



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation Nr. 07/2019

Soziale Vielfalt im Blick

Stadtquartiere unter Nachfragedruck

Das Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) durchgeführt.

ISSN 1868-0097

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31– 37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat I 6 – Stadt-, Umwelt- und Raumbbeobachtung
Dr. Brigitte Adam
brigitte.adam@bbr.bund.de

Begleitung im Ministerium

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI)
Referat SW I 1 – Grundsatz Stadtentwicklungspolitik, BBSR
Almuth Draeger
almuth.draeger@bmi.bund.de

Auftragnehmer

plan zwei • Stadtplanung und Architektur, Hannover
Dr. Klaus Habermann-Nieß, Simone Müller
Sozialforschungszentrum agis e. V., Hannover
Prof. Dr. Heiko Geiling, Dr. Daniel Gardemin, Raimund Lazar

Stand

August 2018

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

Zitierweise

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Soziale Vielfalt im Blick: Stadtquartiere unter Nachfragedruck.
BBSR-Online-Publikation 07/2019, Bonn, März 2019.



Liebe Leserinnen und Leser,

viele Städte wachsen. Zahlreiche Faktoren haben dafür gesorgt, dass sich besonders innenstadtnahe, zentral gelegene Stadtquartiere zu attraktiven Wohnstandorten entwickelt haben. Dazu zählen Stadterneuerung, Verkehrsberuhigung, innerstädtisches Grün und vielfältige kulturelle Angebote für Freizeit und Bildung. Der verstärkte Zuzug in die Städte hat die Nachfrage in diesen Quartieren weiter erhöht. Das spüren besonders weniger zahlungsfähige Bevölkerungsgruppen. Immobilien werden gekauft, saniert und teurer weiterverkauft oder vermietet. Sukzessive erweitert sich der Suchradius von Käufern und Mietern auf die Nachbarquartiere.

Ein Projekt des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) des Bundes sollte die Frage beantworten, was diese Veränderungen für die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung bedeuten. Im Fokus der Studie standen zwölf Stadtquartiere in neun Städten. Begehungen und Interviews vor Ort ergänzen die quantitative Analyse von Stadtteildaten. Folgende Trends lassen sich feststellen:

- In den untersuchten Stadtquartieren steigt der Anteil junger Menschen, während der Anteil von Transferleistungsempfängern gemessen an der Gesamtstadt abnimmt.
- Studentische Wohngemeinschaften sind auf innerstädtischen Märkten besonders konkurrenzfähig. Dieser Befund zeigt, dass die traditionelle Deutung von Gentrifizierung als Verdrängung statusniedriger durch statushöhere Bevölkerungsgruppen zu kurz greift.
- Es zeigen sich Verdrängungsprozesse. Leidtragende sind u. a. Ältere und Menschen, die eine Familie gründen (wollen). Sie finden kein passendes Angebot mehr, weil die Preise stark gestiegen sind. Ähnliches gilt für Menschen, die einen Stadtteil im Umbruch zu einem alternativen und attraktiven Ort entwickelt haben – und anschließend selbst in der Konkurrenz um das Wohnen unterliegen.
- In einzelnen Quartieren ist die Wohnfläche pro Kopf gesunken. Wenngleich der höhere Anteil junger Menschen diesen Trend beeinflussen kann, spiegelt sich darin auch die angespannte Situation auf den Wohnungsmärkten wider.
- Veränderungen zeigen sich vor allem in Quartieren, in denen Neubauprojekte im höherpreisigen Segment einen Entwicklungsschub ausgelöst haben. Hohe Anteile preisgebundenen Wohnungsbaus, stabile Eigentumsverhältnisse im selbstgenutzten Wohnraum und zahlreiche Einzeleigentümer bremsen dagegen größere Veränderungen.

Die Autoren der Studie schlagen ein Set von Kernindikatoren vor, um diese Veränderungen rechtzeitig erkennen, beschreiben und vergleichen zu können. Weiterhin empfehlen sie verschiedene städtebauliche Instrumente wie Erhaltungssatzungen und Vorkaufsrechte, um Wohnungsangebote für unterschiedliche Einkommensgruppen in den Quartieren zu sichern.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Eltges', with a stylized, flowing script.

Dr. Markus Eltges
Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Inhalt

Abstract	6
Kurzfassung	14
1 Einleitung und Anlass	24
2 Stand der Forschung – Stadtquartiere unter Nachfragedruck	25
2.1 Phänomene: Segregation, Reurbanisierung und Gentrifizierung	25
2.2 Methoden der Messung sozialer Vielfalt und Gentrifizierung in Wissenschaft und Praxis	29
3 Forschungsfragen und Forschungsgegenstand	35
3.1 Forschungsfragen	35
3.2 Forschungsgegenstand	36
4 Methodisches Vorgehen	40
4.1 Recherche Kandidaten und Auswahl Fallbeispiele	40
4.2 Untersuchungsansatz	45
4.3 Qualitative Analyse	47
4.4 Quantitative Analyse	49
Exkurs: Der Untersuchungsansatz vor dem Hintergrund seiner Realisierbarkeit	50
5 Stadtteile unter Nachfragedruck	53
6 Phänomene im Stadtteil	59
6.1 Bauliche und städtebauliche Aufwertung	59
6.2 Angebotssituation Infrastruktur	63
6.3 Imagewandel und Aufwertungsprozesse	66
7 Bewohnerstruktur	69
7.1 Charakteristische Merkmale des Untersuchungsfeldes	69
7.2 Entwicklung in den letzten zehn Jahren	74
7.3 Verdrängungsprozesse	79

8	Handeln der Stadtakteure	82
8.1	Kommune	82
8.2	Eigentümer und Investoren	84
8.3	Bewohnerschaft	86
9	Fazit	89
9.1	Städtebaulicher Strukturwandel und Bevölkerungsentwicklung	89
9.2	Problematische Entwicklungen – Gentrifizierung	92
10	Empfehlungen für Strategien und Instrumente	94
10.1	Kommunale Strategien für Stadt und Stadtteil	94
10.2	Kommunale Instrumente für die Marktregulierung einsetzen	97
10.3	Stadt- und Stadtteilmonitoring	102
11	Weiterführende Fragestellungen	107
	Abbildungsverzeichnis	112
	Bildnachweis	112
	Literatur	113
	Internetquellen	120

Abstract

Research purpose and research question

After many years of suburbanisation, major cities have once again become attractive places to live. In particular, cities in economically strong regions have been experiencing growth surges for some years now. This relatively recent attractiveness can, however, create a new set of problems, such as tight housing markets, a scarcity of affordable housing, rising rents and the phenomenon of displacement.

The Federal Ministry for the Environment, Nature Conservation, Building and Nuclear Safety (BMUB) and the Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR) commissioned plan zwei, in cooperation with the social research centre agis e. V., to carry out differentiated research in the form of case studies covering twelve urban districts that are considered highly desirable and currently experiencing high levels of demand. The focus of the study is on the research question of how social diversity in urban districts presents itself under the pressure of demand and at what point changes in the social structure and a tendency towards segregation are seen to occur.

After describing the phenomenon, evaluation approaches will be developed in order to identify problematic developments and pinpoint where controls are needed. The comparative analysis of different districts as a case study is primarily intended to help identify and define the processes of gentrification: where, for whom, and under what circumstances does demand become a problem?

Changes to the composition of the population and displacement processes can be properly contextualised by comparing the various preconditions and influencing factors and how they change over time, and by comparing them with the city as a whole. The aim of the research project is to formulate recommendations for action that will help to shape and maintain social diversity at the different levels of the federal system.

Operationalisation of the research subject and research questions

For the purposes of operationalising the research subject and research questions, reference is made to the latest research into gentrification. Gentrification can be understood as a multidimensional process that depends on a number of influencing factors. No single explanatory model is capable of empirically explaining the different gentrification processes at the different levels. Nevertheless, various attempts at explanation have contributed to the discovery of influencing factors and process logic and therefore also to the development of countermeasures (cf. Bernt/Rink/Holm 2010; Glatter 2007: 21).

In this research project, gentrification is understood as a process by which „higher income households displace lower income residents of a neighbourhood, changing the essential character and flavour of that neighbourhood“ (Kennedy/Leonard 2001: 6). For the purposes of evaluating the changes, Peter Marcuse (1986) distinguishes between various forms of displacement (cf.: Bernt/Holm 2009: 313 f.; Marcuse 1986). The following are of significance for this research project:

- **Direct displacement**, which could be in the form of physical displacement (e. g. switching off the heating; disinvestment) or economic displacement (rent increases) initiated by landlords.
- **Cultural displacement**, where long-term residents in particular no longer feel “at home” in their gentrified neighbourhoods, as their social networks have been eroded due to people moving away

and another milieu now dominates the neighbourhood with its own particular lifestyle. The local shop infrastructure or public facilities may also have changed as a result and may no longer meet the needs of the residents.

- **“Exclusionary” or “indirect” displacement**, in which, according to statements from low-income residents, the housing market for people with lower incomes becomes restricted due to an increase in new rents.

Before moving to another residence, tenants may also have to make savings on other living expenses in order to be able to continue paying the higher rent and stay in the area. This is known as lifestyle displacement (cf. Holm 2013: 18)

A key focus of the study is whether and in what context the processes of displacement occur in the areas surveyed. There is no existing methodology for thoroughly studying and verifying displacement processes. On the one hand, displacement processes and access barriers which can only be roughly understood over longer periods of time using secondary data, because they are generally insufficiently clear, nuanced or up to date. On the other hand, resident surveys on motives for moving are complex and carried out rarely or only selectively. The noted lack of qualitative descriptions of displacement processes (cf. Holm 2012a; Slater 2009) may make it difficult for the research project with its neighbourhood descriptions to carry out a comparative empirical evaluation.

Neither gentrification research nor this research project have looked at displacement separately from gentrification processes. This is shown by the main research question: “Are displacement processes emerging and do they occur in the context of the gentrification of urban structures and housing stock?” On the basis of the influencing factors formulated by Jan Glatter (2007), which should be included in a multidimensional and multicausal analysis, as well as the questions of this research project, the analysis of the case studies is guided by the following dimensions:

- Urban planning dimension – development context, structure of the area with regard to spatial, structural and planning objectives
- Services dimension – local services, restaurants, social, cultural and tourist infrastructure, public transport
- Housing management dimension – changes to the housing market, ownership structures and investment
- Social dimension – changes to the population structure, displacement, cohabitation and civic engagement
- Symbolic dimension – the neighbourhood’s image both inside and outside the city.
- Municipal management dimension – municipal strategies and instruments at city and neighbourhood level

This multidimensional view is also derived from the fact that changes within the different dimensions cannot occur simultaneously and with similar intensity (cf. Glatter 2007: 42 f.).

Data collection and analysis methods

The research questions were pursued by means of a multidimensional analysis of quantitative and qualitative data. An important part of the investigation is the analysis of small-scale data in the case studies. In the longitudinal section, changes in the area being studied can be clearly identified by

means of data sets. Six socio-statistical and general characteristics of population development proved to be particularly useful in examining the statistical data supplied by all the city councils with regard to the research questions. For the presentation of the social and housing dimension, the following demographic characteristics were in principle evaluated over a period of ten years (2005 to 2015).

1. Residents
2. Age groups (0–17, 18–29, 30–64, over 65)
3. People with migrant background
4. Recipients of SGB II unemployment benefits
5. Moves in and out of the area, within the city
6. Moves in and out of the area, outside the city

The city councils also provided the following, if not already publicly available:

7. Land value maps for the last ten years for each area surveyed. Approximate average values were calculated from the land value maps for the areas surveyed. The evolution of land values in the longitudinal section was presented as an indication of price developments in house-building and existing housing stock.

The evaluation focused on both absolute and percentage figures. Of particular importance, however, was the development of the respective attribute over time. At the beginning of the study period, the graph was indexed to 0, the values were added for the following years up to the last year of the investigation and were shown as changes in percent from 2005 to 2015. If the proportion of an attribute in an area increases or decreases at an above-average or rapid rate, this is an indication of an accelerated change in the population structure.

The collection and evaluation of the qualitative data was used to process all six dimensions of the investigation. It consisted of document evaluation, guided interviews with different groups of actors in the respective areas being studied (city administration, social institutions, civil society, local economy and/or research) and an inspection of the survey area. The inspection was conducted based on a set of guidelines so that the information could be collected and documented comparatively. Special features were photographed. In order to obtain more information about the property market in the survey area, all city councils were additionally asked to mark large properties and holdings on a map or to provide a map with the ownership structure.

Case studies

After a national selection process, twelve case studies were carried out in cities throughout Germany from January to December 2016. These case studies looked at areas in large and small cities. They are all growing cities whose populations are increasing and predicted to continue rising. These are generally inner-city areas or districts close to the inner city dating from the Wilhelmine era, which are experiencing strong demand and gentrification, along with “second-tier” districts, which have only recently been confronted with high demand and rent increases. In addition, a number of instruments and measures are used in the selected municipalities and areas, from support for urban development to statutory protection of the social environment. The data collection indicators and the assessment of individual case studies were presented for discussion at an expert workshop.

Initial urban planning situation

The twelve case studies show the diversity of inner-city and centrally located urban districts, most of which were created during industrialisation when the city was expanded in the Wilhelmine era, or were already part of the inner city at that time. Some of the areas with heterogeneous urban development have a number of simultaneously occurring circumstances surrounding their emergence. Most of the areas surveyed were in complete or partial areas in the 1980s, 1990s, but also in the 2000s and 2010s inner-city districts were undergoing structural change and underwent various phases of modernisation. Starting with urban redevelopment, including measures to improve the residential environment and socially responsible urban renewal, the background to urban gentrification was and is provided by urban development programmes. Since the 2000s, large areas that were previously used for commercial or industrial purposes have also been converted for residential use. Large amounts of residential and commercial space have appeared in these areas and this trend will continue over the coming years.

Composition and development of population structure

The population in all the areas surveyed has grown steadily over the past few years, most strongly in the areas that were previously affected by high vacancy rates (both survey areas in Leipzig) or in which a significant number of new residential areas have been created (Stuttgart Nordbahnhofviertel, Munich Obergiesing). In areas with comparatively low new construction activity, it can be assumed that the occupancy density has increased in view of the rise in population figures.

However, most people will have moved to the area from outside the city. In all the areas surveyed, more people moved in from outside the city than from other parts of the city. By contrast, in almost all the areas surveyed the inner-city fluctuation displayed a negative net migration. More people move away from the area to other parts of the city than move there from other neighbourhoods.

Overall, the distribution of age cohorts and their changes in the areas surveyed is not uniform. It is noticeable that there is a higher proportion of 18 to 29-year-olds in almost all the areas surveyed, with the exception of the two Frankfurt districts. This is also the age group that has risen sharply in most of the areas surveyed over the past ten years. The figures confirm the statements of the interviewees, according to which there has been an influx of students and young adults in the survey areas for many years. They also coincide with the strong influx of students in Germany's major cities and university towns (cf. Läßle 2005; BMVBS 2009).

All of the areas surveyed (except for Stuttgart's Nordbahnhof district) have a lower proportion of 0–17 year olds than the city as a whole. For many years, inner city locations have been viewed as unattractive for families with children. However, in recent years this age group has been growing in some of the areas surveyed. This observation is in line with current research, according to which more and more young families are moving to inner-city residential areas because they prefer the infrastructure and convenience of urban life to a house in the country (cf. Adam 2017; Adam/Gödecke-Stellmann/Storm 2015).

Due to the large influx of immigrants from abroad, the proportion of people with a migrant background has also increased in all cities and in almost all the areas surveyed. The arrival of well-educated immigrants from abroad has led to a new and different social mix in the city's neighbourhoods and demonstrate that the term "migrant background" must be placed in context and not used as a blanket indicator of social inequality.

Another common feature concerns a proportionally greater reduction of SGB II unemployment benefit recipients in all survey areas compared to the urban average (except for Munich). Although there is no information on the relocation behaviour or the reasons for the move, it can be assumed that lower-income groups (not only SGB II recipients) are unable to find housing or can no longer afford their current housing in the face of rising rents and so are more likely to leave the area.

The higher proportion of SGB II recipients in most of the areas surveyed (except for the two Frankfurt districts and Leipzig Plagwitz) shows that these areas are (still) inhabited to a greater extent by lower-income, and hence more vulnerable, population groups than the city average. These groups of people are already at risk of being displaced by small increases in housing costs.

Relative concomitance of changes in social structure and the upgrading of the housing supply, the supply structure and the area's image

The changes in the areas surveyed are consistently shaped by the fact that demand is fuelled by higher-status and younger groups, leading to higher prices. The trend towards higher prices at the individual levels of the housing market, retail trade, restaurant trade, etc. does not always occur simultaneously and they are not necessarily inter-dependent. For example, demand and housing costs in a neighbourhood might rise without this demand being simultaneously reflected in the supply structures or a changed image of that neighbourhood.

Pressures caused by demand on the centrally located survey areas is not only limited to these areas, but in the case studies it was also recorded throughout the city, at least in quantitative terms. The relatively new demand in the areas surveyed is either responded to or initiated by creating new offers on the property market. In view of the city-wide demand for higher-priced property and new construction, the existing composition of the resident population, the development of the social and supply structure, and the neighbourhood's image often seem to be less critical when it comes to making investment decisions.

Investments in the real estate sector, some supraregional, and motivated by a desire for fixed assets and investment, and the demand in the cities that formed part of the case study, seem to be primarily attributable to a favourable location. Among the case studies are several neighbourhoods that were once considered to be cheap niches on the local housing market and that, according to experts, have unexpectedly changed. It is clearly the general demand in the housing market that explains the fact that this demand also occurs in places where there is potential for development.

The transformation of social structures and the real estate market may trigger a change in perceptions of the neighbourhoods both within and outside the city, which in turn may increase their attractiveness to the above-mentioned demand groups, who would not previously have considered living in the areas surveyed.

City councils are currently endeavouring to counteract the displacement pressure caused by the various processes of change. In cities that are experiencing relatively long-lasting and city-wide demand, such as Berlin and Frankfurt, legislation to protect the social environment combined with bans on conversion are viewed as effective ways of limiting the rise in housing costs. At the same time, other instruments and strategies (construction of social housing, socially responsible land use, etc.) should be used in order to regulate the property market more comprehensively.

Segregation processes

Strong demand, gentrification and rising housing costs are becoming a problem for groups of lower-status people who find it more difficult to compete. The results of the case studies attest to growing displacement pressures in the areas surveyed, albeit to varying degrees, and displacement processes were observed due to factors such as termination of tenancy agreements, rent increases after/without modernisation and termination of lease agreements after conversion. The proportion of SGB II recipients is falling in every district. If this decline exceeds the city average, it can be assumed that people will move away.

At the same time, the local housing market is tightening for low-income residents. These are indications of segregation processes in the areas surveyed. It can be assumed that this development is primarily a problem for those who move away because they have to give up their homes, their social networks and infrastructure – their neighbourhood. This is also the reason why many of the city councils that participated in the research are already using or discussing statutes to protect social infrastructures and the social environment. In cities where the housing market is generally heated, rather than just in particular areas, access to urban life is restricted by displacement from one's residence or neighbourhood.

For the purposes of evaluation and classification, it is necessary to consider the district or neighbourhood and its significance in the context of the city. In some survey areas, for example, the proportion of SGB II recipients is much higher or lower than the city average. This means that population development should be classified into city-wide and local strategies on urban development and housing policy. The changes and actions to be taken can only be assessed with reference to the role of the district in the city as a whole (for example, as an "arrival" neighbourhood for new migrants, or a "prosperous" neighbourhood) and against the background of the guidelines and objectives pursued by city and local councils (such as gentrification, socially responsible urban development). Processes of displacement and involuntary segregation are to be regarded as negative in the sense of socially just urban development and the guiding principle of social diversity.

Historical context and levels of demand

The processes of gentrification and displacement in the areas surveyed are influenced by the particular historical context of the district's development and on levels of demand in the housing market. Each survey area has its own specific starting point and can usually be divided into different neighbourhoods with their own development processes. The research project identified the particular ownership structures on the housing market, the existence of conversion areas, the influence of municipal policy, the neighbourhood's image, etc. as building blocks of very different types of transformation processes. In view of the sometimes inadequate data and the fact that in most survey areas the increased demand and associated developments are relatively new, it is not possible to clearly differentiate and categorise phases in the process. By comparing the areas surveyed, it becomes clear that an overly narrow concept of gentrification, in which its actors and the way it progresses are defined in advance, can obscure the view of processes of gentrification and displacement that are dependent on context. The urban structural context and levels of demand are the key foundation for gentrification processes, which have to be observed and described in a very differentiated way, both locally and on a small scale. Specific local strategies need to be developed.

Small-scale differentiation within districts

The areas surveyed range from 59 hectares (Leipzig Leipziger Osten) to 288 hectares (Munich Obergiesing). Due to their size and urban development conditions, such as different historical contexts surrounding their emergence (for example the Wilhelmine era, or the 1950s), or barriers caused by traffic routes and/or topography, districts or microspaces differentiated in terms of urban planning and social space can be identified on the basis of qualitative data in most of the areas surveyed. These neighbourhoods are often not based on statistical boundaries and in some cases can only be defined by street. The surveys and interviews carried out and the small-scale social space monitoring of individual municipalities revealed a differentiated distinction between age groups, origin, educational level and lifestyle.

The same applies to the type and intensity of gentrification processes, which are generally not evenly distributed over the areas surveyed, but rather at the level of neighbourhoods or subspaces such as certain streets. The granularity of the change processes varies in the areas surveyed, depending on local urban planning conditions and social and urban policy developments. The areas where no microspaces were identified (Berlin Emdener Straße, Cologne Ehrenfeld-West and Mainz Neustadt-Süd) are also differentiated. The granularity is sometimes so small that, for example, an expensive new building stands right next to an unrenovated, low-rent building from the 1950s. Against this backdrop, municipal statistics often appear to be rough and full of limitations. Nevertheless, as a means of providing orientation it is important to objectify, compare and establish orders of magnitude.

Recommended actions

The recommendations for strategies and instruments are based on the particular local situation of neighbourhoods that are experiencing high levels of demand. The study has shown that a structural change in the real estate market is mainly due to increased demand. This strong demand becomes a structural problem for the city if it leads to the displacement of population groups who could have remained in the district in a less heated market.

Municipal strategies for cities and districts

- Increase available housing
- Reduce displacement mechanisms
- Maintain or create a mixed housing offer
- Align city and district strategies on housing supply
- Work in an cross-departmental way to ensure consistent municipal strategies
- Go beyond district-related strategies and develop strategies for the whole city in order to provide housing for all sections of the population

Municipal instruments for market regulation

- Socially responsible land use
- Regulations on preservation
- Local authority right of first refusal
- Regulation on conversion
- Extended protection against termination
- Law on funding for urban development
- Regulation on misappropriation and second home tax

City and district monitoring

- Small-scale investigations below district level
- Information on the social situation and the local housing market for assessing changes
- Quantitative monitoring and qualitative descriptions with information on the population and housing supply
- Minimum set of indicators for monitoring the housing market: dwellings built before 1919, certificates of closure issued, price and occupancy-based housing stock and ownership structure with regard to the proportion of small owners.
- Minimum indicator set for population development: SGB II recipient, age group of 18 to 30-year-old residents

The study has shown that in urban districts experiencing strong demand, different processes of gentrification and development are accompanied by displacement processes among lower-income groups. Countering this structural change is a task for Germany's federal authorities at every level. Displacing people from their social environment is not a justifiable urban development strategy. Ensuring people can stay in their neighbourhoods secures opportunities for participation and integration among all sections of the population.

Kurzfassung

Forschungsanlass und Fragestellung

Nach langjährigen Prozessen der Suburbanisierung sind Großstädte wieder attraktiv geworden. Insbesondere Metropolen und Großstädte in wirtschaftsstarken Regionen verzeichnen seit Jahren Wachstumsschübe. Die relativ neue Attraktivität führt aber zu neuen Problemen wie angespannten Wohnungsmärkten, Verknappung von preiswertem Wohnraum, steigenden Mieten und Phänomenen der Verdrängung.

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beauftragten im Jahr 2016 das Büro plan zwei in Kooperation mit dem Sozialforschungszentrum agis e.V. im Rahmen von Fallstudien zwölf Stadtteile, die eine hohe Attraktivität ausstrahlen und neuerdings unter verstärktem Nachfragedruck stehen, differenziert zu erforschen. Im Zentrum der Untersuchung steht die Forschungsfrage, wie sich soziale Vielfalt in Stadtteilen unter Nachfragedruck darstellt und auf welcher Ebene es zur Veränderung der Sozialstruktur und zu Segregationstendenzen kommt.

Neben der Beschreibung des Phänomens sollen aber auch Bewertungsansätze entwickelt werden, die es ermöglichen, problematische Entwicklungen und Steuerungsbedarfe zu identifizieren. Die Grundlage einer vergleichenden Stadtteilanalyse als Fallstudienanalyse soll vor allem dazu dienen, Aufwertungsprozesse zu identifizieren und zu definieren: Wo, für wen und unter welchen Bedingungen entfaltet der Nachfragedruck eine Problematik?

Durch den Vergleich der verschiedenen Voraussetzungen und Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Veränderung und durch den Vergleich mit der Gesamtstadt können Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung und Verdrängungsprozesse richtig kontextualisiert werden. Das Forschungsvorhaben hat zum Ziel, Handlungsempfehlungen zu formulieren, die bei der Gestaltung und dem Erhalt sozialer Vielfalt auf den unterschiedlichen Ebenen des föderalen Systems behilflich sind.

Operationalisierung des Forschungsgegenstandes und der Forschungsfragen

Für die Operationalisierung von Forschungsgegenstand und Forschungsfragen wird auf aktuelle Befunde der Gentrifizierungsforschung Bezug genommen. Gentrifizierung lässt sich als ein mehrdimensionaler Prozess verstehen, der von mehreren unterschiedlichen Einflussfaktoren abhängig ist. Kein Erklärungsmodell ist allein in der Lage, die unterschiedlichen Gentrifizierungsprozesse auf den verschiedenen Ebenen empirisch zu erklären. Trotzdem haben die diversen Erklärungsversuche zu der Entdeckung von Einflussfaktoren und Prozesslogiken und somit auch zu der Entwicklung von Gegenmaßnahmen beigetragen (vgl. Bernt/Rink/Holm 2010; Glatter 2007: 21).

In diesem Forschungsvorhaben wird Gentrifizierung als ein Prozess verstanden, „in dessen Verlauf Haushalte mit höheren Einkommen Haushalte mit geringeren Einkommen aus einem Wohnviertel verdrängen und dabei den grundsätzlichen Charakter und das Flair der Nachbarschaft verändern“ (Kennedy/Leonard 2001: 6, Übersetzung Holm 2014: 277).

Für die Bewertung der Veränderungen unterscheidet Peter Marcuse (1986) verschiedene Formen der Verdrängung (vgl. Bernt/Holm 2009: 313 f.; Marcuse 1986). Für dieses Forschungsvorhaben sind die folgenden von Bedeutung:

-
- Direkte Verdrängung, die sowohl als physische (z. B. Abstellen der Heizung; Desinvestition) als auch als ökonomische (Mietsteigerungen) Verdrängung, initiiert von den Vermietern, auftritt.
 - Kulturelle Verdrängung, bei der sich besonders Langzeitbewohner in ihren aufgewerteten Quartieren nicht mehr „zu Hause“ fühlen, da ihre sozialen Netze aufgrund von Fortzügen aufgelöst wurden und ein anderes Milieu mit seinem Lebensstil das Quartier dominiert. Auch die Ladenstruktur oder öffentliche Einrichtungen können sich in diesem Zuge verändert haben und nicht mehr den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen.
 - „Exkludierende“ oder „indirekte“ Verdrängung, bei der sich nach Auszügen statusniedriger Bewohner der Wohnungsmarkt für einkommensschwächere Wohnungssuchende aufgrund einer Steigerung der Neumieten schließt.

Vor einem Auszug in eine andere Wohnung kann es zudem bei Mietern zu Einsparungen in verschiedenen Lebensbereichen kommen, um weiterhin die gestiegenen Mieten bezahlen und im Stadtteil wohnen zu können. Dies wird als Verdrängung aus dem Lebensstil bezeichnet (vgl. Holm 2013: 18).

Ein zentraler Teil der Untersuchung konzentriert sich auf die Frage, ob und wenn ja in welchen Kontexten Verdrängungsprozesse in den Untersuchungsgebieten stattfinden. Bislang gibt es keine Methode, mit der Verdrängungsprozesse umfassend untersucht und nachgewiesen werden können. Zum einen sind Verdrängungsprozesse und Zugangsbarrieren mit Sekundärdaten nur sehr grob und nach längeren Zeiträumen nachzuvollziehen, da sie meist nicht eindeutig, feingliederig oder aktuell genug sind. Zum anderen sind Bewohnerbefragungen zu Umzugsmotiven aufwändig und werden kaum und nur punktuell durchgeführt. Dem konstatierten Mangel an qualitativen Beschreibungen von Verdrängungsprozessen (vgl.; Holm 2012a; Slater 2006) kann das Forschungsprojekt mit seinen Quartiersbeschreibungen eine vergleichende empirische Auswertung entgegensetzen.

Verdrängung wird sowohl in der Gentrifizierungsforschung als auch in diesem Forschungsvorhaben nicht losgelöst von Aufwertungsprozessen diskutiert. Darauf verweist folgende zentrale Forschungsfrage: „Zeichnen sich Verdrängungsprozesse ab, und stehen sie im Kontext der Aufwertung städtebaulicher Strukturen und des Wohnungsbestandes?“ Auf Grundlage der von Jan Glatter (2007) formulierten Einflussfaktoren, die in eine mehrdimensionale und multikausale Analyse eingehen sollten, sowie der Fragestellungen des Forschungsvorhabens, sind die folgenden Untersuchungsdimensionen für die Analyse der Fallbeispiele handlungsleitend:

- Städtebauliche Dimension – Entstehungszusammenhang, räumliche, bauliche und planungszielbezogene Struktur des Gebietes
- Angebotsdimension – Nahversorgung, Gastronomie, soziale, kulturelle und touristische Infrastruktur sowie Mobilitätsangebote
- Wohnungswirtschaftliche Dimension – Entwicklungen des Wohnungsmarktes, Eigentümerstrukturen und Investitionen
- Soziale Dimension – Veränderung der Bevölkerungsstruktur, Verdrängung, Zusammenleben und zivilgesellschaftliches Engagement
- Symbolische Dimension – Image des Stadtteils nach innen und nach außen
- Kommunale Steuerungsdimension – kommunale Strategien und Instrumente auf Stadt- und Stadtteilebene

Die mehrdimensionale Betrachtung ergibt sich auch aus der Tatsache, dass sich Veränderungen innerhalb der verschiedenen Dimensionen nicht gleichzeitig und in ähnlicher Intensität vollziehen können (vgl. Glatter 2007: 42 f.).

Datenerhebungs- und Analysemethoden

Den Forschungsfragen wurde mittels einer mehrdimensionalen Analyse von quantitativen und qualitativen Daten nachgegangen. Ein wichtiger Bestandteil der Untersuchung ist die Auswertung kleinräumiger Daten in den Fallstudien. Im Längsschnitt lassen sich Veränderungen im Untersuchungsgebiet mittels Datenreihen deutlich erkennen. Vor allem sechs sozialstatistische und allgemeine Merkmale der Bevölkerungsentwicklung erwiesen sich in der Sichtung der von allen Kommunen gelieferten statistischen Daten hinsichtlich der Forschungsfragen als zielführend. Für die Darstellung der sozialen und der wohnungswirtschaftlichen Dimension wurden die folgenden Merkmale zur Bevölkerungsentwicklung über einen Zeitraum von im Grundsatz zehn Jahren (2005 bis 2015) ausgewertet.

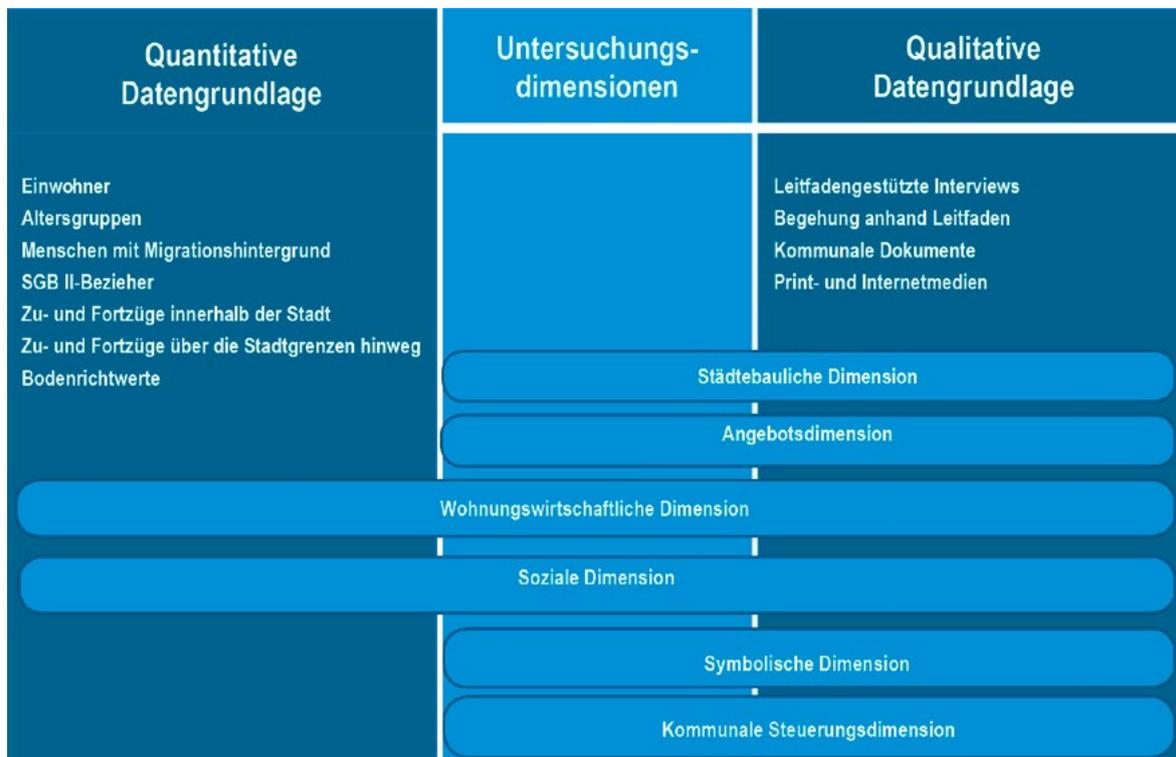
1. Einwohner
2. Altersgruppen (0–17, 18–29, 30–64, über 65 Jahre)
3. Menschen mit Migrationshintergrund
4. SGB II-Bezieher
5. Zu- und Fortzüge in das Untersuchungsgebiet innerhalb der Stadt
6. Zu- und Fortzüge in das Untersuchungsgebiet über die Stadtgrenzen hinweg

Zusätzlich stellten die Kommunen, sofern nicht öffentlich verfügbar,

7. Bodenrichtwertkarten der letzten zehn Jahre für die jeweiligen Untersuchungsgebiete zusammen. Für die Untersuchungsgebiete wurden näherungsweise Durchschnittswerte aus den Bodenrichtwertkarten errechnet. Die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Längsschnitt wurde als ein Anhaltspunkt für Preisentwicklung im Wohnungsbau- und auch Wohnungsbestand dargestellt.

Bei der Auswertung lag der Fokus sowohl auf den absoluten wie auch auf den prozentualen Zahlenwerten. Von besonderer Bedeutung war jedoch die Entwicklung des jeweiligen Merkmals über den Zeitraum hinweg. Zu Beginn des Untersuchungszeitfensters wurde die Darstellung auf 0 indiziert, die Werte wurden für die Folgejahre bis zum letzten Jahr der Untersuchung addiert und von 2005 bis 2015 als Dynamik in Prozent ausgewiesen. Nimmt der Anteil eines Merkmals in einem Untersuchungsgebiet überdurchschnittlich und schnell zu oder ab, ist dies ein Indiz für eine beschleunigte Veränderung der Bevölkerungsstruktur.

Abb. 1: Datengrundlage für die Bearbeitung der Untersuchungsdimensionen (eigene Darstellung)



Die Erhebung und Auswertung der qualitativen Daten diente zur Bearbeitung aller sechs Untersuchungsdimensionen. Sie bestand aus Dokumentenauswertung, leitfadengestützten Interviews mit unterschiedlichen Akteursgruppen in den jeweiligen Untersuchungsgebieten (Stadtverwaltung, soziale Einrichtungen, Zivilgesellschaft, lokale Wirtschaft und/oder Forschung) und der Begehung des Untersuchungsgebietes. Die Begehung erfolgte mit Hilfe eines Leitfadens, sodass die Informationen vergleichend erhoben und dokumentiert werden konnten. Besonderheiten wurden fotografisch erfasst. Um weitere Informationen über den Immobilienmarkt im Untersuchungsgebiet zu erhalten, wurden zusätzlich alle Kommunen gebeten, auf einer Karte die großen Liegenschaften und Bestände im Untersuchungsgebiet zu kennzeichnen bzw. eine Karte mit der Eigentümerstruktur zur Verfügung zu stellen.

Fallbeispiele

Von Januar bis Dezember 2016 wurden nach einem bundesweiten Auswahlverfahren zwölf Fallstudien in Großstädten des gesamten Bundesgebietes durchgeführt. Bei den ausgewählten Fallbeispielen handelt es sich um Gebiete in großen und kleineren Großstädten. Zudem sind es wachsende Städte mit steigenden Bevölkerungszahlen und einer positiven Bevölkerungsprognose. Es handelt sich durchgängig um innerstädtische oder innenstadtnahe Stadtgebiete aus der Gründerzeit, die unter fortgeschrittenem Nachfrage- und Transformationsdruck stehen, sowie um sogenannte Quartiere der zweiten Reihe, die erst in jüngster Zeit mit Nachfragedruck und Mietensteigerungen konfrontiert sind. In den ausgewählten Kommunen und Gebieten werden darüber hinaus unterschiedliche Instrumente und Maßnahmen eingesetzt – von der Städtebauförderung bis hin zu Milieuschutzsatzungen.

Die Indikatoren der Datenerhebung und die Beurteilung einzelner Fallbeispiele wurden auf einem Expertenworkshop zur Diskussion gestellt.

Abb. 2: Städte und Untersuchungsgebiete (eigene Darstellung auf Kartengrundlage BBSR, Bonn)



Städtebauliche Ausgangssituation

Die zwölf Fallstudien zeigen die Vielfalt innerstädtischer und zentral gelegener Stadtteile, von denen ein Großteil im Zuge der Stadterweiterungen der Gründerzeit im Kontext der Industrialisierung entstand oder schon damals der Innenstadt zuzurechnen war. Bei den städtebaulich heterogenen Gebieten sind teilweise mehrere Entstehungskontexte zugleich vertreten. Die meisten Untersuchungsgebiete befanden sich vollständig oder in Teilbereichen in den 1980er-, 1990er-, aber auch noch in den 2000er- und 2010er-Jahren als innerstädtische Quartiere im Strukturwandel und haben unterschiedliche Modernisierungsphasen durchlaufen. Beginnend mit der städtebaulichen Sanierung über Wohnumfeldmaßnahmen bis zur sozialen Stadterneuerung waren und sind Programmkulissen der Städtebauförderung Hintergrund der städtebaulichen Aufwertung. Dazu kommt seit den 2000er-Jahren die Umnutzung großer Konversionsflächen im jeweiligen Quartierskontext, die ehemals gewerblich oder industriell genutzt wurden. Auf diesen Flächen entstanden und werden in den nächsten Jahren weitere Wohn- und Gewerbeflächen in erheblichem Umfang entstehen.

Zusammensetzung und Entwicklung der Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerung in allen untersuchten Gebieten ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen, und zwar in den Gebieten am stärksten, die vorher von hohen Leerständen betroffen waren (Leipzig beide Untersuchungsgebiete) oder in denen neuer Wohnraum in entscheidender Zahl geschaffen wurde (Stuttgart Nordbahnhofviertel, München Obergiesing). In Untersuchungsgebieten mit vergleichsweise niedriger Neubautätigkeit ist davon auszugehen, dass sich angesichts ansteigender Bevölkerungszahlen die Belegungsdichte erhöht hat.

Der Zuzug erfolgt jedoch eher von außerhalb als aus der Stadt. Die Zuzüge von außerhalb der Stadtgrenze in die Untersuchungsgebiete hinein liegen in allen untersuchten Stadtteilen über den Fortzügen aus der Stadt. Im Gegensatz dazu weist die innerstädtische Fluktuation fast in allen Untersuchungsgebieten einen negativen Wanderungssaldo auf. Es ziehen mehr Menschen aus dem Untersuchungsgebiet fort in andere Stadtteile als aus anderen Stadtteilen zuziehen.

Insgesamt sind die Verteilung der Alterskohorten und deren Veränderungen in den untersuchten Gebieten uneinheitlich. Auffällig ist der höhere Anteil von 18- bis 29-Jährigen in fast allen Untersuchungsgebieten, mit Ausnahme der beiden Frankfurter Stadtteile. Dies ist auch die Altersgruppe, die in den meisten Untersuchungsgebieten in den letzten zehn Jahren stark zugenommen hat. Die Zahlen bestätigen die Aussagen der Interviewten, wonach in den Untersuchungsgebieten seit vielen Jahren ein Zuzug von Studierenden und jungen Erwachsenen erfolge, und deckt sich mit dem bundesweiten in Groß- und Universitätsstädten zu beobachtenden starken Bildungszuzug (vgl. Läßle 2005).

Gemeinsam ist allen Untersuchungsgebieten (mit Ausnahme von Stuttgart Nordbahnhofviertel) der im Vergleich zur Gesamtstadt geringere Anteil der 0- bis 17-Jährigen. Innenstadtlagen waren über viele Jahre für Familien mit Kindern kein attraktives Wohngebiet. In einzelnen Untersuchungsgebieten lässt sich seit wenigen Jahren ein Anwachsen dieser Altersgruppe beobachten. Diese Beobachtung deckt sich mit der aktuellen Forschung, der zufolge es vermehrt junge Familien in die innerstädtischen Wohngebiete zieht, weil sie das Wohnen, die Infrastruktur und die kurzen Wege in der Stadt gegenüber dem Einfamilienhaus im Freien bevorzugen (vgl. Adam 2017; Adam/Gödecke-Stellmann/Sturm 2015).

Durch den hohen Zuzug aus dem Ausland bedingt ist in allen Städten und in fast allen Untersuchungsgebieten auch der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund gestiegen. Diese Zuzüge von gut ausgebildeten Zuwanderern aus dem Ausland führen zu einer anderen, neuen sozialen Mischung in den Stadtteilen und zeigen, dass das Merkmal Migrationshintergrund kontextualisiert werden muss und nicht pauschal als Indikator für soziale Ungleichheit verwendet werden darf.

Eine weitere Gemeinsamkeit betrifft eine proportional stärkere Verringerung der SGB II-Leistungsbezieher in allen Untersuchungsgebieten im Vergleich zum städtischen Durchschnitt (mit Ausnahme von München). Zwar liegen keine Informationen über das Umzugsverhalten bzw. die Umzugsgründe vor, dennoch ist davon auszugehen, dass niedrigere Einkommensgruppen (nicht nur SGB II-Bezieher) bei steigenden Wohnkosten keinen Wohnraum finden bzw. die bestehende Wohnung nicht mehr finanzieren können und somit den Stadtteil in höherem Maße verlassen.

Der in den meisten Untersuchungsgebieten nach wie vor im Stadtvergleich höhere Anteil an SGB II-Beziehern (mit Ausnahme der beiden Frankfurter Gebiete und Leipzig Plagwitz) zeigt, dass

diese Stadtteile im Vergleich zum Stadtdurchschnitt (noch) weiterhin in höherem Maße von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen bewohnt werden und somit von einer erhöhten Vulnerabilität gekennzeichnet sind. Diese Personenkreise sind bereits bei geringen Steigerungen der Wohnkosten von Verdrängung gefährdet.

Relative Gleichzeitigkeit zwischen der Veränderung der Sozialstruktur und der Aufwertung des Wohnungsangebotes, der Angebotsstruktur und des Images

Die Veränderungen in den Untersuchungsgebieten werden durchgängig davon geprägt, dass sich im Vergleich statushöhere und jüngere Nachfragegruppen durchsetzen und entsprechend höherpreisige Angebote entstehen. Die Tendenz Richtung höherpreisig auf den einzelnen Ebenen Wohnungsmarkt, Einzelhandel, Gastronomie etc. verläuft allerdings nicht immer gleichzeitig und nicht zwingend abhängig voneinander. Die Nachfrage und die Wohnkosten in einem Quartier können zum Beispiel steigen, ohne dass die Angebotsstrukturen oder ein gewandeltes Image des Quartiers simultan diese Nachfrage belegen.

Der Nachfragedruck auf die zentral gelegenen Untersuchungsgebiete ist nicht nur auf diese beschränkt, sondern ist in den Fallstudien zumindest quantitativ stadtwert zu verzeichnen. Auf diese relativ neue Nachfrage in den Untersuchungsgebieten wird reagiert oder sie wird initiiert, indem neue Angebote auf dem Immobilienmarkt geschaffen werden. Angesichts der stadtwerten Nachfrage scheinen bei der Realisierung von höherpreisigem Eigentum und Neubau die bestehenden Zusammensetzungen der Wohnbevölkerung und die Ausprägung der Sozial- und Angebotsstruktur sowie des Images für eine Investitionsentscheidung häufig weniger ausschlaggebend zu sein.

Immobilienwirtschaftliche Investitionen, motiviert durch zum Teil überregionale Anlage- und Investitionsinteressen und Nachfragedruck in den Fallstudienstädten insgesamt, scheinen vor allem auf die Lagegunst zurückzuführen zu sein. Unter den Fallstudien befinden sich mehrere Quartiere, die ehemals als preiswerte Nischen auf dem lokalen Wohnungsmarkt galten und laut Expertenaussagen unerwartet einem Wandel unterliegen. Es ist offensichtlich die allgemeine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, die die Realisierung dieser Nachfrage an den Orten begründet, an denen Entwicklungspotenzial besteht.

Ausgelöst durch den Wandel der Sozialstruktur und des Immobilienmarktes kann es zu einer Veränderung der Innen- und Außenwahrnehmung der Quartiere kommen, was wiederum zu einer Attraktivitätssteigerung bei den oben genannten Nachfragegruppen führen kann, die zuvor in den Untersuchungsgebieten nicht nach Wohnraum gesucht hätten.

Aktuell sind die Kommunen bemüht, dem durch unterschiedliche Veränderungsprozesse entstandenen Verdrängungsdruck entgegenzusteuern. Milieuschutzsatzungen in Kombination mit Umwandlungsverboten werden in den Kommunen mit bereits relativ lang anhaltendem und stadtwert beobachtbarem Nachfragedruck, wie zum Beispiel in Berlin oder Frankfurt, als effektives Mittel zur Einschränkung der Wohnkostensteigerung eingeschätzt. Gleichzeitig sollten weitere Instrumente und Strategien (kommunaler Wohnungsbau, sozialgerechte Bodennutzung etc.) eingesetzt werden, um den Immobilienmarkt umfassender regulieren zu können.

Entmischungsprozesse

Nachfragedruck, Aufwertungsprozesse und steigende Wohnkosten werden für statusniedrigere bzw. weniger konkurrenzfähige Personenkreise zum Problem. Die Ergebnisse der Fallanalysen attestieren für die Untersuchungsgebiete, wenn auch in unterschiedlicher Ausprägung, einen ansteigenden Verdrängungsdruck sowie beobachtete Verdrängungsprozesse durch beispielsweise Kündigung der Mietverhältnisse, Mieterhöhung nach/ohne Modernisierung und Eigenbedarfskündigung nach Umwandlung. Der Anteil der SGB II-Empfänger sinkt in allen Stadtteilen. Bei einer gegenüber dem Stadtdurchschnitt stärkeren Verringerung kann von Fortzügen ausgegangen werden.

Parallel dazu schließt sich der lokale Wohnungsmarkt für Bewohner mit niedrigen Einkommen. Dies sind Hinweise auf Entmischungsprozesse in den untersuchten Gebieten. Zu vermuten ist, dass diese Entwicklung vorrangig für die Wegziehenden ein Problem ist, weil sie ihre Wohnung, die sozialen Netzwerke und die Infrastruktur – ihren Stadtteil – aufgeben müssen. Das ist auch der Grund, warum viele der teilnehmenden Kommunen eine Soziale Erhaltungssatzung/Milieuschutzsatzung bereits einsetzen bzw. den Einsatz diskutieren. In den Städten, in denen der Wohnungsmarkt nicht nur in einzelnen Stadtteilen angespannt ist, wird durch die Verdrängung aus der Wohnung bzw. aus dem Wohnquartier ein Zugang zum urbanen Leben eingeschränkt.

Für die Bewertung und Einordnung ist es notwendig, den Stadtteil bzw. das Quartier und seine Bedeutung im Stadtkontext zu betrachten. So liegt in manchen Untersuchungsgebieten der Anteil der SGB II-Empfänger sehr viel höher oder auch niedriger als im städtischen Durchschnitt. Das heißt, die Bevölkerungsentwicklung sollte in stadtweite Entwicklungen und die kommunalen stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Strategien eingeordnet werden. Die Veränderungen und die zu ergreifenden Maßnahmen können nur unter Bezug auf die Rolle des Stadtteils in der Gesamtstadt (z. B. „Ankunftsquartier“, „Wohlhabendenviertel“) sowie vor dem Hintergrund der Leitlinien und Ziele, welche die Kommune in der Stadt und in dem Stadtteil verfolgt (z. B. Aufwertung, sozialverträgliche Stadtentwicklung), bewertet werden. Im Sinne einer sozial gerechten Stadtentwicklung und des Leitbildes der sozialen Mischung sind Verdrängungsprozesse und unfreiwillige Segregationsprozesse als negativ zu bewerten.

Historischer Kontext und Nachfragesituation

Die Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse in den Untersuchungsgebieten werden von dem jeweiligen historischen Kontext der Stadtteilentwicklung und der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt geprägt. Jedes Untersuchungsgebiet hat seine spezifische Ausgangssituation und ist in der Regel in unterschiedliche Quartiere mit eigenen Entwicklungsprozessen aufteilbar. Im Forschungsprojekt wurden die jeweilige Eigentümerstruktur auf dem Wohnungsmarkt, das Vorhandensein von Konversionsflächen, die Einflussnahme der kommunalen Politik, das Quartiersimage etc. als Bausteine sehr unterschiedlich geprägter Wandlungsprozesse identifiziert. Angesichts der teils unzureichenden Datenlage und der Tatsache, dass in den meisten Untersuchungsgebieten der gesteigerte Nachfragedruck und die damit verbundenen Entwicklungen relativ neu sind, lassen sich keine voneinander eindeutig unterscheidbaren und kategorisierbaren Prozessphasen benennen. Durch den Vergleich der Untersuchungsgebiete wird deutlich, dass eine zu enge Konzeption von Gentrifizierung, in der Verlaufsformen und Akteure im Vorfeld definiert sind, den Blick auf kontextabhängige Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse verstellen können. Der stadtstrukturelle Kontext und die Nachfragesituation sind die entscheidenden Grundlagen für Gentrifizierungsprozesse, die lokal und auch kleinräumig sehr

differenziert zu beobachten und zu beschreiben sind. Entsprechend differenziert sind lokale Strategien zu entwickeln.

Kleinräumige Differenzierung innerhalb der Stadtteile

Die untersuchten Gebiete sind zwischen 59 Hektar (Leipzig Leipziger Osten) und 288 Hektar (München Obergiesing) groß. Schon wegen der Größe und den städtebaulichen Gegebenheiten wie unterschiedliche historische Entstehungszusammenhänge (z. B. Gründerzeit, 1950er-Jahre) oder Barrieren durch Verkehrswege und/oder Topographie lassen sich auf qualitativer Datengrundlage in den meisten Untersuchungsgebieten städtebaulich und sozialräumlich differenzierte Quartiere oder Mikroräume identifizieren. Diese Quartiere orientieren sich häufig nicht an statistischen Grenzen und lassen sich teilweise nur straßengenau festlegen. Bei den durchgeführten Begehungen und Interviews und im kleinräumigen Sozialraummonitoring einzelner Kommunen zeigte sich die differenzierte Unterscheidung der Altersgruppen, der Herkunft, des Bildungsgrades und des Lebensstils.

