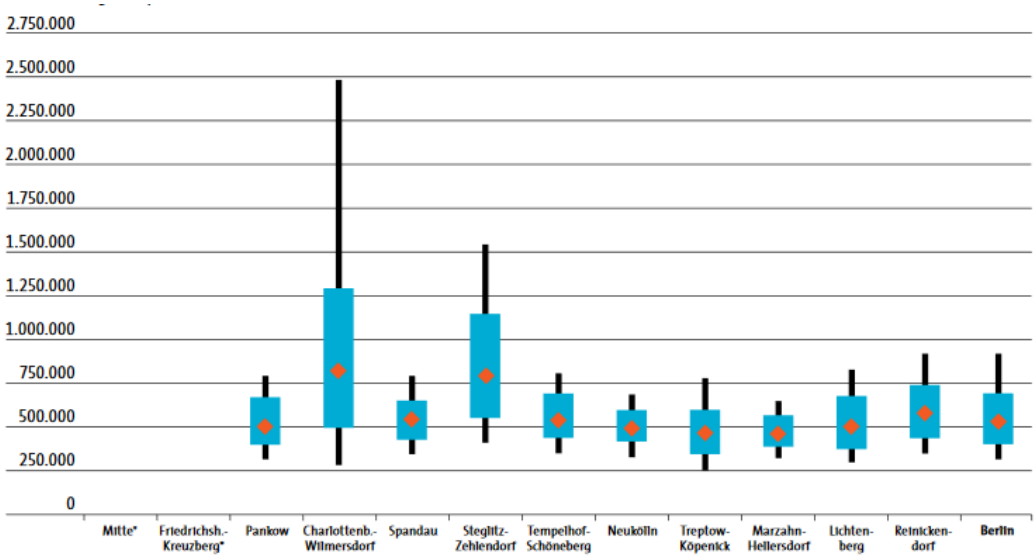

Abbildung 21: Angebotskaufpreise für EFH und ZFH in Berlin nach Bezirken 2019

Quelle: IBB 2019, 56

Im Vergleich zu den Angebotskaufpreisen von 2015 haben sich die die Angebotspreise in den meisten Bezirken sich auf rund 500.000 Euro stabilisiert. Die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf sind weiterhin die teuersten Bezirke. Die Bezirke Mitte und Friedrichshain konnte durch die geringen Fallzahlen nicht dargestellt werden. (vgl. Abbildung 21).

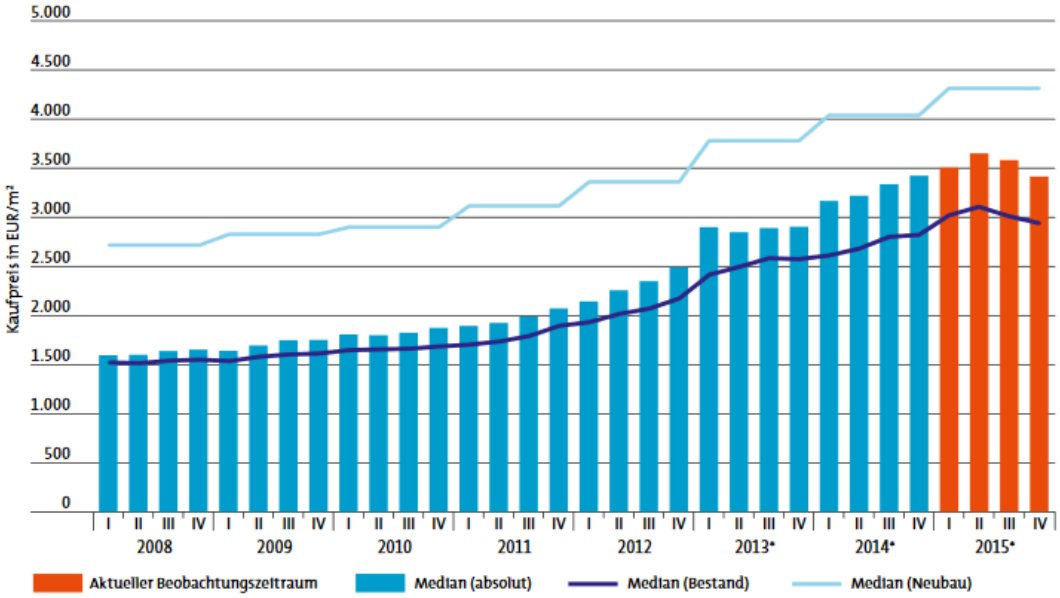

Abbildung 22: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin 2008-2015

Quelle: IBB 2015, S 53

In dieser Abbildung werden die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen zwischen 2008 und 2015 dargestellt. Die Grafik hat dieselbe Einteilung wie die Abbildungen der Ein- und Zweifamilienhäuser. Der absolute Median ist zwischen 2008 und 2015 von rund 1520 Euro pro Quadratmeter auf rund 3450 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Sein Maximum hatte der absolute Median im zweiten Quartal 2015 mit rund 3530 Euro pro Quadratmeter. Der Median des Bestandes ist von 2008 bis 2015 von rund 1500 Euro pro Quadratmeter auf rund 3000 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Der Median des Bestandes hatte ebenfalls sein Maximum im zweiten Quartal 2015 mit rund 3100 Euro pro Quadratmeter. Der Median der Neubauten ist im gleichen Zeitraum von rund 2750 Euro pro Quadratmeter auf rund 4350 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Der Median der Neubauten ist kontinuierlich gestiegen. Der absolute Median war im gesamten Zeitraum höher als der Median des Bestandes. (vgl. Abbildung 22).

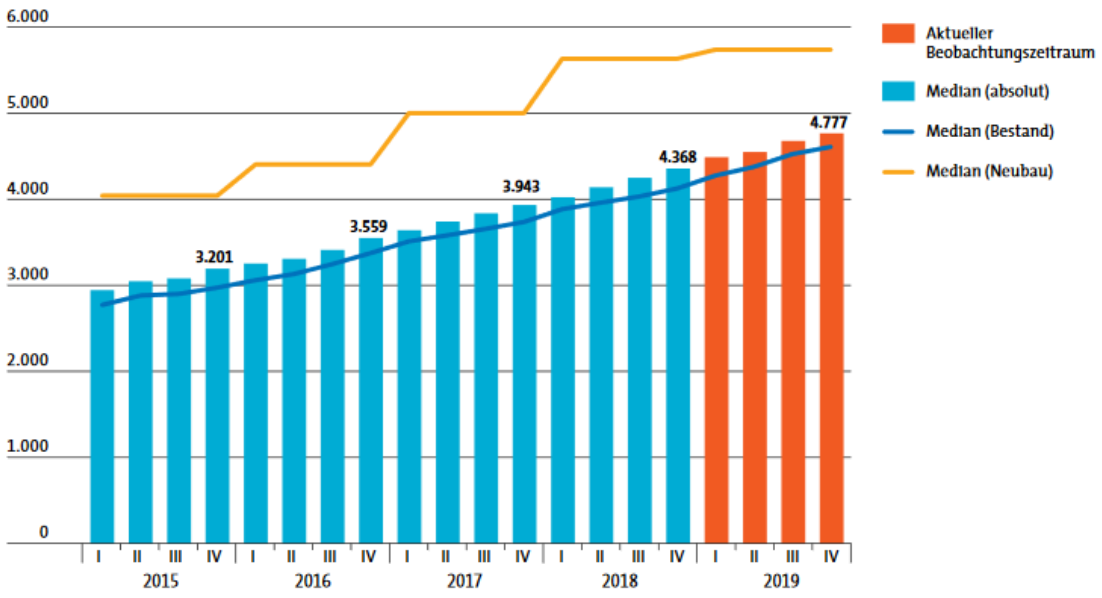

Abbildung 23: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin 2015-2019

Quelle: IBB 2019, S 59

In dieser Abbildung werden die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen zwischen 2015 und 2019 dargestellt. Der absolute Median ist zwischen 2015 und 2019 von rund 2950 Euro pro Quadratmeter auf rund 4777 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Der Median des Bestandes ist von 2015 bis 2019 von rund 2800 Euro pro Quadratmeter auf rund 4600 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Der Median der Neubauten ist im gleichen Zeitraum von rund 4000 Euro pro Quadratmeter auf rund 5700 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Alle Mediane sind in diesem Zeitraum kontinuierlich gestiegen. (vgl. Abbildung 23).

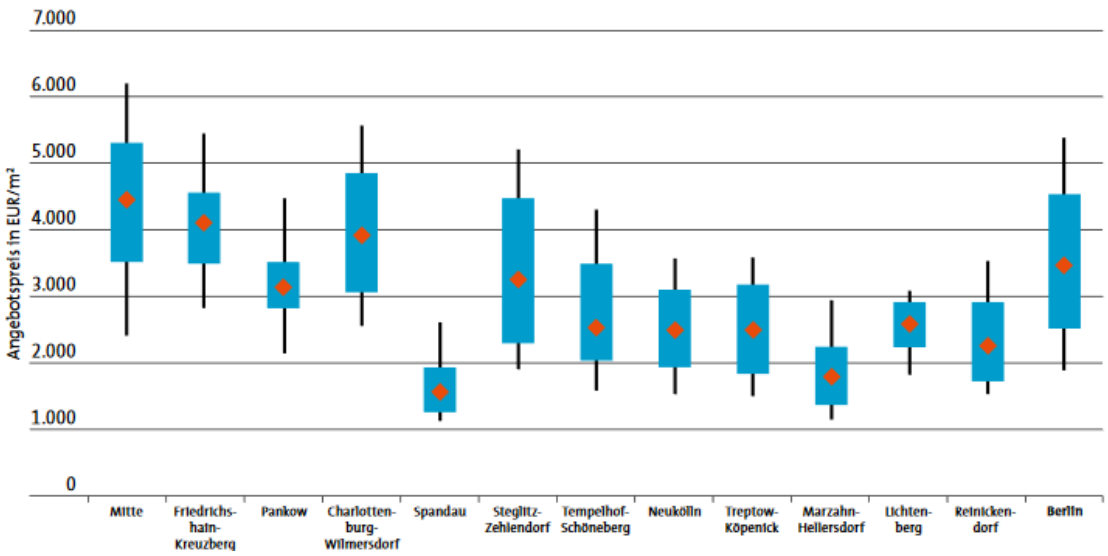

Abbildung 24: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin nach Bezirken 2015

