Dr. Andrej Holm, Humboldt-Universität zu Berlin

Gentrification und Marginalisierung

Auswirkungen städtischer Aufwertungen auf die Integration in den Arbeitsmarkt

Gentrificationdiskurse in Medien und Wissenschaft

Medienbilder: Lifestyle
Mieten, Nachbarschaft

Was ist mit den Verlierern der Entwicklung???

Gentrificationdiskurse in Medien und Wissenschaft

Wissenschaft: Aufwertung, Ökonomie und Verdrängung

Was ist Gentrification?

London, 1964

“Große Häuser im victorianischen Stil, heruntergewirtschaftet in früheren Perioden – die als Lagerhäuser oder in anderer Form genutzt wurden – wurden eine weiteres Mal aufgewertet.

Sobald dieser Prozess der 'Gentrification' in einem Gebiet beginnt, setzt er sich unaufhörlich fort bis alle oder die meisten der bisherigen Arbeiterklasse Bewohner vertrieben sind und sich der gesamte soziale Charakter des Viertels ändert.”

(Glass 1964)

Was ist Gentrification?

London, 1964

“Große Häuser im victorianischen Stil, heruntergewirtschaftet in früheren Perioden – die als Lagerhäuser oder in anderer Form genutzt wurden – wurden eine weiteres Mal ***aufgewertet****.*

Sobald dieser Prozess der 'Gentrification' in einem Gebiet beginnt, setzt er sich unaufhörlich fort bis alle oder die meisten der bisherigen Arbeiterklasse Bewohner ***vertrieben*** *sind und sich der gesamte* ***soziale Charakter des Viertels ändert****.”*

(Glass 1964)

Wie wirken sich **Aufwertung**, **Verdrängung** und **Nachbarschaftswandel** konkret aus???

Folgen der Aufwertung

Mietpreise	Bestand (Mietspiegel)	Angebotsmieten	Ertragslücke Neuvermietung
2007	47qm 4,62 €/qm	36 qm 5,96 €/qm	1,34 €/qm
2015	37qm 5,84 €/qm	**24 qm** 8,95 €/qm	**3,11 €/qm**

Durchschnittliche monatliche Ausbildungsvergütung in Euro:

	Westdeutschland	Ostdeutschland
1. Ausbildungsjahr	723	661
2. Ausbildungsjahr	798	737
3. Ausbildungsjahr	884	807