Ebenso verhält es sich mit der Art und Intensität von Aufwertungsprozessen, die in der Regel nicht gleichmäßig über die Untersuchungsgebiete verteilt zu beobachten sind, sondern eher auf der Ebene von Quartieren oder Teilräumen wie z. B. bestimmten Straßenzügen. Die Körnigkeit von Veränderungsprozessen gestaltet sich in den Untersuchungsgebieten unterschiedlich, abhängig von den lokalen städtebaulichen Gegebenheiten sowie sozialen und stadtpolitischen Entwicklungen. So sind auch die Untersuchungsgebiete, in denen keine Mikroräume identifiziert wurden (Berlin Emdener Straße, Köln Ehrenfeld-West und Mainz Neustadt-Süd), in sich differenziert. Die Körnigkeit ist manchmal so klein, dass z. B. ein höherpreisiger Neubau direkt neben einem unsanierten mietpreisgünstigen Gebäude aus den 1950er-Jahren steht. Vor diesem Hintergrund wirkt die kommunale Statistik häufig als grob und ist mit Einschränkungen behaftet. Dennoch ist sie ein wichtiges Instrumentarium der Orientierung, um zu objektivieren, zu vergleichen und Größenordnungen herzustellen.

Handlungsempfehlungen

Die Empfehlungen für Strategien und Instrumente orientieren sich an der jeweiligen lokalen Ausgangssituation nachgefragter Stadtquartiere. Die Untersuchung hat ergeben, dass ein struktureller Wandel des Immobilienmarktes vor allem auf den erhöhten Nachfragedruck zurückzuführen ist. Dieser Nachfragedruck wird dann zum stadtstrukturellen Problem, wenn er zu einer Verdrängung von Bevölkerungsgruppen führt, die in weniger angespannten Märkten im Stadtteil hätten verbleiben können.

Kommunale Strategien für Stadt und Stadtteil

- Erhöhung des Wohnungsangebotes
- Reduzierung der Verdrängungsmechanismen
- Erhalt oder Schaffung eines gemischten Wohnungsangebotes
- Gesamtstädtische und stadtteilbezogene Strategien der Wohnraumversorgung zur Übereinstimmung bringen
- Ressortübergreifendes Handeln als Voraussetzung für konsistente kommunale Strategien
- Über stadtteilbezogene Strategien hinaus gesamtstädtische Strategien zur Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsgruppen entwickeln

Kommunale Instrumente für die Marktregulierung

- Sozialgerechte Bodennutzung
- Erhaltungssatzungen
- Kommunales Vorkaufsrecht
- Umwandlungssatzung
- Erweiterter Kündigungsschutz
- Städtebauförderungsrecht
- Zweckentfremdungsverordnung und Zweitwohnungssteuer

Stadt- und Stadtteilmonitoring

- Kleinräumige Untersuchungen unterhalb der Stadtteilebene
- Informationen zur sozialen Lage und zum lokalen Wohnungsmarkt für die Bewertung der Veränderungen
- Quantitatives Monitoring und qualitative Beschreibungen mit Aussagen zur Bevölkerung und zum Wohnungsangebot
- Mindestindikatorenset für Wohnungsmarktbeobachtung: Wohnungen mit Baualter vor 1919, erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen, preis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand sowie Eigentümerstruktur hinsichtlich des Anteils der Kleineigentümer
- Mindestindikatorenset für Bevölkerungsentwicklung: SGB II-Empfänger, Altersgruppe der 18- bis 30-jährigen Bewohner

Die Untersuchung hat ergeben, dass in Stadtteilen unter Nachfragedruck differenzierte Aufwertungs- und Entwicklungsprozesse einhergehen mit Verdrängungsprozessen der unteren Einkommensgruppen. Diesem Strukturwandel zu begegnen, ist eine Aufgabe für alle Ebenen der föderalen Struktur des Bundes. Verdrängung aus Wohnmilieus ist keine vertretbare Stadtentwicklungsstrategie. Der Verbleib sichert die Teilhabe- und Integrationschancen aller Bevölkerungsgruppen.

1 Einleitung und Anlass

Nach langjährigen Prozessen der Suburbanisierung sind Großstädte wieder attraktiv geworden. Insbesondere Metropolen und Großstädte in wirtschaftsstarken Regionen verzeichnen seit Jahren wieder Einwohnerwachstum. Trotz nach wie vor beobachtbarer Suburbanisierungsprozesse stehen nach den Metropolen auch kleinere Großstädte und Universitätsstädte für den in der Öffentlichkeit diskutierten Trend der Reurbanisierung.

Die relativ neue Attraktivität der Städte resultiert aus einer Gemengelage aus verändertem Investitionsverhalten auf den Immobilienmärkten, demografischem Wandel, Veränderungen des Arbeitsmarktes, Zuwanderung, veränderten Lebensstilen sowie Investitionen in den innerstädtischen Bezirken. Die zunehmend erwünschte Verbindung von Arbeit, Freizeit und Wohnen trifft sich hier mit dem Leitbild der kompakten Stadt, führt aber zu neuen Problemen, wie angespannten Wohnungsmärkten, Verknappung von preiswertem Wohnraum, steigenden Mieten und Phänomenen der Verdrängung.

Im Rahmen der Studie sollen innerstädtische Stadtteile, die eine hohe Attraktivität ausstrahlen und unter Nachfragedruck stehen, differenziert unter die Lupe genommen werden. Ziel ist es, anhand von zwölf Fallstudien praxisnahe Erkenntnisse über die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in solchen Quartieren zu gewinnen. Dazu zählt auch die Analyse sozialräumlicher Veränderungen in ihren unterschiedlichen Facetten wie Wohnungsangebote, Funktionsvielfalt und Infrastruktur.

Auf der Grundlage einer vergleichenden Stadtteilanalyse soll vor allem der Problemdimension von Aufwertungsprozessen und veränderten Bewohnerstrukturen nachgegangen werden: Wo, für wen und unter welchen Bedingungen entfaltet der Nachfragedruck eine Problematik? Steuerungserfordernisse sollen identifiziert und Strategien zur Umsetzung übergeordneter stadtpolitischer Ziele gebildet werden.

Der hier vorgelegte Abschlussbericht behandelt zunächst den Stand der Forschung (Kapitel 2), in dem nach einer kompakten Zusammenfassung der aktuellen Segregations- und Reurbanisierungsdebatte in Wissenschaft und Praxis die Frage bearbeitet wird, wie derzeit soziale Vielfalt und Gentrifizierung bewertet und welche Methoden zur Beurteilung angewendet werden. Im 3. Kapitel werden der Untersuchungsgegenstand und die Forschungsfragen dargestellt. Das 4. Kapitel befasst sich mit dem methodischen Vorgehen bei der Auswahl und der Analyse der Fallstudien sowie der sich daran anschließenden Querauswertung. Eine methodologische Einordnung erfolgt im Exkurs, in dem die Möglichkeiten, Grenzen und Herausforderungen bei der Bearbeitung des Forschungsvorhabens diskutiert werden. Die Kapitel 5 bis 9 fassen die Befunde zu einem Hauptteil der Forschungsfragen zusammen: Rahmenbedingungen in den Untersuchungsgebieten, Phänomene im Stadtteil, Entwicklung der Bewohnerstruktur und Handeln der Stadtakteure. Auf dieser Grundlage werden im 10. Kapitel zusammenfassende Bewertungen zu den Entwicklungen in den Stadtteilen abgeleitet. Die Empfehlungen für Kommunen unter Nachfragedruck betreffen konkrete Strategien und Instrumente, die Kommunen sowohl auf Stadtteil- als auch auf gesamtstädtischer Ebene einsetzen können. Der Bericht schließt mit Kapitel 11 zu weiterführenden Fragestellungen.

2 Stand der Forschung – Stadtquartiere unter Nachfragedruck

2.1 Phänomene: Segregation, Reurbanisierung und Gentrifizierung

Das Ideal der sozial gemischten Stadt

Das Ideal der funktional und sozial gemischten Stadt bildet seit ungefähr drei Jahrzehnten einen städtebaulichen und stadtplanerischen Konsens, der kommunalpolitische Akteure bei ihren Entscheidungen maßgeblich leitet (vgl. Siebel 2004). Als Teil des Idealtypus der europäischen Stadt wird damit eine Abgrenzung zu funktional und sozial homogenen Strukturen, die tendenziell eher als negativ bewertet werden, verbunden (vgl. Leipzig Charta, laut IZR). Quartiere, in denen soziale Ungleichheit und sozioökonomische Polarisierung negativ sichtbar werden, gelten als Fehlentwicklungen, auf die in der heutigen Stadtpolitik und -planung mit Desegregationsstrategien reagiert wird (vgl. Harlander/Kuhn 2012; Siebel 2004).

Stadtquartiere der inneren Stadt, die von sozial und funktional gemischten Strukturen geprägt waren, entsprachen bisher am stärksten dem Ideal der durchmischten Stadt. Mit ihrer ausgeprägten sozialen Vielfalt repräsentieren sie bis heute das Bild des gesellschaftspolitischen Ideals der integrativen Stadtgesellschaft. Dabei werden häufig die Begriffe Urbanität und Integration als Erklärungsmuster herangezogen, auch wenn es dazu keine allgemein geteilte, präzise Definition gibt (vgl. Harlander/Kuhn 2012). Mit dem vielschichtigen Begriff der Urbanität wird Toleranz, Indifferenz gegenüber Fremden, soziale Distanz, aber auch Vernetzung untereinander assoziiert (vgl. Simmel 1998: 120 ff.).

Soziale Integration vollzieht sich nach dem Idealtypus der europäischen Stadt immer auch räumlich und setzt somit eine soziale Vielfalt in Quartieren voraus (vgl. Harlander/Kuhn 2012: 8; Koch 2011; Roskamm 2013). Auch wenn die normativen Vorstellungen und Erwartungen zur sozialen Mischung empirisch schwer nachzuweisen sind, werden weitestgehend weiterhin die Hoffnung und die Überzeugung vertreten, dass Städte und Bewohner von sozial gemischten Quartieren profitieren (vgl. Bridge/Butler/Lees 2012; Roskamm 2013).

Residentielle Segregation

Mit der stadtsoziologischen Erforschung sozialer Vielfalt ist stets auch die Analyse der Entmischung bzw. Trennung, sprich Segregation, verbunden. Unter residentieller oder sozialräumlicher Segregation versteht man die ungleiche Verteilung sozialer Gruppen im physischen Raum. Dabei kann es in relativ homogenen städtischen Teilgebieten zu Konzentrationen von Bewohnergruppen kommen, die Ähnlichkeiten des sozialen Status, des Alters, des Berufs, der Ethnie, Religion oder der Lebensform aufweisen (vgl. Häußermann/Siebel 2004: 139; Dangschat 1998: 207).

Soziale Ungleichheit, ungleiche Raumqualitäten sowie Zuweisungsmechanismen von sozialen Gruppen und Milieus unterschiedlicher Lebensbedingungen in unterschiedliche Wohnqualitäten und Standorte sind Bestandteile residentieller Segregation. Somit beschreibt Segregation den Bezug von Raum zu Gesellschaft und verweist auf die Abbildung sozialer Ungleichheit im physischen Raum (vgl. Dangschat 2007: 41; Häußermann/Siebel 2004: 139).

Eine umfassende Analyse von Segregationsprozessen bedarf einer analytischen Perspektive, die über das Forschen vor Ort hinausgeht (vgl. Bourdieu 1991). Sie beinhaltet eine Kritik sowohl an einer bloßen Betrachtung als auch an Versuchen der Beeinflussung von sogenannten Quartiereffekten und

Bewohnerverhaltensweisen (vgl. Münch 2010: 49). Globale und gesamtgesellschaftliche Entwicklungen, national- und lokalstaatliche Regulierung, lokalspezifische Dynamiken und Gegebenheiten sowie die Wohnungswirtschaft sind nicht zu vernachlässigende Einflussfaktoren bei der ungleichmäßigen Verteilung von Akteuren im Raum (vgl. Bourdieu 1998: 17 f.; Müther/Waltersbacher 2014). Daran schließen aktuellere Arbeiten an, die den Einfluss von Politik und Wohnungswirtschaft sowie die zunehmende Privatisierung des öffentlich geförderten Wohnbaus hervorheben. Sie stehen im Gegensatz zu sozialökologischen Erklärungskonzepten, die Segregation in erster Linie auf „natürliche Ausleseprozesse“ zurückführen (vgl. Dangschat/Hamedinger 2007b: 7 f.; Münch 2010: 222).

Reurbanisierung

Entgegen der Suburbanisierungsprozesse in den 1990er-Jahren sind Großstädte wieder „konkurrenzfähig“ geworden, heißt es in einer Zwischenbilanz des BBSR (2011) zur „Renaissance der Großstädte“. Parallel zu dem gesamtgesellschaftlichen Trend schrumpfender Städte und teilweise gebremster Suburbanisierungsprozesse erfahren seit der Jahrtausendwende insbesondere Großstädte in wirtschaftsstarken Regionen sowie auch kleinere Universitätsstädte wieder Einwohnerwachstum¹.

Die neue Nachfrage nach städtischem Wohnraum wird häufig mit dem Begriff der Reurbanisierung benannt. Der Diskurs über diesen mehrdimensionalen Entwicklungsprozess wird dabei von verschiedenen Perspektiven und Fachrichtungen unterschiedlich definiert und fokussiert. Reurbanisierung kann zum Beispiel aus der Betrachtungsweise einer Gegenbewegung zu städtischen Schrumpfungstendenzen und einer Zunahme von Bewohnern in der Gesamtstadt beschrieben werden. Das in den prosperierenden Großstädten vorzufindende Ausbildungs- und Arbeitsangebot zieht insbesondere junge Erwachsene an, die sich im Zuge der Globalisierung und des Strukturwandels – von einer industriell geprägten zur wissensbasierten Ökonomie – attraktive Tätigkeitsfelder und Wohnmöglichkeiten in der Stadt erhoffen (vgl. Frank 2011: 20 f.).

Aus der qualitativen Betrachtungsweise kann Reurbanisierung als eine Steigerung der Wertschätzung des Arbeitens und Wohnens in der Stadt verstanden werden, im Sinne einer Rückbesinnung auf die Vorzüge des „urbanen“ Lebens. Dabei sind es vor allem innerstädtische Wohnlagen, die eine Dichte und Vielfalt von Bewohnern, Infrastrukturangeboten und Reproduktionsmöglichkeiten bieten und verstärkt nachgefragt werden (vgl. Holm 2012b: 243). Steigende Bodenpreise und eine zunehmende Attraktivität der Quartiere können Folge einer qualitativen Reurbanisierung sein, die sich auch ohne einen quantitativen Zugewinn an Bewohnern vollzieht und zu Nutzungs- und Verdrängungskonflikten führen kann (vgl. Brake/Urbanczyk 2012: 37; Holm 2012b).

Bei der Diskussion um die Wiederentdeckung des innerstädtischen Wohnens wird zudem festgestellt, dass dieser Trend von eher stadtaffinen Milieus getragen wird. Diese Milieus schätzen aufgrund ihrer Lebensstile, Einstellungen und Werte innerstädtisches Wohnen, da sie dort mit ihren eher unkonventionellen Lebensentwürfen und intellektuell geprägten Geschmacksvorlieben die meisten Anknüpfungspunkte finden (vgl. Jost 2011). Die Zunahme dieser Nachfragegruppen wurde bereits in den 1980er-Jahren von Häußermann und Siebel (1987) beschrieben, als sie „Yuppies“ und „Alternative“

1 36 der 77 Städte sind in den beiden letzten Untersuchungsräumen – also seit 10 Jahren – gewachsen (BBSR 2017: 5). Im Jahr 2012 hieß es: 44 der 77 bundesrepublikanischen Großstädte verzeichnen einen Bevölkerungszuwachs. Die Spannweite reichte von 0,53 bis 6,06%, wobei ungefähr die Hälfte in dem Zeitraum zwischen 2002 und 2007 einen moderaten Zuwachs von unter 2% vorwies (vgl. BBSR 2012).

als zwei Hauptgruppen identifizierten, welche durch Initiierung von Aufwertungsprozessen „neue Urbanität“ befördern (vgl. ebd.: 11 ff.).

Mittlerweile wird von einer Erweiterung des Spektrums der Haushaltstypen und Bevölkerungsgruppen gesprochen, u. a. sind es vermehrt junge Familien, welche das Wohnen und die kurzen Wege in der Stadt gegenüber dem Einfamilienhaus im Freien bevorzugen. Auch die Alterung der Gesellschaft kann für Städte bedeuten, dass ein dichtes Versorgungsnetz dünn besiedelten Räumen vorgezogen wird und somit eine Zuwanderung in die Städte oder zumindest ein Verbleiben von Menschen in hohem Alter fördert (vgl. Brake 2012: 30). Überwiegend stammt der Kern der Wohnungssuchenden aus den Milieus der gehobenen Mitte, die als „neue“ Akteure eine veränderte Sozialstruktur in den in der Regel von Aufwertungsprozessen betroffenen innerstädtischen Wohngebieten bedingen (vgl. Brühl et al. 2005: 11 ff.; Buzar et al. 2007).

Zudem wird der städtische Bevölkerungszugewinn von einer Zunahme von Bildungswanderern überlagert. Dies ist zum einen auf den Zuzug von mit guten Bildungsabschlüssen in die Städte rückwandernden Kindern der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre (sogenannte „Babyboomer“) zurückzuführen (vgl. Hochstetter 2013) und erwächst zum anderen aus einer zunehmenden Migration aus dem Ausland (vgl. Kabisch/Steinführer/Haase 2012: 123).

Die nachlassende Attraktivität der Wohnstandortwahl im suburbanen Raum wurde nicht zuletzt auch durch eine Änderung der staatlichen Subventionsleistungen für das Bauen im Umland beeinflusst. Gleichzeitig betreiben Städte eine aktive Wettbewerbspolitik gegenüber dem Umland, welche sich durch eine verstärkte Innenentwicklung und in innerstädtischen Revitalisierungsprojekten ausdrückt (vgl. Altrock 2012; Siedentop 2008).

Mit der steigenden Attraktivität des innerstädtischen Wohnens sind auch eine zunehmende Bedeutung der immobilienwirtschaftlichen Bewertung von lokalen Wohnungsmärkten und die Aktivität von international agierenden Investoren sowie damit einhergehende steigende Wohnkosten verbunden. Die Verwertung des Wohnraums als Investitionsobjekt ist mittlerweile auch in sogenannten B-Lagen und auch in kleineren Großstädten zu beobachten (vgl. BBSR 2014a; Fehlberg/Mießner 2015; Zimmer-Hegmann 2015). Für die nächsten 15 Jahre ist eine stabil bleibende bzw. wachsende Nachfrage an Wohnraum in dynamischen Großstädten zu erwarten. Daher werden die Entwicklungen auf den lokalen Wohnungsmärkten weiterhin eine Herausforderung für die Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik sein (vgl. BBSR 2015b).

Innerstädtisches Wohnen dient angesichts knapper und teurer werdender Wohnflächen auch als Statussymbol. Dies wird besonders an den sanierten Altbaubeständen deutlich, die von zahlungsfähigen Nachfragegruppen auch aus geschmacklichen Vorlieben bevorzugt werden (vgl. Brühl et al. 2005: 11 ff.; Buzar et al. 2007). Als weitere „Leuchttürme“ innerstädtischen Wohnens symbolisieren hochpreisige Wohnangebote auf ehemaligen Brachflächen diese Entwicklung (vgl. Zimmer-Hegmann 2015). An dieser Stelle wird deutlich, dass Gentrifizierung zwar nicht mit Reurbanisierung gleichzusetzen ist, diese zwei Prozesse aber häufig zusammenhängen (vgl. Frank 2011: 18; Holm 2012b).

Im Kontext des Forschungsvorhabens wird Reurbanisierung als eine Bevölkerungszunahme oder zumindest als eine neue Nachfrage in innerstädtischen Wohngebieten verstanden, welche als Folge soziale, bauliche und ökonomische Veränderungen sowohl in der Gesamtstadt als auch in Teilgebiete-

ten nach sich zieht. Dies kann dazu führen, dass sich die Wahrnehmung der verstärkt nachgefragten Wohngebiete für unterschiedliche Nachfragegruppen ändert. Damit gewinnen diese Wohngebiete an Attraktivität, was die qualitative Dimension von Reurbanisierung mit einbezieht. Der Fokus liegt auf den häufig neu in Wert gesetzten Teilgebieten, die auf eine ungleiche Raumentwicklung und Fragmentierung der Stadt hinweisen.

Gentrifizierung

In den von Einwohnerzuwachs betroffenen Kommunen ergibt sich aus dem Zusammenspiel der steigenden Attraktivität innerstädtischer Quartiere, einer Verknappung von preiswertem Wohnraum und der Polarisierung der Einkommen vor allem für Haushalte mit den niedrigsten Einkommen eine weitere beobachtbare Einschränkung der Wahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt.

Gentrification bzw. Gentrifizierung steht für einen Prozess, der eine Veränderung der Hierarchie städtischer Räume sichtbar macht, in dem sowohl vertikale als auch horizontale Merkmale sozialer Ungleichheit sowie wohnungspolitische und wirtschaftliche Faktoren zum Tragen kommen (vgl. Adam/Sturm 2014: 271; Bernt/Rink/Holm 2010: 199; Holm 2012a; Roskamm 2013: 19). „Als Gentrification wird ein Prozess beschrieben, durch den Haushalte mit höheren Einkommen Bewohner mit geringen Einkommen aus der Nachbarschaft verdrängen und die wesentlichen Merkmale und Stimmungen der Nachbarschaft verändern“ (Kennedy/Leonard 2001: 6, Übersetzung Holm 2014: 277).

In der Forschungslandschaft lässt sich aufgrund der Komplexität der städtischen Prozesse, die einer Gentrifizierung unterliegen, keine allgemein geteilte, eindeutige Definition für Gentrifizierung erkennen. Häufig beinhalten Definitionen zusätzlich die Aufwertung des Gebäudebestandes (vgl. Breckner 2013: 193; Glatter 2007: 8; Holm 2014: 277). Das Forschungsvorhaben verwendet eine Definition, die sich auf den Bewohneraustausch fokussiert, da eine Initiierung von Verdrängungsprozessen auch durch Mietsteigerungen ohne bauliche Aufwertungsprozesse in dem jeweiligen Bestand beobachtet werden kann. Gentrifizierung wird demnach als Verdrängungsprozess verstanden und nicht als ein zu bewertender Zustand mit einer bestimmten Verteilung von Bewohnergruppen.

Zusätzlich spielen veränderte Haushaltsformen, Arbeits- und Geschlechterverhältnisse sowie distinktionsorientierte Lebensstile eine Rolle bei der sogenannten Wiederentdeckung der Innenstädte sowie der Konkurrenz um Wohnraum und der Aneignung des städtischen Raums (Holm 2012a: 667 ff.).

Zu den typischen Anzeichen einer Gentrifizierung gehören steigende Mieten, Modernisierung und Neubau von Wohnungen, Umwandlungen in Eigentumswohnungen als bauliche Dimension, neue Bewohnerstrukturen als soziale Dimension, Veränderungen der Infra- und Einzelhandelsstruktur als kommerzielle Dimension sowie eine Attraktivierung des Quartiersimages und einer „Verwandlung der Stadtteile in eine Bühne expressiver Lebensstile“ als symbolische Dimension (vgl. Glatter 2007: 41; Holm 2012a: 664).

Peter Marcuse (1986) beschreibt verschiedene Formen der Verdrängung, die es dabei zu beachten gilt (vgl. Bernt/Holm 2009: 313 f.; Marcuse 1986):

- Direkte Verdrängung, die sowohl als physische (z. B. Abstellen der Heizung; Desinvestition) als auch ökonomische (Mietsteigerungen) Verdrängung, initiiert von den Vermietern, auftritt.
- Kulturelle Verdrängung, bei der sich besonders Langzeitbewohner in ihren aufgewerteten

Quartieren nicht mehr „zu Hause“ fühlen, da ihre sozialen Netze aufgrund von Fortzügen aufgelöst wurden und womöglich ein anderes Milieu mit seinem Lebensstil das Quartier dominiert. Auch die Ladenstruktur oder öffentliche Einrichtungen können sich in diesem Zuge verändert haben und nicht mehr den Bedürfnissen der Langzeitbewohner entsprechen.

- „Exkludierende“ oder „indirekte“ Verdrängung, bei der sich nach Auszügen statusniedriger Bewohner der Wohnungsmarkt für einkommensschwächere Wohnungssuchende aufgrund von einer Steigerung der Neumieten schließt.
- Des Weiteren ist die zeitliche Ebene von Verdrängung zu beachten. Wird nur der letzte Bewohnerwechsel (last-resident displacement) analysiert, wird in der Betrachtung die Veränderung der Bewohnerstruktur im Längsschnitt ausgeschlossen.
- Bei der Betrachtung eines längeren Zeitraums hingegen können für die Wohneinheit Verdrängungsprozesse erfasst werden, die als sogenannte „Kettenverdrängungen“ (chain displacement) bezeichnet werden. Beispielsweise können vorherige Mietsteigerungen in derselben Wohneinheit bereits zu Fortzügen von Vormietern geführt haben. Daher kann bei dieser Betrachtungsweise die Zahl der von Verdrängung betroffenen Bewohner die Zahl der betroffenen Wohneinheiten übersteigen.

Vor einem Auszug in eine andere Wohnung kann es zudem bei Mietern zu Einsparungen in verschiedenen Lebensbereichen kommen, um weiterhin die gestiegenen Mieten bezahlen und im Stadtteil wohnen zu können. Dies wird als Verdrängung aus dem Lebensstil bezeichnet (vgl. Holm 2013: 18).

2.2 Methoden der Messung sozialer Vielfalt und Gentrifizierung in Wissenschaft und Praxis

Das momentane Wissen über Gentrifizierungsprozesse in der Forschungslandschaft kann als Stückwerk verschiedener Forschungsansätze und -ergebnisse bezeichnet werden. Seit Beginn der ersten Beschreibungen von Gentrifizierung gibt es Versuche, diese mit typischen Modellverläufen zu erklären und die an den Aufwertungsprozessen beteiligten Akteure zu benennen. Die verschiedenen Modelle unterscheiden sich vor allem in der Anzahl der einzeln definierten, aufeinander folgenden Phasen (vgl. Glatter 2007: 45; Holm 2014: 277; Holm 2012a: 671 f.). Die entwickelten Phasenmodelle von Dangschat/Friedrichs (1988) gelten allerdings eher als Idealverläufe, die empirisch bisher nicht befriedigend belegt worden sind und daher nicht deduktiv angewandt werden sollten. Weder die Phasen noch die Akteursdefinitionen konnten auf andere Forschungskontexte problemlos übertragen werden² (vgl. Glatter 2007: 22 f.; Holm 2011a: 214). Zudem wird die Komplexität der Prozesse, die unter anderem unter dem Einfluss kommunalen Handelns sowie unter strukturellen Veränderungen in den Arbeits- und Wohnungsmärkten stehen, bei idealtypischen Verlaufserklärungen größtenteils ausgeblendet (vgl. Helbrecht 1996: 7).

2 Weiterhin verweist Glatter (2007) darauf, dass die Suche nach einem allgemeingültigen Verlaufskonzept für Gentrifizierung zwecklos sei, da u. a. die Komplexität, Multikausalität und Entstehungsgeschichte von Gentrifizierungsprozessen der Entwicklung eines abstrakten und empirisch überprüfbar Modells widerspreche (vgl. ebd.: 43 f.).

Erklärungsversuche für ein mehrdimensionales Phänomen

Nachfrageorientierte Ansätze

In den 1980er-Jahren entwickelte sich in der Gentrifizierungsdebatte eine Auseinandersetzung zwischen Anhängern der Angebots- und der Nachfragetheorie. In nachfrageorientierten bzw. kulturellen Erklärungsansätzen werden innerstädtische Reurbanisierungstendenzen und damit zusammenhängende Verdrängungsprozesse vor allem auf den Übergang zu einer Dienstleistungsökonomie und den damit einhergehenden neuen Berufsanforderungen, veränderten Biografien, Lebensstilen und Haushaltstypen zurückgeführt.

Ende der 1980er-Jahre gab es in Deutschland die ersten Versuche, die an der Gentrifizierung beteiligten Akteure (Pioniere, Gentrifier etc.) präziser zu bestimmen, um Ergebnisse besser systematisieren und theoretisch einordnen zu können. Dangschat und Friedrichs (1988) definierten als erste Akteure entlang der Individual- und Haushaltsmerkmale Alter, Bildung, Haushaltstyp und Pro-Kopf-Einkommen. In weiteren Studien folgten zahlreiche weitere Abgrenzungen der Akteure (vgl. Blasius/Dangschat 1990; Friedrichs/Kecskes 1996; Harth/Herlyn/Scheller 1996) nach demographischen, sozialstrukturellen und kulturellen Merkmalen, wobei die Kategorisierung der Akteursmerkmale als willkürlich und empirisch nicht nachgewiesen kritisiert wird. Die Beschreibung der an Aufwertungsprozessen beteiligten Akteure ist ein grundlegendes und gleichzeitig weitgehend ungelöstes Problem (vgl. Bernt/Rink/Holm 2010; Glatter 2007: 19).

Mit der sozialstrukturellen Ordnungsform der neuen Lebensstile werden das Auftreten von Gentrifizierung sowie im städtischen Raum ausgetragene Distinktionskämpfe zu erklären versucht. Dabei werden stadtaffine Ein- und Zweipersonen-Haushalte als „neue Urbaniten“ und Träger der Quartiersveränderungen identifiziert, die mit ihrem expressiven Lebensstil und distinktiven Alltagspraktiken den Stadtteil zu prägen beginnen (Beauregard 1986; Blasius 1993; Häußermann/Siebel 1987; Friedrichs 2000; Jager 1986; Zukin 1990).

Angebotsorientierte Ansätze

Neben den beschriebenen nachfrageorientierten Ansätzen gibt es ökonomische Erklärungsversuche, die auf eine Veränderung der Angebotsseite verweisen. Diese gehen der Frage nach, unter welchen Bedingungen Investitionen in Immobilien zu einem bestimmten Zeitpunkt getätigt werden.

Anhand makroökonomischer Investitionszyklen werden Aufwertungsprozesse durch wiederkehrende Kapitalströme in die Immobilien- und Wohnungsmärkte nach Beendigung von Phasen einer Konzentration von Kapital in die Stadtexpansion oder nach Verwertungskrisen auf den Finanzmärkten erklärt (vgl. Holm 2012a: 664 f.).

Bei der Betrachtung mikroökonomischer Prozesse wird Gentrifizierung aufgrund veränderter Investitionsstrategien von privaten und institutionellen Investoren und dem dadurch steigenden Angebot von aufgewertetem Wohnraum erklärt. Zum einen wird von Eigentümern eine Differenz zwischen der kapitalisierten und potenziellen Grundrente eines Gebäudes erkannt (rent-gap). Zum anderen wird eine Differenz zwischen dem langfristigen Gewinn aus einer weiteren Vermietung und dem Verkaufswert durch eine Umwandlung in Eigentumswohnungen beschrieben (value-gap). Indikatoren für ökonomische Erklärungsansätze sind vor allem steigende Grundstücks- und Gebäudewerte, Mietanstiege sowie Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, die auf eine mögliche Verdrängung von

einkommensschwächeren Bewohnern hinweisen (vgl. Smith 1979; Hammel 1999).

Sowohl Angebots- als auch Nachfragekonzepte sind als sich ergänzend zu sehen, da keines für sich eine ausreichende Erklärung für Gentrifizierung liefert. Die Angebotsseite fokussiert auf ökonomische Gesetzmäßigkeiten wie z. B. Konjunkturschwankungen der Produktion und des Kapitals durch niedrige Zinsmärkte. Die Nachfrageseite repräsentiert einen Akteursansatz und fokussiert auf Veränderungen von Konsumtion und Kultur (vgl. Friedrichs 1996: 26 ff.; Glatter 2007: 17; Holm 2012a: 671 ff.).

Multikausale Erklärungsmodelle

Als Alternative zu angebots- und nachfrageorientierten Ansätzen gibt es in der deutschen Gentrifizierungsforschung Versuche, diese mit multikausalen Erklärungsmodellen nachvollziehbar zu machen (vgl. Dangschat 1990; Alisch/Dangschat 1996, Häußermann/Holm/Zunzer 2002). Vor allem die in der Forschung bisher vernachlässigte nationale und lokale politische Regulierung des Wohnungsmarktes durch die Gesetzgebung, Investitionen sowie den Denkmalschutz wird zunehmend als Einflussfaktor auf Stadtentwicklungsprozesse in Forschungsansätze integriert (vgl. Bernt 2015; Bernt/Rink/Holm 2010; Schipper/Wiegand 2015).

Die Kennwerte, die auf Gentrifizierungsprozesse hinweisen, setzen sich in der Regel aus steigenden Wohnkosten sowie einer Zunahme von höheren Einkommensgruppen, jungen Ein- und Zwei-Personen-Haushalten und Dienstleistungsberufen zusammen (vgl. Glatter 2007: 21).

Es lässt sich festhalten, dass Gentrifizierung mittlerweile als ein mehrdimensionaler Prozess verstanden wird, der von mehreren Einflussfaktoren abhängig ist. Kein Erklärungsmodell ist allein in der Lage, die unterschiedlichen Gentrifizierungsprozesse auf den verschiedenen Ebenen empirisch zu erklären. Trotzdem haben die diversen Erklärungsversuche zu der Entdeckung von Einflussfaktoren und Prozesslogiken und somit auch zu der Entwicklung von Gegenmaßnahmen beigetragen (vgl. Bernt/Rink/Holm 2010; Glatter 2007: 21).

Jan Glatter (2007) fasst folgende Einflussfaktoren zusammen, die in eine mehrdimensionale und multikausale Analyse eingehen sollten:

- „Konstellation des Kapital-, Immobilien- und Wohnungsmarktes,
- staatliche Regularien der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung,
- lokale Stadtentwicklungspolitik,
- die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben (Kultur, Tourismus, Gastronomie, Büros),
- die Investitions- und Wohnungsvergabe der Vermieter,
- die Auszugswahrscheinlichkeit der Bewohner,
- die symbolische Aufwertung sowie
- Effekte der Nachahmung und Selbstverstärkung“ (ebd.: 22).

Forschung an der Schnittstelle zwischen Wissenschaft und Praxis

Innerhalb der vergleichenden Stadtforschung „stehen sich Ansätze einer Generalisierung der auf urbane Strukturen wirkenden Globalisierungseffekte und differenzierende Konzepte, die die Vielfältigkeit nationaler und lokaler Entwicklungspfade betonen, gegenüber“ (Glatter/Wiest 2007: 155). Der Forschungsstand setzt sich aus Studien der Segregations-, Stadterneuerungs- und Gentrifizierungsforschung zusammen, wobei letztere die sich mit Stadtentwicklung befassende Forschungslandschaft dominiert (vgl. Roskamm 2013: 19). Durch eine Konzentration der Stadterneuerung auf innerstädti-

sche Altbauquartiere überlagern sich Stadterneuerungs- und Gentrifizierungsdiskurs ohnehin häufig (vgl. Holm 2014: 277).

Mittlerweile wird Gentrifizierung weltweit in Städten unterschiedlicher Größenordnung untersucht (vgl. Glatter/Wiest 2007: 155). In Deutschland forscht man zu dem Thema seit Mitte der 1980er-Jahre, zuerst in westdeutschen Großstädten, nach 1990 wurden Stadtentwicklungsprozesse auch in den neuen Bundesländern mit Gentrifizierungs-Hypothesen in Verbindung gebracht (vgl. Bernt/Rink/Holm 2010; Glatter 2007; Holm 2012a: 675 f.).

Studien, die über einen längeren Nachbarschaftswandel die Fortzugsmotive und Lebensumstände von fortgezogenen Bewohnern erfassen, bilden ein wesentliches Forschungsdesiderat (vgl. Holm 2012a: 675; Slater 2006: 749). Dies ist nicht verwunderlich, da die verschiedenen Fallstudien bei der Untersuchung des sozialen Wandels der Quartiere mit den gängigen zur Verfügung stehenden Methoden (Analyse von Sekundärdaten, Bewohnerbefragungen, repräsentative Befragungen, Experteninterviews) nicht in der Lage sind, einen Großteil der Fortzüge sowie deren Motive über einen längeren Zeitraum nachvollziehbar zu machen (vgl. Atkinson 2000; Bernt/Rink/Holm 2010: 188 ff.).

Ebenso fehlt ein erprobtes Instrument, welches frühzeitig auf Gentrifizierungsprozesse hinweist. Das Erstellen sogenannter Gentrmaps, ein Open-Data-Ansatz, welcher anhand von „georeferenzierten Daten zur Beschreibung von sozio-demographischen, wohnungswirtschaftlichen, funktionalen und symbolischen Veränderungen“ (Holm/Matzat 2013) Dynamiken nachvollziehbar macht und auf potenzielle Verdrängungen hinweist, ist ein erster Versuch in Richtung Frühwarnsystem. Anhand der Informationen der berechneten wohnungswirtschaftlichen³ und soziodemographischen⁴ Indizes werden kleinräumige Daten auf Blockebene in Verbindung gebracht und als Raumtypen visualisiert (vgl. Holm/Matzat 2013; Holm 2011b).

Mit der Verknüpfung einer kleinräumigen Stadt- und Wohnungsmarktbeobachtung versucht auch das BBSR (2014b), politische Entscheidungsträger mit „relevante(n) Fakten sowie Orientierungs- und Bewertungswissen“ (ebd.: 18) zu versorgen. Durch die Kombination verschiedener Datenquellen in Geoinformationssystemen öffnen sich dem BBSR neue kleinräumige Analyseoptionen, um die unterschiedlichen Lebenslagen und Strukturen in der Stadt sowie deren Veränderungen zu beschreiben.

Um die unterschiedlichen innerstädtischen Wohnungsmarktentwicklungen und soziodemografischen Strukturen zu belegen, verbindet das BBSR Angebotsmieten mit den Arbeitslosenzahlen und betrachtet deren Zusammenhänge im städtischen Raum. So konnte z. B. für Stadtteile mit hoher Transferleistungsabhängigkeit nachgewiesen werden, dass sich dort in der Regel Angebotsmieten weniger dynamisch und auf niedrigem Niveau entwickeln. Neben lagespezifischen Mietentwicklungen wird u. a. Fragen der Entwicklung der Marktpreise für Neubauwohnungen, von Nachfragepräferenzen oder der Bevölkerungsentwicklung nachgegangen.

3 Durchschnittliche Angebotsmieten, Anteil der angebotenen Wohnungen, die für ALG2-Empfänger geeignet sind, Anteil von Eigentumswohnungen an allen angebotenen Wohnungen (vgl. Holm 2011b).

4 Arbeitslose insgesamt nach SGB II und III in % der 15- bis 65-jährigen Einwohner, nicht-arbeitslose Empfänger von Existenzsicherungsleistungen in % der Einwohner (u. a. Aufstocker), Kinderarmut, Leistungsempfänger nach SGB XII über 65 Jahre (vgl. Holm 2011b).

Für die Analyse innerstädtischer Wohnlagen werden dabei aggregatstatistische Daten der Kommunen (IRB, KOSTAT)⁵ mit repräsentativen Umfragen (BBSR-Umfrage, Sozioökonomisches Panel) ergänzt. Aus Datenschutzgründen werden bei der Zusammenführung von innerstädtischen Raumgliederungen des IRB und der personenbezogenen Daten des sozioökonomischen Panels nur typbezogene Informationen herausgegeben, sodass Aufschlüsse über den genauen Wohnstandort verhindert werden (vgl. BBSR 2013). Um sozialräumliche Polarisierungen präziser nachvollziehbar zu machen, reichen die Lagetypen⁶ allerdings nur unzureichend aus.

Als Beispiele, wie mit einem Mixed-Methods-Ansatz die Verdrängung von statusniedrigeren Bewohnern durch statushöhere im Zuge von Stadtteilaufwertungen empirisch untersucht werden kann, können exemplarisch die Forschungsansätze von Atkinson/Wolff (2009) sowie Newman/Wyly (2006) genannt werden. Neben einer Analyse umfangreicher quantitativer Daten zu innerstädtischen Wanderungsbewegungen wurden von den Forschern Interviews mit Bewohnern, Aktivisten und anderen Akteuren, die eine Nähe zu den von Verdrängung gefährdeten Bewohnern bzw. Verdrängten haben, geführt, um die Komplexität der Prozesse sowie die verschiedenen Erfahrungen und Wahrnehmungen der involvierten Akteure zu erfassen. Unter anderem konnten die Studien in New York City (USA) sowie in Melbourne und Sydney (Australien) mit Quartiersaufwertungen zusammenhängende Verdrängungsprozesse nachweisen, und es konnte mit Hilfe der qualitativen Daten nachvollziehbar gemacht werden, welche Strategien statusniedrigere Bewohner anwenden, um in ihren unter Nachfragedruck stehenden Stadtteilen weiterhin verbleiben zu können.

Seit den 1990er-Jahren wurde der symbolische Wandel von Quartieren zunehmend mit in die Analyse von Stadtteilaufwertungen aufgenommen. Die Betrachtung der verschiedenen Dimensionen der sozialen, baulichen, kommerziellen und symbolischen Aufwertung ergibt sich aus der Tatsache, dass sich Aufwertungen in den verschiedenen Dimensionen nicht gleichzeitig und in ähnlicher Intensität vollziehen (vgl. Glatter 2007: 42 f.).

Eine Verknüpfung von wohnungswirtschaftlichen Inwertsetzungsstrategien und einem phasenweisen Verlauf, um eine symbolische Aufwertung und die Rolle von Pionieren nachzuzeichnen, ist für den US-amerikanischen Raum von Zukin (1990) und für Berlin-Kreuzberg von Lang (1994, 1998) vorgelegt worden (vgl. Holm 2012a: 673). Die sogenannte symbolische Gentrifizierung vollzieht sich, indem Pioniere als Träger inkorporierten kulturellen Kapitals (vgl. Bourdieu 1983) in ein Gebiet ziehen und dieses mit ihren Alltagspraktiken und Lebensstilen prägen. Dieses mittlerweile auch ortsgebundene kulturelle Kapital wiederum wird immobilienwirtschaftlich in ökonomisches Kapital verwandelt, indem das neue „Image“ des Quartiers gewinnbringend vermarktet und profittreibend eingesetzt wird.

5 IRB (Innerstädtische Raumbbeobachtung): Kooperationsprojekt von Daten liefernden Städten und dem BBSR; Name des entstandenen Datenkatalogs ist IRB. Seine Organisation liegt beim BBSR. KOSTAT: KOSIS-Gemeinschaft KOSTAT betreibt die Sammlung von kommunalstatistischen, insbesondere kleinräumig gegliederten Bevölkerungsdaten zur Verfügung in kommunalen Analysen und anderen öffentlichen und privaten Auswertungszwecken.

6 Für die vergleichende Analyse innerstädtischer Dynamiken unterscheidet das BBSR folgende Lagetypen: City, Cityrand, Innenstadtrand, Stadtrand, Nahbereich. Die Lage des Stadtteils wird von den 51 an der IRB beteiligten Kommunen selbst festgelegt (vgl. BBSR 2014c).

Eine ansteigende Vielfalt der Kombinationsmöglichkeiten, Phänomene und Akteure erschwert einen eindeutigen Gentrifizierungs-Befund (vgl. Holm 2014: 278). Gleichzeitig verwenden wissenschaftliche Analysen im Zusammenhang mit städtischer Veränderung bzw. Aufwertung sozialer und baulicher Strukturen häufig die Begriffe „Reurbanisierung“, „Reinvestment“ oder auch „Revitalisierung“, wodurch zur ohnehin fehlenden einheitlich geteilten Definition weitere Begriffsunschärfen in den Gentrifizierungsdiskurs gebracht werden. Durch die unterschiedlichen Begriffsverwendungen werden vergleichende Analysen zusätzlich erschwert (vgl. Bernt/Rink/Holm 2010: 199; Glatter/Wiest 2007: 156; Holm 2014: 277). Glatter und Wiest (2007) weisen darauf hin, dass „lediglich das Gentrification-Konzept in seiner Ausrichtung auf den sozialen Wandel vermag, individuell-lokale Pfade mit globalen Prozessen zu verknüpfen“ (vgl. ebd.: 156).

In den letzten Jahren ist eine Zunahme an vergleichenden Studien zu verzeichnen, welche die Fülle der Einzelstudien zu unterschiedlichen lokal spezifischen Aufwertungsprozessen im Forschungsfeld mit komparativen Perspektiven ergänzen. Diese wurden im wissenschaftlichen Kontext vermehrt gefordert, um allgemeingültige, typische und besondere Aufwertungstypen zu identifizieren. Damit verbunden ist eine zunehmende Betonung des nationalen, regionalen sowie lokalen Kontextes, in dem sich die Aufwertungsprozesse abspielen, welche von universellen Erklärungsmodellen nicht mehr ausreichend erfasst werden können (vgl. Bernt/Rink/Holm 2010: 2).

3 Forschungsfragen und Forschungsgegenstand

Die Aufgabe des Forschungsvorhabens ist es, Stadtteile, die unter hohem Nachfragedruck stehen, im Hinblick auf Veränderungen der sozialen Vielfalt der Bewohnerschaft zu untersuchen. Neben der Beschreibung des Phänomens sollen Bewertungsansätze entwickelt werden, die es ermöglichen, problematische Entwicklungen und Steuerungsbedarfe zu identifizieren. Auf dieser Grundlage gilt es, Handlungsempfehlungen für Kommunen mit konkreten Strategien und Instrumenten zu erarbeiten. Zu Beginn des Forschungsvorhabens wurden Forschungsfragen konkretisiert und weiterentwickelt. Im Anschluss an die Forschungsfragen erfolgt unter „Forschungsgegenstand“ eine Definition der zentralen Begriffe, die in der Untersuchung verwendet werden.

3.1 Forschungsfragen

Untersuchungsgegenstand/Ausgangssituation

- Wodurch manifestiert sich in Großstädten Nachfragedruck (Indikatorendiskussion)?
- Welche Gebiete stehen unter Nachfragedruck, welche bleiben außen vor?
- Wie ist ihre Attraktivität zu begründen?
- Wie fein- oder grobkörnig sind die Entwicklungen?

Phänomene im Stadtteil

- Welche Aufwertungsprozesse erfolgen in den Stadtteilen?
- Welche Umstände haben zur Aufwertung geführt?
- Lassen sich Aufwertungsprozesse erkennen, die auch den ansässigen Bewohnern oder der Stadtbevölkerung insgesamt zugutekommen?
- Werden die Ziele der Aufwertung erreicht?
- Welchen Einfluss haben unterschiedliche Investorengruppen und für wen werden Neubauquartiere konzipiert? Strahlen sie auf die Umgebung aus?
- Wie hat sich die Angebotssituation im Gebiet verändert?
- Was für ein Image haben die Quartiere? Und wie hat sich das Image verändert?
- Geht von diesen Quartieren ein positives Image für die Gesamtstadt aus oder bilden sich „Inseln“ heraus?

Bewohnerstruktur

- Wie stellt sich die Bevölkerungsstruktur in den Untersuchungsgebieten heute dar?
- Wer zieht in die gefragten innerstädtischen Gebiete, wer zieht im Gegenzug fort und wie dynamisch ist die Fluktuation?
- Können parallel stattfindende Erscheinungen von auffällig hohem Zuzug jenseits städtebaulicher Aufwertungsprozesse beobachtet werden, die im Bestand zu stärkeren Veränderungen der Sozialstruktur führen (z. B. Zuwanderung aus dem Ausland)?
- Sind in Städten Umzugsketten zu erkennen, die sich in verschiedenen Stadtteilen von Quartier zu Quartier verlagern bzw. fortsetzen?
- Wie hat sich die Bevölkerungsstruktur im vergangenen Jahrzehnt verändert?
- Welche Veränderungen der sozialen Mischung lassen sich in den Stadtteilen beobachten?
- Können Zyklen der Abfolge von zunehmender und geringerer sozialer Vielfalt identifiziert werden?

Verdrängungs- und Ausgrenzungsprozesse

- Zeichnen sich Verdrängungsprozesse ab und stehen sie im Kontext der Aufwertung städtebaulicher Strukturen und des Wohnungsbestandes?
- Welche Formen der Verdrängung lassen sich beobachten?
- Bahnen sich Konflikte und Ausgrenzung an und führen sie zu einer unfreiwilligen Segregation?

Handeln der Stadtakteure

- Welche Instrumente setzt die Kommune im Stadtteil ein?
- Wer investiert im Stadtteil und mit welcher Zielsetzung?
- Welche Art von Investitionen erfolgt im Stadtteil?

Bewertung der Stadtteilentwicklung

- Wie ist die heutige Bevölkerungsstruktur im Stadtteil im Vergleich zur Gesamtstadt oder zum Durchschnitt ähnlicher Städte zu bewerten?
- Wo, für wen und unter welchen Bedingungen entfaltet die Veränderung der sozialen Mischung eine Problematik?
- Werden Zugänglichkeiten zu urbanem Leben für bestimmte Bevölkerungsgruppen beschränkt?
- Gibt es Gebiete und Erscheinungen, auf die der Begriff „Gentrifizierung“ mit seiner negativen Implikation zutrifft?
- Ist der Begriff der Gentrifizierung für die unterschiedlichen empirisch feststellbaren Erscheinungsformen überhaupt angemessen?
- Können verschiedene Stufen von Gentrifizierung beobachtet werden?

Empfehlungen

- Welche Strategien (allgemein) verfolgen die Kommunen stadtweit und auf den Stadtteil bezogen?
- Wo definieren Kommunen selbst Problemstellungen?
- Welche Bewertungsmaßstäbe wenden die Kommunen im Hinblick auf unterschiedliche Veränderungsprozesse innerhalb ihrer Stadt an?
- Wird eine strategische Planung für Stadtquartiere mit hohem Nachfragedruck von den Kommunen verfolgt?
- Welche städtebaulichen und sozialstrukturellen Merkmale zeigen sich (Indikatorendiskussion)?
- Welche quantitativen und welche qualitativen Indikatoren fokussieren die Veränderungen sozialer Vielfalt in Stadtgebieten unter Nachfragedruck (Reichweite)?
- Welche Frühwarnsysteme bzw. Vorwarnindikatoren können Kommunen einsetzen, um unerwünscht verlaufende Prozesse rechtzeitig zu identifizieren?
- Welche Kriterien muss ein Stadtteil bzw. Wohnquartier erfüllen, um für die Kommunen Handlungsbedarfe zu signalisieren?

3.2 Forschungsgegenstand

Für die Bearbeitung des Forschungsvorhabens und um die Operationalisierung der Forschungsfragen zu ermöglichen, war es vorab notwendig, sich auf eine Definition der zentralen Begriffe zu verständigen.

Soziale Vielfalt und soziale Mischung

Die Begriffe soziale Vielfalt und soziale Mischung werden in der Untersuchung synonym benutzt. Bestimmt wird die soziale Vielfalt durch die Bevölkerungsstruktur, das heißt die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach Alter, Herkunft sowie nach Merkmalen des ökonomischen und kulturellen Kapitals. Bei der Untersuchung zur sozialen Vielfalt geht es nicht um die Frage nach einem „idealen“ Mischungsverhältnis, sondern um die in den Untersuchungsgebieten erfolgten Veränderungen mit einem Fokus auf problematische Entwicklungen.