Quelle: IBB 2015, S 55

In dieser Abbildung werden die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Bezirken dargestellt. Die teuersten Bezirke sind Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf. Der günstigsten Bezirke sind Spandau und Marzahn-Hellersdorf. Steglitz-Zehlendorf weist die größte Preisspanne auf und befindet sich mit seinem Median ungefähr in der Mitte in diesem Vergleich. (vgl. Abbildung 24)

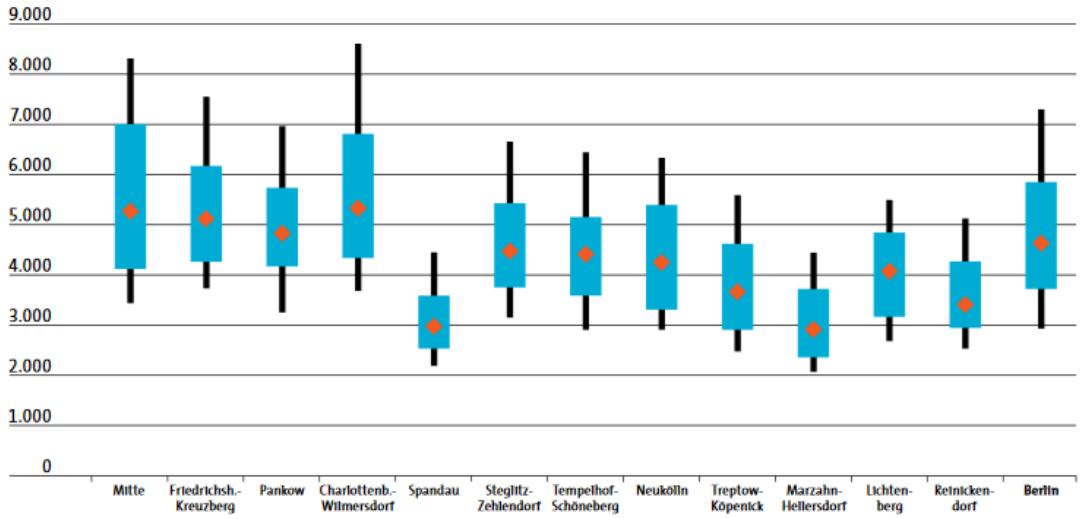

Abbildung 25: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin nach Bezirken 2019

Quelle: IBB 2019, S 61

Im Vergleich zu den Angebotskaufpreisen von 2015 sind alle Mediane der Bezirke gestiegen und befinden sich nun viel näher beieinander. Die Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf sind weiterhin die teuersten Bezirke. Außerdem sind die Bezirke Spandau und Marzahn-Hellersdorf weiterhin die günstigsten Bezirke. (vgl. Abbildung 25).

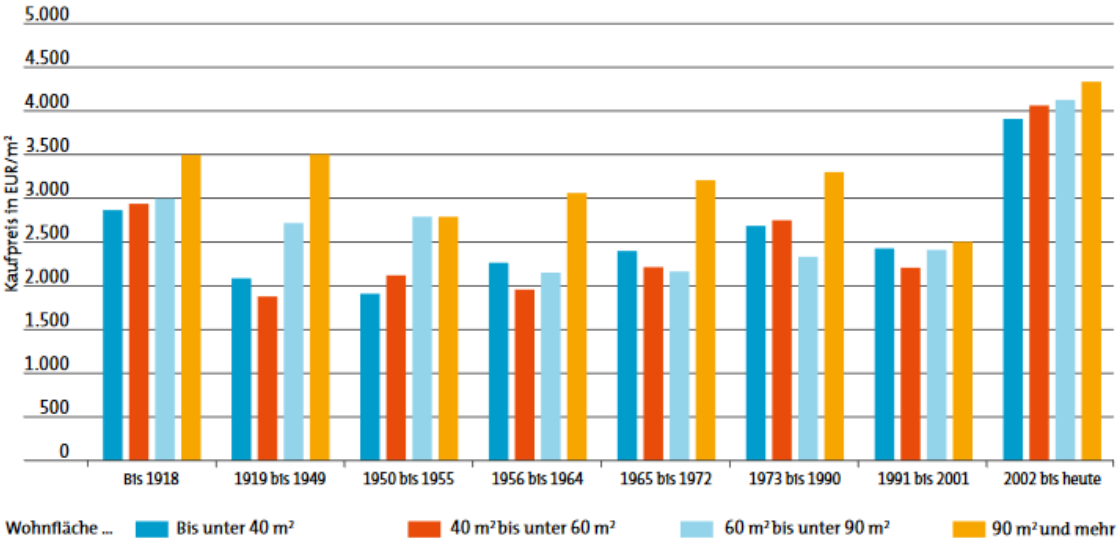

Abbildung 26: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baualter und Wohnfläche 2015

Quelle: IBB 2015, S 54

In dieser Abbildung werden die Angebotskaufpreise der Eigentumswohnung nach Baualter und Wohnfläche aufgeteilt. Die Eigentumswohnungen, die nach 2002 erbaut wurden, sind in allen Wohnflächenkategorien am teuersten. In allen Baualterklassen sind die Wohnungen mit 90 m² und mehr am teuersten. Die einzigen Ausnahmen sind die Wohnungen, die Wohnungen, die zwischen 1950 und 1955 erbaut wurden. In der ersten Baualterklasse sind die Wohnungen zwischen 60m² und 90m² genauso teuer. (vgl. Abbildung 26)

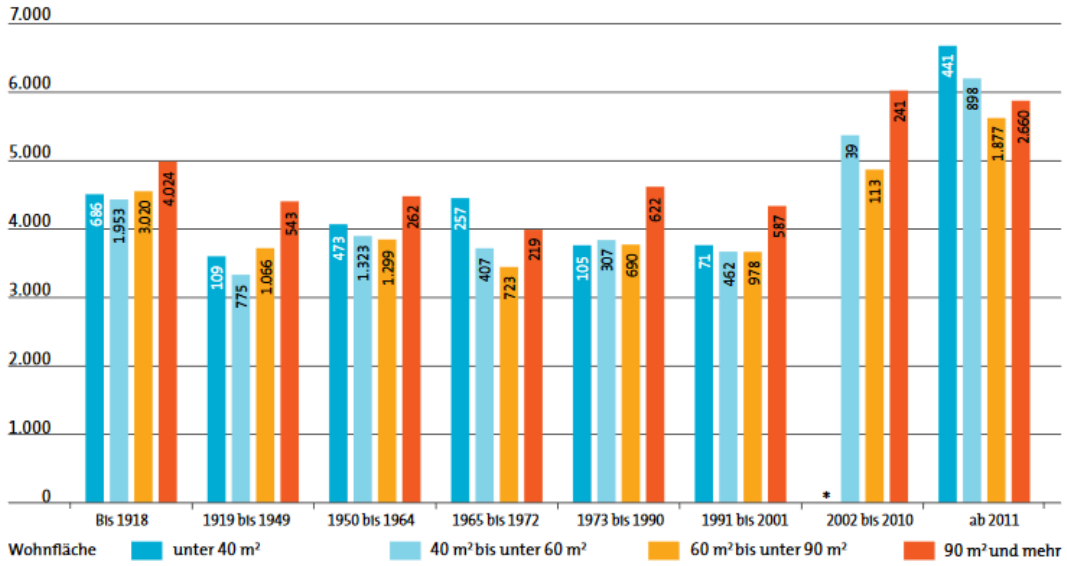

Abbildung 27: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin nach Baualter und Wohnfläche 2019

Quelle: IBB 2019, S 60

In dieser Abbildung werden die Angebotskaufpreise der Eigentumswohnung nach Baualter und Wohnfläche aufgeteilt. Die Eigentumswohnungen, die nach 2011 erbaut wurden, sind im Schnitt am teuersten. In allen Baualterklassen sind die Wohnungen mit 90 m² und mehr am teuersten. Die einzigen Ausnahmen sind die Wohnungen, die nach 2011 erbaut wurden. In dieser Baualterklasse sind die Wohnungen unter 40 m² am teuersten. Die Preise sind in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Die Angebotskaufpreise sind in allen Baualterklassen und Wohnfläche zwischen 2015 und 2019 gestiegen. (vgl. Abbildung 27). Die Immobilienkaufpreise der Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind im Betrachtungszeitraum gestiegen. Somit spricht der Indikator Immobilienpreise für das stattfinden der Gentrificationsprozesse in Berlin.