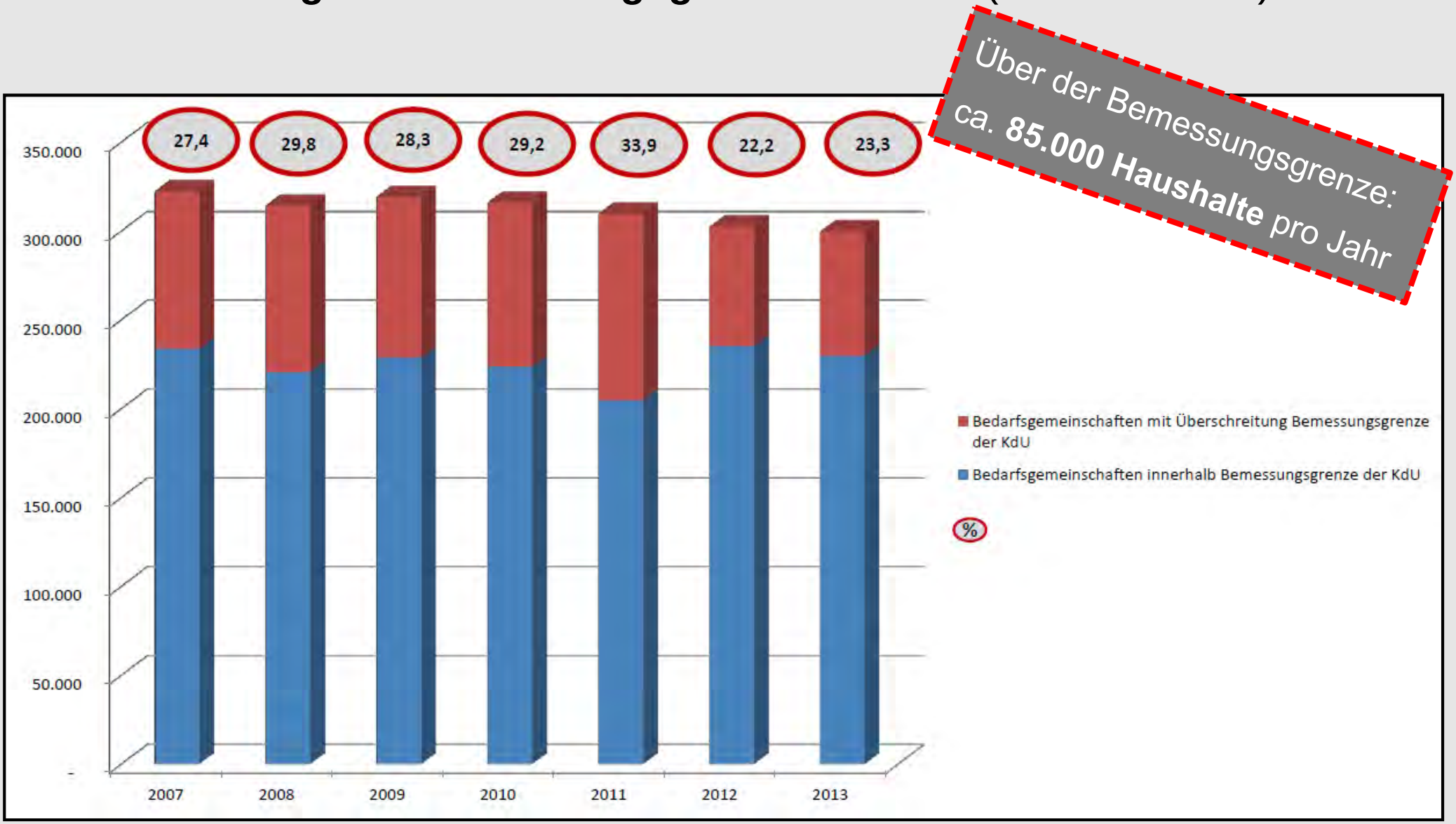
Stand Januar 2015

Immobilienscout24 (28.09.2015):
8 von 4.876 Wohnungsangeboten in Berlin

Ausbildungsvergütung: 723 Euro/mtl.
Maximale Mietkosten: 217 Euro/mtl. (30%)

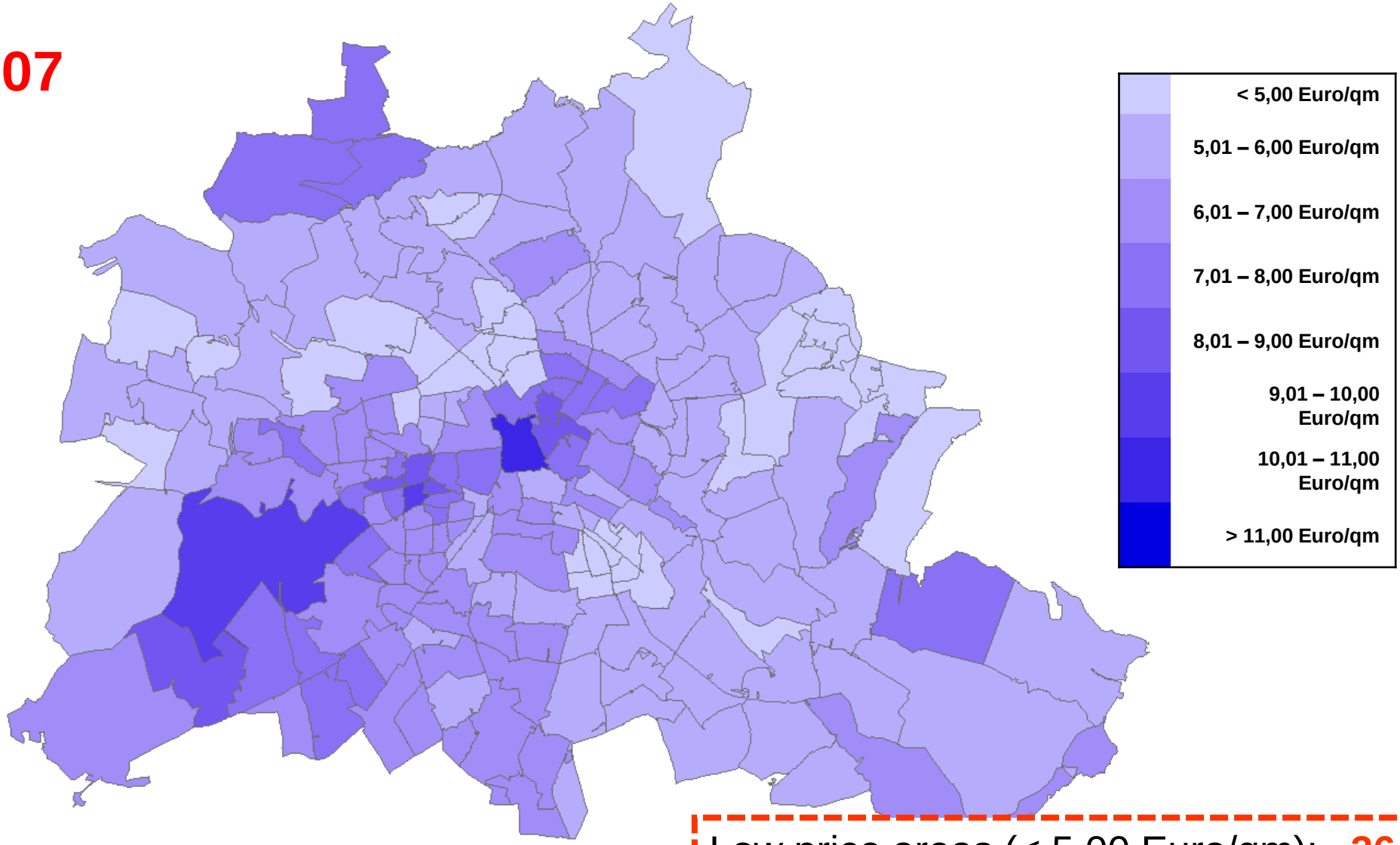
Folgen der Aufwertung

Überschreitung der Bemessungsgrenze der KdU (2007 bis 2013)



Angebebotsmieten 2007, in Euro/qm (nettokalt), nach Postleitzah (PLZ)