Verdrängung und Gentrifizierung

Eine zentrale Frage der Untersuchung fokussiert die Bewertung der Veränderungen in den Untersuchungsgebieten. „Wo, für wen und unter welchen Bedingungen entfaltet die Veränderung der sozialen Mischung eine Problematik?“ Für die Bewertung der Veränderungen wird hier das Konzept der Verdrängung nach Peter Marcuse (vgl. Kapitel 2 Stand der Forschung) festgelegt.

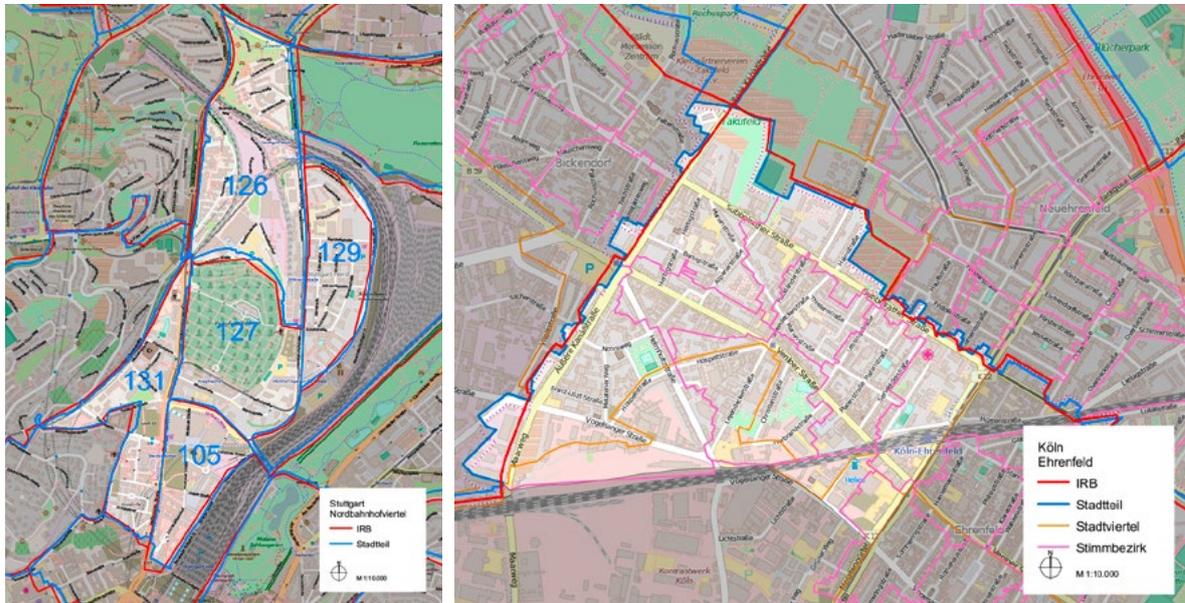
Verdrängung kann als direkte, kulturelle und indirekte Verdrängung erfolgen. Die direkte Verdrängung tritt sowohl als physische (z. B. Abstellen der Heizung, Desinvestition) als auch als ökonomische Verdrängung auf. Bei einer kulturellen Verdrängung fühlen sich besonders Langzeitbewohner in ihren aufgewerteten Quartieren nicht mehr „zu Hause“, da sich soziale Netze auflösen und kulturelle Überformungen im Quartier stattfinden. Auch Veränderungen der kulturellen und öffentlichen Infrastruktur wirken als Verdrängungsmechanismen. Bei der indirekten, exkludierenden Verdrängung schließt sich nach Auszügen aufgrund von Sanierung und/oder Steigerung der Neumieten der Wohnungsmarkt für statusähnliche oder statusniedrigere Bewohner.

Für den Begriff der Gentrifizierung existiert in der Forschung keine allgemein geteilte Definition. Im Rahmen dieses Forschungsvorhabens wird Gentrifizierung als Prozess verstanden, in dem die verschiedenen oben genannten Verdrängungsformen zu einem Bewohneraustausch führen. Im Gentrifizierungsprozess verdrängen Haushalte mit höheren Einkommen Bewohner mit geringen Einkommen aus der Nachbarschaft (vgl. Holm 2014: 277).

Stadtteil, Untersuchungsgebiet und Mikroraum

Zu Beginn der Untersuchung wurde gemeinsam mit den Fallstudienkommunen der Umgriff des Untersuchungsgebiets festgelegt. Dabei wurden zum einen die Wünsche der Kommunen berücksichtigt, die den Fokus auf ein bestimmtes Gebiet legen wollten. Zum anderen musste sich das Untersuchungsgebiet an statistischen Gebietseinheiten orientieren, um auch eine statistische Auswertung der Bevölkerungszahlen durchführen zu können. Im Ergebnis sind die Untersuchungsgebiete unterschiedlich gefasst. Sie decken sich nicht immer mit Stadtteilgrenzen oder zur Verfügung stehenden statistischen Raumeinheiten.

Abb. 3: Karte Stuttgart – Untersuchungsgebiet mit fünf Stadtteilen (eigene Darstellung auf Grundlage von [openstreetmap.org](https://www.openstreetmap.org)) und Karte Köln Ehrenfeld – Untersuchungsgebiet umfasst die Hälfte des Stadtteils (eigene Darstellung auf Grundlage von [openstreetmap.org](https://www.openstreetmap.org))



In Stuttgart besteht das Untersuchungsgebiet Nordbahnhofviertel aus fünf Stadtteilen. In Köln wird nur ein Teilbereich des Stadtteils Ehrenfeld untersucht, das westlich des Ehrenfeldgürtels gelegene Ehrenfeld-West.

Das Untersuchungsgebiet setzt sich in den meisten Fällen aus mehreren Teilgebieten zusammen. Diese kleineren Gebietseinheiten unterhalb der Stadtteilebene werden hier als Quartier oder Mikroraum bezeichnet.

Abb. 4: Einordnung Untersuchungsgebiet in städtische Gebietseinheiten (eigene Darstellung)



Im Fokus der Untersuchung stehen die mit dem Nachfragedruck im Zusammenhang stehenden Entwicklungen und das Handeln der Akteure auf der Mikroebene der Untersuchungsgebiete, die häufig unterhalb der Ebene der offiziellen Stadtteilgrenzen liegen. Die unterschiedlichen historischen Entwicklungen der Quartiere und die lokalen Auswirkungen des spezifischen Nachfragedrucks wie z. B. kleinräumige Investitionspotenziale oder Verdrängungsprozesse sind allerdings nicht getrennt von Entwicklungen auf der Meso- und Makroebene zu betrachten. Um die Prozesse und Daten der Untersuchungsgebiete besser einschätzen zu können, werden diese mit denen der Gesamtstadt oder des Stadtteils (Mesoebene) verglichen, da zum einen Entwicklungen auf der Mikroebene mit stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen oder einem gesamtstädtischen Nachfragedruck zusammenhängen können. Zum anderen können auf diese Weise Unterschiede und Gemeinsamkeiten zum Stadtdurchschnitt herausgearbeitet werden, wobei hierbei in erster Linie quantitative Daten ausgewertet werden. Des Weiteren wird in den Expertengesprächen globalen bzw. nationalen Einflüssen (Makroebene) auf den lokalen Wohnungsmarkt nachgegangen wie z. B. ökonomische Investitionszyklen oder die Bundesgesetzgebung.

4 Methodisches Vorgehen

Die methodische Bewertung der Verdrängung sozioökonomisch schwächerer Bewohner ist eine besondere Herausforderung, mit der sich die Forschungslandschaft seit Längerem konfrontiert sieht. Quantifizierbare Daten wie Statistiken und qualitative Daten wie z. B. das Stadtteil- oder Quartiersimage müssen in Beziehung zueinander gesetzt werden.

Das folgende Kapitel verschafft einen Überblick über die Recherche der zwölf Fallbeispiele für das Forschungsprojekt, das Konzept der Feldforschung sowie die Methoden der quantitativen und qualitativen Messung.

4.1 Recherche Kandidaten und Auswahl Fallbeispiele

Das Auswahlverfahren für die Fallstudien bestand aus mehreren Arbeitsschritten: dem Aufbau eines Kandidatenpools für die Teilnahme am Forschungsprojekt, der Verständigung über die Auswahlkriterien sowie der Erarbeitung eines Auswahlvorschlags.

Im ersten Schritt wurden zwei parallele Verfahren durchgeführt, um geeignete Kandidaten für die Fallstudien zu gewinnen: Zum einen erfolgte eine Recherche nach Beispielquartieren in unterschiedlichen strukturellen Kontexten. Die recherchierten Kommunen wurden daraufhin direkt angeschrieben. Zeitgleich wurde ein Aufruf über Netzwerke und Multiplikatoren verteilt. Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der Städtetag, der Städte- und Gemeindebund, Mietervereine, Transferstellen der Städtebauförderung sowie Verbände und Kammer wie z. B. SRL und IfR wurden gebeten, den Aufruf auf ihrer Internetseite zu platzieren oder ihn über ihre Newsletter zu versenden.

Alle Kommunen, die sich aufgrund des Aufrufs oder des persönlichen Anschreibens gemeldet hatten, wurden im zweiten Schritt gebeten, einen kurzen Fragebogen für den Stadtteil oder das Quartier auszufüllen, mit dem sie sich für die Teilnahme am Forschungsprojekt bewerben wollten. Es war möglich, sich mit einem oder zwei Quartieren zu bewerben.

Im Verlauf des Aufrufverfahrens wurde mit 34 Kommunen kommuniziert, teilweise mehrfach, weil es innerhalb der Verwaltung einen komplexen Abstimmungsbedarf gab oder noch Fragen zum Verfahren offen waren. 21 Kommunen haben entweder explizit abgesagt oder trotz vorherigen Interesses keinen Fragebogen geschickt. Die Gründe für die Absagen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- In der Kommune ist ausreichend Wohnraum vorhanden, es werden keine Entmischungs- und/oder Verdrängungsprozesse in der Stadt konstatiert.
- Die Kommune hat keine Kapazitäten für die Teilnahme an dem Forschungsprojekt.
- Zusätzlicher Abstimmungsbedarf ist innerhalb der Verwaltung bzw. mit der Politik erforderlich, um abschließend eine Zusage geben zu können.
- Von der Kommune wird die Befürchtung geäußert, durch die Thematisierung von Mietentwicklungen Unruhe in den nachgefragten Stadtteilen hervorzurufen.

Zum Ablauf der Frist hatten 13 Städte für 19 Gebiete einen Fragebogen ausgefüllt und sich damit verbindlich für die Teilnahme beworben. Der Fragebogen war, neben eigenen Recherchen und dem von den Kommunen zur Verfügung gestellten Material, Grundlage für die Erstellung von Auswahlsteckbriefen. Jedes Gebiet wurde in einem dreiseitigen Steckbrief nach einheitlicher Struktur mit Aussagen

zur Gesamtstadt, zur städtebaulichen Situation, zur Bevölkerungszusammensetzung, den Veränderungsprozessen sowie den kommunalen Strategien dargestellt. Jeder Steckbrief schließt mit einer zusammenfassenden Bewertung.

Auf einem Expertenhearing wurden folgende Kriterien zur Auswahl der Stadtteile vorgestellt:

- Es sollten wachsende Städte und in Ausnahmen Städte mit stabiler Bevölkerungsentwicklung ausgewählt werden.
- Hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt: Aufgrund der Datenlage war es bis zum Zeitpunkt der Auswahl nicht möglich, verlässliche Aussagen über die tatsächliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu treffen. Daher wurde die Meldung durch die Kommunen als ausreichender Nachweis für die Beurteilung des Nachfragedrucks bewertet, den es im Laufe der Untersuchung zu überprüfen galt.
- Die Beobachtung oder Befürchtung, dass Bewohner durch statushöhere oder einkommensstärkere Gruppen verdrängt werden, wurde im Auswahlverfahren ebenfalls durch die Meldungen der Kommunen belegt. Auch hier galt es, die Verdrängungsprozesse im Laufe der Untersuchung zu charakterisieren.
- Die Kommunen setzen in unterschiedlichem Maße Strategien und Instrumente auf Stadtteil- und Stadtebene ein. Ausgewählt werden sollten vor allem Stadtteile, in denen eine Bandbreite an Strategien und Instrumenten zur Anwendung kommt.
- Es sollte grundsätzlich möglich sein, zwei Quartiere einer Stadt zu untersuchen. Dies ermöglicht eine bessere Vergleichbarkeit unterschiedlicher Prozesse in einem einheitlichen städtischen Kontext sowie eine höhere Bearbeitungstiefe.
- Die Problematik der Datenverfügbarkeit stellte sich vor allem bei den Kommunen, die keine Daten aus der Innerstädtischen Raubeobachtung (IRB) des BBSR zur Verfügung stellen, beziehungsweise keine kleinräumigen Daten erheben oder für das Forschungsprojekt passend aufbereiten können. Hier galt es im Einzelfall abzuwägen, ob die Untersuchung bei einer abweichenden (statistischen) Datenlage trotzdem erfolgen sollte.

Darüber hinaus wurden die Größe der Städte sowie ihre regionale Verteilung im Bundesgebiet berücksichtigt. Nicht in die Untersuchung aufgenommen werden sollten Quartiere, die durch eine funktionelle Homogenisierung wie beispielsweise Tourismus oder durch eine Bewohnergruppe, z. B. Studierende, geprägt sind.

Auf Grundlage der Auswahlkriterien wurden in Abstimmung mit BMUB und BBSR die folgenden Fallbeispiele ausgewählt:

Abb. 5: Tabelle Fallstudienstädte und Untersuchungsgebiete (eigene Darstellung)

Bundesland	Stadt	Einwohner 2015	Untersuchungsgebiet	Einwohner 2015
Berlin	Berlin	3.610.156	Emdener Straße	18.040
Hessen	Frankfurt	708.543 (2014)	Nordend-Ost	23.017 (2014)
Hessen	Frankfurt	708.543 (2014)	Ostend	23.667 (2014)
Niedersachsen	Hannover	528.879	Calenberger Neustadt	6.768
Nordrhein-Westfalen	Köln	1.061.465	Deutz	15.154
Nordrhein-Westfalen	Köln	1.061.465	Ehrenfeld-West	14.394
Sachsen	Leipzig	560.472	Leipziger Osten	21.498 (2014)
Sachsen	Leipzig	560.472	Plagwitz	15.067
Rheinland-Pfalz	Mainz	209.660	Neustadt-Süd	21.308
Bayern	München	1.521.678	Obergiesing	45.129
Nordrhein-Westfalen	Münster	305.235	Hansaplatz/ Hafen/ Herz-Jesu	7.937
Baden-Württemberg	Stuttgart	602.301	Nordbahnhofviertel	11.632

Bei den ausgewählten Fallbeispielen handelt es sich um Gebiete in Millionenstädten sowie in großen und kleineren Großstädten. Zudem sind es wachsende Städte mit steigenden Bevölkerungszahlen und einer positiven Bevölkerungsprognose. Die Meldung der Kommunen wurde als Ausgangspunkt genommen, um den Nachfragedruck in den Untersuchungsgebieten näher zu beleuchten und im Ergebnis verlässlichere Aussagen über quartierspezifische Nachfrageentwicklungen sowie Veränderungen der lokalen Sozialstruktur treffen zu können. Auch wenn die Lage des Untersuchungsgebietes sowie seine städtebauliche Struktur keine prioritären Kriterien sein sollten, weist das Feld der ausgewählten Quartiere eine Vielfalt der Lagen und der städtebaulichen Strukturen auf. Es gibt einerseits die innenstadtnahen Gründerzeitgebiete, die unter fortgeschrittenem Nachfrage- und Transformationsdruck stehen, andererseits sogenannte Quartiere der zweiten Reihe, die erst in jüngster Zeit mit Nachfragedruck und Mietensteigerungen konfrontiert sind. In den ausgewählten Kommunen und Quartieren werden darüber hinaus unterschiedliche Instrumente und Maßnahmen eingesetzt, von der Städtebauförderung bis hin zu Milieuschutzsatzungen.

Berlin Emdener Straße

In der Emdener Straße vollzog sich eine Entwicklung vom Arbeiterquartier über einen benachteiligten Stadtteil bis hin zu einem nachgefragten Wohnstandort. In den letzten Jahren verzeichnet der Stadtteil auch aufgrund der starken Wohnungsnachfrage in Berlin einen Anstieg der Wohnkosten.

Größe
Stadt: 3.610.156 Einwohner
UG: 18.040 Einwohner
Einwohnerentwicklung 2005 - 2015
Stadt: + 8,1%
UG: + 9,6%
Entwicklung SGB II-Bezug
Stadt: - 24% (2006 - 2013)
UG: - 34,0% (2005 - 2015)
Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre
Stadt: + 4,4%
UG: + 26,3%



Foto: plan zwei

Frankfurt Nordend-Ost

Am Stadtteil Nordend-Ost zeigt sich die Weiterentwicklung eines bereits seit längerer Zeit aufgewerteten Gründerzeitquartiers. Der Stadtteil ist bei Bewohnergruppen der Mittelschicht beliebt und wird in den letzten Jahren vermehrt von einkommensstärkeren Wohnungssuchenden nachgefragt.

Größe
Stadt: 708.543 Einwohner (2014)
UG: 23.017 Einwohner (2014)
Einwohnerentwicklung 2005 - 2014
Stadt: + 12,4%
UG: + 6,1%
Entwicklung SGB II-Bezug
Stadt: - 28,3%
UG: - 43,9%
Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre
Stadt: + 17,5% (2005 - 2014)
UG: + 5,1% (2005 - 2014)



Foto: plan zwei

Frankfurt Ostend

Der Stadtteil Ostend ist im Süden von ehemaligen Industrie- und Hafenterrassen umgeben. Seit mehreren Jahren werden dort mehrere großmaßstäbliche städtebauliche Projekte für die Weiterentwicklung zu einem Dienstleistungsstandort sowie höherpreisige Wohnungen realisiert.

Größe
Stadt: 708.543 Einwohner (2014)
UG: 23.667 Einwohner (2014)
Einwohnerentwicklung 2005 - 2015
Stadt: + 12,4%
UG: + 9,4%
Entwicklung SGB II-Bezug
Stadt: - 28,3%
UG: - 30,9%
Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre
Stadt: + 17,5% (2005 - 2014)
UG: + 10,4% (2005 - 2014)



Foto: plan zwei

Hannover Calenberger Neustadt

Die zentral und universitätsnah gelegene Calenberger Neustadt hat Wohnangebote unterschiedlicher Preislagen. Der Stadtteil ist städtebaulich und sozial parzelliert, er ist in Teilbereichen migrantisch und studentisch geprägt. Seit kurzem werden verstärkte Mietsteigerungen beobachtet.

Größe
Stadt: 528.879 Einwohner
UG: 6.768 Einwohner
Einwohnerentwicklung 2005 - 2015
Stadt: + 4,2%
UG: + 6,2%
Entwicklung SGB II-Bezug
Stadt: - 1,9%
UG: - 22,8%
Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre
Stadt: + 8,2%
UG: + 17,8%



Foto: plan zwei

Köln Deutz

Der Stadtteil Deutz und vor allem die das Wohngebiet umgebenden Gewerbeflächen befinden sich seit Anfang der 2000er-Jahre in einem Umstrukturierungsprozess mit der Neuansiedlung von Dienstleistungsunternehmen. Seit einigen Jahren erfährt der Stadtteil eine neue preissteigende Nachfrage.

Größe
Stadt: 1.061.465 Einwohner
UG: 15.154 Einwohner
Einwohnerentwicklung 2005 - 2015
Stadt: + 7,1%
UG: + 0,7%
Entwicklung SGB II-Bezug
Stadt: - 3,7%
UG: - 20,0%
Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre
Stadt: + 10,4%
UG: + 9,7%



Foto: plan zwei

Köln Ehrenfeld-West

Der in der Gründerzeit entstandene Stadtteil Ehrenfeld-West war ein Arbeiterstadtteil mit zahlreichen Industrieanlagen. Im Strukturwandel entwickelte er sich zu einem Stadtteil der Armen und Migranten. Heute hat er das Image eines Multikulti- und Szenestadtteils, der stark nachgefragt wird.

Größe
Stadt: 1.061.465 Einwohner
UG: 14.394 Einwohner
Einwohnerentwicklung 2005 - 2015
Stadt: + 7,1%
UG: + 9,5%
Entwicklung SGB II-Bezug
Stadt: - 3,7%
UG: - 21,0%
Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre
Stadt: + 10,4%
UG: - 2,0%



Foto: plan zwei

Quellen: Kommunale Statistiken und Laufende Raumbewertung des BBSR, eigene Berechnungen.
Wenn nicht anders angegeben, stammen die Daten aus dem Jahr 2015 bzw. bei der Entwicklung aus 2005-2015.

Leipzig Leipziger Osten

Der Leipziger Osten ist ein stark verdichtetes Arbeiterquartier der Gründerzeit. Die zentrale Lage, das vorhandene Wohnungsangebot und die niedrigen Mieten machen das Viertel attraktiv. Nach wie vor werden die Mieten vieler Haushalte von der Kommune bezuschusst.

Größe
 Stadt: 567.846 Einwohner
 UG: 22.552 Einwohner
Einwohnerentwicklung 2005 - 2015
 Stadt: + 14,8%
 UG: + 35,7%
Entwicklung SGB II-Bezug
 Stadt: - 9,8%
 UG: - 29,0%
Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre
 Stadt: + 2,8% (2009 - 2013)
 UG: k.A.



Foto: plan zwei

Leipzig Plagwitz

Plagwitz steht beispielhaft für die dynamische Entwicklung eines gründerzeitlichen Stadtteils mit umgenutzten Industrieanlagen. Aus dem einstigen Problemstadtteil ist ein angesagtes Quartier der „Kreativen“ und jungen Milieus geworden. Zunehmend wird ein Verdrängungsdruck thematisiert.

Größe
 Stadt: 567.846 Einwohner
 UG: 15.067 Einwohner
Einwohnerentwicklung 2005 - 2015
 Stadt: + 14,8%
 UG: + 38,2%
Entwicklung SGB II-Bezug
 Stadt: - 10,8%
 UG: - 9,8%
Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre
 Stadt: + 2,8% (2009 - 2013)
 UG: + 12,8% (2009 - 2013)



Foto: plan zwei

Mainz Neustadt-Süd

Die Neustadt-Süd mit gründerzeitlicher und Nachkriegsbebauung befindet sich zentral zwischen Hauptbahnhof und Rhein. Befürchtet wird, dass die Wohnkosten durch zahlreiche Investitionen, die hohe Nachfrage, die Lagegunst und durch das angrenzende Entwicklungsprojekt am Hafen steigen.

Größe
 Stadt: 209.660 Einwohner
 UG: 21.308 Einwohner
Einwohnerentwicklung 2005 - 2015
 Stadt: + 8,4%
 UG: + 5,1%
Entwicklung SGB II-Bezug
 Stadt: + 4,5%
 UG: - 2,3 %
Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre
 Stadt: + 15,7%
 UG: + 14,8%



Foto: plan zwei

München Obergiesing

Obergiesing ist ein großer Stadtteil in einer stark wachsenden Großstadt. In dem ehemaligen Arbeiterstadtteil sind Investitionen erfolgt, u. a. der Neubau hochwertiger Wohnungen auf dem ehemaligen Agfa-Gelände. Seit einigen Jahren wird der Wohnstandort stark nachgefragt.

Größe
 Stadt: 1.521.678 Einwohner
 UG: 45.129 Einwohner
Einwohnerentwicklung 2005 - 2015
 Stadt: + 18,1%
 UG: + 20,3%
Entwicklung SGB II-Bezug
 Stadt: + 6,9%
 UG: + 8,3%
Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre
 Stadt: + 27,9% (2005-2014)
 UG: + 26,5% (2005 - 2014)



Foto: plan zwei

Münster Hafen, Hansa, Herz-Jesu

In Münster lässt sich untersuchen, wie sich in einer kleineren und solitären Großstadt ein Wohnquartier neben einem prosperierenden Hafenareal entwickelt. Im Zuge der Umstrukturierung des Hafens und der damit verbundenen Aufwertung erfahren benachbarte Gebiete eine neue Attraktivität.

Größe
 Stadt: 305.235 Einwohner
 UG: 7.937 Einwohner
Einwohnerentwicklung 2005 - 2015
 Stadt: + 9,4%
 UG: + 11,1%
Entwicklung SGB II-Bezug
 Stadt: k.A. *
 UG: k.A. *
Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre
 Stadt: + 13,2%
 UG: + 18,8%



Foto: plan zwei

Stuttgart Nordbahnhofviertel

Das Untersuchungsgebiet liegt im Entwicklungsgebiet von Stuttgart 21, womit umfangreiche Wohnungsneubauten verbunden sind. Zugleich lässt sich im gründerzeitlichen Bestand eine Dynamik von Privatisierung öffentlichen Wohnraums, steigender Mieten und Wohnungsverkäufen beobachten.

Größe
 Stadt: 602.301 Einwohner
 UG: 11.623 Einwohner
Einwohnerentwicklung 2005 - 2015
 Stadt: + 8,2%
 UG: + 26,8%
Entwicklung SGB II-Bezug
 Stadt: + 0,7%
 UG: + 2,8%
Entwicklung Kohorte 18 - 29 Jahre
 Stadt: + 19,5%
 UG: + 32,5%



Foto: plan zwei

Quellen: Kommunale Statistiken und Laufende Raumbewertung des BBSR, eigene Berechnungen.
 Wenn nicht anders angegeben, stammen die Daten aus dem Jahr 2015 bzw. bei der Entwicklung aus 2005-2015.
 * Anmerkung: eine Zeitreihenbildung ist im ausgewählten Zeitraum 2005 – 2015 nicht möglich, da durch eine Revision der Statistik der Grundsicherung für Arbeitssuchende Daten ab 2014 mit älteren Daten nicht vergleichbar sind.

4.2 Untersuchungsansatz

Konzept für die Feldforschung

Ausgangspunkt der Untersuchung sind die ausgewählten zwölf Fallstudien, die mittels vergleichender Analysen in Beziehung zu ihren lokalen Kontexten und in Beziehung zueinander gesetzt werden. Die vergleichende Untersuchung greift dabei gleichermaßen auf beschreibende und hermeneutisch explorierende Methoden zurück. Mit objektivierbaren, aber wenig kleinräumig präzisierbaren Daten und qualitativer Expertise soll ein Maßstab zur Einordnung der Untersuchungsgebiete entwickelt werden.

Durch die Untersuchung verschiedener Stadtteile werden Aufschlüsse über die Besonderheiten und Ähnlichkeiten, unterschiedliche Ursachen und Einflussfaktoren erlangt. Auch werden lokale Gemeinsamkeiten sowie Unterschiede von weit entwickelten und erst in der frühen Entwicklung begriffenen Nachfragestadtteilen untersucht. Dabei wird überprüft, welche universellen Muster und Erklärungen für Quartiere unter Nachfragedruck wie zum Beispiel eine bestimmte Bausubstanz, ein Imagewandel oder Nachfragepotenzial für die beobachtbaren Phänomene zutreffen (vgl. Glatter 2007: 42f.; Glatter/Wiest 2007: 160 ff.).

Das Forschungsvorhaben zeigt anhand einer qualitativen und quantitativen Herangehensweise Zusammenhänge zwischen Zuzug, sozialer Ungleichheit, Segregationstendenzen und stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen auf. Der Ansatz des mehrdimensionalen Stadtteilvergleichs sowie die Verbindung von quantitativen und qualitativen Methoden ermöglichen einen komplexen und differenzierten Blick auf Stadtteile und Stadtquartiere und ihrer Rahmenbedingungen. Somit kommt das Forschungsvorhaben den Forderungen nach komparativer Forschung, einer Kombination von Methoden und Mehrebenenanalyse (siehe auch Kapitel 2.2), nach (vgl. Breckner 2013: 194; Glatter 2007: 47; Holm 2012a: 679).

Für die Analyse der Stadtteilveränderungen und der Bearbeitung der übergeordneten Forschungsfragen wurden im ersten Schritt die Stadtteilbiographien mehrdimensional skizziert und in den Kontext des jeweiligen Untersuchungsgebietes und der Gesamtstadt eingeordnet. Im zweiten Schritt erfolgte eine Querauswertung entlang der Forschungsfragen, in der die Untersuchungsgebiete vergleichend bewertet wurden.

Methoden der Messung

Die Grenzen kommunaler Wohnungsmarktbeobachtung, die in der Regel auf gesamtstädtische Trends und selten auf kleinräumige Betrachtungsräume abstellt, führen dazu, dass der Untersuchung vor Ort besondere Bedeutung zukommt. Die vorhandenen kommunalen Erhebungen zur kleinräumigen Stadtteil- und Quartiersanalyse dienen der Orientierung, bilden jedoch die zeitnahe und kleinräumige Entwicklung nur unzureichend ab. Kleinräumige Handlungsbedarfe können nicht immer erkannt werden, insbesondere bei punktuellen Entwicklungen unterhalb des statistischen Screenings (vgl. Haxter 2008: 7).

Eine Einordnung des Nachfragedrucks in den Untersuchungsgebieten in den Stadtkontext und auch die Bewertung des Verdrängungsdruckes kann grundsätzlich nicht allein über statistische Daten vorgenommen werden. Die kommunale Statistik bildet nur bedingt Dimensionen von Nachfragedruck ab, kann aber über Erhebungen von sozialstatistischen Merkmalen insbesondere die Analyse im Längsschnitt darstellen helfen. Für ein Verständnis des Stadtteils und die qualifizierte Erstellung von Quar-

tiersprofilen sind Expertengespräche und strukturierte Begehungen unter Einbeziehung sozialstatistischer Befunde erforderlich.

Die in der Gentrifizierungsforschung geläufigen Methoden der Analyse von Quartiersveränderungen wurden im vorliegenden Forschungsvorhaben triangulativ angewandt (vgl. Atkinson/Wulff/Reynolds/Spinney 2011; Blasius 1993; Friedrichs 1996; Glatter 2007).

Mit der so genannten **Spurensucher-Methode** werden augenscheinliche Veränderungen in der Bausubstanz, Infrastruktur und Anzeichen auf der symbolischen Ebene anhand von Stadtteilbegehungen erhoben. Der Blick der Forscher verknüpft mehrere Indizien, die auf Veränderungen im Stadtteil hinweisen. Gleichzeitig wird eine erste Quartiersabgrenzung möglich.

Mit der **Experten-Methode** werden diverse lokale Akteure zu den Stadtteil- und Quartiersentwicklungen befragt, die sowohl berufsqualifizierte Experten wie z. B. Stadtverwaltung, Sozialarbeiter oder Stadtplaner als auch Bewohner sein können. Sie sollen aufgrund ihrer Fachexpertise, ihres ehrenamtlichen Engagements oder beispielsweise auch ihrer Vereinsmitgliedschaft über Expertenwissen des Quartieralltags und der lokalen Geschichte verfügen.

Mit Hilfe der **Aggregat-Methode**, der Analyse von aggregierten Sekundärdaten amtlicher Erhebungen oder Primärerhebungen anderer Forscher, lassen sich für abgegrenzte Raumeinheiten verschiedene Daten auswerten, die als Indikatoren für beispielsweise Nachfragedruck in Betracht kommen (vgl. Glatter 2007: 52).

Die Ausgestaltung der Begehung und der Befragung mit Instrumenten wie der **Nadelmethode** zur Visualisierung von quartiersrelevanten Orten (vgl. Krisch 2009) oder der **lokalen Feldanalyse** zur systematischen Erfassung von Akteuren (vgl. Geiling/Schwarzer/Heinzelmann/Bartnick 2002) wurde in das Untersuchungsdesign einbezogen.

Im Zentrum der Untersuchung steht die Forschungsfrage, inwiefern sich soziale Vielfalt in Stadtteilen und Quartieren unter Nachfragedruck immer noch in ausdifferenzierten Milieukonstellationen, Einkommens-, Haushalts- sowie Altersstrukturen darstellt und auf welcher Ebene es zur Veränderung der Sozialstruktur und zu Segregationstendenzen kommt.

Auch die in den Untersuchungsgebieten vorgefundenen und sich verändernden Wohnbedingungen, materiellen, kulturellen und sozialen Eigentümerstrukturen, Infrastrukturangebote, Gewerbestrukturen und Raumsymboliken werden auf Transformationsfolgen und Verdrängungsdruck hin untersucht.

Erst durch den Vergleich der verschiedenen Voraussetzungen und Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Veränderung und durch den anschließenden Vergleich mit der Gesamtstadt sowie den Vergleichsstädten im Untersuchungsfeld können Verdrängungsdruck, Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung sowie zivilgesellschaftliches Engagement richtig kontextualisiert werden.

Bei einer Reihe von Untersuchungsgebieten handelt es sich um innerstädtische Stadtteile, in denen im Vergleich zum Rest der zentrumsnahen Lagen noch preiswertes Wohnen zu finden ist bzw. vor kurzem noch zu finden war. Mittels einer mehrdimensionalen Herangehensweise kann in der vergleichenden Perspektive ihre Bedeutung im Gesamtgefüge der Stadtentwicklung zugeordnet werden.

In der Gentrifizierungsforschung wird die Verdrängung alteingesessener Bewohner bzw. der Verlust sozialer Vielfalt thematisiert. Bislang gibt es keine Methode, mit der Verdrängungsprozesse umfassend untersucht und nachgewiesen werden können. Zum einen sind Verdrängungsprozesse und Zugangsbarrieren mit Sekundärdaten nur sehr grob und nach längeren Zeiträumen nachzuvollziehen, da sie meist nicht eindeutig, feingliedrig oder aktuell genug sind. Zum anderen sind Bewohnerbefragungen zu Umzugsmotiven aufwändig und werden kaum und nur punktuell durchgeführt. Dem konstatierten Mangel an qualitativen Beschreibungen von Verdrängungsprozessen (vgl.; Holm 2012a; Slater 2006) kann das Forschungsprojekt mit seinen Quartiersbeschreibungen eine vergleichende empirische Auswertung entgegensetzen.

Zu den typischen Anzeichen und sichtbaren Folgen einer Gentrifizierung gehören steigende Mieten, Modernisierung und Neubau von Wohnungen, Umwandlungen in Eigentumswohnungen als bauliche Dimension, neue Bewohnerstrukturen als soziale Dimension, Veränderungen der Infra- und Einzelhandelsstruktur als kommerzielle Dimension sowie eine Attraktivierung des Quartiersimages und einer „Verwandlung der Stadtteile in eine Bühne expressiver Lebensstile“ als symbolische Dimension (vgl. Glatter 2007: 41; Holm 2012: 664). Die lokale Stadtentwicklungspolitik ist neben staatlichen Regularien der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ein nicht zu vernachlässigender Einflussfaktor auf den Verlauf von Veränderungsprozessen in den unter Nachfragedruck geratenen Stadtteilen.

Das Forschungsvorhaben hat zum Ziel Handlungsempfehlungen zu formulieren, die bei der Gestaltung und dem Erhalt sozialer Vielfalt auf den unterschiedlichen Ebenen des föderalen Systems behilflich sein sollen. Der Vergleich von Stadtteilen, der spezifische Besonderheiten und Aufwertungsvarianten aufzeigen soll, erscheint demnach zielführend.

Für die qualitative und quantitative Analyse der Fallbeispiele waren sechs Dimensionen forschungsleitend, anhand derer die Entwicklungen in den Untersuchungsgebieten vergleichend erhoben wurden (vgl. Glatter 2007: 22 sowie Kap. 2):

- Städtebauliche Dimension – Entstehungszusammenhang, räumliche, bauliche und planungszielbezogene Struktur des Gebietes
- Angebotsdimension – Nahversorgung, Gastronomie, soziale, kulturelle und touristische Infrastruktur sowie Mobilitätsangebote
- Wohnungswirtschaftliche Dimension – Entwicklungen des Wohnungsmarktes, Eigentümerstrukturen und Investitionen
- Soziale Dimension – Veränderung der Bevölkerungsstruktur, Verdrängung, Zusammenleben und zivilgesellschaftliches Engagement
- Symbolische Dimension – Image des Stadtteils nach innen und nach außen
- Kommunale Steuerungsdimension – kommunale Strategien und Instrumente auf Stadt- und Stadtteilebene

4.3 Qualitative Analyse

Die methodischen Schritte der qualitativen Analyse – Dokumentenauswertung, Interviews und Begehung des Untersuchungsgebietes – wurden teils parallel, teils nacheinander durchgeführt. Zu Beginn der Fallstudienuntersuchung erfolgte eine Vorabrecherche und Auswertung von Dokumenten zur Stadtentwicklung wie z. B. Wohnraumkonzepte und Monitoring soziale Stadtentwicklung sowie Dokumente

zur Stadtteilentwicklung wie z. B. integrierte Handlungskonzepte und vertiefende Untersuchungen zum Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung. Ergänzend sind Presseartikel und Medienberichte zur Wohnungssituation in den Städten und Untersuchungsgebieten recherchiert und ausgewertet worden.

Für die halbstandardisierten Interviews hat die Arbeitsgemeinschaft einen Interviewleitfaden sowie einen Leitfaden für die Begehung erstellt. Um die Praktikabilität der Leitfäden zu überprüfen, wurden ein Interview mit Akteuren aus der Zivilgesellschaft und eine Begehung der Calenberger Neustadt in Hannover als Pretest durchgeführt. Anschließend sind beide Leitfäden überarbeitet und mit dem Auftraggeber abgestimmt worden.

Die Arbeitsgemeinschaft hat die Bereisungen im Zeitraum zwischen Mai und September 2016 durchgeführt. Im Rahmen der Bereisung wurden pro Fallbeispiel mindestens drei leitfadengestützte Gruppeninterviews bzw. Einzelinterviews mit unterschiedlichen Akteursgruppen geführt und protokolliert:

- Stadtverwaltung, entsprechende Fachbereiche
- Soziale Einrichtungen wie z. B. Kita, Grundschule, Familienzentrum, Quartiersmanagement, Bürgerbüro
- Zivilgesellschaft, z. B. Bürger, Bürgerinitiative, Nachbarschaftsverein
- Lokale Wirtschaft, z. B. Immobilienwirtschaft, Zusammenschluss von Einzelhändlern
- wenn vorhanden: Wissenschaft, z. B. Forscher, die zu dem Stadtteil gearbeitet haben

Kam mit einer Akteursgruppe oder einem Interviewpartner an den Tagen der Bereisung kein Termin zustande, wurden Telefoninterviews geführt. In einzelnen Fällen wurden zusätzliche Interviewtermine vereinbart und durchgeführt. In Karten des Stadtteils haben die Interviewten Veränderungen im Stadtteil wie Baumaßnahmen, Wohnlagen, soziale Infrastruktur und Nahversorgung eingezeichnet.

Die Begehung der Untersuchungsgebiete konzentrierte sich auf in Vorgesprächen mit lokalen Akteuren und durch Recherche ermittelte Orte innerhalb der Untersuchungsgebiete, an denen sich mutmaßlich Veränderungen oder auch Konflikte zeigen. Das konnte eine sich ändernde Ladenzeile, eine Häufung von Gebäudesanierungen oder auch ein durch Infrastrukturmaßnahmen veränderter Stadtplatz sein. Von diesen Mikroräumen aus wurden in den Begehungen das Umfeld und die Einbettung der Mikroräume des Stadtteils erkundet. Die Begehung erfolgte mit Hilfe eines Leitfadens, sodass die Informationen vergleichend erhoben und dokumentiert werden konnten. Besonderheiten wurden fotografisch erfasst. Für jedes Gebiet wurden die Ergebnisse der Begehung in einer Dokumentation zusammengefasst.

Um weitere Informationen über den Immobilienmarkt im Untersuchungsgebiet zu erhalten, wurden zusätzlich alle Kommunen gebeten, auf einer Karte die großen Liegenschaften und Bestände im Untersuchungsgebiet zu kennzeichnen bzw. eine Karte mit der Eigentümerstruktur zur Verfügung zu stellen. Diese Karten liegen den Kommunen in der Regel nicht vor. Bei mehreren Kommunen handelt es sich eigenen Aussagen zufolge um einen insgesamt kleinteiligen Eigentumsbestand, sodass aus ihrer Sicht der Aufwand für eine Visualisierung nicht notwendig erschien. Mehrere Kommunen haben Karten erstellt, auf denen die differenzierte Eigentümerstruktur sichtbar wird. So können Eigentumsformen und ihre Verteilung im Untersuchungsgebiet deutlich werden, die für die Beurteilung der Umwandlungs- und Verdrängungsperspektive sehr hilfreich sind.

4.4 Quantitative Analyse

Ein wichtiger Bestandteil der Untersuchung ist die Auswertung kleinräumiger Daten. Vor allem im Längsschnitt lassen sich Veränderungen im Untersuchungsgebiet mittels Datenreihen deutlich erkennen. Die Kommunen entwickeln ihre Datenbestände und stellen sie in der Regel für Forschungszwecke zur Verfügung. Die Umgriffe der Untersuchungsgebiete wurden daher im Regelfall an die statistisch erfassten Stadtteile angepasst (sogenannte Zweisteller). In einer Reihe von Fällen werden von den Kommunen unterhalb der Stadtteilebene Teilgebiete dargestellt (sogenannte Dreisteller). Die Gebietsumgriffe der Dreisteller sind zumeist historisch gewachsen und entsprechen nicht selten städtebaulich und sozial definierten Quartieren. Die statistische Erfassung von Quartieren bzw. Mikroräumen war somit in einer Reihe von Fällen gewährleistet, konnte allerdings nicht flächendeckend für Quartiersvergleiche eingesetzt werden.

Die Kommunen wurden gebeten, einer Merkmalsliste entsprechend Daten auf der Ebene der Zwei- und Dreisteller zusammenzustellen. In Fällen der Gebietsabweichung (Köln Ehrenfeld-West, Leipzig Leipziger Osten und Münster) haben die Kommunen gesondert statistisches Material zur Verfügung gestellt.

Vor allem sechs sozialstatistische und allgemeine Merkmale der Bevölkerungsentwicklung erwiesen sich in der Sichtung der gelieferten statistischen Daten hinsichtlich der Forschungsfragen als zielführend. Für die Detailauswertung wurden diese Merkmale zur Bevölkerungsentwicklung über einen Zeitraum von – sofern ermittelbar – 2005 bis 2015 ausgewählt. Für die Darstellung der sozialen Dimension wurden erfasst:

1. die Einwohnerentwicklung
2. die Entwicklung und der Anteil der jeweiligen Altersgruppen
3. die Entwicklung und der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund an der Bevölkerung
4. die Entwicklung und der Anteil von SGB II-Beziehern
5. die Entwicklung der Zu- und Fortzüge in das Untersuchungsgebiet innerhalb der Stadt
6. die Entwicklung der Zu- und Fortzüge in das Untersuchungsgebiet über die Stadtgrenzen hinweg

Zusätzlich stellten die Kommunen, sofern nicht öffentlich verfügbar,

7. Bodenrichtwertkarten der letzten zehn Jahre für die jeweiligen Untersuchungsgebiete zusammen.

Für die Untersuchungsgebiete und in Teilen auch für die Dreisteller wurden näherungsweise Durchschnittswerte aus den Bodenrichtwertkarten errechnet und die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Längsschnitt als ein Anhaltspunkt für Preisentwicklung im Wohnungsbau- und auch Wohnungsbestand dargestellt.

Die Indikatoren 1 bis 7 bilden zwei der fünf forschungsleitenden Längsschnitt-Dimensionen (vgl. Kap. 4.2) in Teilen ab (soziale und wohnungswirtschaftliche Dimensionen).

Mit den von den Kommunen gelieferten und den IRB-Daten zu den sieben ausgewählten Merkmalen lassen sich Dynamiken im Längsschnitt erkennen. Aus der Vervollständigung des Instruments über alle sechs forschungsleitenden Dimensionen (vgl. Kap. 4.2) könnte ein Indikator entwickelt werden, mit dessen Hilfe im Untersuchungszeitfenster problematische Entwicklungen für Stadtteile und Stadt-

quartiere multidimensional darstellbar sind. Für die einzelnen untersuchten Stadtteile lässt sich erkennen, zu welchem Zeitpunkt die Dynamik am stärksten ist, bspw. wenn starker Bevölkerungszuzug mit einem Rückgang an Zu- und Fortzügen und einseitigem Zuzug einer bestimmten Merkmalsgruppe (z. B. Altersgruppe) zusammentrifft.

Für die Darstellung eignet sich sowohl der Blick auf die absoluten wie auch auf die prozentualen Zahlenwerte. Einige der Abbildungen sind als Entwicklungskarten aufgebaut. Zu Beginn des Untersuchungszeitfensters ist die Darstellung auf 0 indiziert, die Werte werden für die Folgejahre bis zum letzten Jahr der Untersuchung addiert und als Dynamik in Prozent ausgewiesen (in unserem Fall von 2005 bis 2015). Der Vorteil ist – sofern die Zellgrößen nicht zu klein werden – der von der absoluten Größe unabhängige relative Vergleich. Die Untersuchungsgebiete werden nicht nur durch das Vorhandensein eines Merkmals belastet, sondern geraten besonders durch eine schnelle Zu- oder Abnahme eines oder mehrerer Merkmale unter Druck. Wenn ein Untersuchungsgebiet beispielsweise einen hohen Anteil an SGB II-Empfängern aufweist, hat sich die Kommune im Idealfall mit Angeboten auf die Bevölkerungsstruktur im Gebiet eingestellt. Die Höhe des SGB II-Anteils im Vergleich mit anderen Stadtteilen gibt zwar Auskunft über die Verteilung der sozialen Lagen im Stadtgebiet, aber nicht über eine Dynamik in den Untersuchungsgebieten. Nimmt nun der SGB II-Anteil in einem Gebiet überdurchschnittlich und schnell zu oder ab, ist dies ein Indiz für eine beschleunigte Veränderung der Bevölkerungsstruktur. Eine Abnahme kann beispielsweise durch erfolgreiche Sozialarbeit im Quartier bedingt sein oder aber auch durch Verdrängung von Bevölkerungsgruppen mit SGB II-Bezug in andere Stadtteile oder aus dem Stadtgebiet heraus. Eine hohe Dynamik eines oder mehrerer Merkmale sollte in jedem Fall genau interpretiert werden, da sie ohne Ausnahme eine Bevölkerungsveränderung im Quartier bedeutet. Inwieweit sich die Methode auf die Fallbeispiele beziehen lässt und wie mit fehlenden Daten oder auch mit der Begrenztheit der qualitativen Datenanalyse umgegangen wurde, soll in einem Exkurs zur Methodenrealisierbarkeit erläutert werden.

Exkurs: Der Untersuchungsansatz vor dem Hintergrund seiner Realisierbarkeit

Festlegung Umgriff Untersuchungsgebiet

Zu Beginn der Untersuchung wurde gemeinsam mit den Fallstudienkommunen der exakte Umgriff des Untersuchungsgebietes festgelegt. Für dieses Gebiet wurden die statistischen Daten erhoben und ausgewertet sowie die Begehung durchgeführt. In den Interviews bekamen die Interviewpartner eine Karte mit dem Umgriff vorgelegt, um Veränderungen baulicher oder sozialer Art einzutragen. Dies war vor allem in den Kommunen notwendig, in denen sich das Untersuchungsgebiet nicht an statistischen Gebieten oder Stadtteilgrenzen orientiert.

Bei der Festlegung des Gebietsumgriffs mussten mehrere Ansprüche gegeneinander abgewogen werden. Zum einen sollte das Gebiet sich an statistischen Grenzen (IRB oder kleinräumige Einheit der Stadt) orientieren, um eine vergleichbare statistische Auswertung durchführen zu können. Zum anderen sollte es sich um einen zusammenhängenden Sozialraum handeln, den Ansässige zumeist als Stadtteil oder Quartier bezeichnen. Auch war zu beachten, dass das Gebiet nicht zu groß gefasst wurde, damit es im Rahmen der Bereisung auch vollständig begangen werden konnte und sich nicht zu viele Teilräume in einem Gebiet befinden. Allerdings durfte das Gebiet auch nicht zu klein sein, um innerhalb des Untersuchungsgebietes Vergleichsmöglichkeiten zu gewährleisten. Angestrebt war eine Gebietsgröße bis zu 15.000 Einwohnern. Das Ergebnis ist in manchen Fällen ein Kompromiss,

wenn z. B. das Gebiet zwar die richtige Größe hat, aber keine kleinräumige statistische Auswertung vorliegt, oder es liegt eine kleinräumige Statistik vor, das Gebiet ist aber sehr groß. Im Einzelfall wurde der Gebietsumfang nach Sichtung der von den Kommunen zur Verfügung gestellten Daten angepasst.

Eine Voraussetzung, um die IRB-Daten und die kleinräumigen statistischen Daten eindeutig einem Gebiet zuordnen zu können, sind Karten, auf denen die Gebietseinheiten eingezeichnet und entsprechend benannt werden. Das BBSR hat für die IRB-Gebiete entsprechende Karten zur Verfügung gestellt. Die Nachfrage bei den Kommunen nach entsprechenden Karten mit der Ausweisung der kleinräumigen Ebene – die im Sprachgebrauch der räumlich hierarchisierenden Städtestatistiker genannten Dreisteller – war nicht immer erfolgreich, weil sie vor Ort nicht erhoben wurden.

Heterogenes Meinungsbild der Befragten bei der qualitativen Datenerhebung

Die qualitative Datenerhebung durch Interviews und Begehungen ist insgesamt gemäß Arbeitsplan durchgeführt worden. Unterschiedlich aufwändig war die Recherche von Interviewpartnern und die Abstimmung der Termine. Oftmals musste die Suche nach Gesprächspartnern in Eigeninitiative, z. B. über eine Internetrecherche, erfolgen.

Der für die Begehungen entwickelte Leitfaden stellte sich als äußerst praktikabel heraus. Damit erfolgte eine Begutachtung und Bewertung der Untersuchungsgebiete nach einheitlichem Muster. In den Untersuchungsgebieten wurde durch Begehungen und Radrouten die Fallstudie erkundet und in ca. drei Stunden mit der notwendigen Intensität bewertet. Durch die Radrouten konnten in großen Untersuchungsgebieten die verschiedenen Teilräume identifiziert werden.

Die Auswahl von Interviewpartnern erfolgte nach Empfehlungen und mit der Zielsetzung, verschiedene Akteursgruppen abzubilden. Es sind immer mindestens drei Akteursgruppen erreicht worden. Innerhalb der Akteursgruppen waren zur Wohnungsfrage in der Stadt und im Stadtteil oftmals divergierende Meinungen auszumachen, welches die Einschätzung der Entwicklungen erschwerte.

In dem Zusammenhang als positiv zu bewerten ist das auf einer Projektveranstaltung mit Experten und Vertretern aus den beteiligten Kommunen eingeführte Verfahren der kommunikativen Validierung durch die Teilnehmenden. Im Anschluss an die Veranstaltung wurden die Zwischenergebnisse der qualitativen Untersuchung den jeweiligen Kommunen zum Abgleich vorgelegt. Rückmeldungen zu den Berichten gaben weitere Hinweise zur Bearbeitung.

Verfügbarkeit quantitativer Daten

Die Auswertung der quantitativen Daten folgt zwei Zielstellungen. Zum einen dienen die im Längsschnitt erfassten sozialstatistischen Daten, die Daten der Bevölkerungsentwicklung und die immobilienwirtschaftlichen Daten (vgl. Kap. 4.4) dem Verständnis und der Beschreibung der Untersuchungsgebiete und dem Vergleich von Untersuchungsgebiet und Stadt. Viele bei den Begehungen geäußerte Vermutungen zu Bevölkerungsentwicklung und Wohnkosten konnten so in Bezug zu den zur Verfügung stehenden Basisdaten gesetzt werden. Zum anderen ermöglichen die sieben als zielführend erfassten Längsschnittindikatoren (Einwohnerentwicklung, Entwicklung der Altersgruppen, Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund, Anteil von SGB II-Bezieherinnen, Zu- und Fortzug innerhalb der Stadt und über die Stadtgrenzen hinweg, Bodenrichtwertentwicklung) einen Vergleich der Untersuchungsgebiete über den veranschlagten Zeitraum 2005 bis 2015.