8.2 Indikatoren der sozialen Dimension in Berlin

8.2.1 Alter

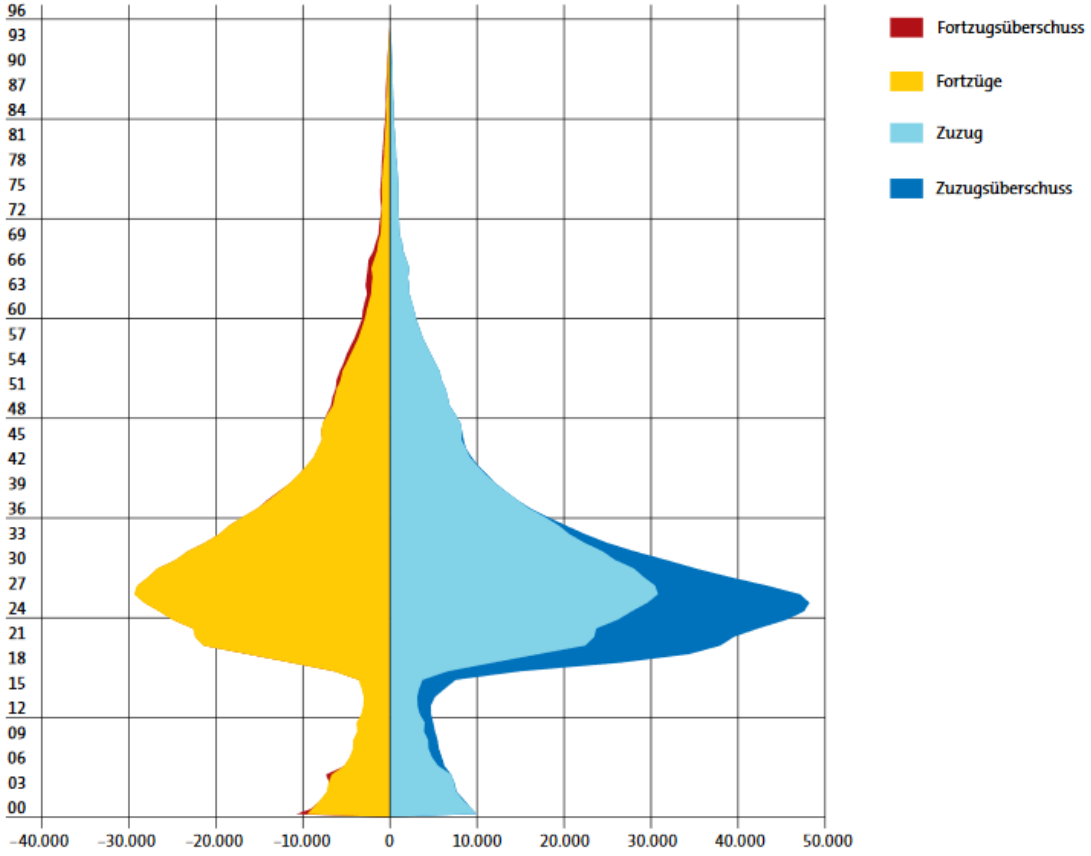

Abbildung 28: Zu- und Fortzüge in Berlin nach Altersgruppe 2014-2018

Quelle: IBB 2019, S 20

In dieser Abbildung sind die Fort- und Zuzüge von bzw. nach Berlin nach den Altersgruppen dargestellt. Dabei werden die Fortzüge und Zuzüge und die jeweiligen Überschüsse dargestellt. Den einzigen Überschuss können die Fortzüge über 48 Jahren und unter 6 Jahren verzeichnen. Einen großen Zuzugsüberschuss ist in der Altersgruppe zwischen 6 und 36 Jahren zu verzeichnen. Der größte Zuzugsüberschuss liegt zwischen den Altersgruppen 18 Jahren und 33 Jahren. Laut dem Alters Indikator steigt die Anzahl der 18 bis 46-Jährigen, was in dieser Abbildung deutlich sichtbar ist. (vgl. Abbildung 28).

Altersgruppe	2000	2002	2005	2010	2015	2020	Veränderung 2002-2020	
							absolut	*in %*
0 - unter 6	210,2	218,6	216,3	214,0	211,8	204,2	-14,3	-6,6
6 - unter 18	522,8	493,1	454,4	422,6	431,7	426,3	-66,7	-13,5
18 - unter 25	368,9	386,0	393,5	362,7	299,1	310,8	-75,2	-19,5
25 - unter 45	1.407,0	1.405,0	1.387,0	1.311,5	1.274,3	1.237,4	-167,6	-11,9
45 - unter 65	1.179,5	1.179,8	1.178,9	1.253,0	1.320,8	1.291,4	111,6	9,5
65 - unter 75	361,6	401,1	466,2	514,1	458,4	455,5	54,5	13,6
75 und älter	270,3	276,2	296,4	337,9	418,1	456,3	180,1	65,2
gesamt	4.320,2	4.359,7	4.392,7	4.415,8	4.414,2	4.382,0	22,3	0,5

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Berlin nach Altersgruppen 2000-2020

Quelle: Senatsverwaltung für Statistik 2020, S 5

In dieser Abbildung wird die Bevölkerungsentwicklung der Metropolregion Berlin nach Altersgruppen dargestellt. Im Jahr 2000 sind die 25- unter 45-Jährigen die größte Altersgruppe. Erst nach 2015 überstieg die Anzahl der 45- unter 65 die Anzahl der 25- unter 45-Jährigen. Die 6 unter 18-Jährigen waren die drittgrößte Altersgruppe. Sie wurden von den 65- unter 75-Jährigen in 2005 und von den 75 und älter 2020 überholt. Die 18 unter 25-Jährigen waren die viertgrößte Altersgruppe. 2020 sind sie vorletzter. Die Altersgruppe der 0- unter 6 blieb die gesamte Zeit die kleinste Altersgruppe. Die Abbildung der Zu- und Fortzüge in Berlin würden darauf schließen lassen, dass der Prozess der Verjüngung der Bevölkerung in Berlin ablaufen würde. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt aber, dass alle Altersgruppen unter 45 Jahren einen Rückgang und die Altersgruppen über einen Anstieg verzeichnen. Dadurch kann das Alter in Berlin nicht als Indikator der Gentrification gesehen werden. (vgl. Tabelle 1).

8.2.2 Haushaltsstruktur

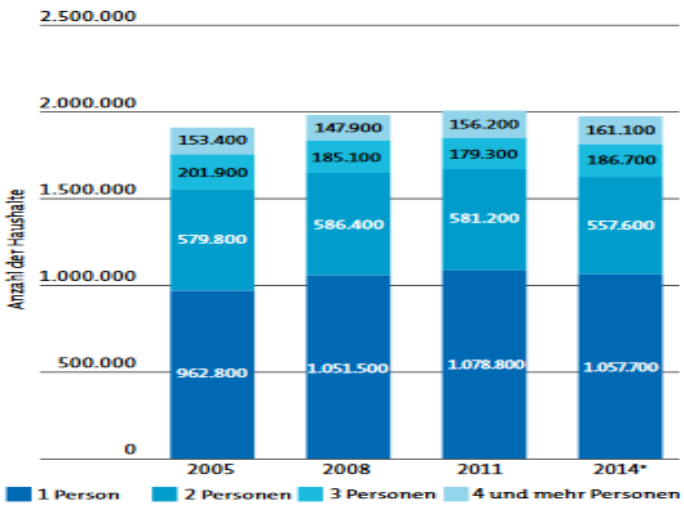

Abbildung 29: Haushaltsstruktur in Berlin 2005-2014

Quelle: IBB 2015, S 24

In dieser Abbildung wird die Entwicklung der Haushaltsstrukturen in Berlin zwischen 2005 und 2014 dargestellt. Die kleinste Haushaltsstruktur mit der geringsten Anzahl, sind die Haushalte, die aus 4 oder mehr Personen bestehen. Zwischen 2005 und 2008 kann diese Haushaltsstruktur einen Rückgang verzeichnen. Zwischen 2008 und 2014 wächst sie kontinuierlich. Die Haushaltsstruktur mit der nächsten größeren Anzahl, sind die Haushalte, die aus 3 Personen bestehen. Diese Haushaltsstruktur weist zwischen 2005 und 2011 einen Rückgang auf. Zwischen 2011 und 2014 wächst sie. Die Haushalsstruktur mit der zweitgrößten Anzahl, sind die Haushalts, die aus zwei Personen bestehen. Diese Haushaltsstruktur wächst zwischen 2005 und 2011. Zwischen 2011 und 2014 weist sie einen Rückgang auf. Die Haushaltsstruktur mit der größten Anzahl, sind die Haushalte, die aus einer Person bestehen. Zwischen 2005 und 2008 weist diese Haushaltsstruktur ein großes Wachstum auf. Zwischen 2008 und 2014 weist die Haushaltsstruktur abwechselnd Rückgänge und Wachstum auf. (vgl. Abbildung 29)

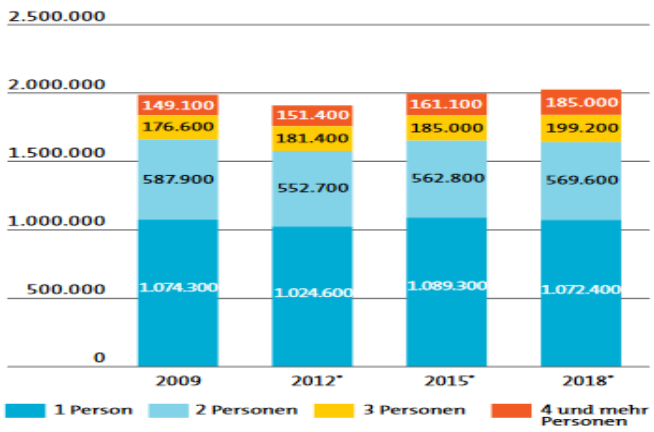

Abbildung 30: Haushaltsstruktur in Berlin 2009-2018

Quelle: IBB 2019, S 28

In dieser Abbildung wird ebenfalls die Entwicklung des Haushaltsstrukturen in Berlin dargestellt. In dieser Abbildung werden lediglich der Zeitraum 2015 bis 2018 betrachtet um einen Fortlauf zu der vorherigen Abbildung herzustellen. Die Anzahl der Haushalte, die aus 4 oder mehr Personen bestehen, haben sich von 2014 bis 2015 nicht verändert und sind bis 2018 gestiegen. Die Anzahl der Haushalte, die aus 3 Personen bestehen, haben sich von 2014 bis 2015 verringert und sind danach bis 2018 wieder gestiegen. Die Haushalte, die aus 2 Personen bestehen, haben zwischen 2014 und 2018 ein Wachstum vorzuweisen. Die Anzahl der Haushalte, die aus einer einzigen Person bestehen, haben sich zwischen 2014 und 2015 vergrößert und bis 2018 wieder verkleinert. Die Anzahl der Haushalte der 4 und mehr Personen sowie die Haushalte mit 3 und 2 Personen haben sich im Zeitraum 2005 bis 2018 verändert und die Anzahl der 1 Personenhaushalte sind gestiegen. Dies kann aber nicht als Indikator der Gentrification gesehen werden, da der Anteil der 1 Personenhaushalte schon in 2005 hoch war. Der Indikator der Haushaltsformen ist alleine nicht Aussagekräftig genug. (vgl. Abbildung 30).