2007



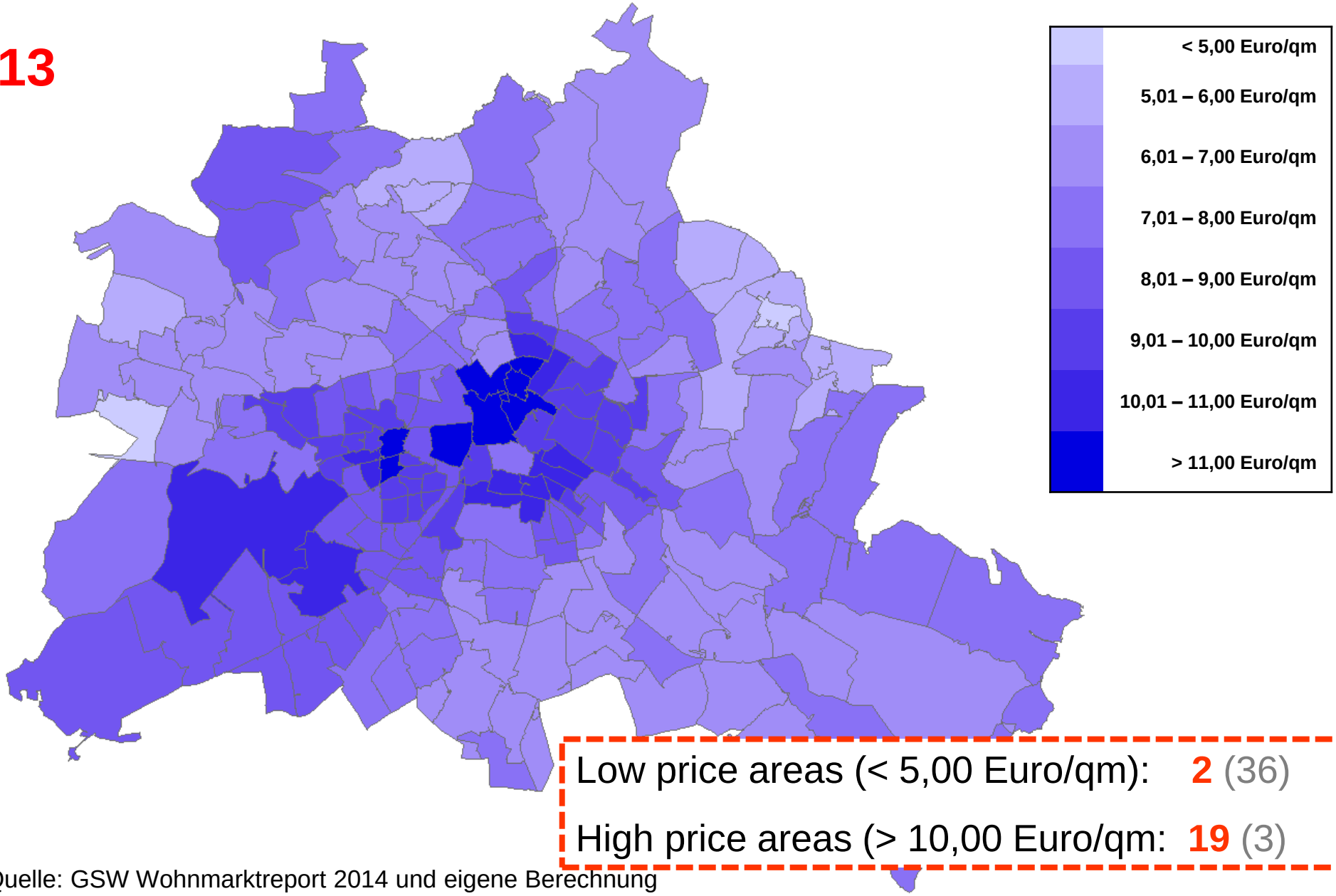
Low price areas (< 5,00 Euro/qm): **36**

High price areas (> 10,00 Euro/qm): **3**

Quelle: GSW Wohnmarktreport 2008 und eigene Berechnung

Angebebotsmieten 2013, in Euro/qm (nettokalt), nach Postleitzah (PLZ)