Die Vollständigkeit der Daten ist jedoch nicht über alle Indikatoren hinweg gewährleistet, sodass ein Vergleich der Untersuchungsgebiete nur bedingt möglich ist. Teilweise fehlen Erhebungsjahre oder seitens der Kommunen vorgeschlagene Gebietszuschnitte lassen keinen genauen Datenabgleich zu. Einige Ergänzungen konnten mit Hilfe des IRB-Datenbestandes erfolgen. Allerdings variieren die IRB-Datenbestände in ihren Umgriffen erheblich (zwischen Stuttgart Nordbahnhofviertel mit ca. 10.000 Einwohnern, das in fünf IRB-Gebiete zusammengefasst ist, und Köln Ehrenfeld mit ca. 36.000 Einwohnern, das bei den IRB Daten den gesamten Stadtteil repräsentiert). Zudem weisen die verfügbaren Merkmale der kommunalen Statistik hinsichtlich der Zieldimensionen des Forschungsprojektes einen deutlichen Bias auf, der durch illustrierende Merkmale und maßgeblich durch die qualitative Exploration ergänzt wird.

Die für sinnvoll erachteten und in einer zweiten Datenabfrage erbetenen Angaben zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und auf Altersgruppen bezogene Angaben zu SGB II- und SGB XII-Empfängern konnten, anders als erhofft, nicht vergleichend eingesetzt werden, da hierzu nur durch einige Kommunen strukturierte Daten über Zeiträume geliefert werden konnten.

Im Detail gibt es Besonderheiten der Statistik. Nicht nur, dass je nach Kommune begriffliche Differenzen auftauchten, auch die Methodik unterscheidet sich teilweise. Insbesondere die unterschiedlichen Erhebungsmethoden für das Merkmal Migrationshintergrund und die für die Längsschnitterhebung der Bodenrichtwerte erforderliche, aber fehlende Vergleichbarkeit der räumlichen Abgrenzung, führten beim Vergleich der Untersuchungsgebiete zu Unschärfen.

Hinsichtlich der Zusammenarbeit mit den Kommunen ist das große Interesse der Verwaltungen hervorzuheben und die Bereitschaft, Daten zu beschaffen. Gleichwohl zeigten sich bei den Möglichkeiten der Datenaufbereitung und in der Zeitspanne der Lieferung große Unterschiede in der Leistungsfähigkeit der Kommunen. Auffällig war der unterschiedliche Umgang mit Informationen bei den Bodenrichtwertkarten. Während einige Bundesländer diese Karten im Netz veröffentlichen, mussten andere Kommunen die Leitung des Gutachterausschusses hinzuziehen. Von einzelnen Kommunen wurde berichtet, wie aufwändig die Beschaffung und Aufbereitung der teilweise in anderen Dezernaten vorliegenden Daten waren. Da die Vorlage der Daten durch die Kommunen schwerfällig war, wurden im Nachgang Merkmale abgefragt, die nur einen Bruchteil eines möglichen größeren Indikatoren-Sets darstellen.

5 Stadtteile unter Nachfragedruck

In diesem Kapitel wird zunächst die Ausgangssituation in den Fallstudienstädten insgesamt sowie in den Untersuchungsgebieten dargestellt. Im Vordergrund stehen der stadtweite und der stadtteilbezogene Nachfragedruck sowie die Besonderheiten und Attraktivitätsfaktoren der Untersuchungsgebiete.

Bevölkerungswachstum und Indikatoren für Nachfragedruck:

Alle ausgewählten Fallstudienstädte haben steigende Bevölkerungszahlen und eine positive Bevölkerungsprognose. Das stärkste Wachstum verzeichnet München mit 18,1% zwischen 2005 und 2015, das geringste Wachstum hat die Stadt Hannover mit 4,2% im gleichen Zeitraum. Es sind Millionenstädte (Berlin, Köln, München) sowie große (Frankfurt, Hannover, Leipzig, Stuttgart) und kleine Großstädte (Mainz, Münster) vertreten.

Die Konzentration der Wohnbevölkerung auf Ballungszentren, Großstädte und Universitätsstädte hat entscheidenden Einfluss auf die in allen zwölf Untersuchungsgebieten erkennbare erhöhte Nachfrage nach Wohnraum. Folgende Indikatoren verweisen auf einen erhöhten Nachfragedruck in Großstädten:

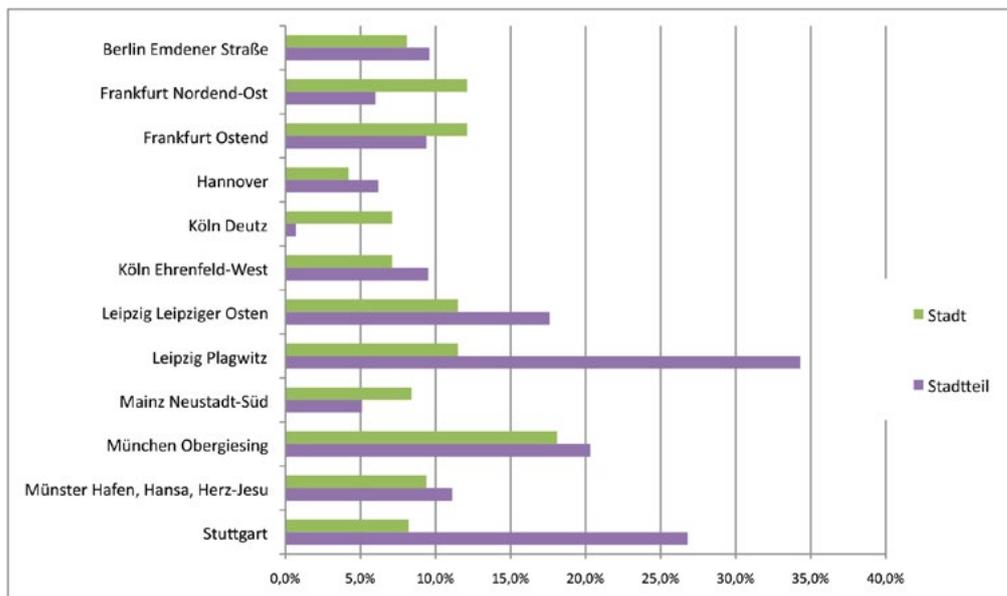
- Bevölkerungswachstum ohne entsprechenden Anstieg der Wohnungsanzahl
- Positiver Wanderungssaldo (Saldo der Wanderungen über die Stadtgrenze)
- Leerstandsquote um 2%
- Steigende Wohnkosten

Alle neun im Forschungsprojekt untersuchten Städte haben ein bezifferbares Bevölkerungswachstum, wobei die Anzahl der verfügbaren Wohnungen nicht in dem gleichen Maße steigt. So ist die Bevölkerung in Berlin im Zeitraum zwischen 2005 und 2015 um 8,1% gewachsen wohingegen die Anzahl der Wohnungen im gleichen Zeitraum um 1,1% gewachsen ist (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2016). In Köln wuchs die Bevölkerung von 2005 bis 2015 um 7,1%, die Anzahl der Wohnungen um 4,7% (vgl. Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2016). Alle neun Städte verzeichnen seit 2005 mit vereinzelt Ausnahmen einen positiven Wanderungssaldo über die Stadtgrenze hinweg (Quelle: Statistik der Fallstudienstädte, eigene Berechnungen).

Eine Leerstandsquote wird nicht überall und nur unregelmäßig erhoben. In Köln lag die Leerstandsquote 2011 bei 2,5% (vgl. Stadt Köln 2015: 11), in München lag sie 2011 bei 1,1% nahe an der Vollauslastung (Landeshauptstadt München 2011: 20 f.). Für die Landeshauptstadt Hannover liegen aktuellere Zahlen vor, dort lag die Leerstandsquote in 2016 bei 1,6% (Landeshauptstadt Hannover 2016).

Laut des empirica Erschwinglichkeitsindex 2016 liegt in München der Wohnkostenanteil von Mietwohnungen bei 35% der Kaufkraft und in Frankfurt sogar bei 37%, während er in Köln, Stuttgart und Leipzig deutlich unter 30% liegt (vgl. empirica 2016: 4). In Mainz sind die Wohnungsmieten dem qualifizierten Mietspiegel von 2015 zufolge zwischen 2010 und 2015 durchschnittlich um rund 10% gestiegen. In Stuttgart stiegen die Mieten zwischen April 2010 und April 2012 durchschnittlich um 5,5%. Im gleichen Zeitraum stieg der Nettomietpreisindex in Baden-Württemberg um geringere 2,2% (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2014: 5).

Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung (eigene Darstellung)



Von den Kommunen wurden zwölf Stadtquartiere vorgeschlagen, die aus ihrer Sicht unter Nachfragedruck stehen. Die erhebliche Nachfrage nach Wohnungen wurde in allen Interviews bestätigt. Dabei lag der Fokus auf den Fallstudiengebieten in ihrem jeweiligen stadtweiten Kontext. Ein Vergleich mit anderen Stadtteilen in vergleichbaren Lagen war nicht Gegenstand des Forschungsauftrages. Daher konnte der Frage nach dem Nachfragedruck bestimmter Stadtteile nicht durch einen Vergleich mit Stadtteilen derselben Stadt, sondern nur durch die Beschreibung der Stadtteile und ihren Vergleich zum stadtweiten Durchschnitt nachgegangen werden.

Ein Großteil der untersuchten Gebiete sind ehemals benachteiligte Stadtteile im Strukturwandel

Heute gelten viele innerstädtische in der Gründerzeit entstandene Stadtteile als attraktiv, die vor zehn oder zwanzig Jahren im Zuge der Deindustrialisierung und in der Phase der „Flucht aus der Stadt“ als benachteiligt galten und entsprechend von Desinvestition geprägt waren. Sie gelten je nach Sprachgebrauch als „Stadtteile der zweiten Reihe“ oder als „Ankunftsstadtteile“, von denen aus Zugezogene sich etwas „Besseres“ suchen. Sie machen mehr als die Hälfte der Untersuchungsgebiete aus (Berlin Emdener Straße, Frankfurt Ostend, Köln Ehrenfeld-West, Leipzig Leipziger Osten und Plagwitz, Mainz Neustadt-Süd, München Obergiesing, Stuttgart Nordbahnhofviertel).

*Das Untersuchungsgebiet **Emdener Straße** in Berlin ist ein historisch gewachsenes Gründerzeitquartier, das sich als Arbeiterquartier in unmittelbarer Nachbarschaft zur Siemens AG entwickelt hat. Das Untersuchungsgebiet liegt eingebettet mitten im Ortsteil Moabit im Bezirk Mitte. Es ist ein von Wohnhäusern dominiertes Quartier mit relativ wenigen Gewerbeflächen, die sich in den umliegenden Quartieren befinden. Das Alter der Gebäude ist sehr gemischt, wobei die typische*

Berliner vier- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung der Gründerzeit und Nachkriegsbauten der 1950/60er-Jahre dominieren. Mit dem Ziel der sozialen Integration und städtebaulichen Erneuerung wurden der öffentliche Raum und die Straßenräume in verschiedenen Ausbaustufen zunächst im Wohnumfeld- und Sanierungsprogramm der 1980er-Jahre, dann im Programm Soziale Stadt und heute im Teilbereich an der Turmstraße im Programm Aktive Zentren erneuert. Die Attraktivität des Untersuchungsgebiets begründet sich hauptsächlich durch die zentrale und der laut Berliner Mietspiegel überwiegend einfachen Wohnlage (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015). Hinzuziehende wiesen im Untersuchungsgebiet lange unterdurchschnittliche Einkommen auf. In den letzten Jahren wird jedoch vermehrt der Zuzug von Studierenden, jungen Familien und einkommensstärkeren Bewohnern in das Quartier beobachtet.

Neben den vor allem durch Wohnnutzungen geprägten Stadtteilen sind auch Stadtteile im Forschungsprojekt, die darüber hinaus durch gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt waren. Die gewerblichen und industriellen Nutzungen in diesen Stadtteilen sind seit den 1980er-Jahren auf dem Rückzug, teilweise sind vereinzelt noch gewerbliche Nutzungen vorhanden. Auf den frei gewordenen Flächen findet man zum einen Brachen und zum anderen neue Nutzungen, z. B. durch Kulturschaffende oder den Bau von Wohnungen.

Abb. 7: Anwendung des besonderen Städtebaurechts im Untersuchungszeitraum 2005-2015 (eigene Darstellung)

Untersuchungsgebiet	Instrumente im Stadtteil	Erhaltungssatzung
Berlin Emdener Straße	Teilbereiche im Programm Soziale Stadt (1999-2014) und im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (2008 bis voraussichtlich 2026)	Erhaltungsverordnung ab 2016
Frankfurt Nordend-Ost	keine	Erhaltungssatzung ab 2015
Frankfurt Ostend	Teilbereich Sanierungsgebiet (1986-2015)	Erhaltungssatzung ab 2015
Hannover Calenberger Neustadt	keine	-
Köln Deutz	keine	-
Köln Ehrenfeld-West	kleiner Teilbereich im Sanierungsgebiet Ehrenfeld-Ost	-
Leipzig Leipziger Osten	Soziale Stadt (1998 und 2013)	-
Leipzig Plagwitz	Gesamter Leipziger Westen im Programm Stadtumbau Ost (2003-2016)	-
Mainz Neustadt-Süd	Soziale Stadt für gesamte Neustadt (seit 2001)	-
München Obergiesing	Soziale Stadt für Teilbereich (seit 2005)	-
Münster Hansaplatz, Hafen, Herz-Jesu	keine	-
Stuttgart Nordbahnhofviertel	Teilbereich Sanierungsgebiet (2005-2015)	Teilbereich Erhaltungssatzung seit 2013

Ein gutes Beispiel für verschiedene Formen der gewerblichen Nachnutzung im Stadtteil ist **Ehrenfeld-West** in Köln. Der Stadtteil Ehrenfeld, westlich der Kölner Innenstadt gelegen, ist einer von sechs Stadtteilen des gleichnamigen Bezirks Ehrenfeld. Er entwickelte sich im 19. Jahrhundert zur Industrie- und Arbeiterstadt im Kölner Westen. Das Untersuchungsgebiet umfasst den westlich des Ehrenfeldgürtels gelegenen Teil von Ehrenfeld und weist eine sehr dichte und heterogene Bebauung mit zahlreichen ehemaligen Industrieanlagen auf. Die Bebauung besteht zum großen Teil aus unsanierten Nachkriegsgebäuden. Der öffentliche Raum bietet wenig Aufenthaltsqualität. Aber Ehrenfeld-West ist zentral gelegen und hat eine gute Infrastrukturausstattung: Kultur, Gastronomie, Nahversorgung und Bildungseinrichtungen. Auf den Brachen und in den aufgelassenen Industrieanlagen haben sich Räume für Kultur und Kunst entwickelt. In den letzten Jahren hat das Angebot an Cafés und Clubs zugenommen. Die Hallen der ehemaligen Kolb-Fabrik werden bereits seit mehr als 15 Jahren von Kulturschaffenden genutzt. In direkter Nachbarschaft sind Wohnungen errichtet worden. Auf weiteren ehemals gewerblich genutzten Flächen haben sich neue Gewerbebetriebe und Einzelhandel angesiedelt. Im südlichen Bereich sind große Liegenschaften wie das Güterbahnhofsgelände und das Helios-Gelände vorhanden. Für beide Flächen werden derzeit Nachnutzungen entwickelt.

In den Untersuchungsgebieten werden quartiersbezogene Attraktivitätsfaktoren von einer stadtweiten Nachfrage nach Wohnraum überlagert

Die zwölf innenstadtnahen Untersuchungsgebiete strahlen besonders für stadtaffine Bevölkerungsgruppen eine hohe Attraktivität aus. Die Attraktivität der Untersuchungsgebiete wird vor allem mit der zentralen Lage, dem im Stadtvergleich hohen Anteil an gründerzeitlicher Bebauung sowie der Infrastrukturausstattung begründet. Dazu zählen die Nahversorgung, die gastronomischen Angebote, die ÖPNV-Anbindung und nicht zuletzt die Bildungseinrichtungen, angefangen bei der Kita bis hin zur Universität. In einigen Untersuchungsgebieten ist darüber hinaus das Quartiersimage ein weiterer Verstärker für die Wohnungsnachfrage, aber auch für Investitionen in den Neubau und den Kauf oder die Modernisierung von Wohnungsbeständen. Die Standortqualitäten der untersuchten Wohnungsteilmärkte werden jedoch von dem gegenwärtig hohen Nachfragedruck nach Wohnraum in prosperierenden Großstädten sowie der international beobachtbaren Investitionszunahme in Immobilien seit der Finanzkrise 2008 und dem niedrigen Zinsniveau überlagert.

Als Beispiel für einen Stadtteil unter Nachfragedruck, bei dem die Ursache für den Nachfragedruck weniger in der ausgesprochenen Attraktivität und dem besonderen Image des Stadtteils zu sehen ist, sondern eher in dem stadtweiten Bedarf nach innerstädtischem Wohnraum ist **Köln Deutz**. Der Stadtteil Deutz gehört administrativ zur Kölner Innenstadt. Die rechtsrheinische Seite gilt unter Kölnern auch wegen der industriellen Prägung als weniger attraktiv. Der Stadtteil hat ein heterogenes Stadtbild und besteht aus einem zentralen, sehr dichten Wohnquartier ohne nennenswerten öffentlichen Raum, das umgeben ist von großen, für Dienstleistungen genutzten Flächen sowie altindustriellen Flächen im Strukturwandel. Verkehrsstrassen und städtebauliche Großstrukturen wirken als Barrieren und zerschneiden den Stadtraum. Starke Bevölkerungsverluste hat Deutz in den 1980er-Jahren erfahren. Wohnen Mitte der 1970er-Jahre noch 18.000 Einwohner im Stadtteil, waren es 2006 nur knapp über 15.000. Laut Aussagen eines Interviewpartners hat es vor zehn

Jahren einen Generationenwechsel der Stadtteilbevölkerung gegeben: „Früher haben hier nur die Omas gewohnt“ (Interview Zivilgesellschaft). Danach sank die Bevölkerungszahl weiter ab, um seit 2009 wieder moderat anzusteigen. Im Jahr 2015 wurden wieder Einwohnerzahlen wie im Jahr 2006 erreicht.

Seit den 1990er-Jahren werden große Stadtentwicklungsprojekte realisiert, in deren Zusammenhang vor allem Dienstleistungs-, Veranstaltungs- und Messeflächen geschaffen wurden. Durch den Umbau des Deutzer Bahnhofs mit ICE-Anschluss ist Deutz auch überregional gut angebunden. Seit mehreren Jahren wird der Stadtteil als Wohnstandort zusehends nachgefragt. Beobachtet wird ein Anstieg der Mieten, die Umwandlung in Eigentumswohnungen sowie die Zusammenlegung von Wohnungen. Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte haben sich in dem Teilbereich Alt Deutz von 2007 bis 2015 von 720 Euro auf 1545 Euro mehr als verdoppelt (vgl. Boris NRW 2017, eigene Berechnungen).

Die Untersuchungsgebiete sind kleinräumig städtebaulich differenziert und zeigen unterschiedliche Entwicklungen in den Teilgebieten

Die untersuchten Gebiete sind zwischen 59 Hektar (Leipzig Leipziger Osten) und 288 Hektar (München Obergiesing) groß. Schon wegen der Größe und den städtebaulichen Gegebenheiten wie unterschiedliche historische Entstehungszusammenhänge (z. B. Gründerzeit, 1950er-Jahre) oder Barrieren durch Verkehrswege und/oder Topographie lassen sich auf qualitativer Datengrundlage in den meisten Untersuchungsgebieten städtebaulich und sozialräumlich differenzierte Quartiere oder Mikroräume identifizieren. Diese Quartiere orientieren sich häufig nicht an statistischen Gebietsgrenzen und lassen sich nur teilweise straßengenau festlegen. Eine statistische Auswertung unterhalb der Untersuchungsgebiete (Mikroräume) konnte aufgrund fehlender Daten in den meisten Fällen nicht durchgeführt werden. Ebenso verhält es sich mit der Art und Intensität von Aufwertungsprozessen, die in der Regel nicht gleichmäßig über die Untersuchungsgebiete verteilt zu beobachten sind, sondern eher auf Ebene der Quartiere oder bestimmter Straßenzüge.

*Ein Beispiel für ein Untersuchungsgebiet, welches sich in unterschiedliche Quartiere aufgliedert, ist die **Calenberger Neustadt** in Hannover. Der Stadtteil liegt sehr zentral, die Stadtzusammenhänge sind durch Straßen, Wasserläufe und großflächige Einrichtungen unterbrochen. Das Quartier um die Königsworther Straße und die Gerberstraße im Norden ist vorwiegend durch eine gründerzeitliche Baustruktur und seine Nähe zur Leibniz-Universität geprägt. Das Quartier rund um die Glockseestraße und die Goethestraße wird von einem heterogenen Städtebau aus gründerzeitlicher Wohnbebauung, großen Gewerbeflächen, Bildungseinrichtungen und einem langgestreckten Grünzug entlang der Leine geprägt. Das Quartier rund um die Calenberger Straße wurde in der Nachkriegszeit nach dem Leitbild der autogerechten Stadt und im Hinblick auf größere Parzellen und Magistralen verändert. Der Städtebau setzt sich aus einer heterogenen Bebauung aus Wohnen, Gewerbe und (öffentlichen) Verwaltungsgebäuden, einem Krankenhaus sowie zwei Kirchen zusammen. Die Wohnbebauung ist zumeist dreistöckig und wird nach Kriegszerstörungen in hohem Maße durch Nachkriegsbebauung in Zeilen- und Blockbauweise bestimmt. In diesem Quartier finden derzeit die umfangreichsten Investitionen im Neubau statt.*

Die Körnigkeit von Veränderungsprozessen gestaltet sich in den Untersuchungsgebieten unterschiedlich aus, abhängig von den lokalen städtebaulichen Gegebenheiten sowie sozialen und stadtpolitischen Entwicklungen. So sind auch die Untersuchungsgebiete, in denen keine unterschiedlichen Quartiere identifiziert wurden (Berlin Emdener Straße, Köln Ehrenfeld-West und Mainz Neustadt-Süd), in sich differenziert. Die Körnigkeit ist jedoch so klein, dass z. B. ein höherpreisiger Neubau direkt neben einem unsanierten Gebäude aus den 1950er-Jahren steht.

In Mainz Neustadt-Süd lassen sich keine verschiedenen Quartiere identifizieren, weil zum einen die städtebaulichen Strukturen im Gebiet ähnlich sind und sich zum anderen die Übergänge zwischen (hochwertigem) Altbaubestand und Gebäuden aus der Nachkriegszeit fließend gestalten. Das Untersuchungsgebiet ist vor allem durch eine fünf- bis siebengeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sind an der stark befahrenen Rheinallee zu finden. In den vergleichsweise großen Blöcken liegen weitere Wohngebäude oder auch Gewerbebetriebe. Bauhistorisch ist der Süden stärker durch gründerzeitliche Bauten, der Norden stärker von Gebäuden aus der Nachkriegszeit gekennzeichnet. Im gesamten Untersuchungsgebiet wird viel investiert, neben Neubauvorhaben, wird auch im Bestand – in Altbau- und Nachkriegsbeständen – modernisiert.

6 Phänomene im Stadtteil

Während auf den vorherigen Seiten die Ausgangssituation auf Stadt- und Stadtteilebene beschrieben wurde, sollen nun die im Stadtteil sichtbaren Phänomene der Veränderungen dargestellt werden. Im Vordergrund steht die Frage nach den Aufwertungsprozessen in den Stadtteilen. Diese erfolgen in unterschiedlichen Formen. Eine weitere Frage behandelt die vorhandene Angebotssituation im Stadtteil – Nahversorgung, Gastronomie, soziale, kulturelle und touristische Infrastruktur – sowie deren Veränderung. Zuletzt wird der Frage nachgegangen, ob und wenn ja, wie sich das Stadtteilimage in den Untersuchungsgebieten verändert hat.

6.1 Bauliche und städtebauliche Aufwertung

Aufwertungen erfolgen mehr oder weniger ausgeprägt und setzen sich aus verschiedensten Maßnahmen zusammen. In allen Untersuchungsgebieten werden unterschiedliche Aufwertungsmaßnahmen von privaten Haus- oder Grundstückseigentümern oder der öffentlichen Hand durchgeführt:

- Wohnungsneubau, Neubau von Einzelhandels- und Büroflächen
- Investitionen im Bestand (Modernisierung, energetische Sanierung, Dachgeschossausbau, Zusammenlegung von Wohnungen)
- Aufwertung im privaten Freiraum (Wohnumfeld) und im öffentlichen Raum
- Modernisierung bzw. Bau von öffentlichen Einrichtungen

In den Stadtteilen, in denen die öffentliche Hand mit Hilfe von Fördermitteln investiert, und bei städtebaulichen Großprojekten erfolgen Planung und Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen in einem mindestens ein Jahrzehnt andauernden Prozess. Anlässe für die Maßnahmen sind für eine Bebauung geeignete Brachflächen, die Notwendigkeit Wohnraum zu schaffen, städtebauliche und funktionale Schwächen zu beheben und Modernisierungsbedarfe an Gebäuden zu bewältigen. Anlass ist manchmal der Wunsch, die soziale Mischung zu verbessern (z. B. eine Konzentration von statusniedrigen Bevölkerungsgruppen zu reduzieren).

Sieben der zwölf Untersuchungsgebiete sind oder waren flächendeckend oder in Teilbereichen Gegenstand von Programmen der Städtebauförderung, um beispielsweise öffentliche Räume zu erneuern und soziale Infrastruktur zu errichten bzw. zu erneuern (Berlin Emdener Straße, Frankfurt Ostend, Köln Ehrenfeld-West, Leipzig beide Untersuchungsgebiete, Mainz Neustadt, München Obergiesing). Zielsetzung der Programme ist es, die Lebensqualität der Bewohnerschaft zu verbessern sowie funktionale und städtebauliche Mängel zu beheben. Es ist zu beobachten, dass in der Phase der erhöhten Nachfrage in innerstädtischen Teilmärkten diese Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Immobilienwirtschaft als positiver Lagefaktor auch von weiteren Investoren und statushöheren Wohnungssuchenden begriffen werden.

Entsprechend motiviert sind private Investitionen in den Wohnungsmarkt. Damit sollen (Immobilien-) Werte durch Neubau geschaffen, Rendite erzielt oder der Wert des vorhandenen Eigentums erhöht werden. Schafft die öffentliche Hand Wohnraum oder stellt sie, beispielsweise für die Herstellung belegungsgebundenen Wohnraums, Fördermittel zur Verfügung, ist ihre Zielsetzung, zusätzlichen und vor allem preiswerten Wohnraum im Stadtteil bereitzustellen.

*Der Stadtteil **Leipzig Plagwitz** war noch bis 1989 ein wichtiger Industriestandort mit rund 13.000 Arbeitsplätzen. Nach dem Zusammenbruch der DDR stellten 80% der Betriebe in Plagwitz ihre Produktion ein, die Anlagen verfielen und infolge von Sanierungsstau und massivem Bevölkerungszug auch die Wohnsubstanz. Bis Ende der 1990er-Jahre sank die Zahl der Einwohner von Plagwitz auf unter 9.000. Ziel der Stadterneuerung war es, das historisch wertvolle Industriegebiet zu erhalten und umzunutzen sowie den Bevölkerungsverlust zu stoppen. Zwischen 1993 und 2013 kamen verschiedene bundesweite und europäische Förderprogramme wie u. a. Stadterneuerungsmaßnahmen in Gewerbegebieten, ein Expo-Projekt sowie URBAN II- und EFRE-Vorhaben zum Einsatz. Die günstigen Bodenpreise, die vielfältigen Industrie- und Gewerbebauten, die Nachfrage nach Flächen für Kunst und Kultur sowie verschiedene Fördervorhaben haben die Attraktivität des Stadtteils erhöht und den Immobilienmarkt in den letzten zehn Jahren beflügelt. Aktuell wird sowohl in den Bestand als auch in Neubau investiert.*

Modernisierung und Neubau sowie Maßnahmen im öffentlichen Raum kommen auch den ansässigen Stadtteilbewohnern zugute. Bei Investitionen in Wohnraum allerdings nur, wenn die Bewohnerschaft sich die damit in der Regel verbundene Steigerung der Wohnkosten leisten kann oder wenn es sich um die Neuschaffung preiswerten bzw. preisgebundenen Wohnraums handelt.

Es gibt auch Untersuchungsgebiete, in denen ausschließlich private Investitionen im Bestand erfolgen, wie beispielsweise Frankfurt Nordend-Ost. In den letzten Jahren wurden die meisten Altbauobjekte von Privateigentümern saniert und hochpreisig zur Miete oder als Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten. Auch Gebäude der 1950er- und 1960er-Jahre werden energetisch und barrierefrei saniert.

Öffentliche Prozesse der städtebaulichen Aufwertung werden durch stadtweite Entwicklungen überlagert

Ausgangslage zu Beginn und auch während der beobachteten Entwicklung in den Fallstudien waren Desinvestition, Leerstand, Mangel an Infrastruktur, Abwanderung und eine benachteiligte (statusniedrige) Bevölkerungsstruktur. Ziel der öffentlichen Aufwertung war es zunächst, die Funktionsfähigkeit des Stadtteils wiederherzustellen, private Investitionen (z. B. Modernisierungen) anzuregen und der angestammten Bevölkerung eine bessere Lebensqualität zu ermöglichen. Darüber hinaus war es in manchen Gebieten mit einer besonders prekären sozialen Lage auch Ziel, eine andere, weniger benachteiligte, Bevölkerungszusammensetzung, in den Stadtteilen herzustellen. Dabei sollte nicht die bestehende Bevölkerung verdrängt, sondern durch Neubau oder durch Fluktuation sollten freiwerdende Wohnungen durch einkommenshöhere Bevölkerungsgruppen bezogen werden.

Einzelne Maßnahmen haben bereits in den 1970er- und 1980er-Jahren mit Verkehrsberuhigungen, Begrünungen von Straßenräumen etc. begonnen und wurden ab den 1990er-Jahren in zahlreichen innerstädtischen Altbauquartieren umgesetzt (Berlin Emdener Straße, Frankfurt Ostend, Köln Ehrenfeld-West, Leipzig beide Untersuchungsgebiete, Mainz Neustadt, München Obergiesing, Stuttgart Nordbahnhofviertel).

Im Zuge von mehreren gleichzeitig stattfindenden Entwicklungen – Reurbanisierung, Zuwanderung aus dem In- und Ausland, Neubauaktivitäten im hochpreisigen Segment, verstärkte Investitionen in Immobilien – bekamen diese, oftmals noch als benachteiligt geltenden Quartiere, eine neue Aufmerksamkeit, sowohl von Wohnungssuchenden als auch von privaten Investoren. Im Zuge des höheren Interesses stiegen die Wohnkosten, sodass die Zahl der preiswerten Wohnungen in den Stadtteilen sank.

Somit wurden Ziele der öffentlichen und privaten Aufwertungen in den untersuchten Gebieten zum Teil erreicht. Funktionsschwächen wurden abgebaut, Brachen genutzt, Wohnraum geschaffen, Wohnungen modernisiert etc. Allerdings kann in Stadtteilen, trotz teilweise noch vorhandener Funktionsschwächen, infolge eines neuen oder unerwarteten stadtweiten Nachfragedrucks in den Quartieren ein Verdrängungsdruck für einkommensschwächere Gruppen entstehen, da diese sich zunehmend die steigenden Wohnkosten nicht mehr leisten können. Um hier gegenzusteuern, setzen mehrere Kommunen bereits Milieuschutzsatzungen ein oder diskutieren deren Einsatz (siehe Abb. 7).

*Das Untersuchungsgebiet **Neustadt-Süd** in Mainz als innerstädtisches gründerzeitliches Wohnquartier war Anfang der 2000er-Jahre durch Bevölkerungsverluste, Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstände sowie teilweise funktionale Mängel gekennzeichnet. Die komplette Neustadt (südliche und nördliche Neustadt) ist seit 2001 Programmgebiet Soziale Stadt. Heute hat die Neustadt-Süd ein positives Image, sie ist „angesagt“. Geschätzt wird das urbane Leben, die Nähe zum Hauptbahnhof, die Infrastruktur. Die lokalen Akteure sehen die Dynamik im Stadtteil uneinheitlich: „Es fängt an zu einem Problem zu werden. Das Ziel war auch im Kontext der sozialen Stadt eine gute soziale Mischung zu erreichen“. Das Ziel haben sie erreicht, aber „wir alle merken jetzt auch, dass es eine Dynamik angenommen hat, die sich in eine andere Richtung entwickeln kann“ (Interview). Der Stadtteil hat sich in einer relativ kurzen Zeit gewandelt. Durch die Veränderungen der Milieus, der Mietkosten und des Images wird befürchtet, dass die Neustadt veredelt wird und für statusniedrige Bewohner nicht mehr bezahlbar sein könnte.*

Einigkeit herrscht unter den verschiedenen Interviewpartnern, dass die Mieten in der Neustadt-Süd sowohl im Bestand als auch bei der Neuvermietung gestiegen sind. Die Mietsteigerung erfolge auch in den bislang schon besseren Lagen wie dem Gartenfeldplatz, ohne dass dort saniert wurde. Wohnungen an WGs zu vermieten, wurde als neues „Geschäftsmodell“ der Vermieter bezeichnet. Aber auch Mieterhöhungen nach Modernisierungen wurden erwähnt. Mit der Fluktuation, auch durch die Studierenden bedingt, steigen die Neuvermietungsrenten stärker als die Bestandsrenten. Ein Gesprächspartner beschrieb die eigenen Wohnkosten: Er wohne seit 2005 für 660 Euro kalt auf 90 Quadratmeter. Die Miete sei seitdem nicht angestiegen. Im gleichen Haus würde die gleiche Wohnung einen Stock höher für 1.200 Euro kalt angeboten.

Städtebauliche Großprojekte gehören zu den größten Veränderungen in den Stadtteilen und sind an der symbolischen Aufwertung sowie Preisentwicklung beteiligt

In neun von zwölf Gebieten wurden und werden größere Neubauvorhaben mit Wohnungen und Gewerbeflächen von regionalem und überregionalem Kapital realisiert. In den meisten Projekten werden freifinanzierte und teilweise höherpreisige Wohnungen und Gewerbeflächen geschaffen. In den Städten, die bereits vor der Projektentwicklung ein Regelsystem für eine sozialgerechte Bodennutzung installiert hatten, wird ein Anteil von 25% bis 30% öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet. Viele der Großvorhaben sind noch im Bau, bei den bereits realisierten Projekten lässt sich eine Ausstrahlung auf die Umgebung beobachten. Durch höherpreisige Neubauten und den Zuzug statushöherer Bewohner verändern sich das Preisniveau und das Image im Quartier, in dessen Folge von einem Anstieg der Wohnkosten in der umliegenden Nachbarschaft ausgegangen werden kann (vgl. auch Kapitel 6.3 Imagewandel und Aufwertungsprozesse).

Abb. 8: Übersicht über realisierte und geplante Projekte

Projekt	Realisiert	Im Bau/in Planung
Frankfurt Ostend	Neubau Wohnquartier bei EZB, Wohnungsneubau im Stadtteil	Um den Danziger Platz rd. 2.500 WE geplant bzw. bereits entstanden
Köln Deutz	Büro- und Veranstaltungsflächen um Wohnquartier	Deutzer Hafen – 2.-3.000 Wohnungen und Büros
Köln Ehrenfeld-West	Wohnungsneubau im Stadtteil	Helios-Gelände und Güterbahnhof
Leipzig Plagwitz	Umnutzung Industrie- und Gewerbeflächen	Globus-Werke – Wohnlofts
Mainz Neustadt-Süd	-	Zollhafen – 1.950 WE, Büros für 4.000 Arbeitsplätze
München Obergiesing	Agfa-Viertel – 1.200 Wohnungen	Nachverdichtung kommunales WU
Münster Hansa, Hafen, Herz-Jesu	Kreativkai – Gastronomie, Büros, Wohnen	OSMO-Gelände – Wohnen, Einzelhandel, Büros
Stuttgart Nordbahnhofviertel	-	Stuttgart 21 mit ca. 8.000 Wohneinheiten

Steigende Wohnkosten mit und ohne Aufwertung im Bestand

Zusammenfassend wird berichtet, dass sich in den Untersuchungsgebieten steigende Wohnkosten feststellen lassen. Es ist dabei anzumerken, dass für die Erhebung der Steigerung der Wohnkosten ausschließlich eine Orientierung an den Neuvermietungsmieten zur Verfügung steht. Diese können keine Repräsentativität für den gesamten Wohnungsbestand entfalten. Trotzdem ist bekannt, dass auch Bestände von Mieterhöhungen betroffen sind, in denen selbst keine Aufwertungsmaßnahmen wie z. B. Modernisierungen stattfinden. Die Mietwohnungen im Neubau (mit Ausnahme von sozial gebundenen Wohnungen) haben prinzipiell ein höheres Mietniveau als Bestandswohnungen in der jeweiligen Lage. In der Regel werden die Mieten in Bestandswohnungen nach einer Modernisierung erhöht. Beides führt zu einem Ansteigen der Vergleichsmieten im Mietspiegel, was wiederum indirekt über die Lagebewertung eine Mieterhöhung im (unsanierten) Bestand ermöglicht.

*Einen guten Informationsstand gibt es zu den Investoren im Untersuchungsgebiet **Münster Hansaplatz, Hafen, Herz-Jesu**. Das Untersuchungsgebiet liegt sehr zentral am Bahnhof, durch die Gleise von der Innenstadt getrennt. Früher war der Süden durch die Hafennutzung und in den Wohnbereichen durch Arbeiter und Kleinbürger geprägt. Mit dem Strukturwandel sind viele Studierende zugezogen. Das Hafenviertel als Bestandteil der Münsteraner Stadthäfen verzeichnete seit den 1970er-Jahren einen Rückgang des Hafenumschlags. In dem Zusammenhang sind Brachen entstanden, die in den 1980er-Jahren von der Kreativszene entdeckt wurden. Seit den 1990er-Jahren führt die Stadt Münster Sanierungsmaßnahmen und Umnutzungen durch.*

Zusätzlich erarbeitete die Stadt Münster einen Masterplan/Integriertes Handlungskonzept „Stadthäfen Münster“ (Krajekski 2007) mit Fortschreibung im Jahre 2011 für die zukünftige Entwicklung des als „Cityergänzungsgebiet“ klassifizierten Gebiets. Der „Kreativkai“ ist der erste Bereich, der schrittweise einer neuen Nutzung zugeführt wurde. Dabei wurden teilweise alte Speicher- und Lagerhausstrukturen umgebaut und mit vier- bis sechsgeschossigen Neubauten ergänzt. Die Neubauten werden vor allem gewerblich für Büros und Gastronomie genutzt. Am östlichen Hafen stehen noch alte Hafengebäude, die OSMO-Hallen. In direkter Nachbarschaft gibt es das ehemalige Postgelände, heute eine Brache. Diese im Herzen des Stadtteils gelegenen Grundstücke sind die einzigen verbleibenden Flächen für zusätzlichen Wohnraum im ansonsten dicht bebauten Stadtteil.

Vorgesehen sind dort mehrere Projekte, die von verschiedenen Investoren realisiert werden: Unter dem Namen „Neuhafen“ möchte die Deilmann Planungsgesellschaft aus Münster ein neues Wohnquartier mit rund 650 Wohnungen errichten. Die ebenfalls aus Münster stammende Firma Stroetmann plant auf dem Gelände ein „Hafencenter“ mit Supermarkt, Büroflächen, Wohnungen, Gastronomie und einer Quartiersgarage. Im westlichen Bereich des ehemaligen Postgeländes möchte der Coppenrath-Verlag eine Erweiterungsfläche schaffen. Der Süden mit der attraktiven Wasserkante geht an die LVM-Versicherung, die dort vorrangig Büroräume schaffen wird. An der Hafenspitze rund um den Kuhr-Speicher am östlichen Ende des Stadthafens will der Unternehmer Josef Kuhr einen dreiteiligen Gebäudekomplex „Hafentor“ mit Büros und Wohnungen bauen. Gemäß den 2014 vom Münsteraner Rat verabschiedeten Grundsätzen zur „Sozialgerechten Bodennutzung“ werden 30% der Wohnungen in öffentlich gefördertem Wohnungsbau und 30% in förderfähigem Wohnungsbau errichtet. Mit der Umnutzung des „Kreativkais“ begann eine Entwicklung, die sich sukzessive auf weitere Hafenbereiche ausweitet. Neue gastronomische Angebote, Arbeitsplätze und ein neu gestalteter öffentlicher Raum am Wasser brachten den Stadtteil auf der ehemals „falschen“ Seite des Bahnhofs zu einer neuen, auch touristischen Attraktivität, womit der Imagewandel des Gebietes begann. Spätestens mit der Neubebauung auf dem OSMO- und dem Postgelände mit (höherpreisigem) Wohnen, Einkaufszentrum und Büroflächen, die über den Stadtteil hinaus Menschen anziehen werden, wird sich das Bild des Stadtteils weiter ändern.

Des Weiteren steigen in allen Untersuchungsgebieten die Bodenrichtwerte. Das Preisniveau bei Eigentumswohnungen orientiert sich am Markt, entsprechend hoch sind die Verkaufspreise. In den seltensten Fällen werden sie subventioniert (Beispiel Stuttgart). Damit steigen die Bodenrichtwerte in den entsprechenden Gebieten, was sich wiederum auf die Wertermittlung von (Bestands-)Immobilien auswirkt. Im Zuge von Immobilienverkäufen können dann auch höhere Werte beim Verkauf von Bestandswohnungen erzielt werden. Von Ausstrahlungseffekten der steigenden Miet- und Verkaufspreise auf benachbarte Gebäude und Bereiche, beispielsweise neben neu errichteten höherpreisigen Anlagen oder auch Großprojekten, ist auszugehen.

6.2 Angebotssituation Infrastruktur

In der Diskussion um Aufwertung und Verdrängung in nachgefragten Stadtteilen wird auch die Bedeutung der lokalen Angebotssituation thematisiert. Daher wurde im Rahmen der Begehung die jeweilige Angebotssituation untersucht und in den Interviews nach der Entwicklung gefragt. Dazu gehören der Einzelhandel, die gastronomischen Angebote, Freizeit- und Kulturangebote, Mobilitätsangebote sowie die soziale Infrastruktur und hier vor allem die Bildungseinrichtungen. Von besonderer Bedeutung war die Frage, wie sich die Angebotssituation in den letzten zehn Jahren verändert hat.

*Diese Entwicklung lässt sich im Untersuchungsgebiet **Obergiesing** in München beobachten. Im Mikroräum-Viertel „An der südlichen Tegernseer Landstraße“ ist 2014 auf einem zehn Hektar großen ehemaligen Firmengelände der Agfa-Werke das „Parkviertel Giesing“ mit 1.200 Wohnungen, Büroflächen, Geschäftszellen, einer Grünfläche und drei Kindertagesstätten entstanden. Die entstandenen Wohnungen kosteten für frühe Käufer 3.000 Euro pro Quadratmeter, der Preis hat sich bis 2016 auf 6.000 Euro pro Quadratmeter verdoppelt (vgl. Merkur 2016). Südlich des Neubaugebiets befindet sich eine Siedlung, die ehemals Arbeiter des Agfa-Werks beherbergte. Die Bewohner der Schlichthwohnungen stehen heute doppelt unter Druck. Ein Immobilienunternehmen erhöht sanierungsfrei in regelmäßigem Abstand die Mieten, gleichzeitig wird der Abriss der Siedlung diskutiert. Die Bodenrichtwerte zeigen 2014 für den Mikroräum „Agfa-Viertel“ mit 3.300 bis 4.200 Euro pro Quadratmeter die höchsten Werte für Obergiesing an.*

Die Angebotssituation beeinflusst die Attraktivität von innerstädtischen Stadtteilen

Die Attraktivität der zwölf Untersuchungsgebiete liegt neben der zentralen Lage und dem im Stadtvergleich hohen Anteil an Bebauung vor 1930 vor allem an Angeboten der Nahversorgung, der Gastronomie, der Anbindung über den ÖPNV, des kulturellen Angebots sowie der Ausstattung mit Bildungseinrichtungen. Die Menschen, die sich für ein Leben in der inneren Stadt entscheiden, tun dies um kurze Wege nutzen zu können. Es soll Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen für die Kinder, aber auch Freizeitangebote, wie Restaurants, Cafés oder ein Kino im Stadtteil geben. Die Funktionsvielfalt aus Wohnen, Einkaufen, Freizeit, Verkehr, Bildung etc. sorgt darüber hinaus für eine Vielfalt an Bevölkerungsgruppen und einen belebten öffentlichen Raum. Straßencafés, Einzelhandelsgeschäfte, Stadtteilkultur bieten „Urbanität“, derentwegen die Stadtteile für stadtaffine Bevölkerungsgruppen auch als Wohnstandort attraktiv sind.

Die vorhandenen Angebote bestimmen das Image des Stadtteils mit. Teilweise sind es die gastronomischen und kulturellen Angebote, die auch stadtweite und in einzelnen Fällen nationale Berühmtheit erreichen (beispielsweise Köln Ehrenfeld, Leipzig Plagwitz oder Mainz Neustadt-Süd).

*Die Gastronomie in der **südlichen Neustadt** in Mainz ist ähnlich wie der Einzelhandel gemischt, vom Imbiss über alteingesessene Weinstuben bis hin zu hochpreisigen „szenigen“ Restaurants. Auffällige Veränderungen zeichnen sich an den Plätzen Gartenfeldplatz, Frauenlobplatz und Sömmerringplatz ab, an denen sich innerhalb weniger Jahre neue und „szenige“ Cafés und Restaurants angesiedelt haben, die auch über den Stadtteil hinaus wirken. Die Stadt Mainz selbst wirbt für die Neustadt auf ihrer Homepage: „Heute lebt die Neustadt von ihrer bunten Mischung aus waschechten Mainzerinnen und Mainzern, neu Hinzugezogenen, ausländischen Mitbürgerinnen und Mitbürgern und vielen jungen Studierenden. [...] Zu einem echten Szene-Treffpunkt hat sich das Areal rund um den Gartenfeldplatz entwickelt“ (www.mainz.de). Hier zeigt sich, wie Plätze mit ihren Freizeit- und Konsumangeboten zusammen mit der baulichen Aufwertung und der Schaffung von hochwertigem Wohnraum die Attraktivität des Stadtteils über die Stadtgrenzen hinaus weiter steigern können.*

Die Angebote an Einzelhandel, Gastronomie und Stadtteilkultur verändern sich häufig zeitgleich mit der Veränderung der Bewohnerzusammensetzung

Alle Untersuchungsgebiete im Forschungsprojekt weisen Angebote der Nahversorgung, gastronomische Angebote und Bildungsinfrastruktur auf. Im Untersuchungszeitraum entstanden in nahezu allen Untersuchungsgebieten Konsum- und Kulturangebote, die sich von der zuvor angesiedelten Angebotsstruktur unterscheiden. Die neuen Angebote sind im Vergleich höherpreisiger und weniger traditionell.

*Ein weiteres Beispiel für eine Attraktivitätssteigerung eines Stadtteils, diesmal durch künstlerische, kulturelle und soziale Angebote, ist **Leipzig Plagwitz**. Über den Stadtteil verteilt haben sich mehrere soziale Projekte entwickelt und Angebote angesiedelt. Vom Bewegungs- und Gesundheits-sportverein, der Capoeira, Yoga und Bewegungsmix für Schwangere anbietet, über Ballettschule und eine private Kita für Toleranz, Integration und Solidarität, bis hin zu einer privaten internationalen Krippe und Grundschule. In Plagwitz gibt es darüber hinaus eine städtische Grundschule und eine Förderschule.*

An der Karl-Heine-Straße befinden sich zwei kulturelle Einrichtungen, die große Anziehungskraft ausüben. Zum einen die Schaubühne Lindenfels, ein altes Tanztheater, das bereits 1993 wieder zum Leben erweckt wurde und die aus einer Straßenfestinitiative hervorgegangenen Kulturhallen Westwärts; ein Zentrum für Gastronomie, Ausstellungen, Märkte, Musikveranstaltungen, Theater und Weiterbildung. Hier treffen sich Künstler, Händler und Freiberufler zu Kunstaussstellungen und Start-Ups.

Eine noch zu erwähnende Besonderheit sind die Wächterhäuser. Die von der Stadt zur Verfügung gestellten Gebäude dienen bzw. dienten einerseits der Kreativszene zur Aneignung von Raum und schützen andererseits als Gegenleistung die von Zerfall bedrohten Gebäude vor dem endgültigen Niedergang. Von den ursprünglich zwölf Wächterhäusern in Plagwitz sind elf an Investoren verkauft worden. Heute strahlt das Image von Plagwitz weit über Leipzig hinaus. Durch eine große Kulturszene und architektonisch anspruchsvolle Umgestaltung von Industrieräumen ist der vormals halb verlassene Stadtteil zu einem Vorzeigeprojekt Leipzigs geworden. Gleichzeitig führt die schnelle Aufwertung in Plagwitz zu einem Bevölkerungsaustausch und zur Verdrängung von Pionieren der Kreativ-, Kultur- und Wächterhausszene, die in Leipzig eine kontroverse Auseinandersetzung in der Stadtgesellschaft hervorruft.

Einige dieser Veränderungen sind auf aktives Betreiben und Förderung der Stadtverwaltung entstanden wie z. B. der Kreativkai in Münster und die Förderung der Kreativkultur in Leipzig Plagwitz. Andere Veränderungen vollziehen sich ohne Interventionen der Stadt wie z. B. neue gastronomische Angebote rund um den Gartenfeldplatz in der südlichen Neustadt in Mainz, an der Venloer Straße in Köln Ehrenfeld oder in der Eisenbahnstraße im Leipziger Osten. Ein Zusammenhang mit einer in den Untersuchungsgebieten neu entstandenen Nachfrage liegt nahe. Nicht eindeutig identifizierbar ist, ob sie auf neue Nachfragegruppen im Untersuchungsgebiet oder gesamtgesellschaftliche Nachfragetrends zurückzuführen ist.

6.3 Imagewandel und Aufwertungsprozesse

Veränderung der Stadtteil- und Quartiersimages

Die Untersuchungsgebiete haben unterschiedliche Stadtteil- und Quartiersimages wie z. B. Berlin Em-dener Straße „Arbeiterquartier“, Frankfurt Nordend-Ost „Lehrerquartier“ und München Obergiesing „Glasscherbenviertel“. So gut wie alle Untersuchungsgebiete bestehen zudem aus Teilgebieten, die wiederum alle ein mehr oder weniger anderes Image haben, was auf historisch gewachsene Strukturen zurückgeht.

*An der Eisenbahnstraße im **Leipziger Osten** lässt sich die Veränderung der Bewohnerschaft sowie eine schrittweise Veränderung der Angebote gut nachzeichnen: Das Arbeiterviertel mit seinen Mietskasernen und beengten Wohnverhältnissen blieb im zweiten Weltkrieg nahezu unzerstört und entwickelte sich anschließend zu einem rückständigen und verfallenden Wohnquartier der Werktätigen. Ein weiterer Niedergang vollzog sich in den 1990er-Jahren, als zum Verfall noch ein starker Bevölkerungsrückgang hinzukam. Vor allem Menschen mit Migrationshintergrund entdeckten nach der Wende die heruntergekommenen Gebäude als günstigen und zentralen Wohnort. Seit einigen Jahren ist das Gebiet vor allem bei Studierenden und Berufseinsteigern sehr begehrt. In Leipzig als Gesamtstadt besteht jüngst ein sehr starkes Bevölkerungswachstum, das dazu beitragen könnte, dass ehemals weniger attraktive Lagen nun anders bewertet werden. Im Leipziger Osten spielen sich nahezu alle geschäftlichen Tätigkeiten auf der knapp zwei Kilometer langen Eisenbahnstraße ab. Zeitgleich mit dem Wegzug der Arbeiterschaft und dem Zuzug von Migranten begannen ein Niedergang der traditionellen Geschäfte und ein Wachstum der migrantischen Ökonomie. Spielhallen, Dönerläden und jüngst auch moderne Geschäfte bestimmen das Straßenbild, die Eisenbahnstraße ist zur Hauptstraße des multikulturellen Lebens in Ostdeutschland geworden. Die wenigen verbliebenen traditionellen Geschäfte hatten sich in den 1990er-Jahren zur Interessengemeinschaft „Lokmeile“ zusammengeschlossen und die städtische Politik zur Sanierung aufgefordert. Von den ursprünglich 24 Geschäften sind heute noch fünf übriggeblieben. In jüngster Zeit kommen erste hippe Cafés und Wohnzimmerbars dazu und auch die migrantische Gastronomie diversifiziert sich. Dazu kommen junge Menschen aus ganz Leipzig, die sich vom neuen Leben auf der Eisenbahnstraße angezogen fühlen und hier auch noch preiswerten Wohnraum finden.*

Die meisten Stadtteil- und Quartiersimages der Untersuchungsgebiete sind aufgrund von Aufwertungsprozessen in der Veränderung begriffen. Insgesamt kann man parallel zu der Entwicklung der Wohnkosten bei der Bevölkerungs- und Angebotsstruktur eine symbolische höherpreisige und mittelschichtorientierte Aufwertung beobachten.