8.2.3 Tätigkeit

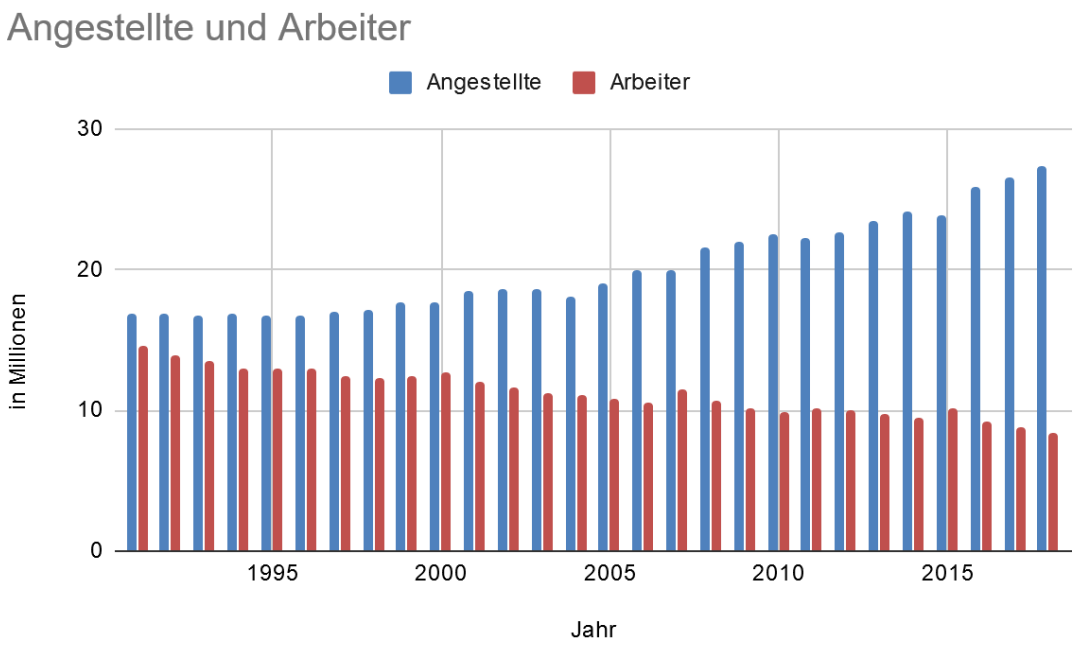

Abbildung 31: Tätigkeit nach Stellung im Beruf in Deutschland 1991-2018

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Deutschland in Zahlen

In dieser Abbildung wird die Erwerbstätigkeit nach der Stellung im Beruf in Deutschland dargestellt. Die Erwerbstätigkeit wird in Angestellte und Arbeiter unterteilt. Im Jahr 1991 liegt die Anzahl der Angestellte und Arbeiter in Deutschland nah beieinander. Dies ändert sich von Jahr zu Jahr. Die Anzahl der Angestellte verzeichnen in der Regel in jedem Jahr ein Wachstum und die Anzahl der Arbeiter einen Rückgang. Die Anzahl der Angestellten erreichen im Jahr 2008 erstmals über 20 Millionen. Während die Anzahl der Arbeiter im Jahr 2010 erstmals unter 10 Millionen fallen. Im Jahr 1991 verzeichneten die Anzahl der Angestellten knapp 16 Millionen und die Anzahl der Arbeiter knapp 14 Millionen. Im Jahr 2018 sind die Zahlen knapp 27 Million Angestellte und knapp 8 Millionen Arbeiter. Somit stieg in der Betrachtungsperiode die Anzahl der Angestellten um 11 Millionen und die der Arbeiter sank um 6 Millionen. Diese Zahlen lassen den Indikator Tätigkeit für eine Gentrification sprechen. Dies sind aber die Zahlen von ganz Deutschland und nicht nur von Berlin und können somit nicht als Beweis gewertet werden. (vgl. Abbildung 31).

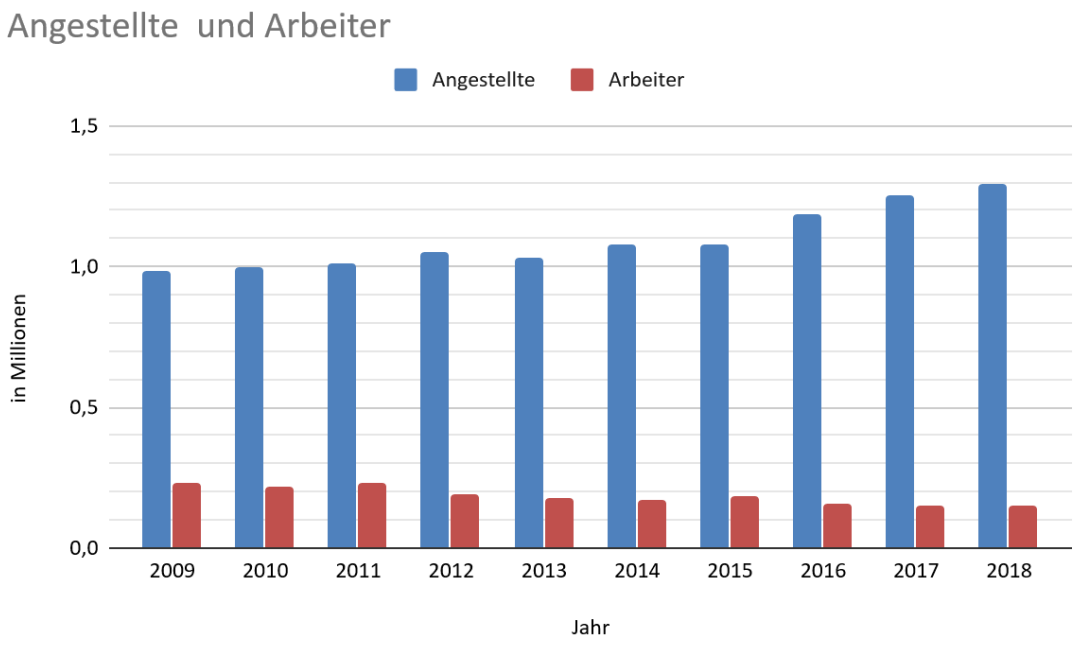

Abbildung 32: Tätigkeit nach Stellung im Beruf in Berlin 2009-2018

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Statistischer Bericht: Bevölkerung und Erwerbstätigkeit 2009-2018, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

In dieser Abbildung wird die Erwerbstätigkeit nach der Stellung im Beruf in Berlin dargestellt. Die Erwerbstätigkeit wird in Angestellte und Arbeiter unterteilt. Die Betrachtungsperiode für Berlin ist kleiner als für Deutschland. Die Betrachtungsperiode geht von 2009 bis 2018. Die Anzahl der Angestellten beträgt im Jahr 2009 knapp unter 1 Million und die der Arbeiter knapp über 230 Tausend. Die Anzahl der Angestellten erreicht im Jahr 2010 erstmals über 1 Million. Die Anzahl der Arbeiter fällt im Jahr 2012 erstmals unter 200 Tausend. Im Jahr 2018 beträgt die Anzahl der Angestellten knapp 1,3 Million und die der Arbeiter knapp 150 Tausend. Somit stieg die Anzahl der Angestellten in Berlin zwischen 2009 und 2018 um 300 Tausend und die Anzahl der Arbeiter sank um 80 Tausend. Der Verlauf der Erwerbstätigkeit nach der Stellung im Beruf von Berlin ist im selben Betrachtungszeitraum mit Deutschland vergleichbar. Somit ist spricht der Indikator Tätigkeit dafür, dass in Berlin Gentrificationsprozesse stattgefunden haben. (vgl. Abbildung 32).

8.2.4 Zugezogene und Wohndauer

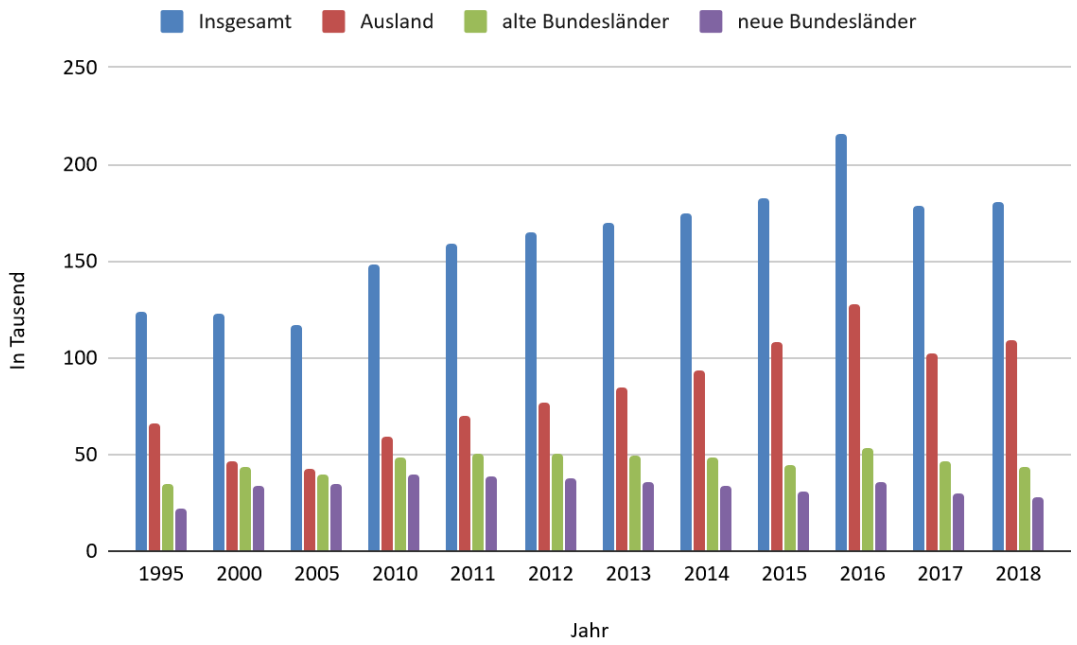

Abbildung 33: Zugezogene nach Berlin aufgeteilt nach ihrer Herkunft 1995-2018

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Statistischer Bericht: Wanderungen im Land Berlin 2018, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, S 5

In dieser Abbildung werden die Zugezogenen im Zeitraum 1995 bis 2018 in Berlin dargestellt. Die Zugezogenen werden in alte Bundesländer, neue Bundesländer, Ausland unterteilt und Insgesamt dargestellt. Im Jahr 1995 beträgt die Anzahl der Zugezogenen Insgesamt, aus den alten und neuen Bundesländern sowie aus dem Ausland jeweils knapp 120 Tausend, 34 Tausend, 22 Tausend und 66 Tausend. Bis 2005 ging die Anzahl der Zugezogenen zurück. Die Anzahl der Zugezogenen aus den alten und neuen Bundesländern verzeichneten ein Wachstum. Ab 2005 stieg Anzahl der Zugezogenen jährlich und erreichte ihr Maximum im Jahr 2016. Die Anzahl der Zugezogenen aus dem Ausland verzeichneten den größten Anstieg. Die Anzahl der Zugezogenen aus den alten und neuen Bundesländern blieb in dieser Betrachtungsperiode ungefähr auf demselben Niveau. Nach 2016 ging die Anzahl der Zugezogenen aus dem Ausland zurück und somit auch die Anzahl der Zugezogenen Insgesamt. (vgl. Abbildung 33).