2013

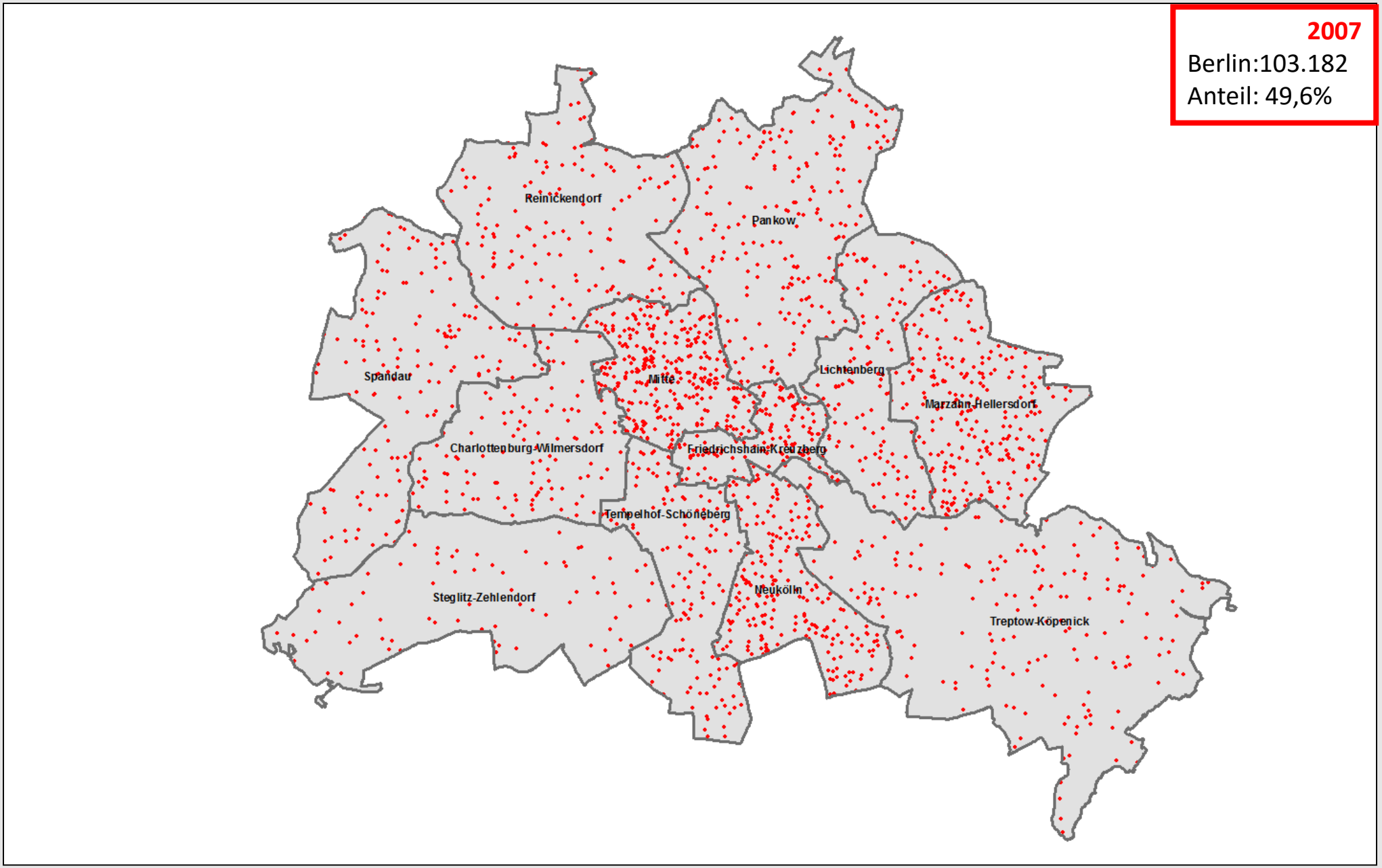


Low price areas (< 5,00 Euro/qm): **2** (36)

High price areas (> 10,00 Euro/qm: **19** (3)

Quelle: GSW Wohnmarktreport 2014 und eigene Berechnung

Angebot von Wohnungen unterhalb der KdU-Bemessungsgrenzen, 2007 bis 2013



1✸ = 50 angemessene Wohnungen

Quelle: ImmobilienScout24, Sonderauswertung und eigene Berechnung

Angebot von Wohnungen unterhalb der KdU-Bemessungsgrenzen, 2007 bis 2013

1* = 50 angemessene Wohnungen

Quelle: ImmobilienScout24, Sonderauswertung und eigene Berechnung

Folgen der Verdrängung

… umfasst alle ökonomischen Strategien der Inwertsetzungen und politischen Strategien der Aufwertung, die für ihren Erfolg den Austausch der Bevölkerung voraussetzen.

"Verdrängung ist das Wesen und kein ungewollter Nebeneffekt der Gentrification" (Marcuse 1990).

Verdrängung? Was ist das überhaupt?

Verdrängung: Erzwungene Umzüge aus der Wohnung, die auf die Veränderung von Umständen zurückgehen, die nicht von den Betroffenen direkt beeinflusst werden können.

Formen der Verdrängung
(Peter Marcuse)

Physische Verdrängung
z.B. Eigentümerwillkür

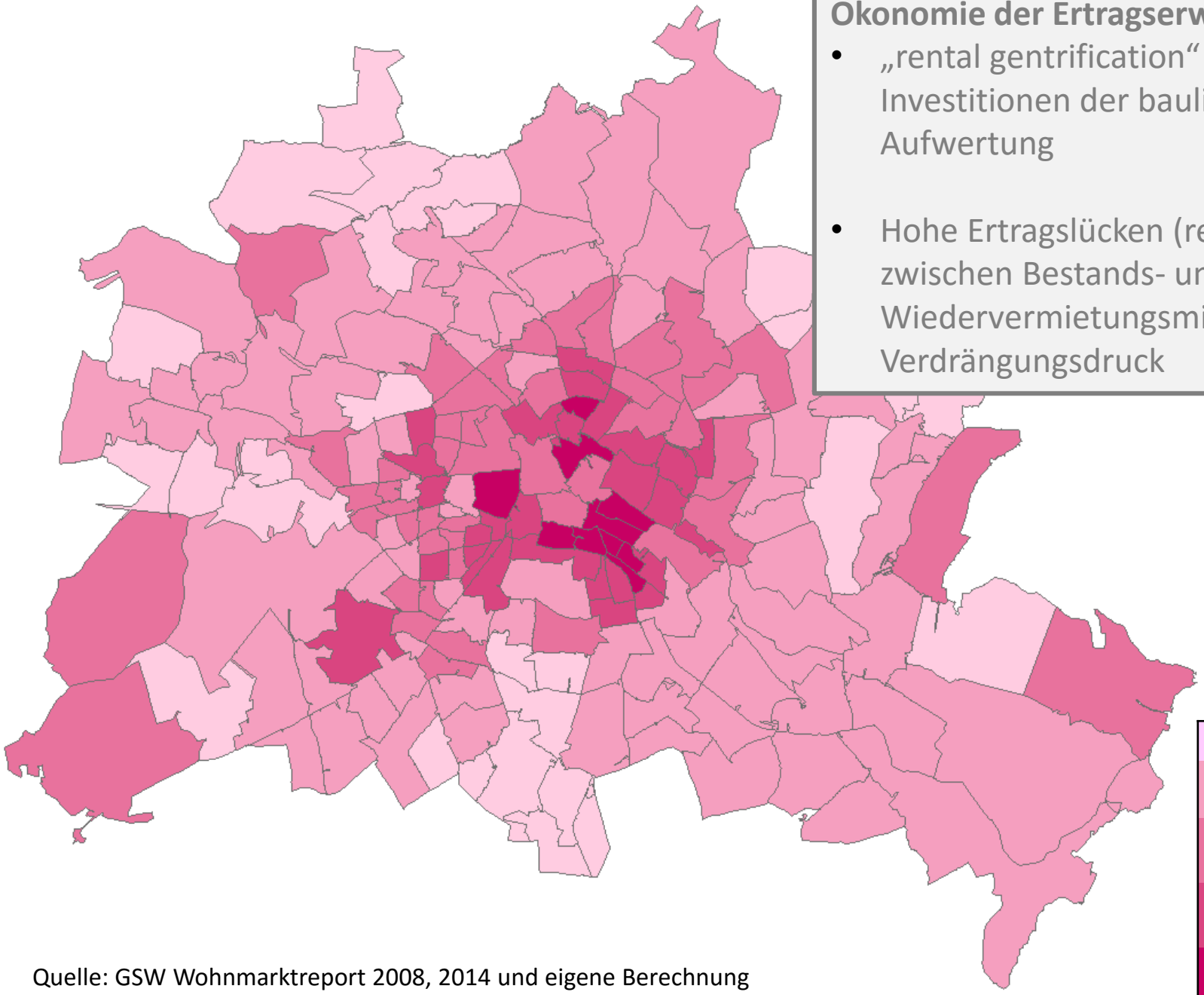
Ökonomische Verdrängung
z.B. Mietsteigerungen