Ein stadtweit und teilweise auch überregional bekanntes einschlägiges Image ist bei mehreren Untersuchungsgebieten zu erkennen (Köln Ehrenfeld, Köln Deutz, Leipzig Plagwitz, Mainz Neustadt-Süd). Bei diesen Stadtteilen hat sich das historisch geprägte Image grundlegend gewandelt. So wurde beispielsweise Köln Ehrenfeld-West vom ehemaligen Arbeiter- und Industriestadtteil über einen Armuts- und Migrantenstadtteil in den 1980-Jahren zu einem angesagten Szenestadtteil: „Ehrenfeld ist multi-kulti, hip und alternativ. Ehrenfeld ist angesagt. In dem Szeneviertel fühlen sich Nerds, Künstler und Familien mit Kindern gleichermaßen wohl“ (Stadt Köln 2017).

Verbesserung des Images als Ziel kommunaler Interventionen

Der Imagewandel wird in einigen Fällen auch von der Kommune angestrebt (vgl. Stadt Leipzig 2013; Landeshauptstadt Mainz 2009). So wird er in den Kommunen als ein Ziel der Stadtsanierung ausformuliert. Hier geht es darum, das Image eines als „benachteiligt“ bezeichneten Stadtteils so zu verändern, dass die Abwärtsspirale unterbrochen wird, über ein sich positiv wandelndes Image Investitionen anzuregen und den Stadtteil auch für einkommenshöhere Bevölkerungsgruppen attraktiv zu machen.

Ein beginnender Imagewandel lässt sich beispielsweise im Leipziger Osten und in Berlin Emdener Straße beobachten. Das Land Berlin und der Bezirk Mitte intervenieren in Moabit seit vielen Jahren mit Mitteln der Städtebauförderung im Programm Soziale Stadt, um sozial stabilisierend zu wirken. Heute werden die Vorzüge des Wohnorts Moabit vermehrt auch von Nicht-Moabitern erkannt. Der erhöhte Zuzug durch Auszubildende und statushöhere Hinzuziehende und die Berichte der Befragten zeugen von einer langsamen Abwendung von dem Negativimage eines unattraktiven Wohnstandorts in jüngster Zeit. „Man kann hier mittlerweile wohnen und es beim Brief auf den Absender schreiben“ (Anwohnerin).

Von Aufwertungsprozessen ausgelöste Ausstrahlungseffekte sind in Frankfurt Ostend zu beobachten. Der südliche Bereich des Frankfurter Ostends galt durch die Nähe von Hafen und Großmarkthalle als Arbeiterviertel und war bzw. ist für viele Frankfurter symbolisch prägend für das Ostend, wobei der Stadtteil innerhalb der Bezirksgrenzen durchaus heterogen ist und sehr gute Wohnlagen aufweist. Andere Mikroräume im Norden des Stadtteils werden allerdings in der Außen- und Innenwahrnehmung eher den Nachbarstadtteilen Nordend-Ost oder Bornheim zugewiesen. Durch die aufwändigen baulichen Aufwertungen im ehemaligen Gewerbegebiet im Süden des Ostends und den Umzug der EZB in diesen Bereich unterliegt der südliche Teil einem Wandel, der unmittelbar mit den städtebaulichen und sozialstrukturellen Veränderungen zusammenhängt. Die Wohnlage in direkter Nähe zum Main ist sehr beliebt und eine Ausstrahlung des Preisniveaus auf das benachbarte Quartier im ehemaligen Sanierungsgebiet, in dem zunehmend hochpreisiger Neubau realisiert wird, ist zu vermuten.

Imagekampagnen können auch von Bewohnern initiiert werden. Die Bewerbung und anschließende Auszeichnung der Emdener Straße als: „Die schönste Straße Deutschlands 2013“, geht auf bürgerschaftliches Engagement zurück, welches durch Begrünung von Straßenzügen und Aufräumarbeiten das u. a. als Drogenumschlagsplatz bekannte Quartier aufwerten wollte (vgl. Herrmann 2013).

In anderen Untersuchungsgebieten verändern städtebauliche Großprojekte das Image des Stadtteils. Dies lässt sich am Beispiel des Untersuchungsgebiets Nordbahnhofviertel in Stuttgart aufzeigen. Das Untersuchungsgebiet in Stuttgart setzt sich aus mehreren Teilbereichen zusammen, u. a. das Eisenbahndörfle, das Postdörfle, das Coop-Gebiet und das Europaviertel.

Das ehemalige Eisenbahndörfle hat heute viele Namen. Der Stadtteil heißt im Amtsdeutsch „Auf der Prag“ und wird von Bewohnern auch „Nordbahnhofviertel“ oder schlicht „Nordbahnhof“ genannt. Das ehemalige Eisenbahndörfle ist eine Anfang des 20. Jahrhunderts nördlich des Bahnhofs für Bahnfahrermitarbeiter errichtete gründerzeitliche Siedlung. Vor zehn Jahren hatte das Nordbahnhofviertel das Image eines „sozialen Brennpunktes“ und migrantisch geprägten Armenviertels. Nach wie vor hat der Stadtteil einen im städtischen Vergleich sehr hohen Anteil an Transferleistungsempfängern (Anteil der SGB II-Empfänger im Stadtteil 2015 bei 7,0%, in der Gesamtstadt 4,8%; Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart 2014).

Im Kontext von Stuttgart 21 (S 21) sind neben dem Umbau des Hauptbahnhofes sowie veränderten Trassenführungen weitreichende städtebauliche Neuerungen vorgesehen. Auf ca. 80 Hektar ehemaliger Gleisflächen am Rand der Stuttgarter Innenstadt sollen Wohnraum für etwa 11.000 Menschen sowie Arbeitsplätze für rund 24.000 Menschen entstehen. In dem Zusammenhang soll östlich des Nordbahnhofviertels auf ehemaligen Gleisanlagen ein neues Wohngebiet entstehen, das mit dem Bestandsquartier zu einem neuen „Rosensteinviertel“ verflochten werden soll. Aktuell finden bereits erste höherpreisige Neubauvorhaben im Untersuchungsgebiet statt. Beobachtet wird ein Zuzug von Studierenden und jungen Erwachsenen. Das Image des Stadtteils beginnt sich zu verändern, er wird neuerdings auch bei einkommenshöheren Bevölkerungsgruppen nachgefragt. Von einem kompletten Imagewandel wird in ca. zehn Jahren ausgegangen, wenn die Bauarbeiten abgeschlossen und die Neubauten bezogen worden sind.

Allerdings zeigt sich bei der Errichtung eines so dominanten Bauvorhabens wie dem Europaviertel, dass der Imagewandel ein erhebliches Risiko nach sich zieht. Das Neubaugebiet ist von seinem städtebaulichen Ansatz als Erweiterung der City und des Bahnhofumfelds implementiert worden. Es öffnet sich zur Stadt, schließt sich aber gegenüber dem Nordbahnhofviertel baulich deutlich ab. Die scharfe räumliche Grenze stellt auch die kulturelle Grenze der Zuzugsbevölkerung in die hochpreisigen Neubauwohnungen und der stark von Migranten der ersten Generation geprägten Bestandsbevölkerung in den einfachen Gründerzeitwohnungen dar. In den Interviews mit den Stadtteilexperten wurde deutlich, dass die Menschen aus dem Nordbahnhofviertel das Europaviertel meiden. Es ist zu teuer, der errichtete Megastore wird eher von Schweizer Grenzkaufleuten aufgesucht als von den direkten Nachbarn. Die städtebauliche Entscheidung und die Ausgestaltung durch die Investoren forcieren zwar den Imagewandel, in der Konsequenz entstehen allerdings eher Insellagen unterschiedlicher sozialer Quartiere.

7 Bewohnerstruktur

Für die Erfassung der Bewohnerstruktur aus statistischer Perspektive wurden die Indikatoren der kommunalen Statistik herangezogen, die, bezogen auf das Forschungsvorhaben, am deutlichsten den Veränderungsprozess im Untersuchungsfeld charakterisieren. Verdrängung lässt sich damit nicht direkt messen, wohl aber Faktoren, die deutliche Hinweise auf eine umfassende Bevölkerungsentwicklung bis hin zur Segregation nahelegen. Anhand von Längsschnittauswertungen über den Untersuchungszeitraum 2005 bis 2015 kann die Entwicklung dynamisch dargestellt und visualisiert werden.

7.1 Charakteristische Merkmale des Untersuchungsfeldes

Gemeinsam ist allen Untersuchungsgebieten – neben dem starken Bevölkerungswachstum insgesamt – der im Vergleich zur Gesamtstadt geringere Anteil der 0- bis 17-Jährigen (2015). Innenstadtlagen waren über viele Jahre für Familien mit Kindern kein attraktives Wohnumfeld. In der Hälfte der Untersuchungsgebiete, der Calenberger Neustadt in Hannover, im Stuttgarter Nordbahnhofviertel, München Obergiesing, und besonders in Leipzig Plagwitz, Frankfurt Nordend-Ost und Frankfurt Ostend lässt sich seit ein paar Jahren ein zum Teil deutliches Anwachsen dieser im Untersuchungssampelpere unterrepräsentierten Altersgruppe beobachten.

Die Anzahl der 18- bis 29-Jährigen hingegen steigt in vielen Untersuchungsgebieten auffällig über den Stadtdurchschnitt (Berlin Emdener Straße, Hannover Calenberger Neustadt, Köln Deutz, Mainz Neustadt-Süd, Münster Hansaplatz/Hafen/Herz-Jesu, Leipzig Plagwitz und München Obergiesing), in wieder anderen dominiert die Anzahl der Menschen im typischen Erwerbsalter von 30 bis 64 Jahre (Köln Ehrenfeld-West).

Gleichzeitig ist in vielen Untersuchungsgebieten gegenüber der jeweiligen Gesamtstadt ein in etwa durchschnittlicher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund zu beobachten (Hannover Calenberger Neustadt, Köln Deutz, Köln Ehrenfeld-West, Leipzig Plagwitz, Mainz Neustadt-Süd, München Obergiesing). Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund ist in den Stadtteilen bzw. Quartieren, die gemeinhin als „migrantisch geprägt“ bezeichnet werden, im Untersuchungszeitfenster der letzten zehn Jahre höher als im Stadtdurchschnitt geblieben (Berlin Emdener Straße, Frankfurt Ostend, Köln Ehrenfeld-West, Leipzig Leipziger Osten, München Obergiesing, Stuttgart Nordbahnhofviertel). Bedingt durch den hohen Zuzug aus dem Ausland ist in allen Städten und in fast allen Untersuchungsgebieten der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund gestiegen.

Auch der Anteil an SGB II-Beziehern lag noch 2005 in fast allen Untersuchungsgebieten höher als im Stadtdurchschnitt. 2015 liegt die Transferleistungsquote nach SGB II ähnlich dem Durchschnitt des jeweiligen Stadtgebietes (Frankfurt Nordend-Ost und Ostend, Hannover Calenberger Neustadt, Köln Ehrenfeld-West, Leipzig-Plagwitz, Mainz Neustadt-Süd, München Obergiesing, Münster Hansaplatz/Hafen/Herzjesu).

Die Merkmale Migrationshintergrund und SGB II erfahren in den Untersuchungsgebieten vor allem in den letzten Jahren eine Nivellierung gegenüber dem Stadtdurchschnitt, wie es weiter unten zur Dynamik der Untersuchungsgebiete ausgeführt wird. Auch der kleinräumige Blick in die Untersuchungsquartiere zeigt, wie im Durchschnitt verhältnismäßig unauffällige Befunde in Kombination mit anderen Merkmalsentwicklungen Dynamik in den Quartieren entfalten.

Innerhalb der Untersuchungsgebiete lässt sich eine kleinräumige soziale Segregation feststellen

Die Untersuchungsgebiete sind ihrer Einbettung in lokale Kontexte entsprechend heterogen und über die sozialstatistischen Merkmale nur bedingt vergleichbar. Die Unähnlichkeit ist gewissermaßen der gemeinsame Nenner der Untersuchungsgebiete. Die Stadtteile sind zumeist schon sichtbar untergliedert, getrennt durch Magistralen und häufig durch mehrere Baualtersgruppen verdichtet auf kleinstem Raum wie z. B. in Frankfurt Ostend, Hannover Calenberger Neustadt und Stuttgart Nordbahnhofviertel.

Dort, wo die städtebauliche Struktur vorerst einen einheitlichen Eindruck vermittelt, wie in Berlin Em-dener Straße, Köln Ehrenfeld-West und Mainz Neustadt-Süd, sind dennoch soziostrukturelle Differenzierungen erkennbar. Unterschiede der Altersgruppen, der Herkunft, des Bildungsgrades, des verfügbaren Einkommens und des Lebensstils zeigen sich bei genauerem Hinsehen, in Gesprächen und in Quartiersbeschreibungen, die Städte beispielsweise anfertigen, um integrierte Handlungsfelder für Quartiere oder Stadtteile im Rahmen von Projekten des Programms Soziale Stadt zu definieren (vgl. zum Untersuchungsgebiet Obergiesing: Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (Hrsg.) 2017 und zum Untersuchungsgebiet Leipziger Osten: Stadt Leipzig (Hrsg.) 2013).

Vor diesem Hintergrund wirkt die kommunale Statistik häufig als zu grob, wenig zielgerichtet und mit Einschränkungen behaftet. Dennoch ist sie das Instrumentarium, um zu objektivieren, zu vergleichen und Größenordnungen herzustellen.

Bevölkerungswachstum und drei spezifische statistische Befunde charakterisieren die Untersuchungsgebiete

Mit zunehmendem Bevölkerungswachstum entwickeln sich maßgeblich drei statistische Größen: Der Zuzug von Menschen mit Zuwanderungsgeschichte (Migrationshintergrund), die Abnahme von Transferleistungen nach SGB II und die Zunahme junger Menschen in Ausbildung, Studium und Berufsbeginn (18 bis 29 Jahre).

Grundsätzlich erweist sich das in allen Untersuchungsgebieten deutlich sichtbare Bevölkerungswachstum bei sämtlichen Auswertungen als dominant. Im erhobenen Untersuchungszeitraum 2005 bis 2015 entwickelt sich in allen Untersuchungsgebieten eine beschleunigte Zuzugsdynamik, allerdings zu unterschiedlichen Zeitpunkten, aber in fast allen Untersuchungsgebieten über dem Stadtdurchschnitt liegend. Die These, es handle sich bei den Untersuchungsgebieten häufig um Stadtteile der „zweiten Reihe“, kann vor diesem Hintergrund bestätigt werden. Wohnungsleerstände, Sanierungsstau und unterdurchschnittliche Mieten waren sichtbare Merkmale vieler Quartiere. Die Nische, ihre Bezahlbarkeit, ein interessanter Bevölkerungsmix, Stadtteilsanierung und Entwicklungsmöglichkeiten führten zu einer sich in der Zuzugsbewegung steigernden Attraktivität, die durch z. B. die Verbesserung und den Wandel der privaten Infrastruktur (Gastronomie, Handel u. a.) zusätzlich verstärkt wurde.

Der Zeitpunkt und die Intensität der Zuzugsdynamik sind dabei stark abhängig von der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung in den jeweiligen Städten. In fast allen untersuchten Städten setzt die deutliche Bevölkerungszunahme erst im beobachteten Zeitraum von 2005 bis 2015 ein. Lediglich in München entwickelt sich die Bevölkerungskurve im Münchener Untersuchungsgebiet Obergiesing entsprechend der Gesamtstadtentwicklung. In den Jahren von 2005 bis 2015 wuchs die Bevölkerung in München um 20,1% und ebenso kontinuierlich in Obergiesing um 18,1%. In Frankfurt beginnt die deutliche Aufwärtsbewegung in den Jahren 2008 und 2009, in Hannover hingegen erst 2013. In allen

anderen untersuchten Städten ist der Anstieg zwischen 2010 und 2011 zu beobachten (Stuttgart 2010, Münster 2010, Mainz 2010/11, Leipzig 2011, Köln 2010/11, Berlin 2010/11).

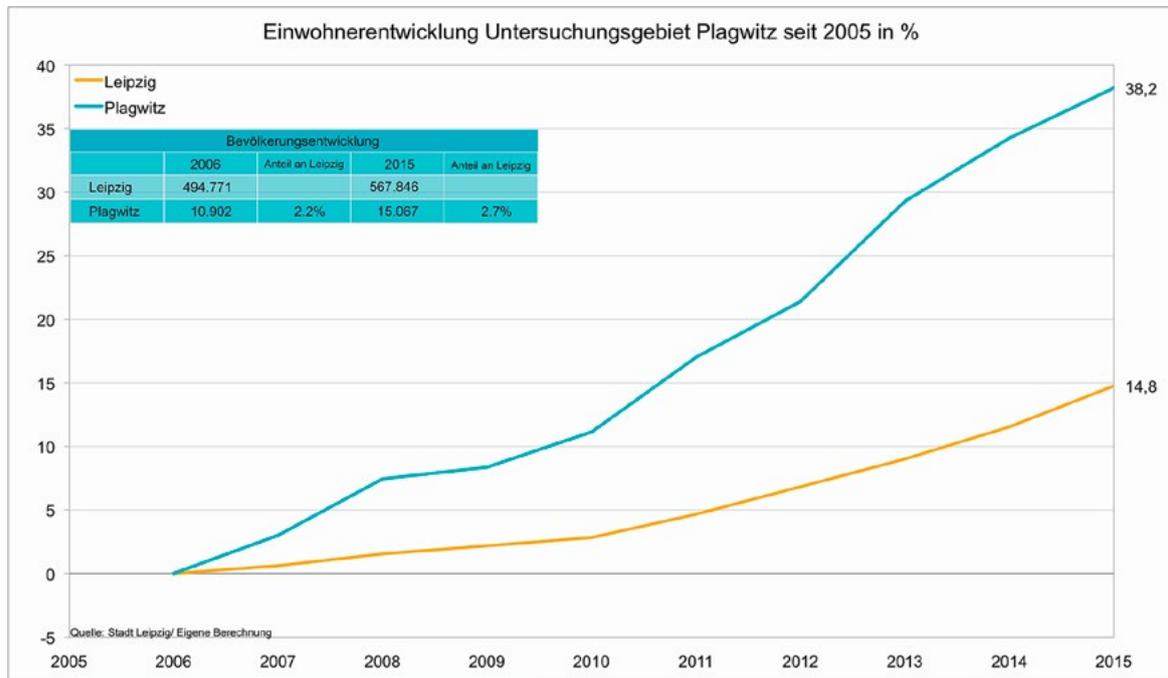
Die Auswertung der Bevölkerungsdaten weist darauf hin, dass Außenzuzug von qualifizierten jungen Menschen in die Städte ein wesentlicher Faktor der Dynamik ist. Dabei entwickelten sich Zuzugsdynamiken aus Südeuropa, Osteuropa und aus dem Umland der Städte parallel zueinander. Pullfaktoren sind das tertiarisierte Arbeitsangebot, die Bildungseinrichtungen, die Ausstattung mit Infrastruktur, das breite Mobilitätsangebot, der gesellschaftliche Wandel und die Attraktivität städtischer Lebensstile. So begann beispielsweise in Leipzig der Zuzug durch Zuwanderung aus dem ländlichen Raum ostdeutscher Klein- und Mittelstädte und wird heute überlagert durch Zuzüge aus Großstädten und dem Ausland (Stadt Leipzig 2015a: Bevölkerungsvorausschätzung 2016: 2). Pushfaktoren sind die fehlenden Berufsperspektiven in den Herkunftsstaaten. Aus Lettland sind beispielsweise seit 2000 rund 12% der Bevölkerung ausgewandert, über die Hälfte davon waren unter 35 Jahre alt, die meisten gut qualifiziert (Schellinger 2017: 53 f.).

Ein hoher Zuzug erfolgt bei Wohnraumreserven (Leerstand) und neu geschaffenem Wohnraum (Wohnungsbau)

Eine starke Bevölkerungsdynamik hält mit Ausnahme von Köln Deutz in allen Untersuchungsgebieten bis zum Ende des Untersuchungszeitraumes 2015 unvermindert an. Auch bei den Gesprächen wurde mancherorts sowohl seitens der Bewohnerschaft als auch von den Experten aus Verwaltung und Politik von überraschenden Bevölkerungsentwicklungen berichtet. Die Entwicklungsziele für die Stadtteile wurden dort teilweise noch als Antwort auf Schrumpfungs- und Stagnationsszenarien formuliert. Die stärkste Bevölkerungsentwicklung der untersuchten Städte weisen München mit 18,1% Bevölkerungsanstieg im Untersuchungszeitraum von 2005 bis 2015, Leipzig mit 14,8%, Berlin mit 13,3%, Frankfurt mit 12,4% und Münster mit 11,1% auf.

Den stärksten Anstieg der Bevölkerungszahlen gab es in den untersuchten Stadtquartieren Leipzig Plagwitz mit 38,2% Zuwachs, dem Leipziger Osten mit 35,7%, dem Nordbahnhofviertel in Stuttgart mit 26,8% und in München Obergiesing mit 20,3%. In Leipzig waren Wohnungsleerstand und günstige Mieten und in Leipzig Plagwitz auch Neubau und Industrienutzung entscheidende Faktoren der Wohnraumreserve. In Stuttgart und Obergiesing kamen mit Bau des Europaviertels und des Agfaviertels seit 2014 Wohnungskapazitäten hinzu.

Abb. 9: Grafik Einwohner Leipzig Plagwitz (eigene Darstellung)



Eine hohe Nachfrage führt zu einer Intensivierung der Wohnungsbelegung – die Menschen rücken zusammen

Aber auch in Berlin Emdener Straße mit 9,6% Bevölkerungswachstum, in Köln Ehrenfeld-West mit 9,5%, in Hannover Calenberger-Neustadt mit 6,2% und in Frankfurt Nordend-Ost mit 6,2% ist ohne nennenswerte Neubauvorhaben eine erhebliche und über dem Stadtdurchschnitt liegende Bevölkerungszunahme zwischen 2005 und 2015 zu verzeichnen.

In diesen Städten sinken nach Abschätzung des BBSR die Wohnungsleerstandsquoten deutlich unter 2%. Im Durchschnitt der kreisfreien Großstädte sanken die Leerstandsquoten von knapp 4% in 2011 auf nur noch 2% in 2015 (vgl. BBSR 2017).

Parallel dazu sättigt sich der Anteil an zur Verfügung stehender Wohnfläche pro Person nach einer langen Phase des Anstiegs und nimmt insbesondere in den stark verdichteten innerstädtischen Stadtteilen gegen den langfristigen Trend ab, so beispielsweise in ganz München zwischen 2010 und 2015. Insbesondere im Untersuchungsgebiet Obergiesing sank in diesem Zeitraum die Fläche von vergleichsweise niedrigem Niveau ausgehend von rund 32 Quadratmetern pro Person auf rund 27 Quadratmeter (vgl. Landeshauptstadt München 2016: 52 ff., bezogen auf den Stadtbezirk Obergiesing-Fasangarten).

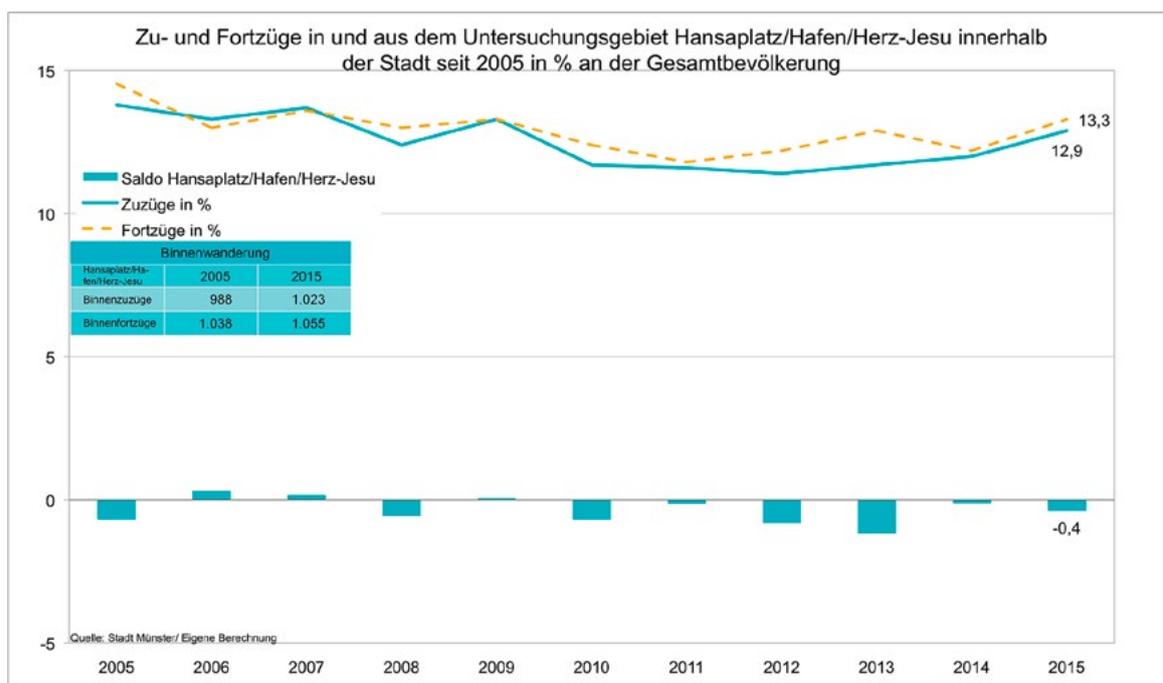
Anders als in den übrigen Untersuchungsgebieten entwickelt sich die Dynamik in Köln Deutz. Hier sank die Einwohnerzahl zwischen 2007 und 2012 und weist im Untersuchungszeitraum von 2005 bis 2015 lediglich 0,7% Wachstum auf (Stadt Köln 7,1%).

Der Zuzug erfolgt eher von außerhalb als aus der Stadt

Die durchgängig festgestellte Bevölkerungsentwicklung sagt noch nichts über die Fluktuation und die

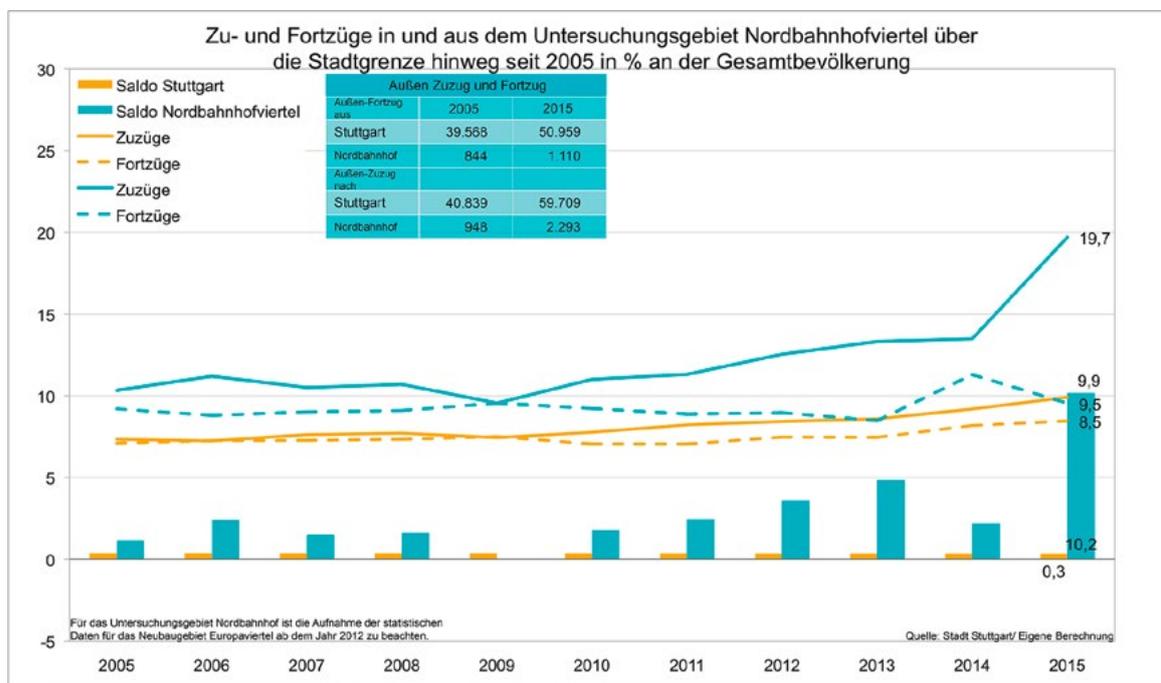
Herkunft der Wanderungsbewegung aus. Der Blick auf die Binnenwanderung zeigt, dass zwischen 5% in Köln Deutz (2014) und 17,8% im Leipziger Osten (2008) aus dem übrigen Stadtgebiet ins Untersuchungsgebiet ziehen. Gleichzeitig ziehen zwischen 7,4% (Köln Ehrenfeld-West 2015) und 14,2% (Münster Hansaplatz/Hafen/Herz-Jesu) aus dem Untersuchungsgebiet in das übrige Stadtgebiet um. Während also alle untersuchten Beispiele von Bevölkerungszuwachs geprägt sind, weist die innerstädtische Fluktuation in fast allen Gebieten einen negativen Wanderungssaldo auf. Es ziehen mehr Menschen aus den Untersuchungsgebieten in andere Stadtteile als Menschen aus anderen Stadtteilen in die Untersuchungsgebiete. Nur Plagwitz hat zwischen 2006 und 2013 durchgehend einen positiven innerstädtischen Wanderungssaldo. Selbst Städte, die im Untersuchungszeitraum in den Untersuchungsgebieten gebaut haben, wie in München Obergiesing oder Stuttgart Nordbahnhofviertel, zeigen nach Fertigstellung der Baugebiete gemessen an den Bevölkerungszahlen keine höhere innerstädtische Nachfrage, der innerstädtische Wanderungssaldo bleibt negativ. Münster Hansaplatz/Hafen/Herz-Jesu, hier in der Abbildung dargestellt, hat gemeinsam mit Leipzig Plagwitz die höchsten innerstädtischen Zu- und Fortzugsraten, die innerstädtische Fluktuation ist hier demnach – gemessen an der Gebietsgröße – besonders hoch.

Abb. 10: Grafik Zu- und Fortzüge in Münster innerhalb der Stadt (eigene Darstellung)



Bei den Zu- und Fortzügen in und aus dem Untersuchungsgebiet über die Stadtgrenze hinweg zeigt sich hingegen ein deutlich anderes Bild. Die Zuzüge über die Stadtgrenze hinweg in die Untersuchungsgebiete hinein liegen in allen untersuchten Stadtteilen über den Fortzügen aus der Stadt. Die Außen-Zuzüge liegen jährlich zwischen 4% (Leipzig Plagwitz 2006) und 19,7% (Stuttgart Nordbahnhofviertel 2015), die Fortzüge aus dem Untersuchungsgebiet und zwischen 6,3% (Köln Ehrenfeld-West 2015) und 19% (Berlin Emdener Straße 2008) Köln Ehrenfeld-West weist sowohl bei den innerstädtischen Wanderungen wie auch über die Stadtgrenze Kölns hinaus die geringste Fluktuation aller beobachteter Untersuchungsgebiete auf. Die Abbildung der Außen-Wanderungsbewegung für Stuttgart zeigt neben der steigenden Attraktivität seit 2009 für von außerhalb hinzuziehende Bevölkerungsgruppen wie stark sich der Bau des Europaviertels auf die Außen-Zuzugsbilanz auswirkt.

Abb. 11: Grafik Zu- und Fortzüge Stuttgart Nordbahnhofviertel außerhalb der Stadt (eigene Darstellung)



In nachgefragten Stadtteilen sinkt die Fluktuation – dennoch können eine hohe und eine niedrige Fluktuation gleichzeitig stattfinden (Beharren sozial benachteiligter Gruppen und Zuzug von sozial stärkeren Gruppen). Die Umzugshäufigkeit in den Untersuchungsgebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt sinkt, da die Bewohner mangels Wohnalternativen und angesichts hoher Mietpreise versuchen, in ihren Wohnungen bleiben zu können (Lock-In-Effekt). Angestammte Familien mit Kindern und Einkommensschwächere, so wurde es in den Interviews berichtet, würden eher in den Wohnungen verbleiben wollen. Die Gruppe der Studierenden und jungen Menschen in der Ausbildung ziehen hingegen häufiger um, sodass es in Quartieren mit einem hohen Anteil an jungen Erwachsenen wie in Leipzig Plagwitz und in Stuttgart Nordbahnhofviertel auch eine hohe Fluktuation geben kann.

7.2 Entwicklung in den letzten zehn Jahren

Hinter den Zuwachsraten steht eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung, die von den Befragten sehr deutlich wahrgenommen wird. Die Untersuchungsgebiete weisen Bündel von Merkmalen auf, die als weiche Variablen statistisch im Längsschnitt kaum erfasst werden können wie z. B. die Entwicklung des Images und der Lebensstile, aber auch Warenangebot und Gastronomie, Ausstattungsmerkmale von Wohnungen und Umfeld, sich verändernde Freizeit- und Kulturangebote etc.

Zuwachs der Merkmalsgruppe Migrationshintergrund

Die Merkmalsgruppe „Migrationshintergrund“ setzt sich aus Personenkreisen mit unterschiedlichem sozioökonomischen Status zusammen. Anders als bei bisherigen Zuzugsgruppen, die in bestimmten

Zeiträumen in sozial und ethnisch verhältnismäßig homogener Zusammensetzung zuzogen, ist der innereuropäische Zuzug eher heterogen, sowohl nach nationaler Herkunft als auch nach Sozialstatus. Damit definiert das Merkmal „Migrationshintergrund“ nicht mehr einen homogenen Sozialstatus, sondern wird zu einem Merkmal ethnischer Pluralität.

Auch wenn die Kommunen z. T. unterschiedliche Berechnungen vornehmen (vgl. Kap. 4.3), erweist sich das Merkmal Migrationshintergrund für die Erklärung der Zuzugsdynamik der letzten zehn Jahre als hilfreich. Anders als das Merkmal Ausländer erfasst es auch diejenigen, die mit deutschem Pass als Zugewanderte in Deutschland leben. In allen Untersuchungsgebieten stieg der Anteil an Bevölkerung mit Migrationshintergrund, dabei zum Teil allerdings deutlich unter dem Stadtdurchschnitt. Nur Leipzig und Stuttgart bilden eine Ausnahme.

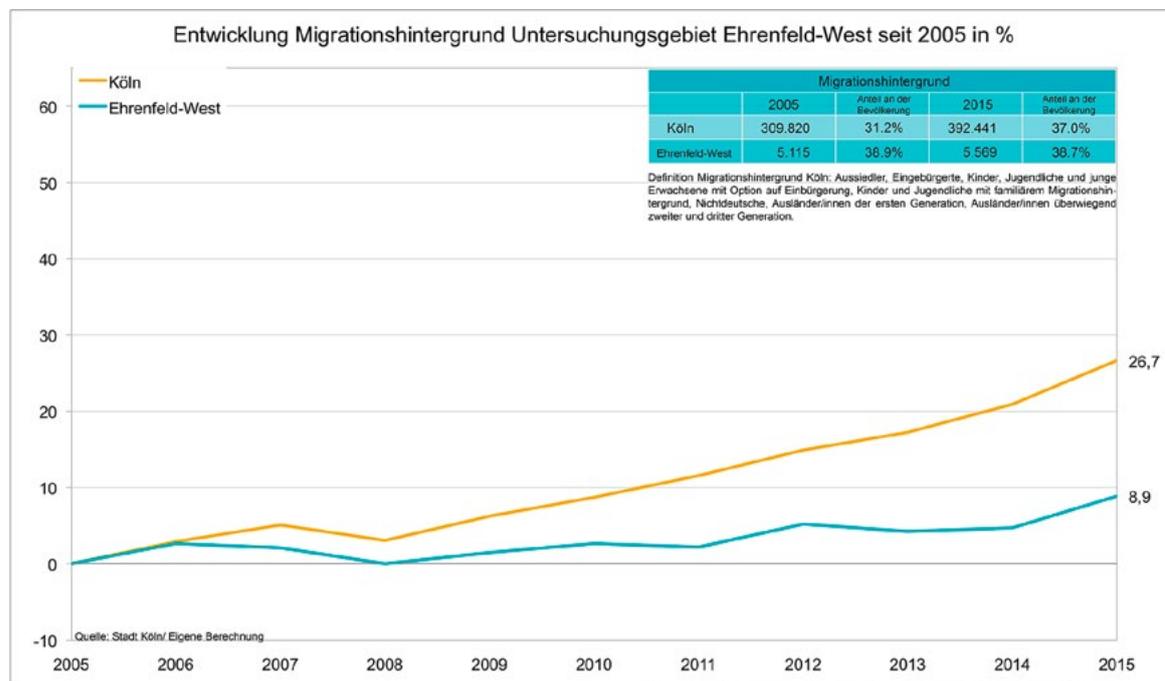
Leipzig vollzieht eine nachholende Bewegung und weist sowohl als Stadt als auch mit seinen Untersuchungsgebieten im Sample insgesamt den stärksten Anstieg des Merkmals Migrationshintergrund auf. Zwischen 2011 (Beginn der vergleichenden Erfassung) und 2015 steigt der Anteil an der Gesamtbevölkerung von niedrigem Niveau ausgehend um 58,4%. Im Leipziger Osten liegt der Anstieg sogar bei 62,7%, in Plagwitz bei 60,7%. Wies Leipzig 2011 noch 8,6% Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund auf, liegt der Anteil 2015 bei 12,3%. Im Leipziger Osten erhöht er sich im gleichen Zeitraum von 29,3% auf 36,7%, in Plagwitz von 9,1% auf 12,5%.

Im Stuttgarter Nordbahnhofviertel lag der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund 2015 zu Beginn des Untersuchungszeitraums mit Abstand am höchsten (Anteil Migrationshintergrund 2005: Nordbahnhofviertel 64,5%, Stuttgart 39,5%). Dieser Anteil nahm durch Zuzug von Personen ohne Migrationshintergrund in den Folgejahren leicht ab, stieg dann aber deutlich nach Bau des Europaviertels, sodass die Dynamik des Nordbahnhofviertels für den Untersuchungszeitraum noch über der des Stadtdurchschnitts lag (Dynamik Migrationshintergrund 2005–2015: Nordbahnhofviertel um 23,5%, Stuttgart um 18,6%).

In allen anderen Stadtteilen schwächt sich die Dynamik gegenüber dem Stadtdurchschnitt ab, wie das Beispiel Köln Ehrenfeld-West (siehe Abbildung) exemplarisch zeigt. In der Stadt Köln steigt der Anteil an Zugewanderten in den vergangenen zehn Jahren signifikant von 31,2% auf 38,7% bzw. um rund 83.000 Menschen mit Migrationshintergrund. Das entspricht auf das Ausgangsjahr bezogen einem Zuwachs von 26,7%. Im gleichen Zeitraum wächst auch im Untersuchungsgebiet der Migrantenanteil um 8,9%, was aber im Zuge des allgemeinen Bevölkerungswachstums zu keinem relativen Anstieg des Migrantenanteils im Untersuchungsgebiet führt. Der Anteil an der Bevölkerung nimmt sogar leicht ab (von 38,9% in 2005 auf 38,7% in 2015). Im Saldo hat sich der Anteil im Untersuchungsgebiet zwar leicht erhöht (von 5.115 auf 5.569 Menschen mit Migrationshintergrund), doch gegenüber dem Stadtdurchschnitt hat bis 2015 annähernd eine Nivellierung stattgefunden (37,0% in Köln, 38,7% in Ehrenfeld-West).

Die gegenüber dem Stadtdurchschnitt abgebremste Dynamik zeigt sich in fast allen Untersuchungsgebieten, die Nivellierungstendenz immerhin neben Köln Ehrenfeld-West in München Obergiesing, in Mainz Neustadt-Süd und in Hannover Calenberger Neustadt. Die abgebremste Geschwindigkeit gegenüber der Entwicklung in der Gesamtstadt bzw. Tendenzen der Nivellierung können dazu führen, dass im Sample ausgewählte Stadtteile und Quartiere hinsichtlich des Merkmals Migrationshintergrund ihr Alleinstellungsmerkmal und ihre Besonderheit im Stadtbild langsam verlieren.

Abb. 12: Grafik Migrationshintergrund Köln Ehrenfeld-West (eigene Darstellung)



Anteil an SGB II-Beziehern sinkt

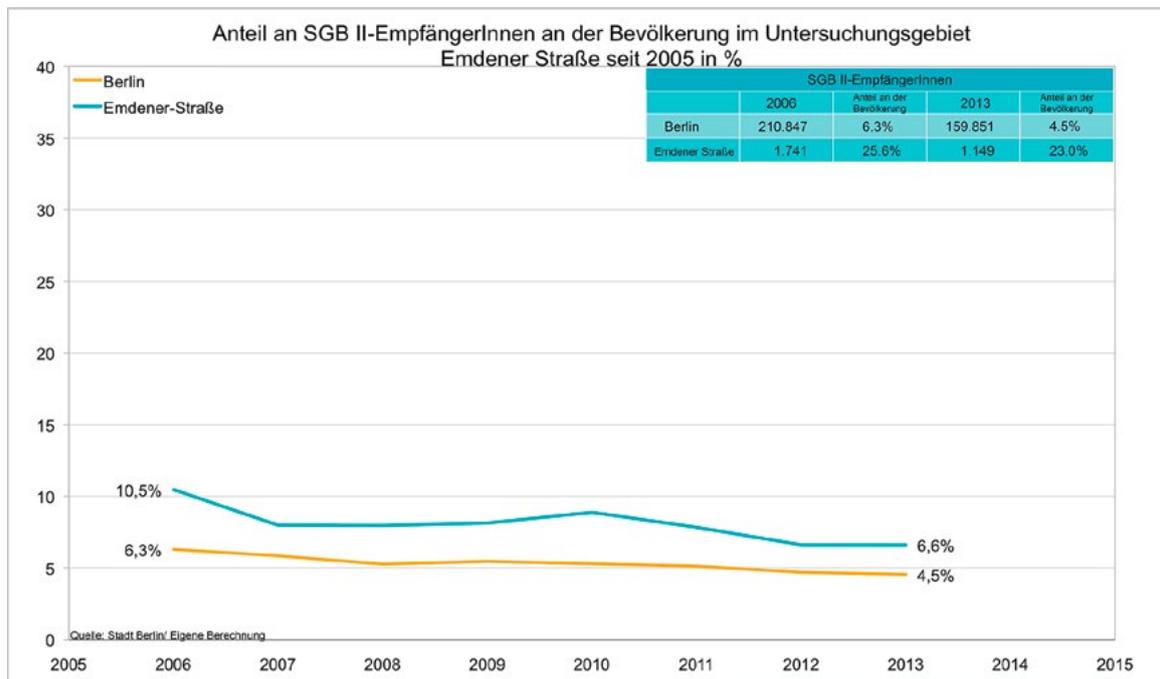
Arbeitssuchende im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 65 Jahren ohne Anspruch auf Arbeitslosengeld I erhalten nach dem zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) Arbeitslosengeld II, umgangssprachlich „Hartz IV“. Ein hoher Anteil an SGB II-Empfängern in einem Stadtteil ist ein Indiz für einen hohen Anteil an Menschen, die bei Zuzugsdruck und Mietenanstieg wenig Ressourcen besitzen, um bei Mieterhöhungen, Umzügen oder die Wohnsituation betreffenden sozialen Veränderungen dauerhaft im Stadtquartier wohnen bleiben zu können.

Der in fast allen Untersuchungsgebieten gegenüber dem Städtendurchschnitt zu beobachtende überdurchschnittliche Rückgang des Merkmals SGB II verweist auf eine sich ändernde Bevölkerungszusammensetzung. Eine Ausnahme ist München Obergiesing, hier ist die Anzahl der Beziehern in den letzten zehn Jahren gestiegen. Auch in den Städten insgesamt ist der Rückgang flächendeckend, allerdings nicht so stark wie in den Untersuchungsgebieten.

So sank beispielsweise in Berlin Emdener Straße die Anzahl der SGB II-Empfänger von 1.741 im Jahr 2006 auf 1.149 im Jahr 2013, ein Rückgang von 3,9 Prozentpunkten. Die Anzahl der Leistungsempfänger in der Stadt Berlin ging im selben Untersuchungszeitraum von 210.847 auf 159.851 zurück (-1,8 Prozentpunkte). Allerdings liegt der Anteil an SGB II-Empfängern, außer in Köln-Deutz, in allen Untersuchungsgebieten entweder im Städtendurchschnitt oder über dem Städtendurchschnitt.

Dieser Befund zeugt von einer erhöhten Vulnerabilität in den untersuchten Stadtteilen. Die meisten der untersuchten Städte weisen gegenüber dem Bundesdurchschnitt bereits einen höheren Anteil an SGB II-Beziehern auf, nochmals überdurchschnittlich betroffene Stadtteile sind bei starker Mietentwicklung besonders gefährdet.

Abb. 13: Grafik SGB II Berlin Emdener Straße (eigene Darstellung)



Der Anteil an jungen Erwachsenen wächst

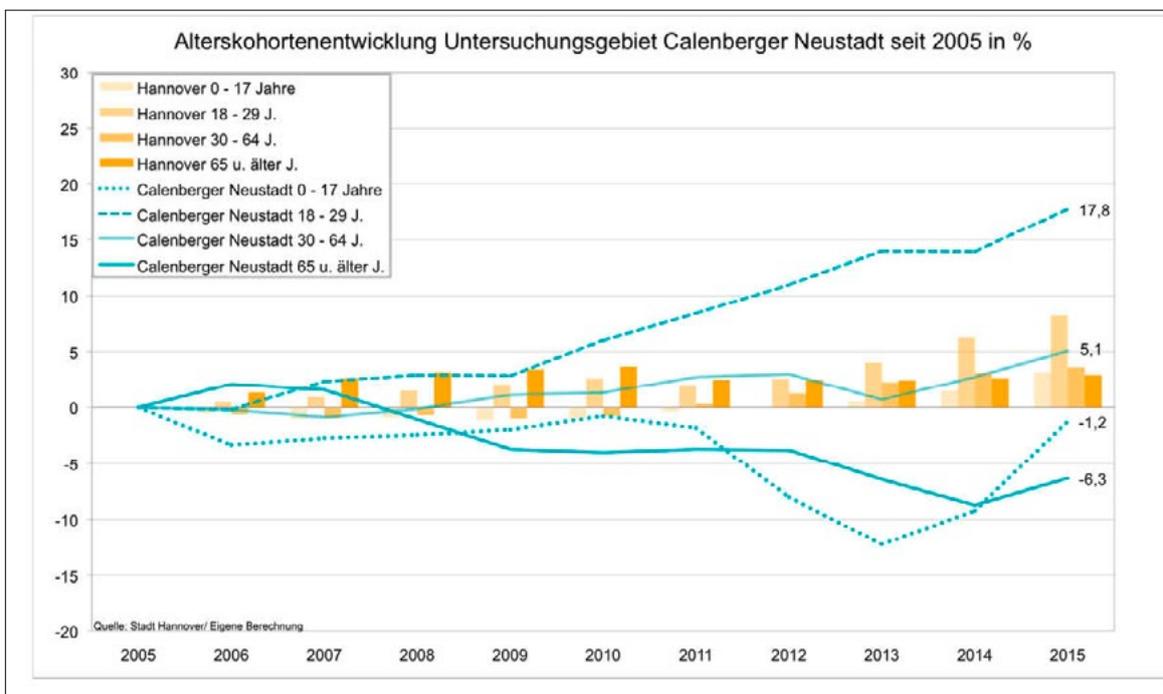
Neben dem erkennbaren Anstieg des Anteils an Menschen mit Migrationshintergrund bei gleichzeitigem Rückgang an SGB II-Empfängern in den meisten Untersuchungsgebieten, wächst der Anteil an jungen Erwachsenen.

Die 18- bis 29-Jährigen sind die Altersgruppe, die am stärksten in die Untersuchungsgebiete drängt. Bis auf Köln Ehrenfeld-West und Frankfurt Nordend-Ost wird der Bevölkerungszuwachs von der Gruppe der Studierenden und jungen Berufstätigen in allen Untersuchungsgebieten dominiert. Die Entwicklung tritt jeweils zeitgleich mit dem Beginn der starken Bevölkerungsdynamik auf, in den meisten Stadtteilen um 2010/2011. Auch in den Interviews in Hannover Calenberger Neustadt, Köln Deutz, Leipzig Plagwitz, Mainz Neustadt-Süd und München Obergiesing fand die Attraktivität für junge Menschen Erwähnung.

In Hannover Calenberger Neustadt setzt die Alterskohortenentwicklung der 18- bis 29-Jährigen bereits vor dem allgemeinen Bevölkerungswachstum ein (siehe Abbildung). Während die Anteile der Altersgruppen der 0- bis 17-Jährigen und die der 65-Jährigen und älter kleiner werden, steigt im Beobachtungszeitraum die Gruppe der jungen Erwachsenen um 17,8%.

Der Anstieg dieser Gruppe geht nicht gleichzeitig mit der Entwicklung in der Gesamtstadt einher. Erst ab 2013 steigt in Hannover die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen deutlich an.

Abb. 14: Grafik und Tabelle Alterskohorten Hannover Calenberger Neustadt (eigene Darstellung)



Anteil der Alterskohorten an der Gesamtbevölkerung				
	2005	Anteil an Bev.	2015	Anteil an Bev.
Hannover	507.633		528.879	
0-17 Jahre	77.581	15.3%	80.044	15.1%
18-29 Jahre	85.503	16.8%	92.521	17.5%
30-64 Jahre	246.740	48.6%	255.642	48.3%
65 + Jahre	97.809	19.3%	100.672	19.0%
Calenberg Neustadt	6373		6768	
0-17 Jahre	662	10.4%	654	9.7%
18-29 Jahre	1.744	27.4%	2.054	30.3%
30-64 Jahre	3.016	47.3%	3.169	46.8%
65 + Jahre	951	14.9%	891	13.2%

In München Obergiesing und in Berlin Emdener Straße ist der Zuwachs an jungen Erwachsenen im Untersuchungszeitfenster 2005 bis 2015 mit 26,5% bzw. 26,3% noch ausgeprägter. In Obergiesing und im Planungsraum Emdener Straße hat der Zuzug allerdings auch deutlich früher als in Hannover eingesetzt.

Besonders anziehend für junge Leute sind die Leipziger Untersuchungsgebiete und das Stuttgarter Nordbahnhofviertel. In Plagwitz stieg allein in den ausgewerteten Jahren 2009 bis 2014 die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen um 42,8%. Im Nordbahnhofviertel waren es zwischen 2005 und 2015 32,5%. In beiden Untersuchungsgebieten haben sich Kreativcluster gebildet und die Stadtteile gelten über die Stadtgrenzen hinaus als für junge Menschen angesagte Quartiere.