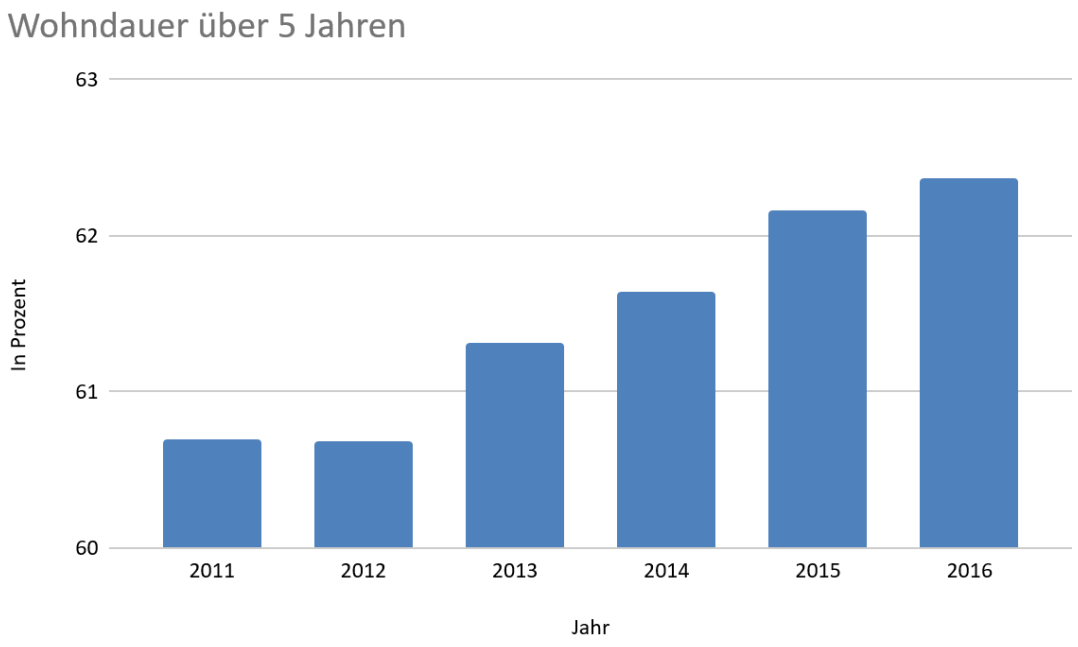

Abbildung 34: Wohndauer über 5 Jahre in Berlin in Prozent 2011-2016

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2017, S 109

In dieser Abbildung wird der Anteil der Wohndauer, die über 5 Jahre beträgt, im Zeitraum 2011 bis 2016 in Berlin dargestellt. Im Jahr 2011 beträgt der Anteil knapp 60 Prozent. Dieser Anteil steigt bis 2016 kontinuierlich an und beträgt im Jahr 2016 knapp 62 Prozent. (vgl. Abbildung 34). Die Anzahl der Zugezogenen nach Berlin sind im Betrachtungszeitraum gestiegen. Somit spricht der Indikator Zugezogene für die Gentrification. Wohingegen die Wohndauer über 5 Jahre in Prozent gestiegen ist und somit der Indikator Wohndauer dagegenspricht.

8.2.5 Einkommen und Transferleistungen

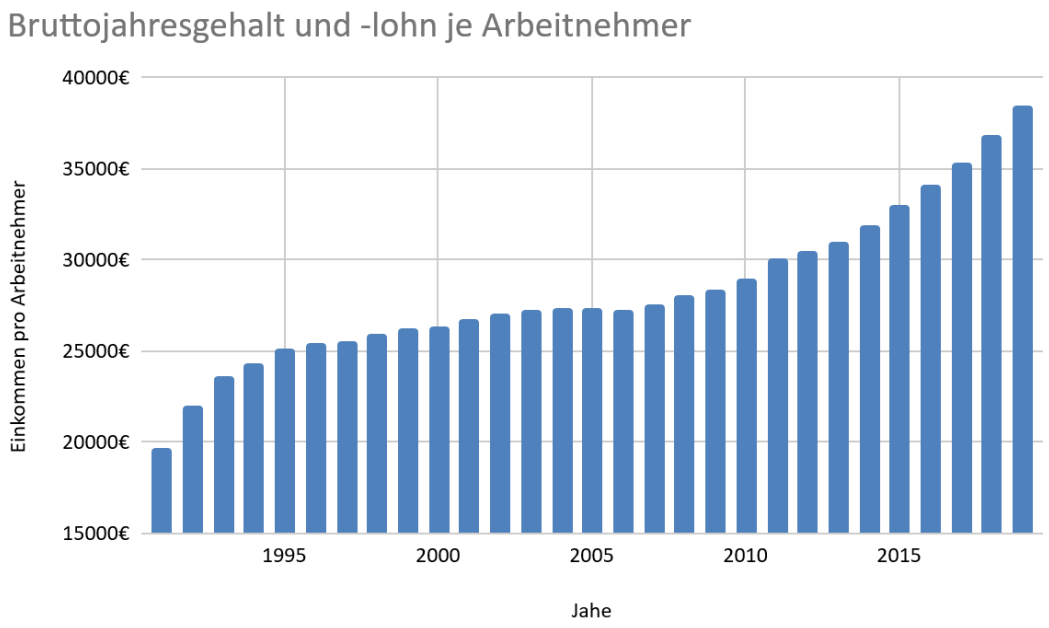

Abbildung 35: Bruttojahresgehalt und -lohn je Arbeitnehmer 1991-2019

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Statistischer Bericht: Arbeitnehmerentgelt, Bruttolöhne und -gehälter und Arbeitnehmer im Land Berlin nach Wirtschaftsbereichen 1991 bis 2019, 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, S 32

In dieser Abbildung wird der Bruttojahresgehalt und -lohn je Arbeitnehmer in Berlin zwischen 1991 und 2019. In diesem Betrachtungszeitraum verzeichnen die Bruttojahresgehälter und -löhne ein kontinuierliches Wachstum. Der durchschnittliche Bruttojahresgehalt und -lohn beträgt im Jahr 1991 knapp 19,5 Tausend. Im Jahr darauf übersteigt sie 20 Tausend und beträgt knapp 22 Tausend. Die 30 Tausend Marke wird im Jahr 2011 erreicht sowie 35 Tausend im Jahr 2017. Im Jahr 2019 beträgt der Durchschnitt knapp 38,5 Tausend. Somit ist der Durschnitt im Betrachtungszeitraum um knapp 19 Tausend gestiegen. Die Aussagekraft dieses Indikators wird aber durch die steigenden Mieten relativiert. (vgl. Abbildung 35)

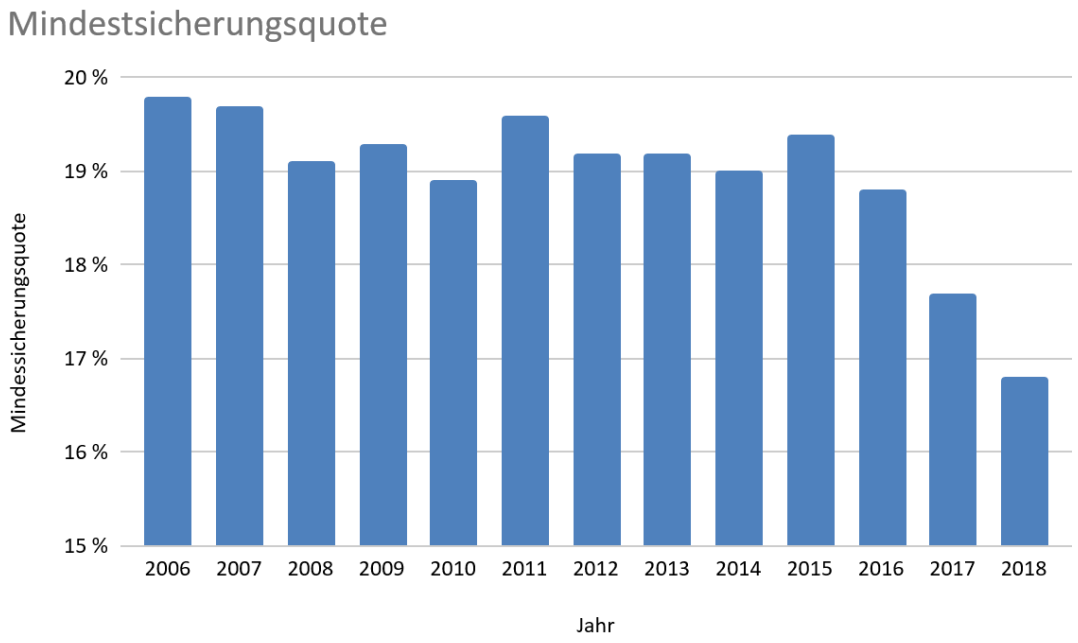

Abbildung 36: Mindestsicherungsquote in Berlin 2006-2018

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Statistische Ämter des Bundes und Länder 2018

In dieser Abbildung werden die Transferleistungen mittels der Mindestsicherungsquote in Berlin zwischen 2006 und 2018 dargestellt. Im Jahr 2006 beträgt die Mindestsicherungsquote 19,8 %. Bis 2015 verzeichnet die Mindestsicherungsquote abwechselnd Rückgänge und Wachstum. 2010 liegt die Quote erstmals im Betrachtungszeitraum unter 19%. Ab 2015 sank die Quote kontinuierlich. Jedes Jahr nach 2015 erreichte einen neuen Tiefpunkt. Im Jahr 2018 beträgt die Mindestsicherungsquote 16,8%. Somit ist die Mindestsicherungsquote im Betrachtungszeitraum um 3% gefallen. (vgl. Abbildung 36).