Verdrängung aus dem Lebensstandard

Kulturelle Verdrängung
z.B. Entfremdung

Indirekte Verdrängung
z.B. durch Ausschluss

Veränderung der Angebotsmieten in Berlin 2007 bis 2013, in Euro/qm (nettokalt)



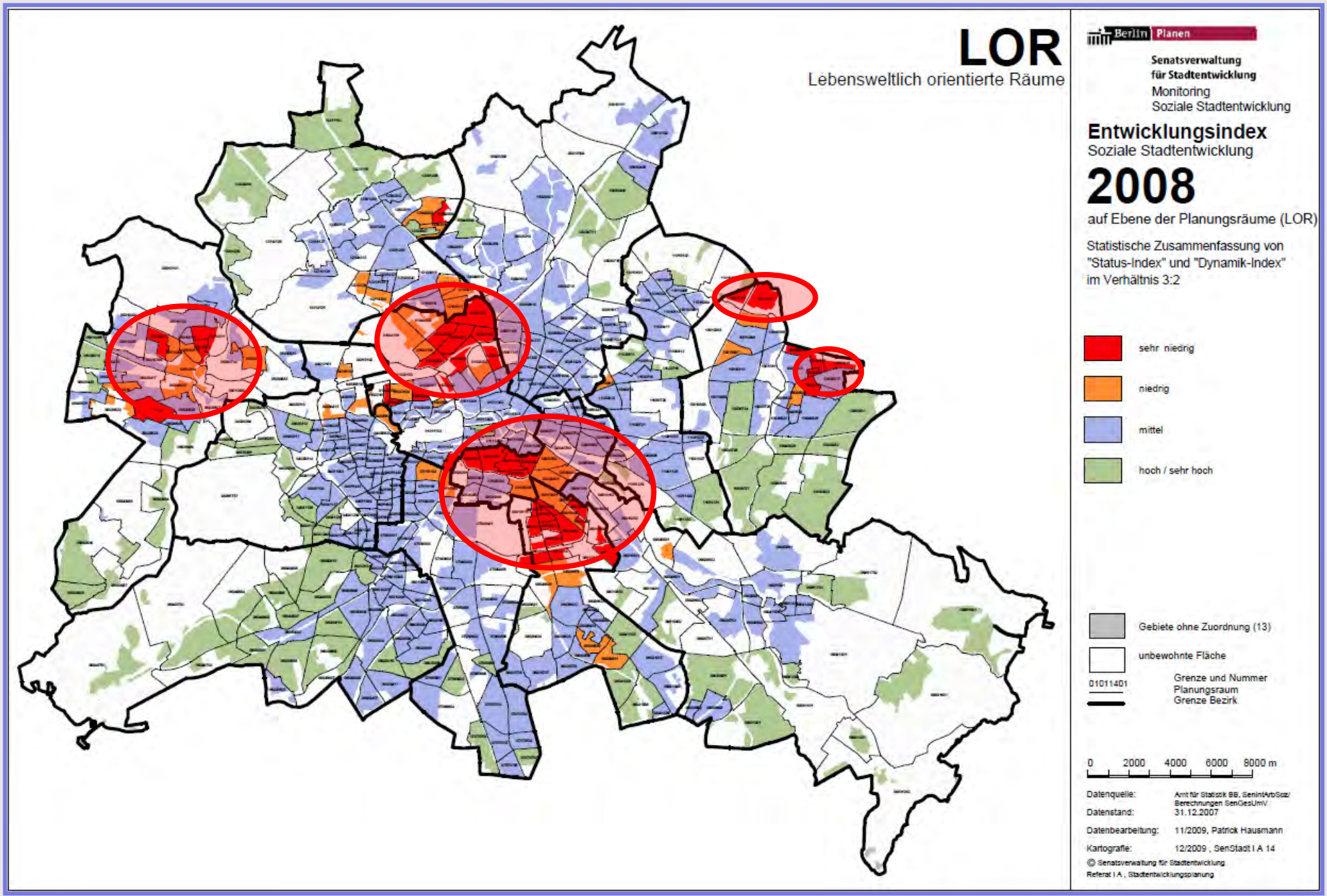
Ökonomie der Ertragserwartung

- „rental gentrification“ ohne Investitionen der baulichen Aufwertung
- Hohe Ertragslücken (rent gaps) zwischen Bestands- und Wiedervermietungsmieten = starker Verdrängungsdruck