Zuzug von Menschen in Ausbildung und von gut Ausgebildeten – Wegzug von Einkommensschwächeren mit/ohne Kinder

Der Zuzug in die innenstadtnahen Stadtteile ist jung, die meisten untersuchten Gebiete verzeichnen ein Wachstum der Altersgruppe zwischen 18 und 29 Jahren. Diese Zuzugsgruppe besteht aus Studierenden, Menschen in der Ausbildung und jungen gut ausgebildeten Berufstätigen. Darüber hinaus wächst in einigen Stadtteilen die Altersgruppe der 30- bis 64-Jährigen. Den Interviews zufolge sind es gut ausgebildete Paare in der Familiengründungsphase oder mit Kindern.

Wegzüge erfolgen in preiswertere und familienfreundlichere Wohnungsmärkte, der teilweise überdurchschnittlich sinkende Anteil an SGB II-Empfängern wird in Teilen im anziehenden Arbeitsmarkt aufgegangen sein, in Teilen die Untersuchungsgebiete verlassen haben.

Von Umzugsketten wurde in den Interviews nicht berichtet, die Interviewten sprachen aber mehrfach von Wegzügen in preiswertere Wohnungsmärkte, insbesondere für Familien, die in den Untersuchungsgebieten keine großen Wohnungen finden bzw. diese nicht bezahlen können.

7.3 Verdrängungsprozesse

Uneinheitliche Veränderung der Sozialstruktur

Durch den Zuzug von jüngerer, qualifizierter und Qualifikation suchender Bevölkerung und durch Menschen unterschiedlichster Herkunft aus anderen Städten, Regionen und Ländern ändert sich die Sozialstruktur in den Aufnahmestadtteilen. Die meisten der untersuchten Stadtteile befanden sich vor der Entwicklung – hinsichtlich des vorhandenen Wohnungsangebots – in einer halbwegs komfortablen Ausgangslage. Bevölkerungsstagnation oder -rückgang entlastete den Wohnungsmarkt, mit Ausnahme von München, Frankfurt und Stuttgart, wo der Zuzugsdruck bereits anhaltend selbst in Stadtteilen der zweiten Reihe zu spüren war. Spätestens 2010 begann der Druck aber alle untersuchten Städte in ihrer Gesamtheit zu treffen und damit auch die in den Interviews häufig als letzte Nischen beschriebenen Stadtteile im Untersuchungssample. So hatte das Ostend in Frankfurt beispielsweise, so die Rückmeldung aus einem der Expertengespräche, über Jahrzehnte „schlechte Wohnverhältnisse, aber auch schon hohe Mieten. Das Ostend war ein Einsteigerquartier. Die Bevölkerung wurde alle zwei Jahre ausgetauscht.“ Und ein anderes Untersuchungsgebiet, der Leipziger Osten, macht heute die Entwicklung durch, die Frankfurt bereits hinter sich hat. „Er hatte lange Zeit einen verschlafenen Charakter, mit vielen Leerständen. Das hat sich in den letzten zwei bis drei Jahren radikal verändert“, heißt es in einem Gespräch.

Der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund in den Städten bleibt hoch und nimmt weiter zu. Anders als die Arbeitsmigranten der ersten Generation kommen heute vermehrt gut gebildete, junge und Migranten mit individualisierten Lebensstilen aus Süd- und Osteuropa und auch anderen Teilen der Welt. Sie profitieren von dem boomenden Arbeitsmarkt vor allem in München, Frankfurt und Stuttgart. Inzwischen erleben aber auch Städte einen unerwarteten Zuspruch, die Alleinstellungsmerkmale aufweisen wie ein gutes Bildungsangebot, verfügbaren Wohnraum, eine gute Infrastruktur und Lebensqualität. Leipzig ist so eine Stadt, aber auch Hannover, das nach fast zwanzig Jahren Bevölkerungsrückgang eine Trendwende erlebt.

Für die vulnerablen Bevölkerungsgruppen nimmt der Druck in den Untersuchungsgebieten besonders zu. In den Gesprächen in den untersuchten Gebieten wurde von Interviewpartnern von Verdrän-

gungsprozessen und Segregationstendenzen berichtet. Alle Formen möglicher Verdrängung wurden erwähnt: die direkte, die indirekte Verdrängung sowie die Verdrängung aus dem Lebensstil und die kulturelle Verdrängung.

Mehrere Verdrängungsformen lassen sich beobachten – das Ausmaß bleibt unbestimmt

Berichtet wurde in den Gesprächen von einer direkten Verdrängung der bestehenden Bewohner, die unterschiedliche Formen annehmen kann:

- Entmietung
- Mieterhöhung ohne Modernisierung
- Mieterhöhung nach Modernisierung
- Eigenbedarfskündigung nach Umwandlung

Facetten direkter Verdrängung sind Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, wenn die Käufer entweder die Wohnung selber nutzen wollen und nach Ablauf der gesetzlichen Frist auf Eigenbedarf kündigen, der neue Eigentümer höhere Renditeinteressen als der vorherige Eigentümer hat und die Miete mit oder auch ohne Modernisierung erhöht oder der Eigentümer den Mietern durch zweifelhafte Methoden (z. B. Abstellen des Wassers, Beschädigungen des Wohnobjekts etc.) das Wohnen erschwert.

Eine indirekte Verdrängung erfolgt in so gut wie allen Untersuchungsgebieten, wenn, wie von Interviewpartnern berichtet, die Neuvermietungsrenten so stark steigen, dass Menschen innerhalb des Stadtteils nicht mehr umziehen können oder von außerhalb nicht zuziehen können, da sie keinen Wohnraum finden, der ihrem Einkommen entspricht. Dies betrifft in der Regel vor allem Geringverdiener, die auf das preiswerteste Segment angewiesen sind.

Zugänge zum lokalen Wohnungsmarkt für niedrigere Einkommensgruppen ergeben sich in schließenden Wohnungsmärkten nur noch, wenn preiswerter oder öffentlich geförderter Wohnraum im Quartier vorhanden ist oder informell weniger renditeorientierte Eigentümer aufgespürt werden. Allen anderen auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Wohnungssuchenden bleibt unter diesen Umständen nur noch die Möglichkeit, in einer für sie unpassenden Wohnung (zu groß, zu klein, zu teuer) zu verbleiben (Lock-In-Effekt), hier erfolgt die bereits beschriebene Verdrängung aus dem Lebensstil. Da es sich bei einer Reihe von Untersuchungsgebieten um innerstädtische Stadtteile handelt, in denen im Vergleich zum Rest der zentrumsnahen Lagen noch preiswerter Wohnraum zu finden ist bzw. war, ist ein Ausweichen in einen anderen zentrumsnahen Stadtteil häufig nicht mehr möglich.

In Wohnungsteilmärkten mit ohnehin gehobenem Mietniveau betreffen das Phänomen des geschlossenen Wohnungsmarktes und die genannten Verdrängungsformen allerdings auch Bewohner mit vergleichsweise höheren Einkommen, wie es in Frankfurt Nordend-Ost berichtet wurde.

Junge und statushöhere Zuzugsmilieus verändern den Nachbarschaftscharakter

Auf der Nachfrageseite werden Verdrängungsprozesse vor allem durch das Ansteigen der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen ausgelöst, die von Teilen der Bestandsbevölkerung als statushöhere Bildungszuzügler wahrgenommen werden. Die Inanspruchnahme frei werdender Mietwohnungen durch junge Milieus bedingt neue Lebensstile und eine in der Größenordnung prägende und dominante Aneignung der Nachbarschaft, was besonders im öffentlichen Raum sichtbar wird.

Verdrängungsprozesse erfolgen in den Untersuchungsgebieten in der Regel im Kontext von Aufwertungsprozessen

In allen Untersuchungsgebieten sind bauliche und symbolische Aufwertungen zu beobachten, welche in den Quartieren zur Erhöhung der Wohnkosten und zu Verdrängung führen und sich noch verstärken können. Zum einen erfolgen bauliche Veränderungen durch Modernisierungen im Bestand und Neubau, sowohl als Einzelvorhaben als auch als großflächige Neubauvorhaben auf Konversionsflächen. Sie werden in der Regel durch private Eigentümer und Investoren durchgeführt. Die Mieten und Kaufpreise hängen dann davon ab, ob die Kommune entsprechende Regelungen festlegt (z. B. Mietpreisbindung). München z. B. hat eine sozial gerechte Bodenordnung verfügt, in anderen Städten werden den Investoren Vorgaben über städtebauliche Verträge gemacht. Gibt es keinerlei Regelwerk, ist davon auszugehen, dass der neue Wohnraum höherpreisiger ist als das bestehende Mietniveau im Stadtteil.

Das Verdrängen von Bewohnern kann aber auch ohne Investition und Aufwertung durch Eigentümer im eigenen Bestand stattfinden. In Wohnungsmärkten unter Nachfragedruck können Vermieter Ertragslücken auch ohne Modernisierungen schließen, indem sie die Miete im Bestand erhöhen, bei Neuvermietungen Marktanpassungen vornehmen oder Miet- zu Eigentumswohnungen ohne wesentliche Baumaßnahmen umwandeln. Bei Neuvermietungen und Umwandlung in Eigentumswohnungen kommt es dann auch zu deutlicher Veränderung der Bewohnerstruktur.

Im folgenden Kapitel „Handeln der Stadtakteure“ wird der Frage nachgegangen, vor welchen Herausforderungen die Kommunen stehen, wenn sie sich auf die sich zum Teil sehr schnell vollziehende Bevölkerungsveränderung und die damit einhergehenden Bedürfnisse der Bestands- und Zuzugsbevölkerung einstellen wollen.

8 Handeln der Stadtakteure

Stadtentwicklungsprozesse werden auf verschiedenen Ebenen maßgeblich von handelnden Akteuren beeinflusst und gesteuert. Im folgenden Kapitel wird auf der Ebene der Kommune, der Investoren und Eigentümer sowie der Bewohnerschaft das Handeln der Akteure in Wohnungsmärkten unter Nachfragedruck näher beleuchtet. Im Fokus stehen neben der politischen Steuerung von Aufwertungsprozessen und privatwirtschaftlichen Investitionen auch die Art und Motivation für Investitionen durch die Immobilienwirtschaft und einzelne Eigentümer. Zusätzlich wird auf der Bewohnerebene die Frage gestellt, wer die Träger des Nachfragedrucks in den Untersuchungsgebieten sind.

8.1 Kommune

Die Kommunen stehen vor der Herausforderung, einerseits eine städtebauliche Aufwertung von Stadtteilen anzustreben und andererseits die bestehende Bewohnerschaft vor Verdrängung zu schützen. Die Städte reagieren mit dem Einsatz unterschiedlicher wohnungspolitischer Strategien (u. a. Erhaltungssatzungen, der Bereitstellung von Wohnbauflächen). In unmittelbarer Nachbarschaft der Untersuchungsgebiete werden neue Bauflächen entwickelt (Mainz Zollhafen Quartier, Köln Deutz Hafen, München agfa-Gelände).

Aufgabe der Kommunen ist es in den Stadtquartieren, die sich durch Substanz- und Funktionsschwächen auszeichnen, den sozialen Zusammenhalt zu stärken und städtebauliche Aufwertungen durch bauliche Maßnahmen und infrastrukturelle Angebote durchzuführen. In diesen Stadtteilen soll Desinvestition vorgebeugt und eine soziostrukturelle Stabilisierung erreicht werden. Ein Element der Stabilisierung kann, wenn es hinreichend mit Maßnahmen flankiert wird, ein positiver Imagewandel sein. Der Zuzug von Haushalten mit höherem Einkommen kann dann die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft hin zu einer größeren sozialen Mischung bereichern, wenn gleichzeitig die Identifikation der bereits ansässigen Bewohner mit dem Stadtteil und die Bezahlbarkeit des Wohnraums gewährleistet sind. Von den untersuchten Fallbeispielen waren seit den 1980er-Jahren folgende Stadtteile bzw. Teilgebiete in der Städtebauförderung: Berlin Emdener Straße, Frankfurt Ostend, Leipzig Leipziger Osten, Leipzig Plagwitz, Mainz Neustadt-Süd, München Obergiesing.

Kommunen setzen auf Stadtteilebene auf das Leitbild und die Zielsetzung attraktiver innenstadtnaher Stadtteile mit einer gemischten Bevölkerungszusammensetzung, aber auch Verdrängungsprozesse als Folge von Aufwertungen sollen minimiert werden. Sie setzen satzungs- und förderrechtliche Instrumente ein, um einerseits Bestandsschutz zu erreichen, und entwickeln andererseits Entlastungsstrategien, indem sie auf den hohen Nachfragedruck durch Ausweisung von Neubauflächen auf Konversionsflächen reagieren:

- Einsatz des besonderen Städtebaurechts des BauGB mit Festsetzung von förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten in unterschiedlichen Programmkulissen der Städtebauförderung
- Einsatz des besonderen Städtebaurechts des BauGB mit Festlegung von Gebieten mit Sozialer Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung)
- Nutzung des Bau- und Planungsrechtes zur Auflassung neuer Baugebiete mit ergänzenden Städtebaulichen Verträgen (§ 11 BauGB), die auch Bausteine einer sozialen Bodennutzung enthalten – Prozentsatz öffentlich geförderten Wohnungsbaus etc.

Diese kommunal zur Verfügung stehenden Instrumente des Bau- und Planungsrechts sind natürlich

nur indirekte Instrumente zur Steuerung von Stadtentwicklung und Wohnungsteilmärkten. Die Formen der Anwendung der Instrumente, wie etwa der Milieuschutzsatzung, sind in den meisten Fallbeispielen noch nicht zum Einsatz gekommen oder sind gerade erst in der Anwendung. Eine Bewertung ist abzuwarten. Aus Hamburg wird berichtet, dass ganz besonders das Umwandlungsverbot in Kombination mit der Erhaltungssatzung als hemmendes Instrument zu beurteilen sei: „Wesentlich anders gestalten sich die Effekte der Umwandlungsverordnungen. Durch sie konnten im Verwaltungsvollzug die Umwandlungsfälle auf ein so geringes Niveau reduziert werden, dass nach der Einführung nahezu von einem Stillstand gesprochen werden kann“ (Analyse und Konzepte 2003: 141). Inwiefern der Umwandlungsstillstand einen umfassenden Schutz vor Verdrängung von statusniedriger Bewohnerschaft bietet, ist damit noch nicht nachgewiesen.

Kommunen unter Nachfragedruck setzen aber auch auf das Aufschließen von Flächenreserven für Wohnungsbau als Baustein der Entlastung der kommunalen Wohnungsmärkte, und diese werden auch für Stadtteile unter Nachfragedruck angenommen. Alle Fallbeispiele, mit Ausnahme von Berlin Emdener Straße, Frankfurt Nordend-Ost und dem Leipziger Osten, sind dabei, Flächen zu erschließen bzw. haben dieses schon umgesetzt. Durch kommunalpolitisch vereinbarte Grundsätze zur sozialen Bodenordnung werden Rahmenbedingungen für Preis- und Belegungsbindungen vereinbart, um einen Mindestanteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus für den Erhalt bzw. die Entwicklung sozialer Vielfalt im Stadtteil zu erreichen.

Dabei haben die Kommunen einen weiteren Zielkonflikt mit der Aufwertung von Stadtteilen, wenn der Charakter innerstädtischer Quartiere außer der Stabilisierung und Verbesserung der sozialen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Strukturen häufig gleichzeitig kommunalen Marketingzwecken dienen soll. Die strukturelle und symbolische Aufwertung erfolgt somit zusätzlich im Sinne einer Stärkung von lokalen Potenzialen und der Verbesserung der Positionierung innerhalb eines (inter-)nationalen Standortwettbewerbs um Arbeitsplätze, statushöhere Bewohner, Investitionen und Touristen.

In den Stadtteilen unter Nachfragedruck werden die kommunalen Aufwertungsbemühungen in den letzten Jahren auch überlagert von einer internationalen Belebung der Verwertungszyklen des Immobilienmarktes (Finanzmarktkrise) – was wiederum zu einer erhöhten Nachfrage, erneuten Modernisierungsphasen und somit auch zu steigenden Wohnkosten führt. Als Folge der attraktiven Geldanlage in Immobilien mit Lagegunst kann es dazu führen, dass diejenigen, die eigentlich von den Aufwertungen im Sanierungsgebiet profitieren sollten, aus den Gebieten verdrängt werden, wenn nicht konsequent und rechtzeitig eine sozial orientierte Steuerung eingesetzt wird.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen in den untersuchten Städten verstärkt sich die Nachfrage auch in den innenstadtnahen Fallbeispielen. Die aktuellen Ausprägungen und Konsequenzen der verschiedenen Aufwertungsprozesse konnten häufig nicht antizipiert werden, nicht zuletzt, weil eine andere Ausgangslage vorherrschte, als der Instrumenteneinsatz (z. B. der Sozialen Stadterneuerung) beschlossen wurde. Ausweichmöglichkeiten für von Verdrängung bedrohte Haushalte sind im Stadtteil oder den Nachbarstadtteilen heute aufgrund einer ähnlich hohen Nachfrage und Entwicklung nicht mehr in dem Maße vorhanden, wie es seinerzeit zur Absicherung des Aufwertungsprozesses angenommen wurde.

*Der Wohnungsmarkt im **Frankfurter Ostend** hat sich seit Jahrzehnten heterogen entwickelt und ist von Gegensätzen geprägt. Von sehr guten Lagen im Nordosten des Stadtteils und im Süden am Mainufer, über gehobene Lagen um den Zoo herum, bis zu Wohnlagen die als mittlere, einfache oder sehr einfache Wohnlage zusammengefasst werden, die man in dem Quartier in unmittelbarer Nähe zur Europäischen Zentralbank (EZB) rund um die Ostendstraße vorfindet. Bestimmte Bereiche im Ostend wie z. B. am Mainufer gehören mittlerweile zu den teuersten Lagen in Frankfurt, ähnliche Preise werden sonst in den Toplagen im West- und Nordend erzielt.*

Die größten Veränderungen im Stadtteil fanden im ehemaligen Sanierungsgebiet „Ostendstraße“ statt. Eine gezielte Intervention der Stadt sollte bereits seit Mitte der 1980er-Jahre die baulichen Strukturen, die Infrastruktur und das Image ordnen und aufwerten. In dem gewerblich geprägten Stadtteil gab es damals schlechte Wohnverhältnisse, aber auch schon hohe Mieten.

Die Außenwahrnehmung des Ostends war lange Zeit durch das Image des Arbeiterviertels im Süden des Stadtteils geprägt. Vor allem dieser Bereich des Stadtteils hat einen Imagewandel durchlaufen, von industriell und arbeitergeprägt in Richtung hochpreisige Toplage. Die langjährigen von der öffentlichen Hand gesteuerten Aufwertungsprozesse wurden in den letzten Jahren von einer gestiegenen Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnen und der Ansiedlung der prestigereichen EZB überlagert. Nach Aussage der Stadtverwaltung sanken vor noch zehn Jahren die Kaufpreise von Neubauwohnungen beim Wiederverkauf im Stadtteil.

In dem ehemaligen Sanierungsgebiet besteht heute ein starker Verdrängungsdruck in Folge von Aufstockungen, Lückenschließungen, Konversionen, Wohnungsumwandlungen und Mietsteigerungen. Höherpreisige Neubauten befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Altbauten mit erheblichem Sanierungsstau. Einzelfälle von direkter Verdrängung im Stadtteil sind bereits bekannt. Eine Satzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (Milieuschutzsatzung) ist für den Großteil des Untersuchungsgebiets in Vorbereitung. „Die momentanen Entwicklungen direkt gegenüber der EZB [...] stehen für Gewinnmaximierung, ein echter Auswuchs der EZB“ (Interview Stadtverwaltung).

Unabhängig von den vielfältigen Bemühungen der Kommunen, vor Ort Aktivitäten zur Entlastung der Wohnungsteilmärkte und zur Sicherung von sozialer Vielfalt zu erreichen, liegen grundsätzlich die Voraussetzungen für das kommunale Handeln und die Möglichkeiten der Regulierung der Mieten- und Immobilienentwicklung in der bundes- und landespolitischen Gesetzgebung (siehe Kapitel 10.1).

8.2 Eigentümer und Investoren

Der Wohnungsmarkt im Stadtteil wird geprägt von einer differenzierten Eigentümerstruktur. Für die Beurteilung der kommunalen Strategien sind die jeweiligen Interessenlagen und Kooperationsmöglichkeiten abzuschätzen

Innerstädtische, historisch gewachsene Stadtteile haben eine heterogene, zumeist kleinteilige Eigentümerstruktur mit entsprechend differenzierten Standards und Miethöhen. Die Heterogenität ist zum einen auf unterschiedliche Renditeinteressen zurückzuführen. In den historisch gewachsenen Stadtteilen der Fallbeispiele ist zum anderen von unterschiedlichen Baualterklassen und unterschiedlichem Modernisierungszustand auszugehen. Eine kleinteilige Eigentumsstruktur verändert sich grundsätzlich langsamer, weil mehr Eigentümer aktiv werden müssen als wenn ein Eigentümer in einer Maßnahme eine ganze Wohnanlage verkauft oder modernisiert. Jeder Stadtteil hat seine ihm

eigene Eigentümerstruktur, die es für die Analyse des Wohnungsmarktes, aber insbesondere bei der Entwicklung von Strategien zu berücksichtigen gilt. So können kommunale Wohnungsunternehmen in ihren Beständen Belegrechte ausüben, und Genossenschaften haben zumeist eine stärkere Gemeinwohlorientierung als private und finanzwirtschaftlich orientierte Immobilienunternehmen. Um die Renditeinteressen und die Kooperationsbereitschaft zu ermitteln, sind jedoch individuelle Gespräche und Aushandlungsprozesse erforderlich.

*Der Vergleich der beiden Kölner Untersuchungsgebiete **Ehrenfeld-West** und **Deutz** zeigt beispielsweise Ähnlichkeiten und Unterschiede zwischen den Gebieten. Der Gebäudebestand in den Deutzer Wohnquartieren Deutz Altstadt und Germanenviertel ist von kleinteiligen Liegenschaften geprägt. Dies liegt nicht zuletzt auch an der Stadtbaugeschichte Kölns – das typische Dreifensterhaus mit bis zu sieben und später bis zu neun Metern Frontseite ist sehr schmal. Diese Gebäude – vor allem im Innenbereich der Altstadt und teilweise auch im Germanenviertel anzutreffen – sind zumeist im Eigentum von Einzeleigentümern oder von Eigentümergemeinschaften. Wenige größere Liegenschaften mit größeren Beständen aus der Nachkriegszeit sind in den Wohnquartieren verteilt und in der Regel im Eigentum von Genossenschaften. Die drei Gebäudekomplexe des kommunalen Wohnungsunternehmens GAG befinden sich am Rand des Stadtteils.*

*Die Eigentümerstruktur in **Ehrenfeld-West** ist im Gegensatz zu Deutz sehr vielfältig. Neben Einzeleigentümern, Eigentümergemeinschaften und Genossenschaften ist vor allem die GAG Immobilien AG vertreten. Die Größe der Liegenschaften variiert zwischen sehr kleinen im Altbaubestand und großen Nachkriegs- und Neubaubeständen, die auch einen ganzen Block ausfüllen können.*

Bei der Betrachtung der Investitionsmotivationen und Renditeerwartungen der Eigentümer müssen finanzwirtschaftliche Hintergründe des Immobilienmarktes berücksichtigt werden

An Eigentümern in den untersuchten Gebieten wurden – in jeweils unterschiedlichem Umfang vertreten – Wohnungsunternehmen, Kleineigentümer, Eigentümergemeinschaften, Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen und öffentliche Körperschaften (z. B. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Kirche) sowie Immobilienfonds und börsennotierte Wohnungsunternehmen genannt.

Die Eigentumsstruktur gibt Hinweise auf Renditeerwartungen und damit auch auf die Motivation für Investitionen in den Bestand. Angesichts der Heterogenität der Eigentümerstruktur ist grundsätzlich von heterogenen Wohnkosten auszugehen. Die angenommene Wahrscheinlichkeit für ein Streben nach Gewinnmaximierung ist bei einem börsennotierten Wohnungsunternehmen aufgrund anderer Verwertungslogiken und Renditeerwartungen höher als bei einer kommunalen Wohnungsgesellschaft oder alteingesessenen Einzeleigentümern. Die verschiedenen Eigentümer müssen zudem unterschiedliche Finanzierungslogiken bedienen, da sie sich u. a. durch die Anzahl und die Ausstattung ihrer Wohnangebote teilweise grundlegend voneinander unterscheiden.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass kommunale Wohnungsunternehmen mit hoher sozialer Verpflichtung oder Genossenschaften, die sich an dem Sozialprinzip des Genossenschaftsgesetzes orientieren, mit einem vergleichsweise preiswerten Wohnangebot in Verbindung gebracht werden können, welches einen Anteil an Wohnungen auch für Bewohner mit niedrigen Einkommen im Stadtteil sicherstellt. Es ist davon auszugehen, dass der in allen Gebieten vorzufindende Anteil an SGB II-Empfängern sich überwiegend aus Mietern in diesen Teilbeständen zusammensetzen wird.

Auch wenn es in den untersuchten Stadtteilen nicht berichtet wurde, werden aber auch städtische Wohnungsunternehmen für Anpassungen an die auf dem freien Markt erzielten Mieten, bei gleichzeitiger Wohnungsknappheit, von Mieterinitiativen, der Wissenschaft und in den Medien kritisiert (vgl. Holm 2016; Schipper/Wiegand 2015). Seitens der Renditeinteressen von Privateigentümern wurde auf gewandelte Gewinnerwartungen im Zusammenhang des Generationenwechsels unter den Eigentümern hingewiesen. Beobachtet wird, dass die Erbgeneration die Immobilien eher gewinnorientiert anbietet als die ältere Generation (Frankfurt am Main, Köln, Münster), die Immobilien über einen langen Zeitraum im Bestand gehalten hatte.

Eine der Voraussetzungen für Investitionen in den Bestand sind häufig durch vorangegangene Desinvestitionen oder Aufwertungen des Umfelds entstandene Ertragslücken. Durch den für den Wohnungsteilmarkt neuen Nachfragedruck rentieren sich für die Eigentümer wohnungswirtschaftliche Investitionen und damit die Schließung der Lücke zwischen dem erzielten und potenziell erzielbaren Ertrag der Immobilie (sogenannter Rent-Gap). Im Zuge der dadurch erfolgenden Aufwertungsprozesse kann es u. a. zu Mieterhöhungen, weiteren Modernisierungen, Entmietungen, Umwandlungen von Miet- zu Eigentumswohnungen, Zweckentfremdung von Wohnraum sowie Abriss und Neubau kommen. Eine aktive Modernisierungstätigkeit war in allen Fallbeispielen anhand beobachteten Gerüsten und Bauschildern auf den Stadtteilrundgängen zu verzeichnen. Die Investitionen würden sowohl von örtlich ansässigen Einzeleigentümern als auch von lokalen wie auch überregionalen Investoren getätigt werden.

Zur Identifikation von Investitionsmotivationen und zur Sicherung von preiswertem Wohnraum reicht allerdings nicht allein die Analyse von Eigentumsverhältnissen, da sowohl internationale, nationale, lokale als auch individuelle wohnungsmarktrelevante Entscheidungen, Entwicklungen und stadtpolitische Kräfteverhältnisse zu betrachten sind. Vor allem die Finanzkrise seit 2008 wird als Schlüsselmoment für einen neuen Zyklus von Investitionen in den Immobilien- und Wohnungsmarkt genannt. Je größer die Nachfrage und die Renditeerwartung auf dem Wohnungsmarkt, desto höher erscheint die Wahrscheinlichkeit, dass auch Akteure als Investoren in Erscheinung treten, die nicht in der jeweiligen Stadt ansässig sind (Mainz Neustadt-Süd, Berlin Emdener Straße). Der Charakter der Investoren ändert sich, wenn im Kontext der Stadtteilentwicklung größere Neubauvorhaben realisiert werden (Mainz Zollhafen, Münster Kreativkai, München AGFA Gelände, Frankfurt EZB-Viertel). In den meisten Fallbeispielen sind Neubauareale angegliedert, für die in wenigen Fällen regionale Investoren (Münster OSMO-Hallen, Calenberger Neustadt Adolphstraße), in den meisten Fällen aber nicht zuletzt aufgrund des erforderlichen Kapitals überregionale Investoren aktiv werden.

8.3 Bewohnerschaft

In den Untersuchungsgebieten hat sich in den letzten Jahren die Struktur der Nachfrage verändert – es sind heterogene und zahlungsfähige Gruppen hinzugekommen

Die untersuchten Stadtteile weisen in der Regel Standortqualitäten auf, die besonders für stadtaffine Nachfragegruppen attraktiv sind wie zum Beispiel die zentrale Lage, Funktionsmischung und eine gründerzeitliche Bausubstanz. Die Zunahme der Wanderungsbewegung in die Städte in den letzten Jahren führt in der Konsequenz zu einem verstärkten Nachfragedruck auf Stadtteile mit diesen Standortqualitäten. Prägend ist dabei zunächst die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen (vgl. Kap. 7 Bewohnerstruktur).

Vom anhaltenden Außenzuzug ist der **Leipziger Osten** besonders betroffen. Der Wohnungsleerstand der 1990er-Jahre ist in diesem bahnhofsnahen Stadtgebiet fast vollständig kompensiert. Im Jahr 2000 standen in dem westlichen Teilbereich Neustadt-Neuschönefeld noch 52% der Wohnungen leer, in dem östlichen Teilbereich Volkmarsdorf waren es noch 44% (vgl. Lütke-Daldrup 2001: 57). Das Image des Leipziger Ostens unterliegt einem Wandel, ist aber von der vor allem in den Medien betitelten „gefährlichsten Straße Deutschlands“ (Reker 2017), der Eisenbahnstraße, geprägt.

In der Stadtverwaltung ist man stolz auf das Ergebnis: „Der Markt schließt sich, mittlerweile steht man auch Schlange bei Wohnungen, die neu vermietet werden. Vor drei Jahren hätte niemand gedacht, dass man sich auf eine Wohnung bewerben muss.“ Noch vor 15 Jahren hätten fast nur Migranten Wohnungen und Häuser gekauft. Bei Verkäufen von selbst teilsanierten Gründerzeitgebäuden wurden manchmal nur 40.000 Euro erzielt. Heute zahle man nach Auskunft der Stadtverwaltung über 400.000 Euro für unsanierte Objekte.

Seit einigen Jahren ist das Gebiet vor allem bei Studierenden und Berufseinsteigern sehr begehrt. In Neustadt-Neuschönefeld machen die 20- bis 35-Jährigen einen Anteil von 39,8% aus. In Leipzig sind es durchschnittlich 25,5% (2013). Mit einem Zuzug von 11,6% war das unmittelbar ans Stadtzentrum angrenzende Volkmarsdorf 2014 das beliebteste Ziel bei der Wohnungssuche in Leipzig (vgl. Stadt Leipzig 2015b).

Das Untersuchungsgebiet ist gleichzeitig noch überdurchschnittlich von Arbeitslosigkeit und Transferleistungsbezug betroffen. Es beginnen sich aber auch mittlere Einkommensgruppen in den Leipziger Osten zu orientieren. Im nordwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes haben sich rund um die Heilig-Kreuz-Kirche die „Kreativen“ und die jungen Berufstätigen niedergelassen. Eine Bewohnerin: „Die Mischung ist gerade schön, aber wenn die Entwicklung so weitergeht, dann wird es auf das gesamte Gebiet ausstrahlen und sich alles verändern.“

Diese Gruppe verfügt über eine hohe Zahlungsfähigkeit, da eine Wohngemeinschaft mit mehreren zahlenden Mietern deutlich höhere Mieten zahlen kann als z. B. ein Familienhaushalt mit zwei Kindern. Als weiteres Phänomen wird vom Zuzug statushöherer Nachfragegruppen und Familien als weiterem Träger des demographischen und sozialen Wandels in den Untersuchungsgebieten berichtet.

In den Stadtteilen, in denen eher statusniedrige Bewohner überdurchschnittlich vertreten sind bzw. waren, haben außer den zuvor genannten Quartiersqualitäten neu geschaffene höherpreisige Wohnangebote, das sich wandelnde Image und das (durch Umwandlung entstandene) Angebot an Eigentumswohnungen im Bestand den Nachfragedruck erhöht. Somit wird die soziale Vielfalt durch tendenziell jüngere und statushöhere Bewohner ergänzt. In allen untersuchten Fallbeispielen ist die Zahl der SGB II-Empfänger rückläufig, aber noch auf durchschnittlich städtischem Niveau. Die Wahrscheinlichkeit steigt, dass angesichts eines stadtwweit engen Wohnungsmarktes Haushalte mit geringem Haushaltsnettoeinkommen immer weniger Spielraum auf diesen Wohnungsteilmärkten haben. Mit steigendem Anteil von Einwohnern in Auszubildungsverhältnissen und Einwohnern mit höherem Einkommen werden auch weitere Verdrängungsformen wie beispielsweise die kulturelle Verdrängung wirksam.

Aus der Bewohnerschaft heraus ergeben sich Proteste zu konkreten Projekten des Strukturwandels oder zur Gentrifizierung des Stadtteils als Ganzem

Aus der Hälfte der untersuchten Gebiete sind Proteste gegen konkrete Maßnahmen an einzelnen Neubauprojekten, Kernsanierung im bewohnten Objekt, Entmietung und Modernisierung mit hohen Mieterhöhungen genannt worden, einige werden vor Gericht verhandelt. Zudem gründen sich Initiativen aus Betroffenen und Quartiersbewohnern, die auf Mieterhöhung und Verdrängung aufmerksam machen, aber auch von Verdrängung Betroffene unterstützen (Berlin Emdener Straße, Frankfurt Nordend-Ost, Frankfurt Ostend, Köln Ehrenfeld-West, Leipzig Plagwitz, Mainz Neustadt-Süd).

Der bekannteste Protest gegen Gentrifizierung im Frankfurter Ostend liegt in der Wingertstraße vor, wo ein Eigentümer eine Kernsanierung betreibt, obwohl viele der Bewohner noch im Haus wohnen. Einige der Bewohner des Hauses wehren sich gegen die Verdrängung u. a. vor Gericht. Unterstützung bekommen sie dabei von mehreren lokalen Initiativen, Politikern und von den neuen Bewohnern aus dem neu entstandenen, hochpreisigen Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Über den Protest an direkten Verdrängungsszenarien zeigen sich Konflikte zwischen Bewohnern bzw. zwischen Bewohnern und Besuchern des Stadtteils vor allem zum Thema Aneignung des öffentlichen Raumes und Lärmbelästigungen. Der Strukturwandel zu Gunsten der jungen Haushalte führt zu einer anderen Aneignung öffentlicher Räume und soziokultureller Differenz (Mainz Neustadt-Süd). Die Anzahl und die Intensität der Konflikte ist nicht unbedingt durch die Anzahl und Intensität der Aufwertungsprozesse und deren Folgen zu erklären, sondern hängt eher von der Bereitschaft zur bzw. den Möglichkeiten der Mobilisierung der betroffenen Akteure sowie der Wahrnehmung der Veränderungen durch die unterschiedlichen Beobachter in den Untersuchungsgebieten ab.

Im Stadtteil Berlin Moabit (Emdener Straße) gibt es ein ausgeprägtes bürgerschaftliches Engagement, das sich in Transformationsprozesse im Stadtteil einmischt. Auch Aufwertung im Wohnungsbestand wird aufgespürt und von Initiativen öffentlich gemacht. Im Ergebnis sind die im Jahr 2016 beschlossene Soziale Erhaltungsverordnung und das Umwandlungsverbot für das Quartier auch auf die Initiativen und deren Druck zurückzuführen. Die Bewohner des Stadtteils sind relativ gut vernetzt. Einmal im Monat gibt es das Stadtteilplenum. Der „Runde Tisch gegen Gentrifizierung“ und die Onlineplattform „Moabitonline.de“ gehören zu den wichtigsten Anlaufpunkten für Bürger, die sich für den Erhalt der sozialen Vielfalt und gegen Verdrängung engagieren.

Im Vergleich zu Berlin Moabit wird die Bevölkerung im Fallbeispiel Obergiesing in München insgesamt als nicht sonderlich konflikthaft beschrieben, was u. a. mit einer „Gewöhnung“ an das schon seit langem hohe Preisniveau erklärt wird. In den Gesprächen heißt es, in München gebe es die „kritische Masse“, die „ausgeprägte Protestkultur“ und „Störaktionen bei Veranstaltungen zu Mieten“ nicht so wie in anderen Städten. Es gebe zwar die Initiative „Goldmund“, die mit künstlerischem Anspruch auf leerstehende Häuser aufmerksam macht, das sei aber etwas anderes als Hausbesetzungen. Die Bevölkerung sei hohe Preise gewohnt.

9 Fazit

Die folgende zusammenfassende Bewertung fokussiert auf die fallübergreifend beobachtbaren Prozesse, welche die soziale Vielfalt in den Untersuchungsgebieten verändern. Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse können eine Folge von Reurbanisierungsprozessen sein, sie sind allerdings nicht damit gleichzusetzen. Ebenso sollten Aufwertung und Gentrifizierung nicht verwechselt werden. Während Aufwertungen in erster Linie die physische Struktur der Stadt verändern, verändert Gentrifizierung in erster Linie die soziale Struktur. Der Nachfragedruck in den Fallstudien und die damit im Zusammenhang stehenden Aufwertungsprozesse wurden in den Kommunen durchgängig auch als potenziell problematische Entwicklungen thematisiert, da diese häufig einen Verdrängungsdruck für statusniedrige Bewohner bewirken.

9.1 Städtebaulicher Strukturwandel und Bevölkerungsentwicklung

Strukturwandel als Kulisse sozialräumlicher Veränderungen

Die zwölf Fallstudien zeigen die Vielfalt innerstädtischer und zentral gelegener Wohnquartiere, von denen ein Großteil im Kontext der Stadterweiterungen der Gründerzeit für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen entstanden ist oder ehemals zur Innenstadt gehörig war. Bei den städtebaulich heterogenen Gebieten sind teilweise mehrere Entstehungskontexte in einem Gebiet vertreten. Die meisten Untersuchungsgebiete waren entweder vollständig oder in Teilbereichen in den 1980er-, 1990er-, aber auch noch in den 2000er- und 2010er-Jahren innerstädtische Quartiere im Strukturwandel und haben unterschiedliche Modernisierungswellen durchlaufen. Dieser Strukturwandel wurde durch Prozesse der Stadterneuerung begleitet (etwa Wohnumfeldmaßnahmen, Modernisierungen etc.). In einigen Fallbeispielen kommt seit den 2000er-Jahren die Umnutzung von Konversionsflächen, die ehemals gewerblich oder industriell genutzt wurden, hinzu. Auf diesen Flächen entstanden und werden in den nächsten Jahren weitere Wohn- und Gewerbeflächen in erheblichem Umfang entstehen.

Die Veränderung der Bevölkerungsstruktur kann nicht ohne Berücksichtigung des städtebaulichen Strukturwandels und hier insbesondere des vorhandenen bzw. des neu geschaffenen Wohnungsangebotes bewertet werden. Die Vielfalt des Städtebaus und des Wohnungsangebots hat ihre Entsprechung in der sozialen Zusammensetzung der Bewohnerschaft. Die Bevölkerung in allen untersuchten Gebieten ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen, und zwar in den Gebieten am stärksten, die vorher von hohen Leerständen betroffen waren (Leipzig beide Untersuchungsgebiete) oder in denen neuer Wohnraum in entscheidender Zahl geschaffen wurde (Stuttgart Nordbahnhofviertel, München Obergiesing). Darüber hinaus ist vor allem in Untersuchungsgebieten mit vergleichsweise niedriger Neubautätigkeit davon auszugehen, dass die Anzahl der Bewohner pro Wohnung gestiegen ist, sich also die Belegungsdichte erhöht hat.

Veränderungen der Sozialstruktur, des Wohnungsangebotes, der Angebotsstruktur sowie des Images

Die Veränderungen werden durchgängig von Aufwertungsprozessen geprägt, die von im Vergleich statushöheren und jüngeren Nachfragegruppen sowie entsprechend höherpreisigen Angeboten getragen werden. Die Tendenz Richtung höherpreisig auf den einzelnen Ebenen Wohnungsmarkt, Einzelhandel, Gastronomie etc. verläuft nicht immer gleichzeitig und nicht zwingend abhängig voneinander. Die Nachfrage und die Wohnkosten in einem Quartier können zum Beispiel steigen, ohne dass die

Angebotsstrukturen oder ein gewandeltes Image des Quartiers simultan diese Nachfrage belegen. Es gibt allerdings häufig eine beobachtbare relative Gleichzeitigkeit des Wandels auf den verschiedenen Ebenen, die auf Interdependenzen hinweisen.

Der Nachfragedruck auf die zentral gelegenen Untersuchungsgebiete ist nicht nur auf diese beschränkt und ist in den Fallstudien zumindest quantitativ stadtweit zu verzeichnen. Den Gesprächen zufolge ist der Nachfragedruck der letzten Jahre in den Untersuchungsgebieten u. a. durch eine temporäre Zunahme von jungen Menschen in der Ausbildung, vor allem Studierenden, aber auch durch eine Zunahme von im Vergleich statushöheren Personen und jungen Familien zu erklären. Zum einen seien dies Gruppen wie zum Beispiel Studierende oder Singles, die ohnehin als innenstadtaffin beschrieben werden. Zum anderen wurden Gruppen wie Familien mit kleinen Kindern genannt, die vermehrt das Leben in Innenstadtnähe und die damit verbundenen kurzen Wege und vielfältigen Angebotsstrukturen für sich entdecken.

Auf der Angebotsseite wird auf diese relativ neue Nachfrage in den Untersuchungsgebieten teilweise reagiert oder sie wird initiiert, indem Angebote auf dem Immobilienmarkt, Konsumangebote und Infrastrukturangebote geschaffen werden. Immobilienwirtschaftliche Investitionen, motiviert durch zum Teil überregionale Anlage- und Investitionsinteressen und den Nachfragedruck in den Fallstudienstädten insgesamt, scheinen außer der zentralen Lage relativ unabhängig von den Gegebenheiten vor Ort zu sein. Dies führt dazu, dass sich unter den Fallstudien mehrere Quartiere befinden, die ehemals als preiswerte Nischen auf dem lokalen Wohnungsmarkt galten und laut Expertenaussagen unerwartet einem Wandel unterliegen.

Ausgelöst durch den Wandel der Sozialstruktur und des Immobilienmarktes kann es zu einer Veränderung der Innen- und Außenwahrnehmung der Quartiere kommen, was wiederum zu einer Attraktivitätssteigerung bei den oben genannten Nachfragegruppen führen kann, die zuvor in den Untersuchungsgebieten nicht nach Wohnraum gesucht hätten.

Auf der Ebene der politischen Regulation zeigt sich, dass ein Großteil der Untersuchungsgebiete zum einen städtebauliche und Funktionsmängel aufwies, sodass u. a. über die Städtebauförderung eine behutsame Aufwertung angestrebt wurde. Zum anderen waren bzw. sind noch großflächige Konversionsflächen vorhanden, die mit teils höherpreisigem Wohnungsbau oder auch als ganz neue Nutzungsgemischte Quartiere errichtet werden. Aktuell sind die Kommunen bemüht, dem durch unterschiedliche Veränderungsprozesse entstandenen Verdrängungsdruck entgegenzusteuern. Milieuschutzsatzungen in Kombination mit Umwandlungsverboten werden in den Kommunen mit bereits relativ langanhaltendem und stadtweit beobachtbarem Nachfragedruck – beispielsweise in Berlin oder Frankfurt – als effektives Mittel zur Einschränkung der Wohnkostensteigerung eingeschätzt (siehe Kapitel 10).

Veränderungen der Nachfrage und der Sozialstruktur setzen in den Untersuchungsgebieten in der Regel erst im Untersuchungszeitraum ein

Nach einer Phase der Desinvestition, Stagnation oder unauffälliger Entwicklung setzt in den Fallbeispielen im Untersuchungszeitraum eine im Vergleich neue Phase der Investition und Nachfrage ein. Den Expertenaussagen zufolge sei dies vor allem auf eine neue Investitionstätigkeit auf dem Immobilienmarkt in Folge der Finanzkrise 2007 und einen gesamtgesellschaftlichen Reurbanisierungstrend zurückzuführen. Darauf weisen auch die statistischen Zahlen vieler Kommunen hin, bei denen sich

eine um das Jahr 2008 stagnierende oder rückläufige Bevölkerungsentwicklung in einen deutlichen Bevölkerungszuwachs wandelte (vgl. Kap. 7).

Junge Erwachsene und Menschen im Ausbildungsalter (18–29 Jahre) sind in den Untersuchungsgebieten stark vertreten – diese Gruppe ist dort in den letzten zehn Jahren stärker gewachsen als im Stadtdurchschnitt

Gemeinsam ist allen Untersuchungsgebieten (mit Ausnahme von Stuttgart Nordbahnhofviertel) der im Vergleich zur Gesamtstadt geringere Anteil der 0- bis 17-Jährigen. Innenstadtlagen waren über viele Jahre für Familien mit Kindern kein attraktives Wohngebiet. In einzelnen Untersuchungsgebieten lässt sich seit wenigen Jahren ein Anwachsen dieser Altersgruppe beobachten. Diese Beobachtung deckt sich mit der aktuellen Forschung, derzufolge es vermehrt junge Familien in die innerstädtischen Wohngebiete zieht, welche das Wohnen, die Infrastruktur und die kurzen Wege in der Stadt gegenüber dem Einfamilienhaus im Freien bevorzugen (vgl. Kap. 2).

Insgesamt sind die Verteilung der Alterskohorten und deren Veränderungen in den untersuchten Gebieten uneinheitlich. Auffällig ist der höhere Anteil von 18- bis 29-Jährigen in fast allen Untersuchungsgebieten mit Ausnahme der beiden Frankfurter Stadtteile. Dies ist auch die Altersgruppe, die in den meisten Untersuchungsgebieten in den letzten zehn Jahren stark zugenommen hat. Die Zahlen bestätigen die Aussagen der Interviewten, wonach in den Untersuchungsgebieten seit vielen Jahren ein Zuzug von Studierenden und jungen Erwachsenen erfolge, und deckt sich mit dem bundesweiten in Groß- und Universitätsstädten beobachteten starken Bildungszuzug.

Steigende Anteile an Menschen mit Migrationshintergrund und sinkende Anteile an SGB II-Beziehenden

Bedingt durch den hohen Zuzug aus dem Ausland ist in allen Städten und in fast allen Untersuchungsgebieten auch der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund gestiegen. Die oben beschriebenen Zuzüge von gut ausgebildeten Zuwanderern aus dem Ausland führen zu einer anderen, neuen sozialen Mischung in den Stadtteilen und zeigen, dass das Merkmal Migrationshintergrund kontextualisiert werden muss.

Eine weitere Gemeinsamkeit betrifft eine proportional stärkere Verringerung der SGB II-Leistungsbezieher im Untersuchungsgebiet im Vergleich zum städtischen Durchschnitt (mit Ausnahme von München). Aufgrund der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in allen Untersuchungsgebieten und steigenden Wohnkosten ist davon auszugehen, dass dieser Personenkreis den jeweiligen Stadtteil in höherem Maße verlässt. Zwar liegen keine Informationen über das Umzugsverhalten bzw. die Umzugsgründe vor, dennoch ist davon auszugehen, dass niedrigere Einkommensgruppen (nicht nur SGB II-Bezieher) bei steigenden Wohnkosten keinen Wohnraum finden bzw. die bestehende Wohnung nicht mehr finanzieren können.

Der in den meisten Stadtteilen aber nach wie vor im Stadtvergleich hohe Anteil an SGB II-Beziehern spricht auch für eine erhöhte Vulnerabilität in den untersuchten Stadtteilen. Diese Personenkreise sind bereits bei geringen Steigerungen der Wohnkosten von Verdrängung gefährdet.

Zu Bedenken ist jedoch auch die kleinräumige sozialstrukturelle Differenzierung unterhalb der Ebene der Untersuchungsgebiete. Diese ist in den Stadtteilen zu beobachten, für die die Kommunen statis-

tische Daten unterhalb der Stadtteilebene nach Mikroräumen unterteilt geliefert haben. Diese statistische Differenzierung deckt sich auch mit den Erkenntnissen aus den Begehungen vor Ort.

9.2 Problematische Entwicklungen – Gentrifizierung

Nachfragedruck, Aufwertungsprozesse und steigende Wohnkosten werden für statusniedrigere bzw. weniger konkurrenzfähige Personengruppen zum Problem

Die Ergebnisse der Befragungen belegen für die Untersuchungsgebiete, wenn auch in unterschiedlicher Ausprägung, einen ansteigenden Verdrängungsdruck sowie beobachtete Verdrängungsprozesse. Der Anteil der SGB II-Empfänger sinkt in allen Stadtteilen. Bei einer gegenüber dem Stadtdurchschnitt stärkeren Verringerung kann von Fortzügen ausgegangen werden. Parallel dazu schließt sich der lokale Wohnungsmarkt für Bewohner mit niedrigen Einkommen. Dies sind Hinweise auf Entmischungsprozesse in den untersuchten Gebieten. Zu vermuten ist, dass diese Entwicklung vorrangig für die Wegziehenden ein Problem ist, weil sie ihre Wohnung, die sozialen Netzwerke und die Infrastruktur – ihr Quartier – aufgeben müssen. Das ist auch der Grund, warum viele der teilnehmenden Kommunen eine Soziale Erhaltungssatzung bzw. einen Milieuschutz bereits einsetzen bzw. den Einsatz diskutieren. In den Städten, in denen der Wohnungsmarkt nicht nur in einzelnen Stadtteilen angespannt ist, wird durch die Verdrängung aus der Wohnung bzw. aus dem Wohnquartier der Zugang zum urbanen Leben eingeschränkt.

In manchen Untersuchungsgebieten liegt der Anteil der SGB II-Empfänger sowohl sehr viel höher als auch niedriger als im städtischen Durchschnitt. Das heißt, die Bevölkerungsentwicklung sollte in stadtweite Entwicklungen und die kommunalen stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Strategien eingeordnet werden. Die Veränderungen und die zu ergreifenden Maßnahmen können nur unter Bezug auf die Rolle des Stadtteils in der Gesamtstadt (z. B. „Ankunftsquartier“, Quartier der „Wohlhabenden“) sowie vor dem Hintergrund der Leitlinien und Ziele, welche die Kommune in der Stadt und in dem Stadtteil verfolgt (z. B. Aufwertung, sozialverträgliche Stadtentwicklung), bewertet werden. Im Sinne einer sozial gerechten Stadtentwicklung und dem Leitbild der sozialen Mischung sind Verdrängungsprozesse und unfreiwillige Segregationsprozesse als negativ zu bewerten.

Gentrifizierungsprozesse sind in allen Untersuchungsgebieten in unterschiedlicher Intensität festzustellen

In diesem Forschungsvorhaben wird Gentrifizierung als Prozess beschrieben, durch den statushöhere Haushalte statusniedrigere Bewohner aus der Nachbarschaft verdrängen. Die indirekte Verdrängung von statusniedrigen Bewohnern durch die Erhöhung des Mietniveaus und die Schließung des lokalen Wohnungsmarktes bildet den festgestellten Regelfall. Den Interviews zufolge findet in allen Stadtteilen eine direkte Verdrängung statt, indem Bewohner ihre Wohnung aufgrund Mieterhöhungen, Entmietungen bei Eigenbedarfskündigung oder nach Aufforderungen der Wohnkostensenkungen durch das Jobcenter verlassen müssen.

Ein überdurchschnittlicher Rückgang der SGB II-Bezieher weist nicht nur auf eine Verbesserung des Zugangs zum Arbeitsmarkt hin, sondern auch auf Fortzüge aus dem Stadtteil und eine zumindest indirekte Verdrängung. Neben den SGB II-Beziehern gibt es weitere Personengruppen, die von den zuziehenden zahlungsfähigeren Haushalten verdrängt werden können. Die Daten, die erforderlich sind, um das Ausmaß von Verdrängungsprozessen und die Umzugsmotive umfassend nachzuvollziehen, stehen nicht zur Verfügung. Notwendig wäre dafür eine differenzierte Analyse der vorhandenen und der zuziehenden Lebensstilgruppen und Milieus.