8.2.6 Bildungsstand

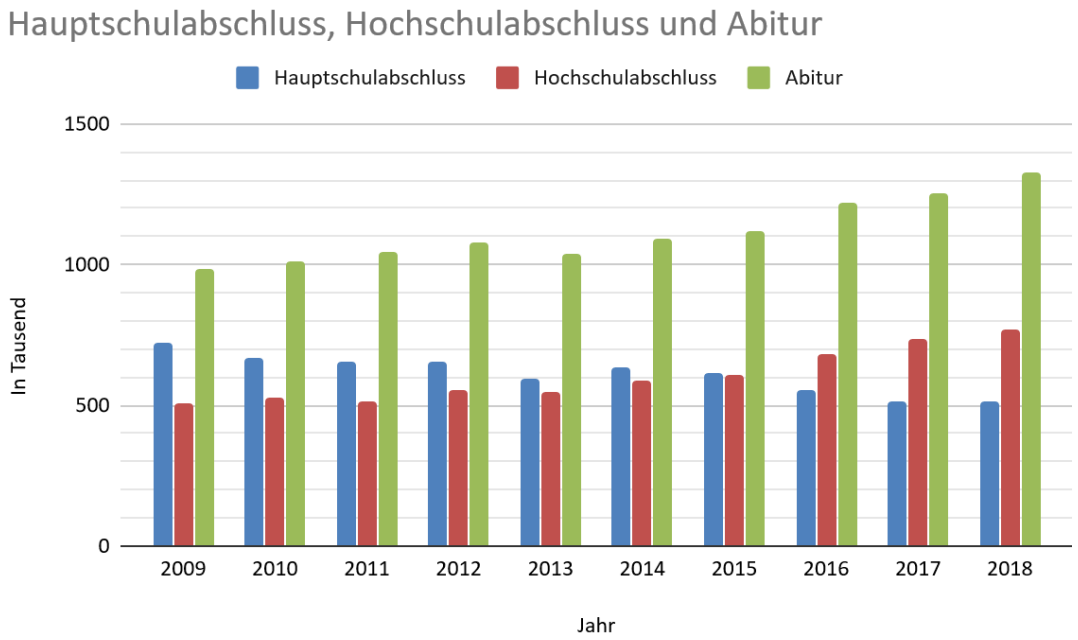

Abbildung 37: Bildungsstand in Berlin 2009-2018

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnungen an Statistischer Bericht: Bevölkerung und Erwerbstätigkeit 2009-2018, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

In dieser Abbildung wird der Bildungsgrad der Bevölkerung nach höchstem allgemeinbildenden Schul- sowie beruflichen Bildungsabschluss von Berlin zwischen 2009 und 2018 dargestellt. Dabei wird die Anzahl der Bevölkerung mit Hauptschul-, Hochschulabschluss und allgemeinen Hochschulreife betrachtet. Die Anzahl der Bevölkerung mit Hauptschulabschluss betrug im Jahr 2009 knapp 720 Tausend. Bis 2013 verzeichnet die Anzahl der Bevölkerung mit Hauptschulabschluss ein Rückgang. Im selben Jahr liegt die Anzahl erstmals im Betrachtungszeitraum unter 600 Tausend und betrug knapp 590 Tausend. 2014 stieg die Anzahl der Bevölkerung mit Hauptschulabschluss um knapp 40 Tausend und betrug knapp 630 Tausend. Zwischen 2014 und 2018 verzeichnet die Anzahl der Bevölkerung mit Hauptschulabschluss einen Rückgang. Die Anzahl der Bevölkerung mit Hauptschulabschluss betrug im Jahr 2018 514 Tausend. Somit ist die Anzahl im Betrachtungszeitraum um 208 Tausend gesunken. (vgl. Abbildung 37).

Die Anzahl der Bevölkerung mit Hochschulabschluss betrug im Jahr 2009 knapp 500 Tausend. Bis 2013 verzeichnet die Anzahl der Bevölkerung mit Hochschulabschluss abwechselnd Rückgänge und Wachstum. Ab 2013 verzeichnet die Anzahl der Bevölkerung mit Hochschulabschluss bis 2018 ausschließlich Zuwachs. Im Jahr 2015 übersteigt sie erstmals im Betrachtungszeitraum 600 Tausend und beträgt 607 Tausend. 2017 Übersteigt sie 700 Tausend und beträgt knapp 740 Tausend. Die Anzahl der Bevölkerung mit Hochschulabschluss betrug im Jahr 2018 knapp 770 Tausend. Somit ist die Anzahl im Betrachtungszeitraum um knapp 270 Tausend gestiegen. (vgl. Abbildung 37).

Die Anzahl der Bevölkerung mit der allgemeinen Hochschulreife betrug im Jahr 2009 knapp 980 Tausend. Bis 2012 verzeichnet die Anzahl der Bevölkerung mit der allgemeinen Hochschulreife ausschließlich Wachstum. Im Jahr 2010 übersteigt sie erstmals im Betrachtungszeitraum 1 Million und beträgt 1,01 Million. Im Jahr 2013 sinkt die Anzahl der Bevölkerung mit der allgemeinen Hochschulreife um 40 Tausend. Ab 2013 verzeichnet die Anzahl der Bevölkerung mit der allgemeinen Hochschulreife bis 2018 ausschließlich Zuwachs. Im Jahr 2015 übersteigt sie erstmals im Betrachtungszeitraum 1,1 Million und beträgt 1,11 Million. 2016 übersteigt sie 1,2 Million und beträgt 1,22 Million. Im Jahr 2015 übersteigt sie erstmals im Betrachtungszeitraum 1,3 Million und beträgt 1,33 Million. Somit ist die Anzahl im Betrachtungszeitraum um knapp 350 Tausend gestiegen. Dadurch, dass die Anzahl der Bevölkerung mit Hauptschulabschluss im betrachtungszeitraum gesunken ist und die Anzahl der Bevölkerung mit Hochschulabschluss und allgemeinen Hochschulreife gestiegen sind, spricht der Indikator Bildungsgrad dafür, dass Gentrificationsprozesse in Berlin stattgefunden haben. (vgl. Abbildung 37).

9 Fazit und Ergebnisse

In dieser Studie wurde untersucht, ob in Berlin Gentrificationsprozesse nachweisbar sind. Um diese Prozesse nachweisen zu könne, wurden zunächst Modelle vorgestellt, die die Gentrification erklären. Aus diesen Modellen, wurden dann Indikatoren hergeleitet, mit denen es möglich ist die Gentrification zu messen. In Kapitel 2 ging es zunächst um die Geschichte der Gentrifikationen und ihre Definition. Im nächsten Kapitel ging es um die Akteure der Gentrification. Die Akteure der Gentrification sind die Gentrifier, die Pioniere und die Alteingesessenen und Andere. Die Akteure wurden in diesem Kapitel definiert. Außerdem wurden die Übergänge zwischen den Gruppen der Akteure untersucht und welche Probleme solch eine Klassifizierung mich sich bringt. Danach wurden die angebotsorientierten Modelle vorgestellt. Die angebotsorientierten Modelle bestehen aus der Rent Gap Theorie und der Value Gap Theorie. Danach folgten die nachfrageorientierten Modelle. Außerdem ging es um das Modell des doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus, das Phasenmodell Wandel der Nachbarschaften und die Dimensionen nach Krajewski. Im Kapitel 5 geht es um die Problematik der Verdrängung. Dabei wird darauf eingegangen, dass nicht jeder Wegzug mit der Gentrification zu tun hat und dass sich mehr Studien auf die Verdrängten richten sollten und nicht nur auf den stadträumlichen Wandel. Im Kapitel 6 geht es um die Maßnahmen gegen die Gentrification. Dabei wird ein theoretischer Ansatz vorgestellt der die Gentrification komplett beseitigt und die bereits umgesetzten Maßnahmen in Deutschland.

In Kapitel 7 wurden die Indikatoren der Gentrification vorgestellt. Die Indikatoren basieren dabei auf die Dimensionen nach Krajewski, wobei dort nur die bauliche und die soziale Dimension verwendet wurden. Die vorgestellten Indikatoren der baulichen Dimension sind Mieten, Sanierungsgrad, Neubau, Merkmal der Wohnung, Eigentumsstrukturen, Wohnumfeldsverbesserungen. Leerstand, Wohnungsmarkt, Immobilienpreise, Bodenrichtwerte, Geförderter Wohnraum und Denkmalschutz. Die vorgestellten Indikatoren der sozialen Dimension sind Alter, Haushaltsform, Tätigkeit, Migrationshintergrund, Zugezogene, ihre Motive und Wohndauer, Einkommen und Transferleistungen und Bildungsgrad. In Kapitel 8 wurden die Indikatoren der Gentrification am Beispiel Berlin angewandt. Dabei wurden die Indikatoren der baulichen und sozialen Dimensionen verwendet. Die verwendeten Indikatoren der baulichen Dimension sind die Mieten, der Sanierungsgrad, der Neubau, die Merkmale der Wohnungen, der Leerstand und die Immobilienpreise. Die verwendeten Indikatoren der sozialen Dimension sind das Alter, die Haushaltsform, die Tätigkeit, die Zugezogenen, die Wohndauer, das Einkommen, die Transferleistungen und der Bildungsgrad. Damit die Mieten als Indikator gelten können, müssen Mieten im Betrachtungszeitraum im Untersuchungsgebiet steigen. Im Betrachtungszeitraum stiegen die Mieten in Berlin in fast jedem Stadtteil. Dadurch können die Mieten als Indikator herangezogen werden. Der Indikator Mieten spricht dafür, dass Gentrificationsprozesse in Berlin stattgefunden haben. Der Indikator Sanierungsgrad stellte den jetzigen Zustand der Wohnimmobilien in Berlin dar. Somit bietet der Indikator nicht genügend Informationen um die Gentrificationsprozesse nachzuvollziehen. Der Indikator Neubauten spricht ebenfalls dafür, dass in Berlin Gentrificationsprozesse stattgefunden haben. Die Baugenehmigungen und die Fertigstellungen sind im Betrachtungszeitraum gestiegen. Eine Verkleinerung der