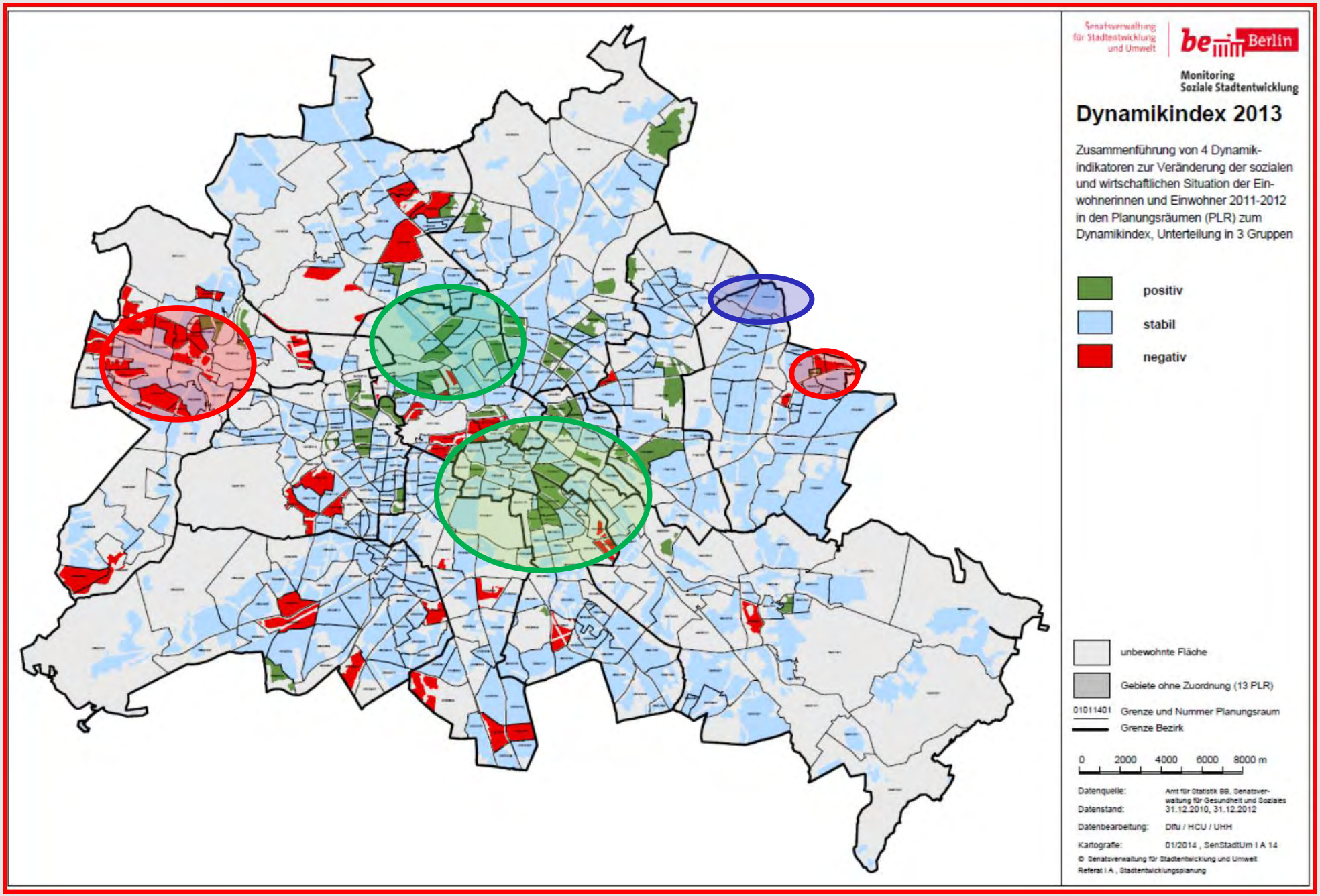
< 1,00 Euro/qm
1,01 – 2,00 Euro/qm
2,01 – 3,00 Euro/qm
3,01 – 4,00 Euro/qm
> 4,00 Euro/qm