Dennoch eignet sich der Begriff der Gentrifizierung in der qualitativen und quantitativen Stadtteilbeobachtung, die Veränderungen von Stadtquartieren unter Nachfragedruck zu beschreiben, Kräfteverhältnisse auf dem lokalen Wohnungsmarkt und der Politik zu identifizieren, die Verdrängung statusniedriger Personengruppen zu erkennen und problematische Entwicklungen zu benennen.

Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse in den Untersuchungsgebieten werden von dem jeweiligen historischen Kontext der Quartiersentwicklung und der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt geprägt

Die problematischen Veränderungsprozesse in den Untersuchungsgebieten sind von einer Zunahme von statushöheren und zahlungskräftigeren Haushalten sowie Lebens- und Wohngemeinschaften gekennzeichnet und vollziehen sich in der Regel auf Kosten von statusniedrigen Haushalten. Voraussetzungen für den Wandel sind vor allem spezifische Konstellationen des Wohnungsmarktangebotes und der Eigentümerstruktur, politische Regulation sowie eine gesamtstädtisch gesteigerte Nachfrage. Angesichts der unzureichenden Datenlage und der Tatsache, dass in den meisten Untersuchungsgebieten der gesteigerte Nachfragedruck und die damit verbundenen Entwicklungen relativ neu sind, lassen sich keine voneinander eindeutig unterscheidbare und kategorisierbare Prozessphasen benennen. Jedes Untersuchungsgebiet hat seine spezifische Ausgangssituation und seine individuellen Ausprägungen des Gentrifizierungsprozesses. Durch den Vergleich der Untersuchungsgebiete wird deutlich, dass eine zu enge Konzeption von Gentrifizierung, in der Verlaufsformen und Akteure, die im Vorfeld definiert sind, den Blick auf stadtstrukturelle, aber auch Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse verstellen können. Der stadtstrukturelle Kontext und die Nachfragesituation sind die entscheidenden Grundlagen für Gentrifizierungsprozesse, die lokal und auch kleinräumig sehr differenziert zu beobachten und zu beschreiben sind.

10 Empfehlungen für Strategien und Instrumente

Aufgrund der Befunde lassen sich für Kommunen unter Nachfragedruck Strategien und Instrumente formulieren. Im Anschluss erfolgt der Vorschlag für ein stadt- und stadtteilbezogenes Monitoring mit quantitativen Indikatoren und qualitativen Erhebungen.

10.1 Kommunale Strategien für Stadt und Stadtteil

Die Empfehlungen für Strategien und Instrumente orientieren sich an der jeweiligen lokalen Ausgangssituation nachgefragter Stadtquartiere. Dieser Nachfragedruck wird dann zum stadtstrukturellen Problem, wenn er zu einer Verdrängung von Bevölkerungsgruppen führt, die in weniger angespannten Märkten im Stadtteil hätten verbleiben können. Auslöser sind die Nachfrage einerseits und eine Immobilienwirtschaft andererseits, die Marktvorteile zur Gewinnerzielung nutzt.

Die aktiven Marktteilnehmer sind zum einen die auf eine Wohnung angewiesenen Zuziehenden, die vor allem die Bevölkerungsgruppe der jungen Erwachsenen repräsentiert. Zum anderen ziehen Einkommensgruppen zu, die die hohen Neuvermietungsrenten bezahlen und hohe Preise der angebotenen Eigentumswohnungen finanzieren können. In den Angebotsrenten und den Bodenpreisen spiegelt sich das Marktgeschehen. Im Kontext der Untersuchung wurden die Preisdynamik der Angebotsrenten sowie ansteigende Bodenpreise in Momentaufnahmen wahrgenommen und gleichzeitig in Gesprächen vor Ort dargestellt. In Folge der lokalen Preisdynamik nehmen die Anteile der über 65-Jährigen und der SGB-II-Empfänger ab. Diese Bevölkerungsgruppen sind als am Wohnungsmarkt benachteiligt identifiziert. Kommunen stehen vor der Herausforderung, auf die soziale Problematik der Preisbildung und auf Verdrängungsmechanismen zu reagieren.

Erhöhung des Wohnungsangebotes

Eine proaktive Reaktion ist die Erhöhung eines Wohnungsangebotes im Stadtteil, das für Zuziehende interessant ist, sie vom Bestandsmarkt fernhält und zusätzlich ein preisgünstiges Wohnungsangebot beinhaltet. In den analysierten nachgefragten Stadtquartieren ist diese Strategie aufgrund der dichten Stadtstruktur (wie z. B. Berlin Moabit) wenig realistisch. Andere Fallbeispiele haben Entwicklungspotenziale in Randflächen und in der Nachverdichtung, die aber in den Untersuchungsgebieten überwiegend zum Bau eines höherpreisigen Wohnungsangebotes genutzt werden. Es wird von diesen Projekten ausgehend eher eine negative Wirkung auf das Quartier als eine positive Wirkung in Hinsicht auf Entlastung des Teilmarktes erwartet. Gleichwohl kann und muss die Erhöhung des Wohnungsangebotes in nachgefragten Stadtteilen als eine kommunale Strategie bezeichnet werden, weil auch durch Wohnungsneubau z. B. durch Errichtung mietpreisgünstiger Wohnungen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beeinflusst werden kann.

Reduzierung der Verdrängungsmechanismen

Eine regulierende Reaktion auf die Verdrängung ist das Unterbrechen der Preisbildungsdynamik (Reduzierung der Mieterhöhungsspielräume) einerseits und der regulierende Eingriff in den Bodenmarkt (Eingrenzung der Immobilienverwertung) andererseits. Bundespolitische Regelungen der Mietentwicklung wie z. B. die Mietpreisbremse oder auch die Regulierung des Bodenmarkts z. B. im besonderen Städtebaurecht des BauGB liefern den regulatorischen Rahmen für die Abschwächung sozialer Erosionsprozesse in den Stadtteilen. In den Kommunen ist damit sowohl auf die sich abzeichnenden Veränderungsprozesse in nachgefragten Stadtteilen auf der Angebotsseite (Baulandbereitstellung)

als auch regulatorisch (Eingrenzen der Marktdynamik) zu reagieren. Als Begründung für den Einsatz der Instrumente sind aber Funktionen der Stadtteile im Kontext der Gesamtstadtentwicklung zu definieren. Es geht also um eine strukturelle Anpassung des kommunalen Handelns im Stadtteil und um eine strategische Ausrichtung der Gesamtstadt, um auf erhebliche Wohnungsnachfrage zu reagieren und sozial verträgliche Strategien in den Stadtteilen unter Nachfragedruck zu begründen.

Eine gemischte Bevölkerungszusammensetzung erfordert ein gemischtes Wohnungsangebot

Da in den Stadtteilen unter Nachfragedruck als eine zentrale Herausforderung die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte identifiziert ist, bedarf das preiswerte Wohnungsangebot des besonderen Schutzes und der Förderung. In den Interviews vor Ort wurde deutlich, dass sozialgebundener Wohnraum, gering modernisierte Wohngebäude der Vor- und Nachkriegszeit sowie Eigentümer, die eine weniger starke Renditeorientierung haben (kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, viele Kleineigentümer), die Bestände mit einer stabilen bzw. geringen Mietsteigerung in den Stadtteilen ausmachen.

In den Untersuchungsgebieten ist der Bestand an preisgebundenen öffentlich geförderten Wohnungen nicht zuletzt aufgrund der Baualtersjahrgänge eher gering. Ein Wohnungsbestand, welcher den Verwertungsstrategien und Prozessen des Markts weitgehend bzw. bis zu einem bestimmten Grad entzogen ist, bildet tendenziell den verlässlichsten Anteil an preiswertem Wohnraum. In nur wenigen Untersuchungsgebieten existiert ein zu beachtender Anteil an kommunal gebundenen Wohnungen (z. B. in Mainz der Bestand der Wohnbau und in Köln der Bestand der GAG). Kommunen sind aufgefordert, diesen Bestand zu halten und auszubauen, um ein gemischtes Wohnungsangebot im Stadtteil zu erhalten.

Gesamtstädtische Strategien sind mit der Beurteilung der Funktion von Stadtteilen in Übereinstimmung zu bringen

In der Analyse von Stadtteilen unter Nachfragedruck wird deutlich, dass der angespannte gesamtstädtische Wohnungsmarkt einer der wesentlichen Gründe zur Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den untersuchten Stadtteilen ist. Der Rückgang des Anteils von Bevölkerungsgruppen mit geringerem Einkommen aufgrund vielfältiger Verdrängungsprozesse eröffnet die Frage, wohin diese Bevölkerungsgruppen umziehen. In Interviews wurde z. B. in Köln Deutz berichtet: „Wer in Deutz keine Wohnung mehr findet, der zieht eben nach Mühlheim oder Köln Porz [...] – das sind die Wanderungsbewegungen“. Auch wenn in der Untersuchung keine Wanderungsanalyse durchgeführt wurde, ist davon auszugehen, dass der Umzug in weniger nachgefragte Stadtquartiere der inneren Stadt oder in der äußeren Stadt erfolgt.

In den Kommunen sind strategische Ziele zu formulieren, welche Funktionen Stadtteile in Hinsicht auf die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung übernehmen sollen. Dafür sind Strategien zu entwickeln und Instrumente einzusetzen, die diese Aufgabe erfüllen können, wenn durch Nachfrage und immobilienwirtschaftliches Handeln ihre funktionale Bedeutung in Frage gestellt wird. Aus der Städtebauförderung sind diese Prozesse der Funktionsschwächung in Stadtteilen durchaus bekannt. Voraussetzung der Förderung sind dort integrierte Stadtentwicklungskonzepte. Auch der Instrumenteneinsatz zur Stabilisierung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und Reduzierung von Verdrängungsprozessen bedarf gesamtstädtischer Zielaussagen (z. B. Stadt Münster 2016: Bündnis für Wohnen).

Ressortübergreifendes Handeln ist Voraussetzung für konsistente kommunale Strategien

Im Forschungsvorhaben hat sich die Erkenntnis bestätigt, dass allein Indikatoren der Bevölkerungs- und Sozialstatistik nicht ausreichend Informationen zur Beurteilung der Stadtteilentwicklung bereitstellen. Eine mehrdimensionale Analyse von quantitativen und qualitativen Indikatoren kann zu weitergehenden Erkenntnissen und perspektivischen Aussagen führen. Damit stellt sich eine erhöhte Anforderung an die Kommunen, ressortübergreifend Stadtteilentwicklungsprozesse zu beurteilen. Es geht zunächst in den Kommunen um die Bereitstellung von Indikatoren zur Beurteilung der Stadtteilentwicklung, die aus der allgemeinen Bevölkerungsstatistik nicht ohne zusätzlichen Aufwand zur Verfügung stehen. Die Synchronisierung der Datenerhebung sowie Datenbeschaffung in den Kommunen bedarf einer strukturellen Anpassung und des ressortübergreifenden Handelns. Wenn beispielsweise der Fachdienst für Baugenehmigungen keine Dateien zu den Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den Stadtteilen führt, lässt sich der Prozess der potenziellen Umwandlung in Eigentumswohnungen als Indikator für die Beliebtheit von Stadtteilen für höhere Einkommensgruppen nicht quantitativ erfassen. Hier bedarf es einer kommunalen ressortübergreifenden und perspektivisch auch stadtweiten vergleichenden Vereinbarung zur Datenbeschaffung. Dabei bietet es sich an, auch städteübergreifend den Datenkranz der innerstädtischen Raubeobachtung (IRB) weiterzuentwickeln.

Über stadtteilbezogene Strategien hinaus gesamtstädtische Strategien zur Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsgruppen entwickeln

Die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in wachsenden Großstädten haben sich in den letzten Jahren dahingehend verändert, dass sich der Nachfragedruck auf weitere innenstadtnahe Stadtteile ausweitet, die bislang noch nicht im Fokus der Aufmerksamkeit standen. Nachdem z. B. in Berlin über Jahre die Stadtteile Prenzlauer Berg und Friedrichshain im Mittelpunkt der Debatte um Verdrängung standen, wurde aus Moabit berichtet, dass dieser Druck auch in Teilbereichen dieses Stadtteils zu beobachten ist. Strategien zum Erhalt der bestehenden sozialen Mischung sollten daher sowohl einen Stadtteilbezug haben als auch auf gesamtstädtischer Ebene der Wohnraumversorgung ansetzen. Die entsprechenden Strategien und Instrumente sind dann stadtweit und in den betreffenden Stadtteilen einzusetzen (z. B. BBSR 2006; IWU 2005).

In diesem Kontext gehen Kommunen und Immobilienwirtschaft sogenannte „Bündnisse für Wohnen“ ein, in denen die beteiligten Partner in einer gesamtstädtischen Strategie die Schaffung und teilweise auch die soziale Bestandssicherung von Wohnraum, oftmals auch unter der Maßgabe der sozialgerechten Bodennutzung, vereinbaren. In der Hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016 haben Stadt und Wohnungswirtschaft vereinbart, bis 2020 jährlich 1.000 Wohnungen zu bauen. Davon sollen mindestens 25% geförderte Wohnungen sein (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2016). Das Kölner Wohnbündnis wird derzeit zusammen mit der AG Kölner Wohnbündnis (Vertreter der Verwaltung und der Wohnungswirtschaft) vorbereitet und voraussichtlich im ersten Halbjahr 2017 unterzeichnet (Stadt Köln, schriftliche Auskunft vom 22.02.2017). Die Stadt Mainz hat 2015 gemeinsam mit kommunalem Wohnbau, privaten Unternehmen und weiteren Organisationen ein Bündnis für Wohnen gegründet. An konkreten Zielen wurde die Errichtung von 6.500 Wohnungen im Zeitraum von 2011 bis 2020 und eine flexible Quotierung des neu zu schaffenden Wohnraums vereinbart. Je nach Einzelfall soll in Neubaugebieten zwischen 10 und 25% geförderter Wohnraum entstehen, wie es durch die vom Stadtrat beschlossene Partnerschaftliche Baulandbereitstellung vorgesehen ist. „Gemeinsames Ziel ist eine adäquate soziale Durchmischung der künftigen Bevölkerung in allen Neubaugebieten“ (Landeshauptstadt Mainz 2015: 2).

10.2 Kommunale Instrumente für die Marktregulierung einsetzen

Die kommunalen Instrumente zur Sicherung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Stadtquartieren unter Nachfragedruck sind vielfältig. Zurückzuführen sind sie auf bundesgesetzliche Grundlagen, die einerseits der Schaffung von Wohnraum zur Entlastung der Märkte und andererseits der Erhöhung regulatorischer Rahmenbedingungen zur Abwendung negativer Folgen der Marktentwicklung dienen.

Die Wohnraumförderung soll unmittelbar zur Entlastung der Märkte beitragen. Sie wird als öffentlich geförderter Wohnungsbau von Bund und Ländern genutzt, um preiswerte Wohnungsangebote zu schaffen. Nicht selten beteiligen sich Kommunen auch zusätzlich an der Wohnraumförderung, um entsprechende Wohnungsangebote in den Stadtteilen sicherzustellen (z. B. München).

Im regulativen Bereich reicht die Palette von der Mietengesetzgebung einschließlich der Mietpreisbremse (BGB), um soziale Stabilität in angespannten Wohnungsmärkten zu erreichen, bis zum besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches, das dem Ziel einer sozial gerechten Bodennutzung folgt.

Bei der Betrachtung der „kommunalen“ Instrumente ist zu unterscheiden, ob es sich um originäre Instrumente der Kommune handelt (z. B. um kommunale Bodenvorratspolitik, Grundstücksvergabe im Erbbaurecht, Konzeptvergabe etc.) oder ob eine Kommune bundesrechtlich gesetzte Instrumente (z. B. die des Baugesetzbuchs, des Mietrechts, des Steuerrechts) oder landesrechtlich gesetzte Instrumente (z. B. Regelungen zur Wohnraumzweckentfremdung, Fehlsubventionierung oder Wohnungsaufsicht) anwendet.

In den Kommunen werden einerseits die Voraussetzungen zur Umsetzung z. B. der Programme der Wohnraumförderung geschaffen (Baulandbereitstellung, Bauleitplanung) und andererseits die Nutzung des BauGB (Städtebauliche Verträge) und des besonderen Städtebaurechtes (Erhaltungssatzungen etc.) angestrebt, um negative Folgen der Marktentwicklung abzuschwächen. Kommunale Strategien sollen einerseits das Wohnungsangebot erhöhen und andererseits eine Verdrängung von Bewohnern aus Stadtquartieren unter Nachfragedruck eindämmen (vgl. Berg et al.: 55 ff.; Glatter 2014; Roskamm 2013).

In den untersuchten Städten und Fallbeispielen werden die angesprochenen Strategien in unterschiedlicher Intensität eingesetzt. Es werden stadtweit Strategien für eine Wohnungsmarktentlastung entwickelt (Bündnis für Wohnen, Wohnbauinitiative Hannover etc.), eingesetzt und in den Stadtteilen wird intensiv über Erhaltungssatzungen bzw. Verordnungen diskutiert. In München, Berlin und Stuttgart werden diese Satzungen bereits angewendet. Auch städtebauliche Verträge werden im Zuge von Bauleitplanverfahren eingesetzt, um z. B. einen Anteil öffentlich geförderten Wohnraums auf neu entstehenden Bauflächen anzustreben (Hannover, Mainz).

Abb. 15: Tabelle über Strategien und Instrumente zur Wohnraumversorgung (eigene Darstellung)

Strategien	Instrumente
Konzeptionelle Ebene	<ul style="list-style-type: none"> - Entwickeln von Zielen und Leitlinien der kommunalen Wohnungspolitik - Stadtentwicklungskonzept mit Handlungsfeld „Wohnen“ - Wohnraumversorgungskonzept
Analyse und Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> - Einwohnerprognose - Qualifizierter Mietspiegel - Sozialmonitoring / Monitoring soziale Stadtentwicklung - Wohnungsmarktbeobachtung - Baulandmonitoring
Programmatische Ebene	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung Zielzahl für Baurechtschaffung - Erhöhung Zielzahl im öffentlich geförderten Wohnungsbau - Ankauf Belegungsbindungen
Baulandmanagement und Liegenschaftspolitik	<ul style="list-style-type: none"> - Sozialgerechte Bodennutzung - Baulandprogramm – Verstärkte Flächenmobilisierung für Geschosswohnungsbau - Konzeptvergabe von städtischen Grundstücken - Grundstücke mittels Erbbaurecht vergeben - Strategischer Flächen- und Gebäudeerwerb
Satzungen und Verordnungen	<ul style="list-style-type: none"> - Erlass Soziale Erhaltungsverordnung/ -satzung - Anwendung Vorkaufsrecht - Anwendungsbereiche für die Mietpreisbremse - Gebiete mit erhöhtem Wohnraumbedarf Kündigungssperrfrist - Kappungsgrenze - Umwandlungsverbot - Zweckentfremdungsverbot
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> - Kommunales Wohnraumförderprogramm - Förderung Baugemeinschaften - Förderung zielgruppenspezifischer Wohnprojekte - Wohnraumförderung der Länder
Kooperation	<ul style="list-style-type: none"> - Bündnis für Wohnen mit Wohnungsunternehmen zu Neubau und / oder Vereinbarungen zu Miethöhen - Aufbau Wohnungsbauleitstelle bei der Verwaltung - Konzertierte Aktion Wohnen als Beratungsnetzwerk für die Landesregierungen
Beratung/ Kommunikation	<ul style="list-style-type: none"> - Beratung für von Verdrängung bedrohte Haushalte, Wohnraumhilfe - Unterstützung Netzwerk Wohnprojekte und Baugemeinschaften

Voraussetzung sind allerdings kommunalpolitische Entscheidungen, nicht nur regulatorische Instrumente anzuwenden, sondern auch ausreichende personelle und finanzielle Ressourcen für das Verwaltungshandeln zur Verfügung zu stellen. In den Kommunen der Fallbeispiele wurde immer wieder darauf hingewiesen, dass der Erhalt der sozialen Vielfalt eines umfassenden Instrumentenkoffers bedarf, der kommunal zu tragen ist. Personelle Ressourcen stehen in diesem Maße kaum zur Verfügung. Umso wichtiger ist es, die Erkenntnisse über den sozialen Wandel und seine Folgen zu konkretisieren und kommunalpolitische Strategien einheitlich zu verfolgen. Im Folgenden wird ein kurzer Überblick über verschiedene Instrumente gegeben, die bereits in einigen Fallstudienstädten angewandt werden.

Sozialgerechte Bodennutzung

Ein Phänomen der Entmischung zulasten einkommensschwächerer Bewohnergruppen ist die kontinuierlich rückläufige Zahl von öffentlich geförderten Wohnungen, die gerade in nachgefragten Stadtquartieren zu eingeschränkten sozialräumlichen Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen führt. Um preiswerten Wohnraum zu erhalten, hat z. B. die Stadt München im Kontext der Strategie zu einer „Sozialgerechten Bodennutzung“ das Konzept der sozialen Mietobergrenzen entwickelt, nach dem ehemals öffentlich geförderte Wohnungen weiterhin an Mietobergrenzen gebunden und an Nachfragegruppen mit geringen und mittleren Einkommen vergeben werden.

Bereits seit 1994 wird in der Stadt München mit der „Sozialgerechten Bodennutzung“ versucht, eine soziale Mischung in Neubaugebieten herzustellen. Demnach sind Bauherren u. a. dazu verpflichtet, grundsätzlich 30% des durch kommunales Planungsrecht geschaffenen Wohnraums als sozial gebundenen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, um der Nachfrage von durchschnittlichen und unterdurchschnittlichen Einkommensgruppen in München gerecht zu werden. Um einkommensschwächeren Bewohnern Wohnungen zur Verfügung zu stellen, werden in München auf städtischen Flächen die Quoten teilweise noch höher angesetzt. Andere Fallstudienstädte haben das Instrument der sozialgerechten Bodennutzung in den 2010er-Jahren eingeführt: Stuttgart 2011, Köln 2013, Münster 2014, Berlin und Mainz 2015, Hannover 2016. Für Neubaugebiete wird hierin ein zentrales Instrument zur Erhaltung oder Förderung einer sozialen Mischung gesehen.

Im Hinblick auf die Untersuchungsgebiete selbst wirken diese Regelungen nur begrenzt, da die innenstadtnahen Stadtquartiere weitgehend bebaut sind und sich nur wenige zusätzliche Baurechte begründen lassen. Gerade in diesem Falle ist es entscheidend, ob die Verpflichtung zur Errichtung öffentlich geförderten Wohnungsbaus auch generell bei der Schaffung von Planungsrecht durch Bebauungspläne der Innenentwicklung zu gelten hat (siehe Wohnbauinitiative Stadt Hannover). In diesem Fall gelten die Bindungen auch bei Baulückenschließung, wenn eine bestimmte Mindestwohnungsanzahl überschritten wird. In größerem Umfang zum Einsatz kommt das Instrument auch in den Fallbeispielen auf Flächen der Konversion von Hafenanlagen (Köln, Mainz, Münster). In diesen attraktiven Neubauquartieren in oder an den Rändern der untersuchten Fallbeispiele wird ein Teilbestand mit sozialen Bindungen belegt. Gleichzeitig erfahren die untersuchten angrenzenden Quartiere eine Aufwertung. Es empfiehlt sich deshalb, auch für diese Quartiere Entwicklungsziele für den Erhalt preisgünstigen Wohnraums zu definieren, die dann mit Umsetzungsmaßnahmen hinterlegt werden müssen (z. B. bei Ausstrahlungswirkung der EZB in Frankfurt).

In den neuen Quartieren gibt es über die Festsetzung von Quoten der Bindungen für öffentlich geförderten Wohnungsbau hinaus auf der kommunalen Ebene u. a. öffentliche Förderprogramme für den Erwerb von Belegrechten sowie die Unterstützung von Haushalten mit mittleren Einkommen bei der Eigentumbildung (vgl. Landeshauptstadt München 2009, 2012). Eine kommunale Bodenpolitik, die keine Höchstpreisverfahren verfolgt und sich auf eine Konzeptvergabe nach sozialen Kriterien konzentriert, ist hierbei ein weiteres Instrument, das zum Erhalt sozialer Vielfalt beitragen kann (vgl. Glatter 2014; Landeshauptstadt München 2014; Landeshauptstadt Hannover 2016).

Erhaltungssatzungen

Das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB), vgl. Battis/Krautzberge/Löhr 2016 dient dazu, dass die Modernisierung von Altbauten mit dem Ziel reguliert wird, die soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Daher wird die soziale Erhaltungssatzung auch als Milieuschutzsatzung bezeichnet. In der Regel werden Erhaltungssatzungen von den Gemeinden in innenstadtnahen Altbauquartieren erlassen, um die Modernisierungsmaßnahmen („Luxusmodernisierung“) einzuschränken, von denen Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse zu erwarten sind. Wenn in einem Stadtgebiet Hinweise für Aufwertungen („Aufwertungspotenzial“) bestehen und zugleich ein relativ großer Anteil der Bewohner als potenziell verdrängungsgefährdet einzuschätzen ist, wird von negativen städtebaulichen Folgen für die Zusammensetzung der Bewohner ausgegangen. In den förmlich festgesetzten Erhaltungssatzungsgebieten sind Modernisierungsmaßnahmen, die über die Herstellung eines zeitgemäßen Standards hinausgehen, genehmigungspflichtig und werden nur in Ausnahmen von der Kommune gestattet. Auf der Stadtteilebene wird in den Fallstudienstädten Berlin, Frankfurt, München und Stuttgart mit dem Instrument bereits gearbeitet. Der Erlass von weiteren Erhaltungssatzungen für die besonders nachgefragten Stadtquartiere wird momentan in weiteren Fallstudienstädten (Köln, Leipzig, Münster und Mainz) diskutiert. Während München selbstbewusst das Konzept der Erhaltungssatzung fortschreibt und auf positive Effekte verweist, werden in den mit dem Instrument noch unerfahrenen Kommunen Aufwand (Einsatz kommunaler Ressourcen) und Nutzen (tatsächliche Milieuschutzwirkungen der Satzungen) intensiv diskutiert. Die Indikatoren für den Nachfragedruck (siehe S. 53) können die Notwendigkeit des Einsatzes von Erhaltungssatzungen nach § 172 belegen.

Kommunales Vorkaufsrecht

Erhaltungssatzungen entfalten nur ihre Wirkung, wenn Kommunen bereit sind, das gesetzliche Vorkaufsrecht zur Vermeidung der Modernisierungsmaßnahmen zu übernehmen. Mit dem gesetzlichen Vorkaufsrecht wird in den Erhaltungssatzungsgebieten gewährleistet, dass die Bewohner bzw. die Gemeinde durch den Eigentümer über einen geplanten Verkauf der Wohnungen informiert werden müssen. Mit der so genannten Abwendungserklärung können Käufer das Vorkaufsrecht der Stadt abwenden, verpflichten sich allerdings in einem festgesetzten Zeitraum Umwandlungen in Eigentumswohnungen und unangemessene Modernisierungsmaßnahmen nicht vorzunehmen (vgl. Landeshauptstadt München 2012b).

Umwandlungssatzung

Da eine Erhaltungssatzung ein Instrument des Baurechts ist, werden mit der Satzung nicht direkt Miet erhöhungen, sondern nur bauliche Veränderungen beeinflusst. Geschützt wird die Struktur des Gebietes, indem bauliche Veränderungen begrenzt werden, sodass bestimmte Wohnertypen einen für sie angemessenen Wohnraum im Gebiet finden. Um preisgünstigen Wohnraum und somit gemischte Bevölkerungsstrukturen effektiver zu erhalten, können laut Baugesetzbuch die jeweiligen Landesregierungen durch eine Rechtsverordnung die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB als genehmigungspflichtig deklarieren. Hamburg war lange die einzige deutsche Großstadt mit einem Umwandlungsverbot in Erhaltungsgebieten. Die Umwandlungssatzung wird dort als sehr effektiv beurteilt, da seit der Einführung im Jahr 1998 die Begründung von Teileigentum und der Verkauf umgewandelter Wohnungen in Hamburg erheblich zurückgegangen sind (vgl. Analyse und Konzepte 2003: 141). Seit 2013 bzw. 2014 haben auch Baden-Württemberg und der Freistaat Bayern den Einsatz des Umwandlungsverbots verabschiedet (vgl. Lotte 2014). Seit 2015 wird es in Berlin und Nordrhein-Westfalen angewandt (vgl. Paul 2015). Aus den Fallstudienstädten liegen dazu noch keine Erfahrungsberichte vor.

Erweiterter Kündigungsschutz

Im Land Hessen gilt die Umwandlungssatzung nicht, das Land schützt in sehr nachgefragten Städten bzw. Stadtteilen (u. a. Frankfurt) Mieter von umgewandelten Wohnungen vor einer frühzeitigen Eigenbedarfskündigung. Ein Erwerber einer umgewandelten Mietwohnung kann im Regelfall nach Ablauf von drei Jahren auf Eigenbedarf oder aufgrund der Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks die Wohnung kündigen. Gemäß § 577a BGB sind die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gemeinden festzulegen, in denen die Wohnungsversorgung besonders gefährdet ist und deshalb ein bis auf zehn Jahre verlängerter Kündigungsschutz gelten soll. Das Land Hessen hat dieses Instrument genutzt und 2004 die Hessische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit verlängerter Kündigungsbeschränkung erlassen. In neun hessischen Städten gilt jetzt eine verlängerte Kündigungssperrfrist von fünf Jahren. Die in der Verordnung getroffenen Übergangsregelungen sichern den Bestandsschutz für vor dem 13. Dezember 2014 umgewandelte und verkaufte Wohnungen (vgl. Umweltministerium Hessen o. J.).

Besonderes Städtebaurecht

Die Städtebauförderung dient der Behebung von städtebaulichen Missständen in Form der Beseitigung von Substanz- oder Funktionsschwächen von Stadtteilen. Desinvestition und Konzentration von Bevölkerungsgruppen in benachteiligten Lebenslagen sind zentrale Merkmale dieser Stadtteile. Bund und Länder unterstützen Kommunen und Eigentümer bei der Auflösung dieser städtebaulichen Schwächen. Auch die Fallbeispiele haben in vielen Fällen das Städtebauförderungsrecht und die Städtebauförderung eingesetzt. Die Kommunen haben die Instrumente der Aufwertung in der Regel bereits in den 1990er- bzw. Anfang der 2000er-Jahre genutzt, um Desinvestition und soziale Problematiken abzubauen. In diesen innerstädtischen Städtebaufördergebieten der Fallbeispielkommunen haben sich innerhalb relativ kurzer Zeit aufgrund der stadtweit hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt die Nachfrage und das Investitionsgeschehen verändert. Heute sind diese Stadtteile zum einen von Förderbedarfen insbesondere der sozialen Infrastruktur und zum anderen von einer hohen Nachfrage und steigenden Wohnkosten betroffen. Entgegen rein privatwirtschaftlich initiierten Aufwertungsmaßnahmen bieten das Baugesetzbuch und vor allem das Besondere Städtebaurecht Möglichkeiten der sozialgerechten Steuerung.

Für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete ist vorgesehen, dass Instrumente des sozialen Ausgleichs und der sozial gerechten Bodennutzung mit dem Förderprogramm zu verbinden sind. In den Sanierungsgebieten sind Grundsätze der Sozialplanung, genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge, Bodenvorkaufsrecht etc. Chancen für Kommunen, eine sozial gerechte Stadtteilentwicklung anzustreben. Aufgrund der in den meisten Städten wenig bedrohlich erscheinenden Lage des Wohnungsmarktes wurden diese Instrumente – anders als in den 1980er-Jahren – kaum noch eingesetzt. In den untersuchten Stadtquartieren unter Nachfragedruck, die unabhängig von der Nachfrage nach Funktions- und Substanzschwächen aufweisen, kann das Instrumentarium heute aber wieder eine Chance bieten, eine sozialgerechte Stadtteilentwicklung zu verfolgen.

Zweckentfremdungsverordnung und Zweitwohnungssteuer

In den Fallbeispielen wird vor Ort vor allem in den attraktiven großen Städten von einer anhaltenden Zweckentfremdung von Wohnungen zugunsten von Vermietungsangeboten durch Computerreservierungssysteme (etwa „Airbnb“ oder „wimdu“), Fremdenzimmer und Appartements berichtet (z. B. Berlin). Auf der Basis landesrechtlicher Regelungen kann landesweit oder in Gebieten mit erhöhtem

Wohnraumbedarf eine Wohnraumzweckentfremdungsverordnung eingesetzt werden. In Baden-Württemberg (seit 2013, vgl. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg 2013), Bayern, Berlin und Hamburg werden Zweckentfremdungsverordnungen gegen eine Umnutzung von Wohnraum als Ferienwohnung eingesetzt (vgl. Berg et al. 2014: 56; Glatter 2014). Einschränkungen durch Zweckentfremdungsverordnungen erfahren auch freie Berufe (vgl. Freie Hansestadt Hamburg 2009).

Die Wirkungen des Verbots der Wohnraumzweckentfremdung erstrecken sich auf Leerstand, Umnutzung von Wohnraum zur Beherbergung oder zu Büroraum. „Zweckentfremdung“ findet in den Fallbeispielen auch in der Variante Gästewohnung statt. Mit der tage- bzw. wochenweisen Vermietung lassen sich deutlich höhere Mieten als mit der dauerhaften Wohnraumvermietung erzielen. Aber auch ohne Zweckentfremdungsverbot stellt die Nutzung einer Wohnung zum Betrieb einer Beherbergungsstätte eine genehmigungspflichtige Nutzung dar, da Beherbergungsstätten in der Regel anderen bauordnungsrechtlichen Standards genügen müssen. Eine Verhinderung einer derartigen missbräuchlichen Nutzung ist daher unter Anwendung bestehender bauordnungsrechtlicher Instrumentarien möglich. Für die indirekte Zweckentfremdung stehen den Kommunen auch zusätzliche regulative Instrumente wie die Zweitwohnungssteuer zur Verfügung, um die Nutzer von Zweitwohnsitzen an kommunalen Lasten angemessen zu beteiligen.

10.3 Stadt- und Stadtteilmonitoring

Für die Entwicklung sowie den Einsatz der Strategien und Maßnahmen zur Eindämmung von Entmischungsprozessen sind kleinräumige Daten erforderlich, die auf bestimmte Entwicklungsdynamiken hinweisen. Mittlerweile haben mehrere Großstädte soziale Monitoringsysteme sowie Wohnungsmarktbeobachtungssysteme eingerichtet. Mit den in regelmäßigen Abständen erhobenen Daten des sozialen Monitorings werden positive sowie problematische Entwicklungen, Zusammenhänge und Mehrfachbenachteiligung von Gebieten auf kleinräumiger Ebene anhand ausgewählter Indikatoren identifiziert und beobachtet (Berlin, Hannover, Frankfurt, Münster und Köln). Das Monitoring wird auch eingesetzt, um Begründungen von kommunalen Instrumenten zur Marktregulierung zu stützen.

Mit den durchgeführten Wohnungsmarktbeobachtungen erlangen Kommunen kleinräumige Informationen über den Wohnungsbestand und können zum Beispiel anhand Leerstands- und Nachfrageanalysen Frühwarnsysteme entwickeln, um schneller und angemessener reagieren zu können. Neben den kommunalen gibt es auch regionale und von Bund und Ländern durchgeführte Wohnungsmarktbeobachtungen (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2013; <http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de>).

Für eine Bewertung der strukturellen Veränderungen in den Stadtteilen sind kleinräumige Untersuchungen unterhalb der Stadtteilebene notwendig

Für die Erhebungen der Fallstudienuntersuchung erfolgte eine Mischung aus qualitativen und quantitativen Indikatoren auf Ebene der Untersuchungsgebiete. Von den Kommunen gemeldet wurden aus ihrer Sicht als Stadtquartier unter Nachfragedruck zu bezeichnende Gebietseinheiten. Diese Einheiten begründeten sich aus lokalen Kontexten und waren in ihrer Dimension (Fläche, städtebauliche Einbindung, Einwohnerzahl) sehr unterschiedlich. Deutlich wurde aus untergliederten Datenlieferungen der Kommunen und bei Begehungen vor Ort, dass unabhängig von der Größe des gemeldeten Stadtteils die meisten Gebiete sozialräumlich weiter ausdifferenziert sind und teilweise aus unterschiedlichen Mikroräumen bestehen.

Die quantitative Auswertung auf Ebene der Untersuchungsgebiete erfolgte in der Regel mit Durchschnittswerten, die das Gebiet als Ganzes und im Vergleich zum Stadtdurchschnitt analysieren. Für einzelne Untersuchungsgebiete wurden darüber hinaus nach Mikroräumen untergliederte Daten geliefert und ausgewertet, die im Vergleich zum gesamten Untersuchungsgebiet sehr unterschiedliche Dynamiken aufzeigen. In den Stadtteilen sind aufgrund eines differenzierten Wohnungsbestandes, der Vermietungspraxis unterschiedlicher Wohnungsunternehmen und aufgrund soziokultureller Konzentration (migrantische Milieubildung) kleinräumige Differenzierungen auszumachen. Diese Mikroräume entwickeln sich hinsichtlich Zuzugsdynamik und Bevölkerungszusammensetzung sehr unterschiedlich. Daher wird empfohlen, die zu untersuchenden Gebietseinheiten an überschaubaren Sozialräumen (kleiner 10.000 Ew.) zu orientieren und darunter eine Gliederung nach Mikroräumen in den Stadtteilen anzustreben.

Beschreibung und Bewertung der Veränderungen erfordert Informationen zur sozialen Lage und zum lokalen Wohnungsmarkt

Im Rahmen der Untersuchung wurden quantitative Daten im Längsschnitt von zehn Jahren ausgewertet: Bevölkerungsentwicklung, Altersverteilung, SGB II-Bezug, Migrationshintergrund, Bodenrichtwerte, Umzüge innerhalb der Stadt, Wanderungen über die Stadtgrenzen hinaus. Diese Merkmale geben Hinweise auf den Wandel der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung und die Entwicklung der Bodenpreise. Um Verdrängungsprozesse anhand quantitativer Daten nachzuvollziehen, bedarf es allerdings weiterer möglichst kleinräumig verfügbarer Daten zum Einkommen der Bewohner, der Armut im Untersuchungsgebiet (SGB II, XII etc.) und den Wohnkosten, die als Indikatoren für den Wandel der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und zur Beurteilung einer problematischen Quartiersentwicklung vor dem Hintergrund des Erhalts der sozialen Vielfalt von erheblicher Bedeutung sind. Darüber hinaus entscheiden das Angebot an Wohnraum und die Struktur der Eigentumsverhältnisse mit darüber, wer Zugang zum lokalen Wohnungsmarkt hat. Dazu sind Informationen über den Wohnungsbestand (Wohnungsgemeinde), die Eigentümerstruktur und immobilienwirtschaftliche Entwicklungen (wie z. B. Entwicklung der Mieten, Verkaufspreise von Eigentumswohnungen, belegungsgebundener Wohnraum) erforderlich. Diese Daten sind von den Kommunen zu beschaffen, um als Begründung für den Einsatz von marktregulierenden Instrumenten genutzt werden zu können.

Die Verknüpfung von quantitativen Daten und qualitativen Beschreibungen zeigt Veränderungsprozesse in Stadtteilen an

Die Untersuchung der Stadtteile wurde in qualitativer Hinsicht mit Hilfe von Stadtteilrundgängen, Interviews mit ausgewählten Stadtteilakteuren und Dokumentenauswertung durchgeführt. Natürlich ist diese Spurensuche eine Momentaufnahme, und die Interviews mit Akteuren aus dem Stadtteil und den Verwaltungen geben subjektive Haltungen wieder. Das qualitative Wissen kann sich deswegen nicht nur auf eine im Forschungsprojekt durchgeführte temporäre Erhebung beschränken. Wirkungen der Veränderungen im Stadtteil können erst über einen längeren Zeitraum erfasst werden. Diese ermöglichen Rückschlüsse auf den Strukturwandel und die soziale Vielfalt im Stadtteil. Allerdings lassen sich in der Verknüpfung der qualitativen Beobachtungen und Analysen mit den quantitativen Ergebnissen in dem ausgewählten Zeitfenster 2005 bis 2015 deutlich Erkenntnisse zum sozialen Wandel gewinnen. In Überlagerung der Erkenntnisse zum sozialen Wandel in der Längsschnittanalyse mit qualitativen Beschreibungen der Gebietscharakteristik können somit auch Rückschlüsse auf den potenziellen Wandel und die Perspektive eines Stadtteils formuliert werden. Wenn z. B. in einem Stadtquartier unter Nachfragedruck kein öffentlich geförderter Wohnungsbestand mit Belegungsbindungen mehr existiert bzw. der vorhandene Bestand aus der Bindung fällt, dann sind die Möglichkeiten des Auf-

rechterhaltens von sozialer Vielfalt in diesen Stadtteilen begrenzt. Die qualitativen und quantitativen Indikatoren, die für eine differenzierte Beurteilung der Stadtteilveränderungen geeignet sind, führen nur durch die Überlagerung und Bewertung ihrer Wirkungsweisen zu einer umfassenden Einschätzung eines Problemdrucks. Daher wird ein kontinuierliches in regelmäßigen Abständen erfolgreiches Monitoring qualitativer und quantitativer Informationen empfohlen: in den Kommunen könnten quartiersbezogen in regelmäßigen Abständen die verantwortlichen Verwaltungsstellen von Statistik, Stadtkultur, Wirtschaftsförderung, Stadt- und Sozialplanung ihre jeweiligen Einschätzungen austauschen.

Empfehlungen für quantitative Indikatoren

Als Ergebnis der Forschungsarbeit wurde ein Mindestindikatorensatz aufgestellt, das – so die Erfahrungen aus einem Workshop mit Experten und Akteuren aus den Städten – selbst in dieser minimalen Form in vielen Kommunen erst noch zu erarbeiten ist. Als Indikatorensatz für die Beschreibung und Entwicklung der Bevölkerungszusammensetzung und zur Beurteilung von Verdrängungsprozessen werden folgende quantitative Indikatoren vorgeschlagen, die im Längsschnitt und kontinuierlich in regelmäßigen Abständen auszuwerten sind:

Bevölkerungsdaten

- Bevölkerungsentwicklung
- Bevölkerung nach Altersgruppen
- Bevölkerung mit Migrationshintergrund
- Bildungsabschlüsse
- Empfänger von Sozialleistungen (SGB II- und XII-Bezug etc.)
- Haushaltsnettoeinkommen

Gebäude- und Wohnungsdaten

- Baualtersklassen
- Bestand an Miet- und Eigentumswohnungen
- Bestand belegungsgebundener Wohnraum
- Nettokaltmieten/Bestand – Angebot
- Bodenrichtwerte
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen
- Umwandlungen in Eigentumswohnungen

Empfehlungen für die Erhebung qualitativer Informationen

Über qualitative Informationen können Veränderungen, in Überlagerung mit den quantitativen Daten, differenziert beschrieben werden. Auch diese Informationen sollten genauso wie die statistischen Daten kontinuierlich in regelmäßigen Abständen erfasst und ausgewertet werden.

- Städtebaulicher Kontext (bauliche Dimension) – wie z. B. der gravierende städtebauliche Wandel bei Bestandsüberplanung, Konversion und Bauflächenentwicklung
- Wohnungsangebot und Wohnungsmarkt (immobilienwirtschaftliche Dimension) – wie z. B. die Erfassung der Motivation von Investoren, Charakteristik des Immobilienmarktes
- Zusammensetzung der Bewohnerschaft – wie z. B. die Erfassung von Lebensstilgruppen und Milieus sowie Ermittlung von Umzugsmotiven (soziale Dimension)
- Infrastrukturelle Ausstattung – wie z. B. Struktur der Nahversorgung, Charakter der Gastronomie, des Einzelhandels und der Kultureinrichtungen (Angebotsdimension)

- Image des Stadtteils nach außen und nach innen (symbolische Dimension) – wie z. B. Selbstwahrnehmung der Quartiersbewohner und Außenwahrnehmung der Stadtgesellschaft
- Kommunale Strategien und Instrumente (Steuerungsdimension) – wie z. B. Ausmaß des Instrumenteneinsatzes zur Stabilisierung der sozialen Zusammensetzung

Zeichnet sich in einzelnen Stadtteilen eine auffällige Entwicklung ab, sind für diese weiterführende Analysen durchzuführen. Dabei sollten neben den quantitativen Auswertungen qualitative Erhebungsformen wie z. B. Dokumentanalysen, Stadtteilrundgänge und Interviews zur Anwendung kommen. Vom Bewohner bis zu immobilienwirtschaftlichen Akteuren sollten aus verschiedenen Perspektiven Veränderungen auf der Stadtteilebene, Veränderungen im Quartier, aber auch die Außenwahrnehmung untersucht werden. Speziell für die Bewohnersicht bieten sich Haushaltsbefragungen an, um Verdrängungsprozesse zu erkennen und Gründe für Fortzüge zu erfahren. Gleichzeitig bedarf es einer Analyse immobilienökonomischer Prozesse, um Auskünfte über die relevanten Akteure und ihre Investitionsanreize zu erlangen. Insgesamt wird eine kontextsensible Analyse der Wohnungsteilmärkte benötigt, die beteiligte Akteure einbezieht und Perspektiven der Marktentwicklung und ihre sozialen Folgen identifiziert.

Ein Mindestindikatorenset kann zur Früherkennung von Problemen des strukturellen Wandels hilfreich sein

Die oben dargestellten Indikatoren sind, wie schon beschrieben, ein umfassendes Set, das in der Regel den Kommunen nicht selbstverständlich zur Verfügung steht. Alle statistischen Daten zur Bevölkerung bilden darüber hinaus eine reale Entwicklung in der Vergangenheit ab. Über sie sind keine Prognosen für die Zukunft zu treffen. Voraussetzungen für den Wandel – und damit die frühe Ankündigung von Veränderungen – liegen einerseits in der Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt und andererseits in Strukturmerkmalen der Bevölkerungsentwicklung:

- Bei der Wohnungsmarktbeurteilung sind z. B. die Angebotsstruktur (Anteil von Wohnungen des Baualters vor 1919) sowie die Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen (Hinweis auf die potenzielle Umwandlung in Eigentumswohnungen) zentrale Indikatoren. Darüber hinaus sind die Situation und Zukunft des preis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestandes im Stadtteil von hoher Bedeutung. Nicht zuletzt ist die Eigentümerstruktur hinsichtlich des Anteils der Kleineigentümer im Verhältnis zu kommunalen Unternehmen oder Finanzinvestoren zu erheben.
- Bei der Bevölkerungsentwicklung dient z. B. der kontinuierliche Rückgang an SGB II-Empfängern als Hinweis für eine Verdrängung von Armutsbevölkerung. Die kontinuierliche Verjüngung eines Stadtteils durch die Erhöhung des Bevölkerungsanteils der 18- bis 30-Jährigen jungen Erwachsenen kann Wohnungsmärkte überformen, da z. B. ihre Mietzahlungsfähigkeit vor allem in Wohngemeinschaften die der Familienhaushalte übersteigt.

Die aus Addition und Verknüpfung der Frühindikatoren gewonnenen Informationen reichen zwar nicht als monokausale Erklärungsmuster und alleinige Indikatoren für Verdrängungsprozesse, aber sie können als erste Anzeiger genutzt werden.

Nicht zuletzt ist die Unruhe ein wesentliches Merkmal im Stadtteil. Grund hierfür ist die Diskussion um die den Stadtteil prägenden Verdrängungsprozesse. Die Bürgerinitiativen gegen Verdrängung und Gentrifizierung sind ein wichtiger Indikator, um sich den Stadtteilen in kommunaler Verantwortung intensiver zu stellen. Dabei ist es erforderlich, die Rolle der Kommune einerseits zu definieren sowie andererseits den Einsatz eines angemessenen Instrumentenkoffers zu konkretisieren. In den

öffentlichen Debatten sind gerade in diesen Stadtteilen die Kommunen herausgefordert, ein breites Indikatorenset einzusetzen, um lokale Argumentationen und Momentaufnahmen in einen argumentativ verlässlichen Zusammenhang zu stellen. Insbesondere der spätestens seit 2011 angespannte Wohnungsmarkt in den Untersuchungsgebieten führt in einzelnen Stadtteilen bei den artikulationsstarken Initiativen gegen Wohnungsnot, Mietenanstieg und Verdrängung zu verstärktem Protest (Berlin Moabit, Frankfurt Nordend). Aus Sicht der Stadtentwicklung von zentraler Bedeutung ist aber auch die Verdrängung der einkommensschwächeren Milieus aus ihren Lebenswelten. Dieser Prozess greift hinsichtlich der prognostiziert weiter wachsenden Städte bis in gut verdienende Mittelschichten hinein, wie das Beispiel Frankfurt Nordend-Ost zeigt. Für die Städte birgt der dauerhafte Druck auf den Wohnungsmarkt die Gefahr einer sich verstetigenden Verdrängung mit segregierender Dynamik. Die segregierte Stadt oder die Stadt als „geschlossene Gesellschaft der privilegierten Stadtbürger“ als ein denkbare Szenario dereguliert wachsende Städte und stünde der Idee der europäischen Stadt und des ausgleichenden Sozialstaates diametral entgegen.

11 Weiterführende Fragestellungen

Während der Arbeit am vorliegenden Forschungsprojekt und durch die gewonnenen Ergebnisse wurde deutlich, dass die im Diskurs verwendeten Begriffe, das Forschungsdesign, stadtpolitische Strategien und die Forschungsdesiderate der weitergehenden Reflexion bedürfen. Abschließend wird daher im folgenden Kapitel ein Ausblick für zukünftige und anknüpfende Forschungsarbeiten dargelegt.

Reflexion von Begriffen

Ohne eine gemeinsame Sprache kann es schwierig werden, Probleme der aktuellen Stadtentwicklung zu identifizieren und somit auch Problemlösungen zu entwickeln. Zu den ersten und größeren Herausforderungen dieses Forschungsvorhabens, sowohl intern als auch in der Kommunikation mit diversen Experten, gehörte die Verständigung über Bedeutung und Praktikabilität der Begriffe.

Zur Schärfung von Begriffsdefinitionen gehört als erstes die Reflexion der eigenen Verwendung der Begriffe, also das Bewusstwerden der internen Selbstverständlichkeiten, wenn es um die Bedeutung von Begriffen wie soziale Vielfalt, Gentrifizierung, Reurbanisierung oder Urbanität geht.

Des Weiteren kann die Analyse von Diskursen und den darin verwendeten Begriffen dazu beitragen, die verschiedenen und konkurrierenden Wahrnehmungen und Interpretationen von Stadtentwicklungsprozessen aufzudecken. Auseinandersetzungen auf der Diskursebene, die mit ihren programmatischen und ideologischen Einbettungen über die Zukunft der Städte mitbestimmen, können durch eine kritische Analyse offener ausgetragen werden.

Als alternativlos dargestellten oder wahrgenommenen Stadtentwicklungsprozessen, häufig beschrieben als „natürlich“ oder „organisch“, kann somit ein Fokus auf die Akteursperspektive entgegengesetzt werden, welche gleichzeitig ein Veränderungspotenzial, Kritik an den Prozessen und ein Steuerungspotenzial sowie Verantwortung bei den Entscheidern auf den verschiedenen Ebenen der Stadtentwicklung impliziert.

Im Kontext wissensbasierter Ökonomie und des Standortwettbewerbs wird die positiv konnotierte Kreativität in Form von Ansiedlungen von sogenannten Kreativclustern gewünscht und gefördert. Die Träger der Kreativität und die Ausrichtung der Stadtentwicklungspolitik auf deren Bedürfnisse können allerdings gleichzeitig negative Auswirkungen auf die Stadtentwicklung in Form von Verdrängung und Segregation von Bewohnern haben, die in der Regel als weniger kreativ wahrgenommen werden.