Wohnungen nach Wohnräumen ist ebenfalls feststellbar. Dadurch spricht der Indikator Merkmale der Wohnungen auch für das stattfinden der Gentrificationsprozesse. Die Verkleinerung der Wohnungen nach Wohnräumen wird vom Indikator Sanierungsgrad ebenfalls als Folge der Gentrificationsprozesse gesehen. Der Indikator Sanierungsgrad bietet alleine nicht genügend Informationen um die Gentrificationsprozesse zu beschreiben. In Verbindung mit dem Indikator Merkmal der Wohnungen ist dies aber möglich, da sie dieselbe Folge voraussetzen. Der Indikator Leerstand verzeichnet im gesamten Betrachtungszeitraum einen Rückgang der Leerstandsquote und spricht somit ebenfalls für die Gentrificationsprozesse. Die Immobilienkaufpreise der Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind im Betrachtungszeitraum gestiegen. Somit spricht der Indikator Immobilienpreise für das stattfinden der Gentrificationsprozesse in Berlin. Nach dem Indikator Alter wird die Bevölkerung im Laufe der Gentrification jünger. Bei der Betrachtung der Zu- und Fortzüge würde man auf die Verjüngung der Bevölkerung schließen. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt aber, dass alle Altersgruppen unter 45 Jahren einen Rückgang und die Altersgruppen über einen Anstieg verzeichnen. Dadurch kann das Alter in Berlin nicht als Indikator gesehen werden, der für die Gentrification spricht. Somit ist der Indikator Alter der erste Indikator, der gegen die Gentrificationsprozesse in Berlin spricht. Laut dem Indikator Haushaltsform steigt der Anteil der Einpersonenhaushalte im Untersuchungsgebiet. Im Betrachtungszeitraum hat sich die Anzahl der Haushalte mit 2,3,4 oder mehr Personen verändert und die Anzahl der Einpersonenhaushalte ist gestiegen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte war schon am Anfang des Betrachtungszeitraums hoch. Somit bietet der Indikator alleine nicht genug Informationen um die Gentrificationsprozesse zu beschreiben. Die Anzahl der Angestellten steigt und die Anzahl der Arbeiter sinkt laut dem Indikator Tätigkeit. Dies ist im Betrachtungszeitraum in Berlin deutlich sichtbar. Der Indikator Tätigkeit spricht somit dafür, dass Gentrificationsprozesse in Berlin stattgefunden haben. Die Ergebnisse des Indikators Zugezogene spricht für die Gentrification, da die Anzahl der Zugezogenen gestiegen ist. Die Ergebnisse des Indikators Wohndauer hingegen spricht gegen die Gentrification, da die Wohndauer über 5 Jahre in Prozent gestiegen ist. Somit ist der Indikator Wohndauer der zweite Indikator, der gegen die Gentrification spricht. Die Ergebnisse des Indikators Einkommen spricht für die Gentrification, da aber auch die Mieten im Betrachtungszeitraum gestiegen sind, relativiert sich die Aussagekraft der Ergebnisse. Die Transferleistungen sind im Betrachtungszeitraum gesunken. Der Rückgang ist aber gering und kann somit nicht als aussagekräftig genug gewertet werden. Die Anzahl der Bevölkerung mit Hochschulabschluss und allgemeinen Hochschulreife sind im Betrachtungszeitraum gestiegen. Die Anzahl der Bevölkerung mit Hauptschulabschluss ist im selben Betrachtungszeitraum gesunken. Somit sprechen die Ergebnisse des Indikators Bildungsgrad für das stattfinden der Gentrificationsprozesse in Berlin.

Für Gentrification	In Verbindung für Gentrification	nicht Aussagekräftig	Gegen Gentrification
Mieten	Sanierungsgrad	Haushaltsform	Alter
Neubau		Einkommen	Wohndauer
Merkmal der Wohnung		Transferleistungen	
Leerstand			
Immobilienpreise			
Tätigkeit			
Zugezogene			
Bildungsgrad			

Tabelle 2: Ergebnisse der Indikatoren der Gentrification in Berlin

Quelle: Eigene Darstellung

Zusammenfassend sprechen die Indikatoren Mieten, Neubau, Merkmal der Wohnung, Leerstand, Immobilienpreise, Tätigkeit, Zugezogene und Bildungsgrad dafür, dass Gentrificationsprozesse stattgefunden haben. Der Indikator Sanierungsgrad spricht nur in Verbindung mit dem Indikator Merkmal der Wohnungen für die Gentrificationsprozesse. Die Indikatoren Haushaltsform, Einkommen und Transferleistungen sind nicht aussagekräftig genug. Die Indikatoren Alter und Wohndauer sprechen gegen die Gentrificationsprozesse in Berlin. Alle Indikatoren haben dieselbe Wertigkeit. Jeder direkte Indikator wird als ein Punkt gewertet und indirekte Indikatoren werden als halben Punkt gewertet. Somit sprechen acht Indikatoren direkt für die Gentrification in Berlin. Ein Indikator spricht indirekte für die Gentrification. Die nicht aussagekräftigen Indikatoren werden als indirekt dagegen gewertet und zwei Indikatoren sprechen gegen die Gentrification. Das Ergebnis ist somit, dass 8,5 Indikatoren für die Gentrification sprechen und 3,5 Indikatoren. Somit ist das Ergebnis, dass Gentrificationsprozesse in Berlin stattgefunden haben.

Literaturverzeichnis

ALISCH Monika (1988): Gentrification: Der Wandel des innenstadtnahen Karolinenviertels. Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität Hamburg

ALISCH Monika und DANGSCHAT Jens S. (1996): Die Akteure der Gentrifizierung und ihre Karrieren. In: FRIEDRICHS Jürgen und KECSKES Robert (Hrsg): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse, Opladen Leske + Budrich Verlag

ALT Kathrin (2013): Gentrification in Düsseldorf? Strukturwandel und Aufwertungsprozesse im citynahen Stadtteil Düsseldorf-Flingern. Bachelorarbeit am Wirtschats- und Sozialgeographischen Institut der Universität zu Köln

BAREZ Bettina (2000): Quartierssannierung in Alt-Sachsenhausen in Frankfurt am Main: Ausgangsproblematik, Umstrukturierungsprozesse, Entwicklungschancen. Diplomarbeit am Institut für Kultur- und Regionalgeographie der Universität Trier

BATHSTEEN Michael (1988): Gentrification in einer historischen Altstadt. Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität Hamburg

BIGHINI Barbara (2006): Aufwertung und Stabilisierung von Wohngebieten am Beispiel der Kölner Wohngebiets Vingst und Höhenberg. Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität zu Köln

BLASIUS Jörg und DANGSCHAT Jens S. (1990): Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, Campus Verlag

BLASIUS Jörg (2004): Gentrification und die Verdrängung der Wohnbevölkerung. In: KECSKES, Robert; WAGNER, Michael; WOLF Christof (Hrsg): Angewandte Soziologie, VS Verlag für Sozialwissenschaften

BLASIUS Jörg (1993): Gentrification und Lebensstile. Eine empirische Untersuchung, Deutscher Universitäts-Verlag GmbH

BROMBACH Karoline (2000): Gentrification in Stuttgart. Diplomarbeit am Institut für Wohnen und Entwerfen der Universität Stuttgart

BBSR/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2017): Zwischenevaluierung des Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt, BBSR

CLAESSEN Harrie (1988): Wanderung in die innere Stadt; das Beispiel Hamburg. Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität Hamburg

CLAY Phillip (1979): Neighborhood Renewal: Middle Class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods. Lexington

CHRZANOWSKI Henrik (2011): Gentrifizierung und Lebensstile am Beispiel Berlin-Neukölln. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Gießen

DAMMKÖHLER Mario (2011): Kleiner Bruder - Große Schwester. Untersuchung von Gentrificationsprozessen im innerstädtischen Sanierungsgebiets Hechtviertel unter besonderer Berücksichtigung der benachbarten Äußeren Neustadt. Diplomarbeit am Institut für Geographie der TU Dresden

DANGSCHAT Jens S. (1988): Gentrification: Der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel. In: FRIEDRICHS Jens (Hrsg.): Soziologische Stadtforschung. Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie Sonderheft 29, Opladen

DANGSCHAT Jens S. (1991): Gentrification: Indikator und Folgen globaler ökonomischer Umgestaltung, des Sozialen Wandels, politischer Handlungen und von Verschiebungen auf dem Wohnungsmarkt in innenstadtnahen Wohngebieten. Unveröffentlichte Habilitationsschrift.

DEUTSCHLAND IN ZAHLEN: Erwerbstätige nach Stellung im Beruf, Verfügbar in: https://www.deutschlandinzahlen.de/tab/deutschland/arbeitsmarkt/erwerbstaetigkeit/erwerbstaetige/erwerbstaetige-nach-stellung-im-beruf (Stand: 16.06.2020)

ECKARDT Frank (2018): Gentrifizierung. Essentials, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH

EDER Jürgen (1996): Der Wandel innenstadtnaher Wohngebiete in den neuen Bundesländern am Beispiel des Paulusviertels in Halle/Salle. Magisterarbeit am Institut für Geographie der Universität Erlangen-Nürnberg

EHRLICHER Katrin (1997): Die Betroffenheit älterer Menschen durch Wohnungsbausanierung in Ostdeutschland. Untersucht am Beispiel zweier gründerzeitlicher Wohnviertel in Halle. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Halle

FRANKE Thomas; PÄTZOLD Ricarda; REIMANN Bettina; STRAUSS Wolf-Christian; ZUR NEDDEN Martin (2017): Kommunaler Umgang mit Gentrifizierung, Deutsches Institut für Urbanistik

FRIEDRICH Klaus (2000): Gentrifizierung: Theoretische Ansätze und Anwendung auf Städte in den neuen Ländern. In: Geographische Rundschau 52, H.7-8

FRIEDRICHS Jürgen (1988): Soziologische Stadtforschung, Opladen

FRIEDRICHS Jürgen und KECSKES Robert (1996): Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse, Opladen Leske + Budrich Verlag

FRIEDRICHS Jürgen (2000): Gentrification: In: HÄUSSERMANN (Hrsg): Großstadt. Soziologische Stichworte, Opladen Leske + Budrich Verlag

FUNK Frauke und REDEKER Enno (2011): Mythos Gentrifizierung? Handlungsoptionen für das Karolinenviertel nach der Sanierung. Diplomarbeit im Studiengang Stadtplanung an der HafenCity Universität Hamburg

GABRIEL Thorsten (2013): Der Rheinauhafen – Ein Auslöser für Aufwertungsprozesse in den umliegenden Quartieren? Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität zu Köln

GEßNER Martin (2008): Leistungsfähigkeit des städtischen Instruments Milieuschutz für die Stadtentwicklung in Berlin. Dissertation an der Fakultät VI Planen Bauen Umwelt der TU Berlin.