Quelle: GSW Wohnmarktreport 2008, 2014 und eigene Berechnung

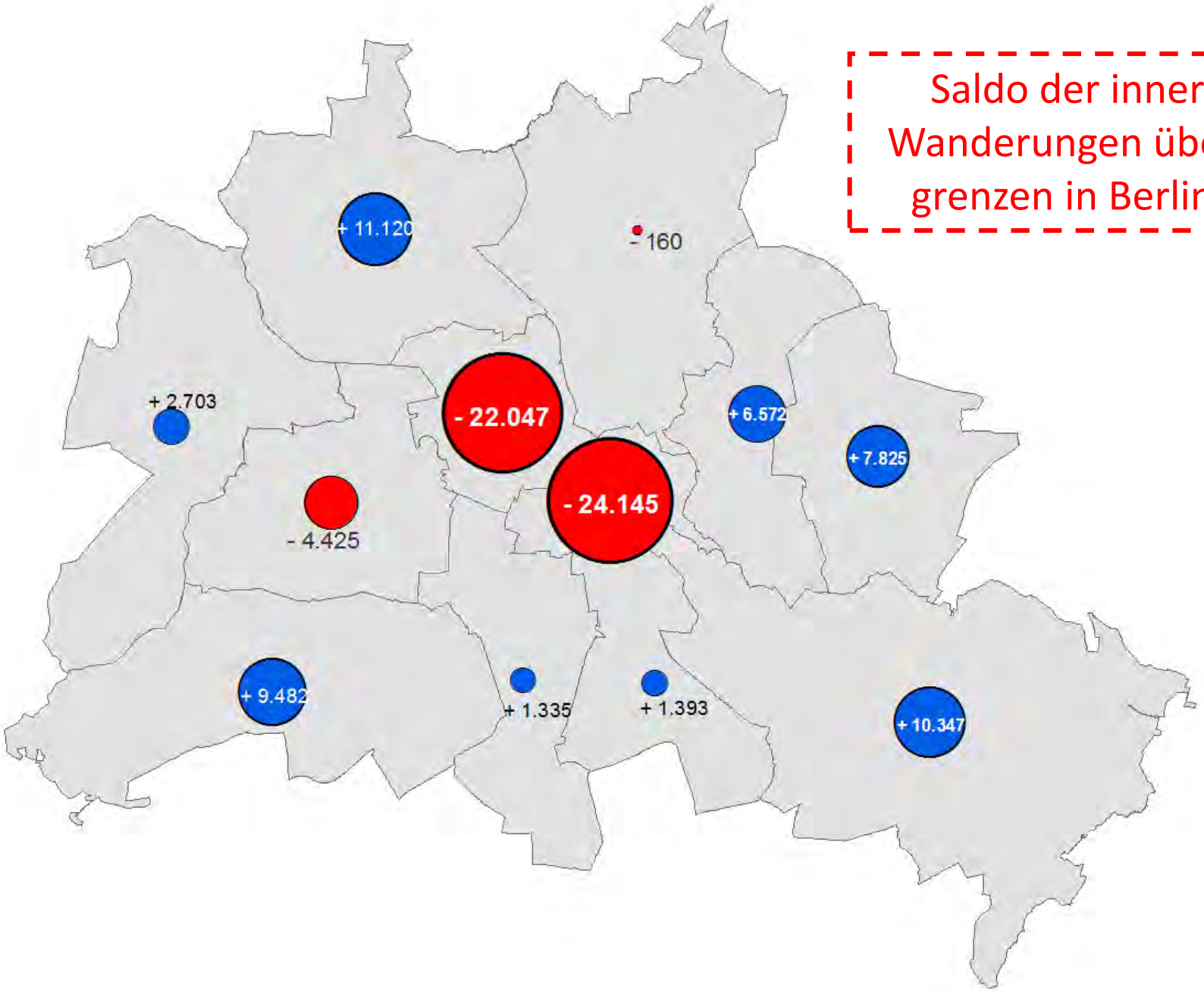
Folgen der Verdrängung



Folgen der Verdrängung



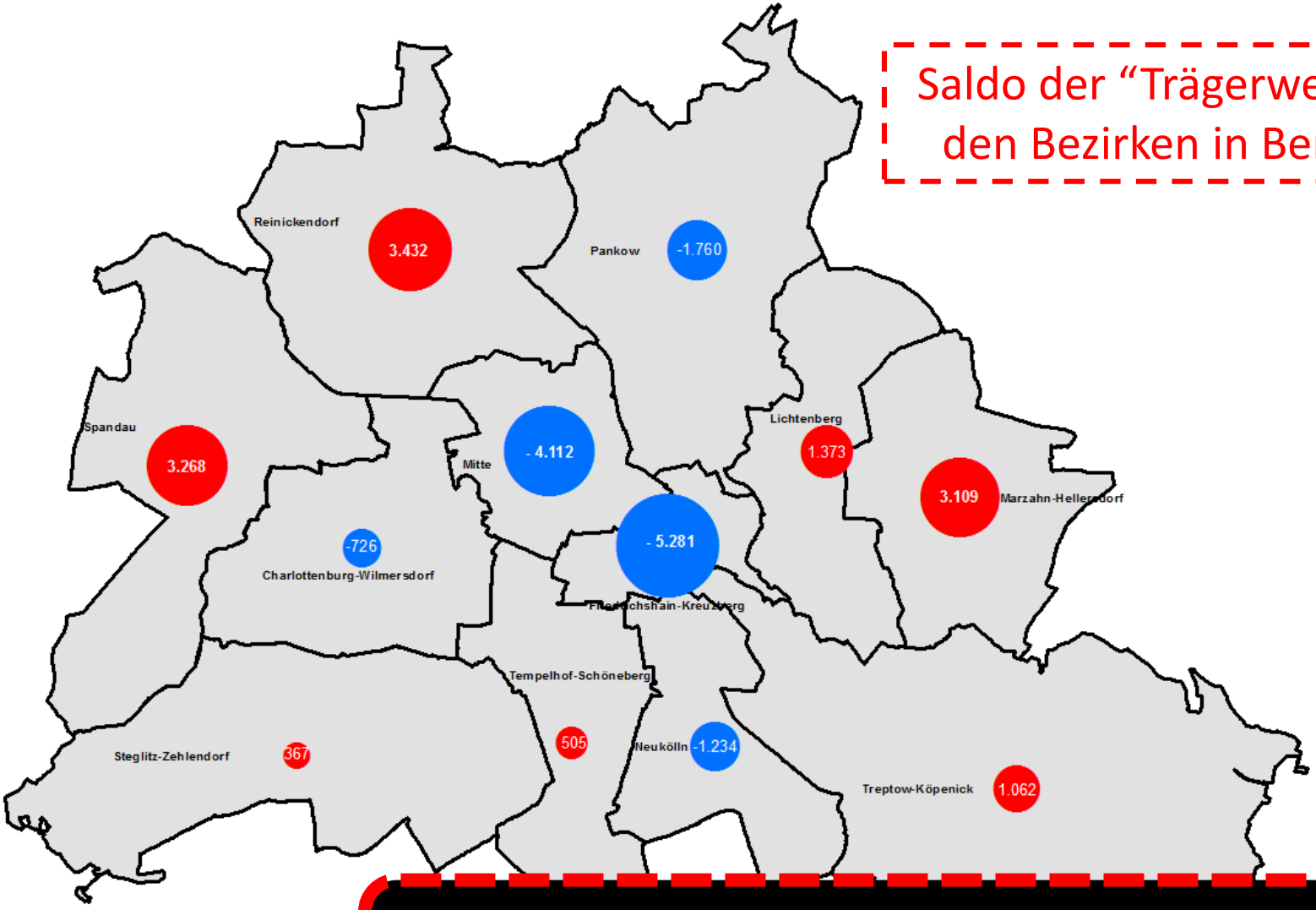
Folgen der Verdrängung



Saldo der innerstädtischen Wanderungen über die Bezirks-grenzen in Berlin, 2007-2013

Folgen der Verdrängung

Saldo der “Trägerwechsel” zwischen den Bezirken in Berlin, 2007-2013

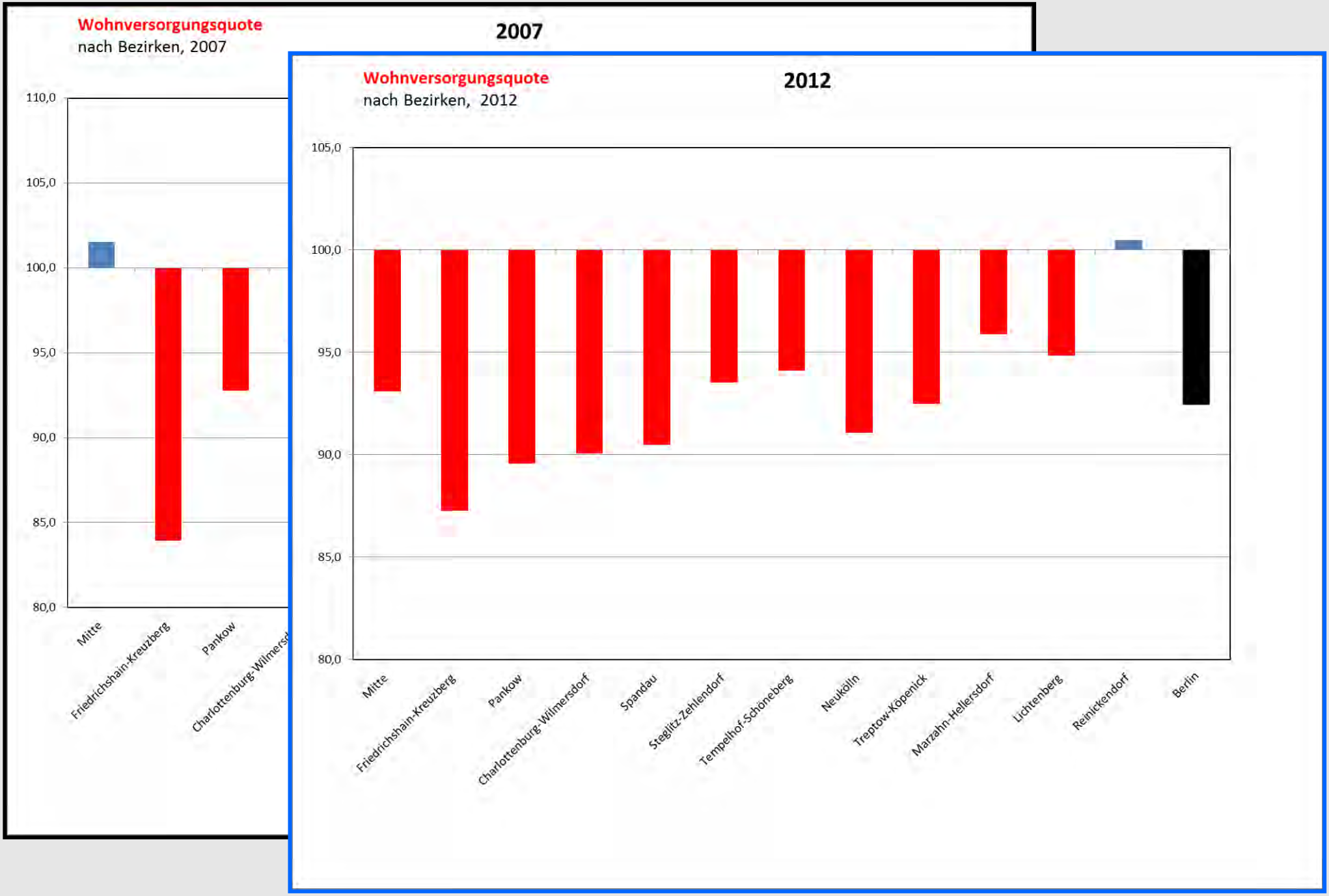


Randwanderung der Armut & Diskriminierung durch negative Lokalimages

Folgen des Nachbarschaftswandels

Ausgrenzung, Entfremdung, Enteignung

Folgen des Nachbarschaftswandels



Welche Auswirkungen hat Gentrification auf die Integration in den Arbeitsmarkt?

Aufwertung

→ hohe Einstiegshürden in den Arbeitsmarkt durch hohe Mieten

→ Systemintegration ohne Sozialintegration

Verdrängung

→ Randwanderung der Armut

→ Diskriminierung und Benachteiligungen durch Adresse

Nachbarschaftswandel

→ Milieu- und Familienabhängigkeit zwang

→ Verschlechterte Lern- und Lebensbedingungen

Andrej Holm, Berlin

a.holm@sowi.hu-berlin.de

www.gentrificationblog.de