Unterschiedliche Formen von Verdrängungsprozessen

Neben den im Stadtentwicklungsdiskurs verwendeten eher positiv konnotierten Begriffen wie der Reurbanisierung, Revitalisierung oder der Renaissance der Stadt deutet der eher negativ konnotierte Begriff der Gentrifizierung auf die Kehrseite der innerstädtischen Aufwertungsprozesse hin.

In diesem Zusammenhang sollte weiterhin die Verwendung der positiv konnotierten, mit Integration verbundenen Strategie der sozialen Vielfalt und Mischung reflektiert werden. Eine Zunahme der sozialen Vielfalt kann in benachteiligten Quartieren als „stabilisierend“ gedeutet werden, kann aber auch gleichzeitig zu Verdrängungsprozessen führen. Die umgekehrte Strategie, statusniedrigen Personen vermehrt Wohnraum in von eher statushohen Bewohnern dominierten Quartieren zu bieten und somit

soziale Ungleichheit zu mindern, sollte in ihren Wirkungen als stadtentwicklungspolitische Entwicklungsstrategie noch intensiver erforscht werden.

Die Erforschung, wie unter Verdrängungsdruck stehende Bewohner ihre Durchsetzungskraft in angespannten Wohnungsmärkten unter Beweis stellen (müssen), indem sie Bleibestrategien entwickeln, preiswerten Wohnraum in der unter Nachfragedruck stehenden Stadt finden oder gegebenenfalls dabei scheitern, bildet eines der größten Forschungsdesiderate in der Gentrifizierungsforschung. In der Regel werden keine Daten erhoben, die Belege dafür geben, wie Bewohner mit dem Verdrängungsdruck umgehen, aus welchen Gründen sie aus ihren Wohnungen ziehen und wo sie Alternativen finden.

Die Frage des Wohnflächenkonsums der unterschiedlichen Bewohner in Quartieren unter Nachfragedruck ist ein dabei unterbeleuchteter Aspekt, für den es im Forschungsvorhaben Hinweise gab und dessen nähere Untersuchung sinnvoll scheint. Während davon auszugehen ist, dass der Wohnflächenverbrauch mit steigendem zur Verfügung stehenden ökonomischen Kapital zunimmt, wurde auf der anderen Seite von einem Zusammenrücken statusniedriger Bewohner berichtet, um den Verbleib im Quartier sicherzustellen. Diese gleichzeitig verlaufenden Prozesse lassen sich anhand der statistischen Zahlen nur unzureichend nachvollziehen.

Daten zu den wichtigen personenbezogenen Indikatoren (Bildungsabschlüsse, Einkommen und Anteil an Transferleistungsbeziehern) und den Wohnkosten (Miet- und Verkaufspreisentwicklungen) liegen größtenteils nicht vollständig oder gar nicht vor. Die Analyse statistischer Daten hat zudem nur bedingte Aussagekraft, nicht zuletzt wegen der in der Regel in den Kommunen vorliegenden zu großen Gebietszuschnitte (Stadtteil). Ein Rückgang an SGB II-Empfängern allein belegt keine Verdrängung, und Binnenwanderungszahlen beinhalten keine Wanderungsmotive. Regelmäßig qualitativ erhobene Daten und Haushaltsbefragungen zu Umzugsmotiven könnten hier zusätzliche Hinweise liefern.

Das Forschungsvorhaben verzichtete aufgrund des explorativen Charakters auf vorab festgelegte Akteursbezeichnungen. Dennoch wurden die im wissenschaftlichen Diskurs verwendeten Akteursgruppen (Pioniere, Gentrifier etc.) auch von den Befragten benutzt. Für die zukünftige Erforschung der Akteursperspektive erscheint es durchaus sinnvoll, verschiedene an den Aufwertungsprozessen beteiligte Akteure als Träger der Veränderungen differenzierter herauszuarbeiten. Ihr sozialer Status und die damit zusammenhängenden Lebensstile, Ansprüche, Konsumpräferenzen sowie Strategien der Vergemeinschaftung und Wohnortwahl verdeutlichen Herausforderungen bei der Schaffung von Angeboten und des Zusammenlebens in den Stadtteilen.

Die nähere Betrachtung der symbolischen Repräsentation durch die Lebensstile der im Vergleich statushöheren „neuen Urbaniten“ als kultureller Aspekt von Gentrifizierungsprozessen ist aus der soziologischen Perspektive weiterhin wichtig. Es benötigt weitere Studien darüber, wie sich ihr teilweise distinktiver Geschmack im Stadtbild manifestiert, was die Wohnortwahl und Aneignungsstrategien beeinflusst und wie die unterschiedlichen Bewohnergruppen in Quartieren, die Gentrifizierungsprozessen unterliegen, zusammenleben.

Ebenso sollten internationale Finanz- und Investitionsströme auf der Makroebene bei der Analyse der Quartiersveränderungen einbezogen werden. Der Einfluss der Finanzkrise 2007 auf den lokalen Wohnungsmarkt wurde in den meisten Kommunen genannt, ausreichend Wissen über die Wirkungsmechanismen, Lagerbildungen und Strategien der Entscheidungsträger auf politischer und ökonomischer Ebene (Stadtverwaltung, Investoren, Entwickler, Eigentümer etc.) liegt allerdings nicht vor.

Es bestehen Möglichkeiten der staatlichen und kommunalen Regulierung, die in diesem Zusammenhang häufig gefordert und auch kritisiert werden. Dabei hat die lokale Politik erheblichen Einfluss auf die Bewertung der Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse. Aus ihrer Bewertung leiten sich schließlich die stadtentwicklungspolitischen Ansätze als Reaktion auf die Herausforderungen ab. Das politische Feld bedarf einer genauen Analyse. Die politischen und ökonomischen Kräfte, die als Ergebnis anhand von konkreten Gesetzgebungen und Maßnahmen den Wohnungsmarkt regulieren, müssen identifiziert werden, um den Einfluss der lokalen Politik auf Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse eindeutiger zu benennen.

Auch die Zusammenhänge zwischen höherpreisigen Neubauprojekten und Aufwertungsprozessen, steigenden Bodenpreisen sowie Wohnkosten in den angrenzenden Stadtgebieten, was in der Literatur als „New-build-gentrification“ bezeichnet wird (Davidson/Lees 2010), sollten weitergehend erforscht werden. Im Forschungsvorhaben ist Frankfurt Nordend-Ost ein Beispiel für einen bereits vor vielen Jahren gentrifizierten Stadtteil, der momentan von erneuten Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen erfasst wird. Daher sollte auch dem Aspekt der so genannten „Super-Gentrification“ (vgl. Lees/Slater/Wyly 2008: 148 ff.) weiter nachgegangen werden. Vor allem in den konstant nachgefragten und prosperierenden Metropolen und Finanzstandorten sind solche Entwicklungen, getragen von Personen mit hohen Bildungsabschlüssen und weit überdurchschnittlichen Gehältern, zu erwarten.

Stadt als hierarchisierten Raum begreifen

Die Veränderungen der lokalen Sozialstruktur weisen zusätzlich auf unterschiedliche Interessen und mögliche Konflikte bei der Aneignung von Stadt hin. In den untersuchten Fallbeispielen hat es Hinweise auf Konflikte, aber auch dadurch entstandene Solidarisierungen von Akteuren mit vermeintlich gegensätzlichen Interessen gegeben.

Daher sollte explizit die soziale Ungleichheit im Forschungsfeld insgesamt untersucht werden, um die (veränderten) Machtverhältnisse und Hierarchien in der Stadt und im Stadtteil aufzuzeigen (arm/reich, jung/alt etc.). Wie setzen unterschiedliche Akteure ihre Ressourcen bei der Konkurrenz um städtischen Raum ein? Wer verfügt über Deutungshoheit über den Raum und wo gibt es Gestaltungspotenziale sowie Chancen für preiswertes Wohnen? Die Differenz zwischen denen, die scheinbar Wahlfreiheit auf dem Wohnungsmarkt besitzen und denen, die eingeschränkte Mittel und Optionen für eine bezahlbare Wohnung in der Stadt haben, drückt sich im städtischen Raum aus, besonders wenn preiswerter Wohnraum in der Stadt nicht ausreichend und gleichmäßig in der Stadt verteilt ist.

Die Tatsache, dass urbane Veränderungsprozesse zugleich Konfliktprozesse sind, wurde in dem Forschungszeitraum an diversen Stellen deutlich. Diese Konflikte zeigten sich im Ringen um angemessene Begriffe für beobachtbare Phänomene in der Stadt durch die Politik, die Wissenschaft oder die Medien, aber auch bei Protestbewegungen von Bewohnern gegen unlautere Eigentümerpraktiken und städtisches Handeln. Gleichzeitig gibt es auch weniger umkämpfte oder eher „stille“ Verdrängung, die in Segregation und Ausgrenzung münden kann. Stadtforschung konzentriert sich häufig noch auf die „richtige“ Mischung und die daraus vermeintlich erfolgenden Quartiereffekte. Es erscheint zielführender, wenn sich die Stadtforschung vermehrt den noch zu wenig erforschten Konflikten zwischen den verschiedenen Akteuren auf dem Immobilienmarkt widmet, um einen Beitrag zu einer sozial gerechteren Stadtentwicklung zu leisten.

Daran knüpfen die Fragen nach dem Recht auf Stadt an. Wie wird Stadt(teil)gerechtigkeit definiert? Wie kann Teilhabe an städtischem Leben und Zentralität möglichst offen gestaltet werden? Wer möchte überhaupt zentral arbeiten, leben und wohnen, und welche Vorstellungen von Urbanität gibt es?

Es ist davon auszugehen, dass Zusammenhänge zwischen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt, dem Bildungssystem und dem Wohnungsmarkt gegeben sind. Segregationsprozesse sind aufgrund sozialer Ungleichheit in diesen drei Feldern zu beobachten. Die Mechanismen der Benachteiligung sind allerdings noch nicht ausreichend in Beziehung gesetzt, um Maßnahmen gegen Verdrängung und Segregation daraus abzuleiten. Wie können z. B. arbeitsmarktrelevante und vielleicht sogar schon früher bildungspolitische Maßnahmen ungewünschten Stadtentwicklungsprozessen entgegenwirken?

Für eine gesamtstädtische Perspektive

Bei der Betrachtung von Verdrängungsprozessen wird der indirekten Verdrängung häufig zu wenig Aufmerksamkeit gewidmet. Für ein umfassendes Bild der Verdrängungsprozesse reicht es nicht nur, diejenigen zu betrachten, die ausziehen mussten. Eine Schließung des Wohnungsmarktes aufgrund steigender Wohnkosten verhindert auch einen Einzug derer, die gerne einziehen würden, aber nicht können. Deshalb sollte der jeweilige Wohnungsmarkt insgesamt betrachtet werden, nicht nur Gebiete unter besonderem Nachfragedruck. Den Aussagen der Experten vor Ort zufolge wichen Bewohner aufgrund steigender Wohnkosten auch auf andere Wohnquartiere in der Stadt aus. Die Ausweichoptionen würden allerdings angesichts des angespannten Wohnungsmarktes rar und zugleich drohe eine erneute Verdrängung an anderer Stelle oder eine Konzentration von statusniedrigen Bewohnern in bestimmten Wohnquartieren, was dem stadtpolitischen Ziel der sozialen Mischung widerspricht.

Die in der bisherigen Forschung festgestellte Ausbreitung von beobachtbaren Gentrifizierungsprozessen bundesweit und innerhalb der prosperierenden Städte bestätigt dieses Forschungsvorhaben. Verdrängungsprozesse sind nicht mehr nur auf vereinzelte „Inseln der Aufwertung“ in wenigen Metropolen begrenzt. Eine Erweiterung der Perspektive auf Gebiete, die nicht als innenstadtnah gelten, erscheint als nächster Schritt sinnvoll. Zum Beispiel, um zu überprüfen, ob mittlerweile auch Quartiere Verdrängungsprozesse aufweisen, die nicht mit der Zentralität im Zusammenhang stehen.

Versteht man Reurbanisierung und Gentrifizierung als Neusortierung des Städtischen, sollte zur Erforschung der neuen Bewohnerverteilung insbesondere in Zeiten anhaltenden Bevölkerungswachstums die Betrachtung der ganzen Stadt gehören, also auch der Orte, die aufgrund ihrer bisherigen Entwicklungen in der öffentlichen Wahrnehmung als durchschnittlich oder unattraktiv bezeichnet werden. Das eher Unspektakuläre und weniger Prestigereiche sollte in den Blick genommen werden wie z. B. Einfamilienhausquartiere oder die Nachkriegsbauten des sozialen Wohnungsbaus, deren Entwicklung und Nachfrage durchaus in Relation zu den offensichtlich nachgefragten Stadtteilen und Quartieren der Innenstadt stehen kann.

Es gibt Hinweise dafür, dass eher unbeliebte Wohnlagen, z. B. Großwohnsiedlungen am Stadtrand, als letzte Ausweichoptionen für statusniedrige Bewohner dienen und dadurch neue Probleme entstehen. Gibt es analog zu der Bewegung in Richtung innerstädtischer Quartiere eine erzwungene Segregation, die sich zum einen als Suburbanisierungstendenz und zum anderen als Inselbildung innerhalb der Stadt darstellt und damit die vorhandene sozialräumliche Polarisierung verstärkt?

Angesichts einer flexibler und mobiler werdenden Stadtgesellschaft wird als These häufig die verloren gehende Relevanz des Wohnortes betont. Die Gegenthese lautet, dass aufgrund der neuen Anforderungen der Arbeitswelt Bedürfnisse nach „Rückbettung“ (Läpple 2004) an Orte entstehen, die den betroffenen Akteuren erlauben, ihren flexiblen Alltag möglichst reibungslos zu organisieren und Kontakte unter „ihresgleichen“ zu knüpfen. Ungeklärt ist bisweilen, ob diese Orte unbedingt zentral gelegen sein müssen. Welche Vorzüge haben also die innerstädtischen Quartiere für die neue Nachfrage und sind diese gekoppelt an eine eher homogene Bewohnerschaft?

Welche Rolle spielt das „Urbane“ für die Bewohner? Angesichts der Beobachtungen von Susanne Frank (2011), „dass Reurbanisierung gerade als Gentrifizierung wesentliche Merkmale von Suburbanisierung aufweist“ (ebd.: 26), ist zu hinterfragen, ob Reurbanisierung pauschal als zukunftsweisende Gegenbewegung zu Suburbanisierungsprozessen im Sinne sozial vielfältiger Bewohnerstrukturen verstanden werden sollte. Auch die erst einmal für die soziale Vielfalt positiv konnotierte Rückkehr der Angehörigen der Mittelschicht und Familien in innerstädtische Wohngebiete sollte angesichts beobachteter Verdrängungsprozesse und Abschottungsbestrebungen differenzierter betrachtet werden.

Die aktuellen Bevölkerungsgewinne der Städte und die Beliebtheit von innerstädtischen Wohnlagen können ein zeitlich begrenztes Phänomen darstellen. Bei fortbestehender strukturbedingter sozialer Ungleichheit ist allerdings davon auszugehen, dass auch soziale Segregation weiterhin ein Thema der Stadtforschung sein wird.

Eine weitere Schärfung der angewendeten Instrumente des vorliegenden Wechselverhältnisses zwischen quantitativen und qualitativen Datenanalysen und der empirischen Konzepte sowie eine kontextsensible Forschung erscheinen demnach als zielführend für zukünftige Untersuchungen der Prozesse ökonomischer, sozialer und kultureller Fragmentierungen in der Stadt.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Datengrundlage für die Bearbeitung der Untersuchungsdimensionen (eigene Darstellung)	17
Abb. 2: Städte und Untersuchungsgebiete (eigene Darstellung auf Kartengrundlage BBSR, Bonn)	18
Abb. 3: Karte Stuttgart – Untersuchungsgebiet mit fünf Stadtteilen (eigene Darstellung auf Grundlage von openstreetmap.org) und Karte Köln Ehrenfeld Untersuchungsgebiet umfasst die Hälfte des Stadtteils (eigene Darstellung auf Grundlage von openstreetmap.org)	38
Abb. 4: Einordnung Untersuchungsgebiet in städtische Gebietseinheiten (eigene Darstellung)	39
Abb. 5: Tabelle Fallstudienstädte und Untersuchungsgebiete (eigene Darstellung)	42
Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung (eigene Darstellung)	54
Abb. 7: Anwendung des besonderen Städtebaurechts im Untersuchungszeitraum 2005-2015 (eigene Darstellung)	55
Abb. 8: Übersicht über realisierte und geplante Projekte	62
Abb. 9: Grafik Einwohner Leipzig Plagwitz (eigene Darstellung)	72
Abb. 10: Grafik Zu- und Fortzüge in Münster innerhalb der Stadt (eigene Darstellung)	73
Abb. 11: Grafik Zu- und Fortzüge Stuttgart Nordbahnhofviertel außerhalb der Stadt (eigene Darstellung)	74
Abb. 12: Grafik Migrationshintergrund Köln Ehrenfeld-West (eigene Darstellung)	76
Abb. 13: Grafik SGB II Berlin Emdener Straße (eigene Darstellung)	77
Abb. 14: Grafik und Tabelle Alterskohorten Hannover Calenberger Neustadt (eigene Darstellung)	78
Abb. 15: Tabelle über Strategien und Instrumente zur Wohnraumversorgung (eigene Darstellung)	98

Bildnachweis

alle Fotos: plan zwei Stadtplanung und Architektur, www.plan-zwei.com

Literatur

Adam, Brigitte, 2017: Wachstumsdruck in deutschen Großstädten. BBSR-Analysen kompakt. 10/2017. Bonn.

Adam, Brigitte; Gödecke-Stellmann, Jürgen; Sturm, Gabriele (Bearbeitung), 2015: Divergenzen und Konvergenzen in Großstadtregionen – kleinräumige Analysen. BBSR-Analysen KOMPAKT 01/2015. Bonn.

Adam, Brigitte; Sturm, Gabriele, 2014: Was bedeutet Gentrifizierung und welche Rolle spielt die Aufwertung städtischer Wohnbedingungen? In: Informationen zur Raumentwicklung, 4.2014, S. 267-276. Bonn.

Alisch, Monika; Dangschat, Jens S., 1996: Die Akteure der Gentrifizierung und ihre „Karrieren“. In: Friedrichs, Jürgen; Kecskes, Robert (Hrsg.): Gentrification – Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S. 95-129.

Altrock, Uwe, 2012: Reurbanisierung und Stadtentwicklungspolitik – städtebauliche Programme und Instrumente. In: Brake, Klaus; Herfert, Günter (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, S. 180-197.

Analyse und Konzepte 2003: Evaluation der Sozialen Erhaltungsverordnungen und der Umwandlungsverordnung in Hamburg. Bericht. Hamburg.

Atkinson, Rowland, 2000: Measuring gentrification and displacement in Greater London. In: Urban Studies, H. 37, S. 149-165.

Atkinson, Rowland; Wolff, Maryann, 2009: Gentrification and displacement: a review of approaches and findings in the literature. AHURI Positioning Paper No. 115.

Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter 2016: Baugesetzbuch, 13. Auflage, München.

Beauregard, Robert A., 1986: The chaos and complexity of gentrification. In: Smith, Neil; Williams, Peter (Hrsg.): Gentrification of the City. Boston, S. 35-55.

Berg, Philip; Connor, Ulla; Daniel, Malin; Engelken, Stefanie; Eraerds, Angela; Hosseini, Maryamosadat; Kleineidam, Lena; Kräh, Stefan; Maniura, Anna; Meng, Martin; Müller, Monika; Manuel, Jose; Rodrigues, Nogueira; Radtke, Karolina; Rossi, Patrizia; Schul, Daniel-Patrice; Sissol, Pascal; Weber, Daniel; Wilhelm, Viktoria, 2014: Umgang mit Gentrifizierung – Ein Vergleich der Städte Berlin, Frankfurt, Hamburg, Leipzig, München und Offenbach. Endbericht des Lehrforschungsprojekts „Wird Wohnen unbezahlbar? Gentrifizierung, Mietpreisentwicklung und Protest im Städtevergleich“, TU Darmstadt, SoSe 2013 und WiSe 2013/14, Konzeption: Prof. Dr. Martina Löw und PD Dr. Silke Steets.

Bernt, Matthias, 2015: Stadterneuerung zwischen Entstaatlichung und politischer Einflussnahme: Zu schwach, zu spät, zu unentschlossen. In: Bezirksamt Pankow von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung (Hrsg.): Eine Stadt verändert sich: Berlin Pankow – 25 Jahre Stadterneuerung. Berlin, S.150-161.

Bernt, Matthias; Holm, Andrej, 2009: Is it or is it not? The Conceptualisation of Gentrification and Displacement and its Political Implications in the Case of Berlin-Prenzlauer Berg. In: CITY Special Issue (Cities for People, Not for Profit), H. 13/2-3, S. 312-324.

Bernt, Matthias; Rink, Dieter; Holm, Andrej, 2010: Gentrificationforschung in Ostdeutschland: konzeptionelle Probleme und Forschungslücken. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, Bd. 84(2), S. 185-203.

Blasius, Jörg, 1993: Gentrification und Lebensstile. Eine empirische Untersuchung. Wiesbaden.

Blasius, Jörg; Dangschat, Jens S. (Hrsg.), 1990: Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt a. M., New York.

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.); BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2009: Stadtentwicklungsbericht 2008. Neue urbane Lebens- und Handlungsräume. Stadtentwicklungspolitik in Deutschland. Band 1. Berlin.

Bourdieu, Pierre, 1983: Ökonomisches Kapital, kulturelles Kapital, soziales Kapital. In: Reinhard Kreckel (Hrsg.): Soziale Ungleichheiten. (Sonderband 2 der Zeitschrift Soziale Welt). Göttingen, S. 183-198.

Bourdieu, Pierre, 1991: Physischer, sozialer und angeeigneter physischer Raum. In: Wentz, Martin (Hrsg.): Stadt-Räume. Frankfurt a. M., New York, S. 25-34.

Bourdieu, Pierre, 1998: Ortseffekte. In: Göschel, Albrecht; Kirchberg, Volker (Hrsg.): Kultur in der Stadt. Stadtsoziologische Analysen zur Kultur. Opladen, S. 17-25.

Brake, Klaus, 2012: Reurbanisierung – Interdependenzen zum Strukturwandel. In: Brake, Klaus; Herfert, Günter (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, S. 22-33.

Brake, Klaus; Herfert, Günter (Hrsg.) 2012: Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden.

Brake, Klaus; Urbanczyk, Rafael, 2012: Strukturierung einer begrifflichen Vielfalt. In: Brake, Klaus; Herfert, Günter (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, S. 34-51.

Breckner, Ingrid, 2013: Urban Poverty and Gentrification: A comparative view of different areas in Hamburg. In: Petersen, Hans-Christian (Hrsg.): Spaces of the poor. Perspectives of Cultural Sciences on Urban Slum Areas and Their Inhabitants. Mainz Historical Cultural Sciences, H. 17. Bielefeld, S. 193-207.

Bridge, Gary; Butler, Tim; Lees, Loretta (Hrsg.), 2012: Mixed communities. Gentrification by stealth? Bristol.

Brühl, Hasso; Echter, Claus-Peter; Frölich von Bodelschwingh, Franciska; Jekel, Gregor, 2005: Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Difu-Beiträge zur Stadtforschung (41). Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin.

Buzar, Stefan; Ogden, Philip; Hall, Ray; Haase, Annegret; Kabisch, Sigrun; Steinfuehrer, Annett, 2007: Splintering urban populations: Emergent landscapes of reurbanisation in four European cities. In: Urban Studies, 44(4), S. 651-677.

Dangschat, Jens S., 1990: Geld ist nicht (mehr) alles – Gentrification als räumliche Segregierung nach horizontalen Ungleichheiten. In: Blasius, Jörg; Dangschat, Jens S. (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt a. M., New York, S. 69-92.

Dangschat, Jens S., 1998: Segregation. In: Häußermann, Hartmut (Hrsg.): Großstadt. Soziologische Stichworte. Opladen, S. 207-220.

Dangschat, Jens S., 2007: Soziale Ungleichheit, gesellschaftlicher Raum und Segregation. In: Dangschat, Jens S.; Hamedinger, Alexander (Hrsg.): Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen. Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, Hannover, S. 21-51.

Dangschat, Jens S.; Friedrichs, Jürgen, 1988: Gentrification in der inneren Stadt von Hamburg. Eine empirische Untersuchung des Wandels von drei Wohnvierteln. Gesellschaft für Sozialwissenschaftliche Stadtforschung (GSS), Hamburg.

Dangschat, Jens S.; Hamedinger, Alexander (Hrsg.), 2007a: Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen. Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, Hannover.

Dangschat, Jens S.; Hamedinger, Alexander, 2007b: Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen – Einführung. In: Dangschat, Jens S.; Hamedinger, Alexander (Hrsg.): Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen. Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, Hannover, S. 2-21.

empirica, 2016: empirica-Preisdatenbank: Erschwinglichkeitsindex I/2016.

Frank, Susanne, 2011: „Suburbia, ich hör dir trapsen!“. zur Diskussion um Reurbanisierung und/als Gentrifizierung. In: Reißmüller, Ronny; Schucknecht, Katja; Weiske, Christine (Hrsg.): Stadtgesellschaften im Wandel. Chemnitz, S. 15-30.

Friedrichs, Jürgen 1996: Gentrification: Forschungsstand und methodologische Probleme. In: Friedrichs, Jürgen; Kesckes, Robert (Hrsg.), 1996: Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S. 13-40.

Friedrichs, Jürgen, 2000: Gentrification. In: Häußermann, Hartmut (Hrsg.): Großstadt. Soziologische Stichworte. Opladen, S. 57-66.

Friedrichs, Jürgen; Kesckes, Robert (Hrsg.), 1996: Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen.

Geiling, Heiko; Schwarzer, Thomas; Heinzelmann, Claudia; Bartnick, Esther, 2002: Hannover – Vahrenheide-Ost. In: Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.): Die soziale Stadt. Eine erste Bilanz des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“. Berlin, S. 152-167.

Glatter, Jan, 2007: Gentrification in Ostdeutschland – untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. *Dresdner Geographische Beiträge*, H. 11, Dresden.

Glatter, Jan, 2014: Gentrification in der Bundesrepublik – eine Bestandsaufnahme. Vortrag in der Reihe „Gentrification – Wissenschaft trifft Wirklichkeit“, 3. November 2014. Hamburg.

Glatter, Jan; Wiest, Karin, 2007: Zwischen universellen Mustern und individuellen Pfaden: Aspekte der vergleichenden Gentrification-Forschung am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. In: *Geographische Zeitschrift*, Bd. 95(3), Stuttgart, S. 155-172.

Hammel, Daniel, 1999: Re-establishing the rent gap: an alternative view of capitalized land rent. In: *Urban Studies*, H. 36, S. 1283-1293.

Harlander, Tilmann, 2012: Solidarität der Not – Flüchtlingsintegration und Wohnungsbau für „breite Schichten“ im Wiederaufbau in der Bundesrepublik. In: Harlander, Tilmann; Kuhn, Gerd; Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): 2012 Soziale Mischung in der Stadt. Case-Studies – Wohnungspolitik in Europa – Historische Analyse. Stuttgart.

Harth, Anette; Herlyn, Ulfert; Scheller, Gitta, 1996: Ostdeutsche Städte auf Gentrificationkurs? Empirische Befunde zur „gespaltenen“ Gentrification in Magdeburg. In: Friedrichs, Jürgen; Kecskes, Robert (Hrsg.): *Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse*. Opladen, S. 167-192.

Häußermann, Hartmut; Holm, Andrej; Zunzer, Daniela, 2002: Stadterneuerung in der Berliner Republik. *Modernisierung in Berlin-Prenzlauer Berg*. Opladen.

Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter, 1987: *Neue Urbanität*. Frankfurt a. M.

Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter, 2004: *Stadtsoziologie. Eine Einführung*. Unter Mitarbeit von Jens Wurtzbacher. Frankfurt a. M.

Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter, 2007: Integration trotz Segregation. Zum Stand der wissenschaftlichen Debatte. In: Schader Stiftung (Hrsg.): *Handlungsfeld sozialräumliche Integrationspolitik*. Darmstadt.

Helbrecht, Ilse, 1996: Die Wiederkehr der Innenstädte. Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum in der Gentrification. In: *Geographische Zeitschrift* 84, H. 1, S. 1-15.

Holm, Andrej, 2006: Die Restrukturierung des Raumes. Machtverhältnisse in der Stadterneuerung der 90er-Jahre in Ostberlin. Bielefeld.

Holm, Andrej, 2011a: Gentrification in Berlin. Neue Investitionsstrategien und lokale Konflikte. In: Hermann, Heike (Hrsg.): Die Besonderheit des Städtischen. Entwicklungslinien der Stadt(soziologie). Wiesbaden, S. 213-232.

Holm, Andrej, 2012a: „Gentrification“. In: Frank Eckardt (Hrsg.): Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden, S. 661-687.

Holm, Andrej, 2012b: Paradoxien und Begleiterscheinungen der Reurbanisierung. In: Brake, Klaus; Herfert, Günter (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, S. 239-256.

Holm, Andrej, 2013: Wir bleiben Alle! Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung. 2. unveränderte Auflage. Münster.

Holm, Andrej, 2014: Gentrifizierung – mittlerweile ein Mainstreamphänomen? In: Informationen zur Raumentwicklung, 4.2014, S. 277-289.

IZR – Informationen zur Raumentwicklung, 2010: Leipzig Charta. 4/2010. S. 315-319.

Jager, Michael, 1986: Class definition and the aesthetics of gentrification: Victoriana in Melbourne. In: Smith, Neil; Williams, Peter (Hrsg.): Gentrification of the City. London, S. 78-91.

Jost, Frank, 2011: Wohnen in der Innenstadt. Modeerscheinung oder nachhaltiger Trend? In: Wohnbund Information – Urbane Zukünfte, H. 02-03/2011. München, S. 12-15.

Kabisch, Sigrun; Steinführer, Annett; Haase, Annegret, 2012: Reurbanisierung aus soziodemographischer Perspektive: Haushalte und Quartierswandel in der inneren Stadt. In: Brake, Klaus; Herfert, Günter (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, S. 113-129.

Koch, Florian, 2011: Georg Simmels „Die Großstädte und das Geistesleben“ und die aktuelle Gentrification-Debatte. Eine Annäherung. In: Mieg, Harald A.; Sundsboe, Astrid O.; Bieniok, Majken (Hrsg.): Georg Simmel und die aktuelle Stadtforschung. Wiesbaden, S. 91-113.

Krajewski, Christian, 2006: Urbane Transformationsprozesse in zentrumsnahen Stadtquartieren – Gentrifizierung und innere Differenzierung am Beispiel der Spandauer Vorstadt und Rosenthaler Vorstadt in Berlin. Institut für Geographie der westfälischen Wilhelms-Universität, Münster.

Krisch, Richard, 2009: Sozialräumliche Methodik der Jugendarbeit. Aktivierende Zugänge und praxisleitende Verfahren. Weinheim.

Läpple, Dieter, 2004: Thesen zur Renaissance der Städte in der Wissensgesellschaft. In: Gestring, Norbert; Petrowsky, Werner (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2003. Opladen, S. 61-77.

Läpple, Dieter, 2005: Phönix aus der Asche. Die Neuerfindung der Stadt. In: Berking, Helmuth; Löw, Martina (Hrsg.): Die Wirklichkeit der Städte. Baden-Baden. S. 397-413.

Landeshauptstadt Mainz, 2009: Mainz-Neustadt – Integriertes Entwicklungskonzept. Mainz.

Landeshauptstadt Mainz, 2015: Bündnis für das Wohnen in Mainz. Mainz.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2008: Erlass einer Erhaltungssatzung nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 2 (Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt). München. Sitzungsvorlagen 02-08/ V 11474.

Landeshauptstadt Stuttgart, 2014: Wohnen in Stuttgart. Stuttgart.

Lang, Barbara, 1994: Mythos Kreuzberg. In: Leviathan 4/94, S. 498-519.

Lang, Barbara, 1998: Mythos Kreuzberg. Ethnographie eines Stadtteils (1961–1995). Frankfurt a. M.

Lees, Loretta; Slater, Tom; Wyly, Elvin, 2008: Gentrification. New York.

Lütke-Daldrup, Engelbert 2011: Die perforierte Stadt. Neue Räume im Leipziger Osten. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1-2.

Marcuse, Peter, 1986: Abandonment, gentrification, and displacement: the linkages in New York City. In: Smith, Neil; Williams, Peter (Hrsg.): Gentrification of the City. Boston, S. 153-177.

Münch, Sybille, 2010: Integration durch Wohnungspolitik? Zum Umgang mit ethnischer Segregation im europäischen Vergleich. Wiesbaden.

Müther, Anna Maria; Waltersbacher, Matthias, 2014: Wie Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik den Wandel von Quartieren beeinflussen. In: Informationen zur Raumentwicklung, 4.2014, S. 333-348.

Newman, Kathe; Wyly, Elvin, 2006: The right to stay put, revisited: Gentrification and resistance to displacement in New York City. In: Urban Studies, H. 43/1, S. 23-57.

Roskamm, Nikolai, 2013: Das Leitbild von der „Urbanen Mischung“. Geschichte, Stand der Forschung, Ein- und Ausblicke. Studie im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin. Berlin.

Siedentop, Stefan, 2008: Die Rückkehr der Städte? In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 3/4.2008, S. 193-207.

Siebel, Walter, 2004: Die europäische Stadt. Frankfurt a. M.

Simmel, Georg, 1998a: Soziologische Ästhetik. (1. Auflage 1903). Bodenheim.

Simmel, Georg, 1998b: Die Großstädte und das Geistesleben. In: Simmel, Georg, 1998a: Soziologische Ästhetik. (1. Auflage 1903). Bodenheim, S. 119-133.

Stadt Köln, 2015: Stadtentwicklungskonzept Wohnen. Köln.

Wiest, Karin, 1997: Die Neubewertung Leipziger Altbauquartiere und Veränderungen des Wohnmilieus. Gesellschaftliche Modernisierung und sozialräumliche Ungleichheiten. In: Beiträge zur regionalen Geographie, 43, Leipzig.

Wiest, Karin; Hill, André, 2004: Sanfte Gentrifizierung, Studentifizierung und Inseln ethnischer Konzentration in ostdeutschen Cityrandgebieten. Das Beispiel Leipzig. In: Raumforschung und Raumordnung, 62/6, S. 361-374.

Zimmer-Hegmann, Ralf, 2015: Zukunft des Wohnens in unseren Städten. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): ARL-Nachrichten, Jg. 45, H. 1/2015, S. 12-15.

Zukin, Sharon, 1990: Socio-Spatial Prototypes of a New Organization of Consumption: The Role of Real Cultural Capital. In: Sociology, H. 24 no.1, S. 37-56.

Internetquellen

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2016: 2016 Berlin, Statistisches Jahrbuch, Berlin. Zugriff: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/produkte/Jahrbuch/jb2016/JB_2016_BE.pdf [abgerufen am: 12.09.2018].

Atkinson, Rowland; Wulff, Maryann; Reynolds, Margaret; Spinney, Angela 2011. Gentrification and Displacement: The Household Impacts of Neighbourhood Change. Melbourne: AHURI. Zugriff: https://www.ahuri.edu.au/__data/assets/pdf_file/0007/2122/AHURI_Final_Report_No160_Gentrification_and_displacement_the_household_impacts_of_neighbourhood_change.pdf [abgerufen am: 14.09.2018].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Bauordnung, 2006: ExWoSt-Informationen 30/1: Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ExWoSt/30/exwost30_1.pdf;jsessionid=C8636F0389061433FFBF447A03C73058.live21304?__blob=publicationFile&v=3 [abgerufen am: 02.08.2018].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Bauordnung, 2011: Renaissance der Großstädte – eine Zwischenbilanz. BBSR-Berichte KOMPAKT 09/2011. Zugriff: http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BerichteKompakt/2011/DL_9_2011.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [abgerufen am: 14.12.2015].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Bauordnung, 2012: Die Attraktivität großer Städte ökonomisch, demografisch, kulturell. Ergebnisse eines Ressortforschungsprojekts des Bundes. Zugriff: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2012/DL_AttraktivitaetStaedte.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [abgerufen am: 14.12.2015].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Bauordnung, 2013: Leben in der Stadt. Demografischer Wandel, Haushaltsstrukturen, Wohnzufriedenheit. BBSR-Analysen KOMPAKT 06/2013. Zugriff: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2012/DL_AttraktivitaetStaedte.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [abgerufen am: 14.12.2015].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Bauordnung, 2014a: Wohnungseingänge in Ballungsgebieten. Sonderveröffentlichung des BBSR zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Bonn. Zugriff: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Bautaetigkeit/Downloads/Wohnungseingaeisse_2014.pdf?__blob=publicationFile&v=4 [abgerufen am: 14.12.2015].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Bauordnung, 2014b: Kleinräumige Wohnungsmarkttrends in Großstädten. Neue Analysemöglichkeiten für die kleinräumige Stadt- und Wohnungsmarktbeobachtung. BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2014. Zugriff: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2014/>

DL_09_2014.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [abgerufen am: 14.12.2015].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Bauordnung, 2014c: Der IRB-Lagetyp. Zugriff: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UeberRaumbeobachtung/Komponenten/VergleichendeStadtbeobachtung/IRB_Lagetyp.htm?nn=444776 [abgerufen am: 14.12.2015].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Bauordnung, 2015a: Internationale Migration in deutsche Großstädte. BBSR-Analysen KOMPAKT 11/2015. Zugriff: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2015/DL_11_2015.pdf?__blob=publicationFile&v=3 [abgerufen am: 14.12.2015].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Bauordnung, 2015b: Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015. Zugriff: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2015/DL_07_2015.pdf?__blob=publicationFile&v=5 [abgerufen am: 14.12.2015].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Bauordnung, 2017: Wohnungsleerstände. Zugriff: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Wohnungsleerstand/wohnungsleerstand.html> [abgerufen am: 31.03.2017].

Boris NRW 2017: Bodenrichtwerte. Zugriff: <https://www.boris.nrw.de> [abgerufen am am 13.03.2017].

Brunner, Katharina, 2015: Mietpreisbremse greift ins Leere. In: Süddeutsche Zeitung, 02.11.2015. Zugriff: <http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnungspolitik-mietpreisbremse-greift-ins-leere-1.2718629> [abgerufen am: 14.12.2015].

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2017: Themenportal Mietpreisbremse und Maklercourtage. Zugriff: http://www.mietpreisbremse.bund.de/WebS/MPB/DE/Home/home_node.html [abgerufen am: 30.03.2017].

Davidson, Mark; Lees, Loretta, 2010: New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies. In: Population, Space and Place, Vol. 16, Issue 5. Zugriff: <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/psp.584/full> [abgerufen am: 30.03.2017].

Fehlberg, Thorsten; Mießner, Michael, 2015: Mietpreissteigerungen und Wohnungsengpässe abseits der Ballungsräume. Investitionen in Wohnimmobilien in B-Lagen und Regionalzentren – das Beispiel Göttingen. In: SubUrban. zeitschrift für kritische stadtforschung, 3(1), S. 25-44. Zugriff: <http://www.zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/167/262> [abgerufen am: 14.12.2015].

Freie Hansestadt Hamburg, 2009: Freie Berufe in Wohngebieten. Bauprüfdienst 1/2009, Hamburg. Zugriff: <https://www.hamburg.de/contentblob/1107590/aa5cf60a6cccf5ce517549450fb6dddb/data/bpd-1-2009-freie-berufe-in-wohngebieten.pdf> [abgerufen am: 12.09.2018].

Haxter, Jörg, 2008: Die Dortmunder Quartiersanalysen als Bestandteil der kommunalen

Wohnungsmarktbeobachtung in Dortmund. Bericht Forschungskolloquium Dortmund 4.12.2008. Zugriff: http://www.soz.raumplanung.tu-dortmund.de/cms/de/forschung/fachveranstaltungen/FoKo_haxter_praesentation.pdf [abgerufen am: 02.06.2017].

Herrmann, Moritz 2013: Hässlich war gestern. Emdener Straße in Moabit ist „Die schönste Straße Deutschlands 2013“. In: Der Tagesspiegel, 09.11.2013. Zugriff: <http://www.tagesspiegel.de/berlin/haesslich-war-gestern-emdener-strasse-in-moabit-ist-die-schoenste-strasse-deutschlands-2013/9051468.html> [abgerufen am: 02.06.2017].

Hochstetter, Bernhard, 2013: Stadt Land Flucht? Teil II: Wie die Kinder der Babyboomer und die Bildungsexpansion das Wanderungsgeschehen in Baden-Württemberg beeinflussen. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 10/2013. Zugriff: https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag13_10_02.pdf [abgerufen am: 30.03.2017].

Holm, Andrej, 2011b: Gentrimap. Gentrifizierung visualisieren. Zugriff: <http://gentrima.lepus.uberspace.de> [abgerufen am: 14.12.2015].

Holm, Andrej; Matzat, Lorenz, 2013: GentrMap – Geovisualisierung als Instrument der Stadtentwicklungsanalyse. Zugriff: <http://www.leuphana.de/conference-neighborhoods/program/abstracts/ausgangspunkt-abstracts/holm-matzat.html> [abgerufen am: 14.12.2015].

Holm, Andrej, 2016: Berlin: Öffentlicher Wohnungsbau für besserverdienende Minderheit. Zugriff: <https://gentrificationblog.wordpress.com/2016/01/06/berlin-oeffentlicher-wohnungsbau-fuer-besserverdienende-minderheit/> [abgerufen am: 31.03.2017].

IWU – Institut Wohnen und Umwelt GmbH, 2005: Leitfaden zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte in Hessen. Endbericht. Durchgeführt im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung. Zugriff: https://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/wohnen/Leitfaden_Wohnraumversorgungskonzepte_Hessen.pdf [abgerufen am: 02.08.2018].

Kennedy, Maureen; Leonard, Paul, 2001: Dealing with Neighbourhood Change: A Primer on Gentrification and Policy Choices. The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy, PolicyLink. Zugriff: <http://community-wealth.org/sites/clone.community-wealth.org/files/downloads/paper-kennedy-leonard.pdf> [abgerufen am: 07.06.2017].

Krajewski, Christian, 2007: Vom Stadthafen zum Kreativ-Kai. Waterfront Redevelopment in Münster, Münster. Zugriff: https://www.lwl.org/westfalen-regional-download/PDF/S128_Redevelopment_neu2.pdf [abgerufen am: 12.09.2018].

Landeshauptstadt Hannover, 2016: Wohnungsmarktbeobachtung. Zugriff: <http://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Stadtplanung-Stadtentwicklung/Stadtforschung/Wohnungsmarkt%C2%Adbeobachtung> [abgerufen am: 01.04.2017].

Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, 2013: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in der Landeshauptstadt Hannover. Schriften zur Stadtentwicklung

118. Wohnungsleerstandsanalyse 2012 und 2013. Zugriff: <http://www.hannover.de/content/download/477109/10645009/file/Band+118+-+Wohnungsleerstandsanalyse+2012+und+2013.pdf> [abgerufen am: 14.12.2015].

Landeshauptstadt Hannover, 2016: Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016. Zugriff: <http://www.hannover.de/Service/Presse-Medien/Landeshauptstadt-Hannover/Meldungsarchiv-f%C3%BCr-das-Jahr-2016/Hannoversche-Wohnungsbauoffensive-2016> [abgerufen am: 01.04.2017]

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2009: Die Sozialgerechte Bodennutzung. Der Münchner Weg. Zugriff: <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/sobon.html> [abgerufen am: 14.12.2015].

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2011: Wohnungsmarkt München – Expertenbefragung 2011. Zugriff: <https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:c2a6a89e-a91d-4b48-96ea-fd67bbef1f2e/Expertenbefragung.pdf> [abgerufen am: 31.03.2017].

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Stadtentwicklungsplanung – Bevölkerung, Wohnungsmarkt und Stadtökonomie, 2012a: Wohnen in München v. Wohnungsbauoffensive 2012–2016. Zugriff: https://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0ahUKEwi0nt7pp9rJAhVH2hoKHRTEBtkQFgggMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.muenchen.de%2Frathaus%2Fdms%2FHome%2FStadtverwaltung%2FReferat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung%2Fstadtentwicklung%2Fgrundlagen%2F2012_wim-v_internet.pdf&usq=AFQjCNH5ZS9cRE-1O7R7POiKadwkUN_G0Q&sig2=DAA7TYG74pxyf-oThXA5vg [abgerufen am: 14.12.2015].

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Stadtentwicklungsplanung – Bevölkerung, Wohnungsmarkt und Stadtökonomie, 2012b: 25 Jahre Erhaltungssatzungen in München. Dokumentation von 1987 bis 2012. Zugriff: http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Bebauungsplanung/Erhaltungssatzungen/2012-07-04_Erhaltungssatzung_1987_bis_2012.pdf [abgerufen am: 14.12.2015].

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Stadtplanung, 2014: Sozialgerechte Bodennutzung. Ein Erfolgsmodell wird 20 Jahre alt. Zugriff: <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadt-und-Bebauungsplanung/SoBoN.html> [abgerufen am: 14.12.2015].

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2016: Bericht zur Wohnungssituation in München 2014–2015. Zugriff: https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:f3293bdc-0e6f-4a71-abdf-d680128de37b/LHM_Wohnungsbausituation_Web.pdf [abgerufen am: 31.03.2017].

Lotte, Andreas, 2014: Mietmarkt: SPD setzt Umwandlungsverbot durch. Zugriff: <http://bayernspd-landtag.de/presse/pressemitteilungen/?id=205909> [abgerufen am: 14.12.2015].

Merkur, 2016: Münchens teuerste Wohnlagen. 22.04.2016. Zugriff: <https://www.merkur.de/leben/wohnen/sind-muenchens-teuerste-lagen-6333438.html> [abgerufen am: 31.03.2017].

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, 2013: Bekämpfung von örtlichem Wohnraummangel. Zugriff: <https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/wohnungsbau/zweckentfremdungsverbot/> [abgerufen am: 01.04.2017].

Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (Hrsg.), 2017: Sanierungsgebiet, Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße, Integriertes Handlungskonzept, 5. Fortschreibung 2017, München. Zugriff: http://www.stadteilladen-giesing.de/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=278&Itemid=76 [abgerufen am: 02.06.2017].

Paul, Ulrich, 2015: So will der Senat Berliner Mieter schützen. In: Berliner Zeitung, 02.03.2015. Zugriff: <http://www.berliner-zeitung.de/berlin/umwandlungsverbot-von-miet--in-eigentumswohnungen-so-will-der-senat-berliner-mieter-schuetzen,10809148,29548058.html> [abgerufen am: 14.12.2015].

Portal zur Wohnungsmarktbeobachtung in Deutschland. Zugriff: <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de> [abgerufen am: 14.12.2015].

Reker, Anika, 2017: Eisenbahnstraße. Besuch auf Leipzigs angeblich schlimmster Magistrale. In: Leipziger Volkszeitung vom 12.10.2017. Zugriff: <http://www.lvz.de/Leipzig/Lokales/Leipzigs-Eisenbahnstrasse-Besuch-auf-der-angeblich-schlimmsten-Strasse-des-Landes> [abgerufen am: 12.10.2018].

Schellinger, Alexander (Hrsg.), 2017: Brain Drain – Brain Gain: European Labour Markets in Times of Crisis, Bonn. Zugriff: <http://library.fes.de/pdf-files/id/ipa/12032.pdf> [abgerufen am: 02.06.2017].

Schipper, Sebastian; Wiegand, Felix, 2015: Neubau-Gentrifizierung und globale Finanzkrise. Der Stadtteil Gallus in Frankfurt a. M. zwischen immobilienwirtschaftlichen Verwertungszyklen, stadtpolitischen Aufwertungsstrategien und sozialer Verdrängung. In: Sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 3(3), S. 7-32. Zugriff: <http://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/206> [abgerufen am: 31.03.2017].

Schulze, Rainer, 2015: Milieuschutz erst in einem Jahr. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 20.01.2015. Zugriff: <http://www.faz.net/aktuell/rhein-main/frankfurt-milieuschutz-erst-in-einem-jahr-13379796.html> [abgerufen am: 14.12.2015].

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2015: Berliner Mietspiegel 2015, Berlin. Zugriff: <https://www.berliner-mieterverein.de/uploads/2015/05/senbroschuere120515.pdf> [abgerufen am 12.09.2018].

Slater, Tom, 2006: The eviction of critical perspectives from gentrification research, In: International Journal of Urban and Regional Research 30(4), S.737-757. Zugriff: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/epdf/10.1111/j.1468-2427.2006.00689.x> [abgerufen am: 14.09.2018].

Smith, Neil, 1979: Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not by People. In: Journal of American Planning Association, 45(4), S. 538-548. Zugriff: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/01944367908977002> [abgerufen am: 14.09.2018].

Stadt Frankfurt a. M., Dezernat für Soziales, Senioren, Jugend und Recht (Hrsg.) 2013: Monitoring 2013 zur sozialen Segregation und Benachteiligung in Frankfurt am Main, Jugend- und Sozialamt, Materialienreihe Jugend und Soziales, BAND 7. Zugriff: <https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/Sozialmonitoring2013.pdf> [abgerufen am: 14.12.2015].

Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik, 2016: Statistisches Jahrbuch Köln 2016, Köln. Zugriff: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-jahrbuch/statistisches_jahrbuch_2016_ksn_2_2016.pdf [abgerufen am: 12.09.2018].

Stadt Köln, 2017: Ehrenfeld. Zugriff: <http://www.koeln.de/veedel/ehrenfeld> [abgerufen am: 07.02.2017].

Stadt Leipzig (Hrsg.), 2013: Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Leipziger Osten, Leipzig. Zugriff: http://www.leipziger-osten.de/fileadmin/UserFileMounts/Redakteure/Inhaltsbilder/Stadtteil_im_Blick/Strategiewerkstatt/STEK%20LeO%20Hauptteil%20April2013.pdf [abgerufen am: 2.6.2017].

Stadt Leipzig (Hrsg.), 2015a: Bevölkerungsvorausschätzung 2016, Methoden- und Ergebnisbericht, Leipzig. Zugriff: https://www.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.1_Dez1_Allgemeine_Verwaltung/12_Statistik_und_Wahlen/Stadtforschung/Bevoelkerungsvorausschaetzung_2016.pdf [abgerufen am: 02.06.2017].

Stadt Leipzig (Hrsg.), 2015b: Wohnungspolitisches Konzept. Fortschreibung 2015, Leipzig. Zugriff: https://www.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig_weiter_denken/Wohnen/Wohnungspolitisches_Konzept.pdf [abgerufen: 12.09.2018].

Stadt Münster, 2016: Bündnis für Wohnen des AK ‚Wohnen in Münster‘, Münster/Westf. Zugriff: https://www.stadt-muenster.de/fileadmin//user_upload/stadt-muenster/61_stadtplanung/pdf/wohnen/ak-wohnen-in-muenster_buendnis_2016.pdf [abgerufen am 12.9.2018].

Vogelpohl, Anne, 2013: Mit der Sozialen Erhaltungssatzung Verdrängung verhindern? Zur gesetzlichen Regulation von Aufwertungsprozessen am Beispiel Hamburg. Zugriff: https://www.geo.uni-hamburg.de/geographie/dokumente/personen/publikationen/vogelpohl/vogelpohl_soziale-erhaltungssatzung.pdf [abgerufen am: 14.12.2015].

Umweltministerium Hessen, o. J.: Mieterschutz bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Zugriff: <https://umweltministerium.hessen.de/klima-stadt/rechtsnormen-wohnungsbau/mieterschutz-bei-umwandlung-von-mietwohnungen> [abgerufen am: 01.04.2017].

Alle genannten Online-Dokumente waren zum Zeitpunkt der Bearbeitung (s. Datum) unter den genannten Adressen abrufbar. Da das Internet jedoch keine wissenschaftliche Bibliothek darstellt, kann es sein, dass genannte Links beim späteren Aufruf nicht mehr funktionsfähig sind.