GUDER Sabine (2013): Gentrification in Mittelstädten - Eine Fallstudie über das Wasserviertel in Lüneburg. Bachelorarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn

GRIER George und GRIER Eunice (1980): Urban Displacement: A Reconnaissance. In: LASKA Shirley; SPAIN Daphne (Hrsg): Back to the City. Issues in Neighborhood Renovation. Pergamon Press

GRÖSCHNER Annett (2012, Juni 4): Die feinen Altbauviertel sind für alle da! In WELT: Verfügbar in https://www.welt.de/kultur/literarischewelt/article106260090/Die-feinen-Altbauviertel-sind-fuer-alle-da.html (Stand 08.06.2020)

HEINEBERG Heinz (2006): Stadtgeographie, Schöningh Verlag

HELBRECHT Ilse (1996): Die Wiederkehr der Innenstädte: Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum in der Gentrification. In: Geographische Zeitschrift 84, H.1

HELBRECHT Ilse (2016): Gentrifizierung in Berlin: Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien, transcript Verlag

HERRMANN Heike (1991): Nachbarschaftswandel in der Neustadt: Gentrification unter dem Einfluss des G. u. J. Pressehauses? Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität Hamburg

HOLM Andrej (2010): Wir bleiben alle!: Gentrifizierung – städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung, Unrast Verlag

HOLM Andrej (2014): Zeitschleife Kreuzberg: Gentrification im langen Schatten der >>Behutsamen Stadterneuerung<< In Zeithistorische Forschungen: verfügbar in https://zeithistorische-forschungen.de/2-2014/5105 (Stand 08.06.2020)

HOLST Gesine (2011): Gentrification in Wiesbaden. Die Anwendung von Volkszählungsdaten auf ein stadtgeographisches Problem. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Mainz

IBB/ Investionsbank Berlin (2015): Wohnungsmarktbericht 2015, Verfügbar in: https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2015.pdf (Stand 11.06.2020)

KELLERMANN Kati (2006): Gentrification in der Äußeren Neustadt. Untersuchungen zur bisherigen und zur aktuellen Entwicklung. Diplomarbeit am Lehrstuhl für allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie der TU Dresden

KOCH Charlotte (2011): Sozialverträgliche Stadtneuerung durch kreatives Engagement am Beispiel des Gängviertels in Hamburg. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Münster

KONZENTRISCHES RINGMODELL (2001): In: Spektrum: Verfügbar in https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/konzentrisches-ringmodell/4345 (Stand 08.06.2020)

KRAJEWSKI Christian (2006): Urbane Transformationsprozesse in zentrumnahen Stadtquartieren: Gentrifizierung und innere Differenzierung am Beispiel der Spandauer Vorstadt und der Rosenthaler Vorstadt in Berlin, Münstersche Geographische Arbeiten

KÜHNEL Jennifer (2004): Gentrifizierungsprozesse in zwei Düsseldorfer Stadtteilen: Gemeinsamkeiten und Unterschiede. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn

LANG Barbara (1998): Mythos Kreuzberg: Ethnographie eines Stadtteils (1961-1995), Campus Verlag

LANGELOH Sybille und MARTENS Gabriela (1988): vergleich des Prozesses der Gentrification in einem Sanierungsgebiet und einem benachbarten Nicht-Sanierungsgebiet. Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität Wien

LEES Loretta; SLATER Tom; WYLY Elvin (2008): Gentrification, Routledge Verlag

LEES Loretta; SLATER Tom; WYLY Elvin (Hrsg) (2010): The Gentrification Reader, Routledge Verlag

LEHLT Katharina (2009: Der Reuterkiez in Berlin Neukölln – Grundlagen und Ansätze einer Gentrification. Magisterarbeit am Geographischen Institut der Universität Potsdam

MARSCHNER Sabine (1998): Letzte Rettung oder sozialer Verlust? Zur Tragweite ostdeutscher Gentrificationsprozesse in Frankfurt (Oder). Diplomarbeit am Fachbereich Geographie der Universität Marburg

MORKA Antonia (2011): Studierende als Pioniere im Gentrifizierungsprozess – Das Programm zur Förderung studentischen Wohnen in Hamburg-Wilhelmsburg. Diplomarbeit an der Fakultät für Raumplanung der TU Dortmund

MOSKOWITZ Peter (2017): How to kill a city: Gentrification, inequality, and the fight fort he neighborhood. Nation Books

PADBERG Stefan (1995): Köln-Ehrenfeld. Rezenter Wandel und Wahrnehmung durch die Bevölkerung. Erste Staatsprüfung Lehramt am Geographischen Institut der Universität zu Köln

PRZADKA Sandra (2011): Innerstädtische Luxuswohnsiedlungen - das „Urban Village“ Marthashof Berlin-Prenzlauer Berg. Bachelorarbeit am Geographischen Institut der Humboldt Universität Berlin

RADKE Johannes (2010, Mai 7): Protestler wollen Flugfeld besetzen in DER TAGESSPIEGEL: Verfügbar in https://www.tagesspiegel.de/berlin/tempelhof-oeffnung-protestler-wollen-flugfeld-besetzen/1815850.html (Stand 08.06.2020)

RASTEN Thomas (2008): Gründe für die Bildung von Wohneigentum im innenstadtnahen Raum. Eine Untersuchung am Beispiel der Bonner Nordstadt. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn

RIEMANN Charlotte (2016): Baurechtliche Instrumente gegen Gentrifizierung, Kommunal- und Schul- Verlag

RIETDORF Julia C. (2011): Perspektiven der gewerblichen Entwicklung in einem innerstädtischen Altbauquartier – Eine Fallstudie am Beispiel des Winsviertels in Berlin-Prenzlauer Berg. Magisterarbeit am geographischen Institut der Humboldt Universität Berlin

RÖSLER Christian (2007): Gastronomie und Quartieraufwertung - das Beispiel der Äußeren Neustadt in Dresden. Diplomarbeit am Institut für Geographie der TU Dresden

RÜBER Marion (1990): Sanierungsgebiet Altstadt - Städtebauliche Erneuerung, struktureller Wandel und neues Flair. Dargestellt am Beispiel der Koblenzer Altstadt. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Mainz

SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN (2017): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017, Verfügbar in: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/download/2017/Monitoring_Soziale_Stadtentwicklung_2017-Bericht.pdf (Stand: 16.06.2020)

SENATSVERWALTUNG FÜR STATISTIK (2020): Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Berlin 2002-2020, Verfügbar in: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/download/metropolreg.pdf (Stand: 16.06.2020)

SOLISCH Maria (2012): New-Build Gentrification im Kölner Rheinauhafen und potentielle Ausstrahlungseffekte auf das Severinsviertel. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn

SCHÖPF Christian (2009): Konstanz – „Stadt am Seerhein“, ein Prozess der Gentrification? Bachelorarbeit im Fachbereich Soziologie und Geschichte der Universität Konstanz

STAUDTE Magnus (1991): Soziodemographischer Strukturwandel in innerstädtischen Sanierungsgebieten dargestellt am Modellvorhaben Altstadtsanierung Mainz Altstadt Süd. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Mainz.

STATISTIK BERLIN BRANDENBURG (2011): Zensus 2011. Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte. Bundesland Berlin. Verfügbar in: https://ergebnisse.zensus2011.de/auswertungsdb/download?pdf=11&tableId=1&locale=DE&gmdblt=1 (Stand: 14.06.2020)

STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND LÄNDER(2018): Mindestsicherungsquote ab 2006, Bundesländer nach Geschlecht, verfügbar in: https://www.statistikportal.de/sites/default/files/2020-02/B1.1_0.xlsx (Stand: 16.06.2020)

STATISTISCHER BERICHT. ARBEITNEHMERENTGELD; BRUTTOLÖHNE UND -GEHÄLTER UND ARBEITNEHMER IM LAND BERLIN NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN 1991 BIS 2019 (2020): Amt für Statistik Berlin-brandenburg, Verfügbar in: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2020/SB_P01-02-00_2019h01_BE.pdf (Stand: 16.06.2020)

STATISTISCHER BERICHT. BEVÖLKERUNG UND ERWERBSTÄTIGKEIT (2009-2018): Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Verfügbar in: https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/BBSerie_mods_00000009 (Stand: 16.06.2020)

STATISTISCHER BERICHT. WANDERUNGEN IM LAND BERLIN (2018): Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, verfügbar in: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/BBHeft_derivate_00019995/SB_A03-02-00_2018j01_BE.pdf (Stand: 16.06.2020).

THOMAS Dirk (2008): Akteure der Gentrification und ihre Ortbindung: Eine empirische Untersuchung in einem ostdeutschen Sanierungsgebiet. (Dissertation)

ÜBLACKER Jan (2015): Entwicklung der Gentrification-Forschung in Deutschland 1980 bis 2014, Abgerufen von https://www.sowi.hu-berlin.de/de/lehrbereiche/stadtsoz/mitarbeiterinnen/copy_of_a-z/holm/projektbericht_gentri_in_d_stand_290615_druckversion.pdf (Stand 08.06.2020)

Üblacker Jan (2013): Pioniere im Prozess der Gentrification. Masterarbeit am Institut für Soziologie der Universität zu Köln

VOGELMANN Franziska (2013): Gentrifizierung und Segregation. Ein Analyse in Berlin Neukölln. Masterarbeit an der International Real Estate Business School der Universität Regensburg

WEILAND Joelle (2012): Gentrifizierung in Trier-West? Ein traditionell benachteiligtes Gebiet im Wandel. Magisterarbeit am Fachbereich Soziologie der Universität Trier

WINKELMANN Caroline (2013): Gentrifizierung – Lebensstilenklaven als Wohnorte einstiger Gentrifier? Eine Studie in Berlin. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn

WIR BLEIBEN (1981, April 20). In DER SPIEGEL: Verfügbar in https://www.spiegel.de/consent-a-?targetUrl=https%3A%2F%2Fwww.spiegel.de%2Fspiegel%2Fprint%2Fd-14328697.html&ref=https%3A%2F%2Fde.wikipedia.org%2F (Stand 08.06.2020)

WITZENHAUSEN Nicole (2012): Gentrifizierung unter Mieter- und Käufermarktbedingungen. Untersuchung des ökonomischen Motivs der Marktakteure von Aufwertungsaktivitäten am Beispiel der Stadt Leipzig. Diplomarbeit an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Leipzig

WOHNEN UND SANIEREN: Wohngebäude – Statistiken 2002 bis heute Verfügbar in: https://www.wohngebaeude.info/ (Stand: 12.06.2020)

ZISCHNER Romy (2003): Gentrification in Leipzig-Connewitz? Theoretische Gentrification-Ansätze und deren Gültigkeit in Städten der neuen Bundesländer – eine empirische Untersuchung. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig

ZINNER Dirk (2007): „Sanfte“ Gentriffication, soziales Kapital und Reurbanisierung in der ostdeutschen Schrumpfungslandschaft auf mittelstädtischer Ebene. Die aktuelle Entwicklung in Görlitzer Innenstadtquartieren. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig

Eigenständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe. Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus Quellen entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht. Diese Arbeit wurde in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Chemnitz, 16.06.2020	Mir Mohammad Haidar Eldja
Ort, Datum	Vorname Nachname