

State-Led Gentrification in deutschen Großstädten

Hintergründe und Auswirkungen
des Einsatzes stadtentwicklungspolitischer Instrumente
in Quartieren mit Aufwertungs- und Verdrängungstendenzen

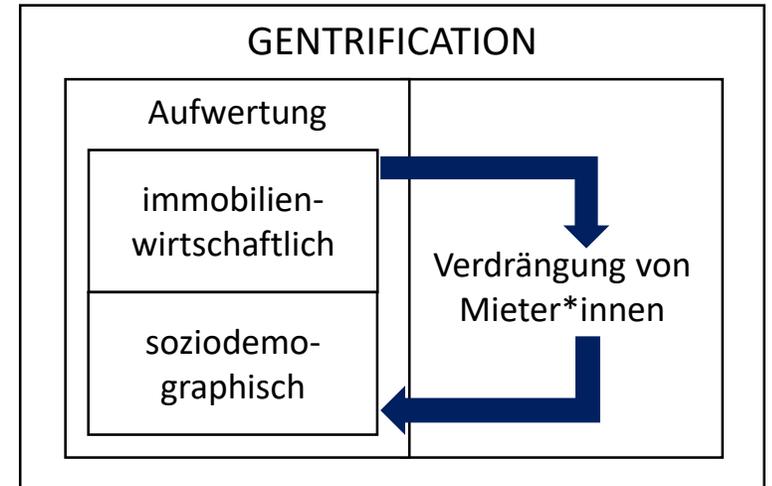
Christian Diller & Lysania Sorger (JLU Gießen), Henning Nuissl & Sascha Münch
(HU Berlin), Philipp Gareis & Luisa Brandt (BBSR, Bonn)

Ausgangslage

- Zunehmend angespannte Wohnungsmärkte auch über Metropolen hinaus
- Stadtentwicklungspolitik
 - Wie soll mit Gentrification stadtentwicklungspolitisch umgegangen werden?
 - Welchen Einfluss haben kommunalpolitische und stadtplanerische Instrumente und Maßnahmen auf Gentrification?
- **# These der State-led gentrification wird auch in Deutschland aufgegriffen und diskutiert**

Gentrification und Verdrängung

- Gentrification i. d. R. mit Verdrängung auf dem Wohnungsmarkt assoziiert (z. B. Helbrecht 2016)
- Mitunter gilt Verdrängung als konstitutiv für Gentrification (z.B. Holm 2011)
- Hier: **Gentrification als immobilienwirtschaftliche und soziale Aufwertung eines Quartiers, die mit der Verdrängung von relevanten Teilen der (relativ statusniedrigen) Bestandsbevölkerung verbunden ist**
- Allerdings: Verdrängung = sehr schwierig zu untersuchen (Beran/Nuissl 2019)



State-led Gentrification

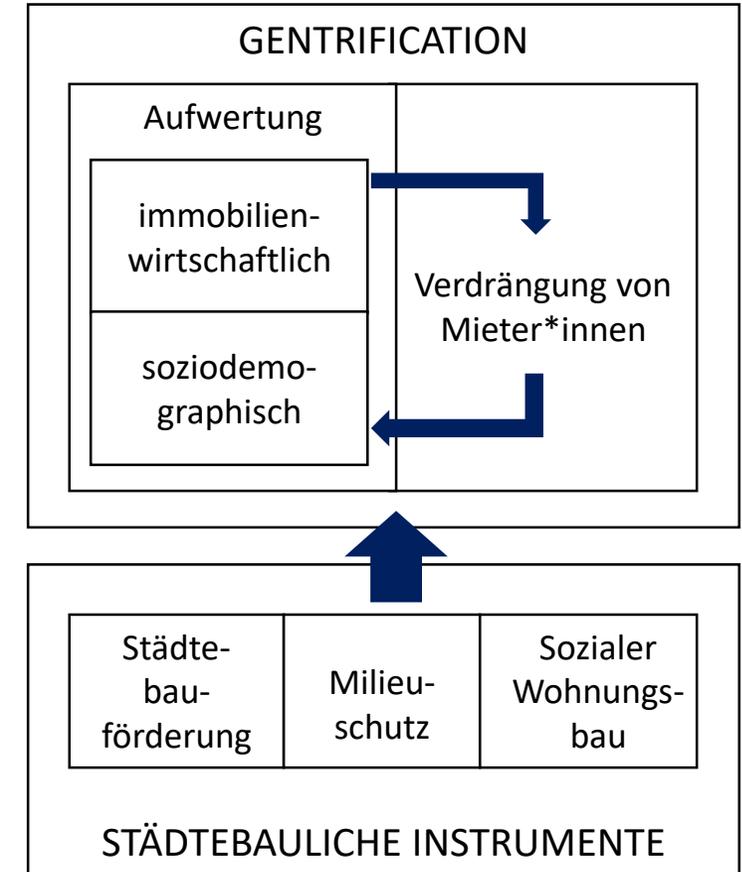
- Debatte zu „state-led gentrification“ in UK, USA und andernorts (Lees 2003: *state-led gentrification*; Urban Studies SI 2008: *Gentrification and Public Policy*; Watt 2009: *state-induced rent gap*; Uitermark/Bosker 2014: *state-sponsored gentrification*)
- SLG als Kennzeichen der „dritten Welle“ (Hackworth/Smith 2001) sowie politikzentrierte Perspektive auf Gentrification
- Breites Spektrum an Formen/Instrumenten: Alle Aktivitäten der öffentlichen Hand, die zur Aufwertung von Nachbarschaften führen können, sind auch potentiell Auslöser von SLG
 - Quartiersbezogene Stadterneuerungspolitik (z.B. Bernt/Holm 2009)
 - Wohnungspolitik (z.B. Uitermark/Bosker 2014)
 - Ausbau öffentlicher Infrastrukturen (z.B. Zuk et al. 2018)
 - Geld- und Steuerpolitik (z.B. Martin/Beck 2018) ...
- Schmalere Grat zwischen Stabilisierung (benachteiligter Quartiere) und Gentrification (Glatter 2007, Davidson 2008)
- Sozialräumliche Effekte = kontextabhängig

State-led Gentrification in Deutschland

- Was ist bereits bekannt / empirisch belegt:
 - In vielen Arbeiten Erwähnung stadtplanerischer und wohnungspolitischer Instrumente, aber kaum systematische (empirische) Analyse von Gentrifizierungseffekten im Rahmen von Evaluationsstudien zur Städtebauförderung, zum Milieuschutz etc. (Üblacker 2018: 117)
 - Bernt/Holm 2005 (Studie Berlin Prenzlauer Berg):
Die Umstellung von öffentlich zu privat finanzierten Sanierungsmaßnahmen im Fördergebiet hat Gentrification stark begünstigt
 - Mösgen/Schipper 2017 (Studie Frankfurter Ostend):
Gentrifizierung wurde durch Stadterneuerungsprogramme in Gang gesetzt, v.a. infolge der Abkehr von flankierenden wohnungspolitischen Maßnahmen

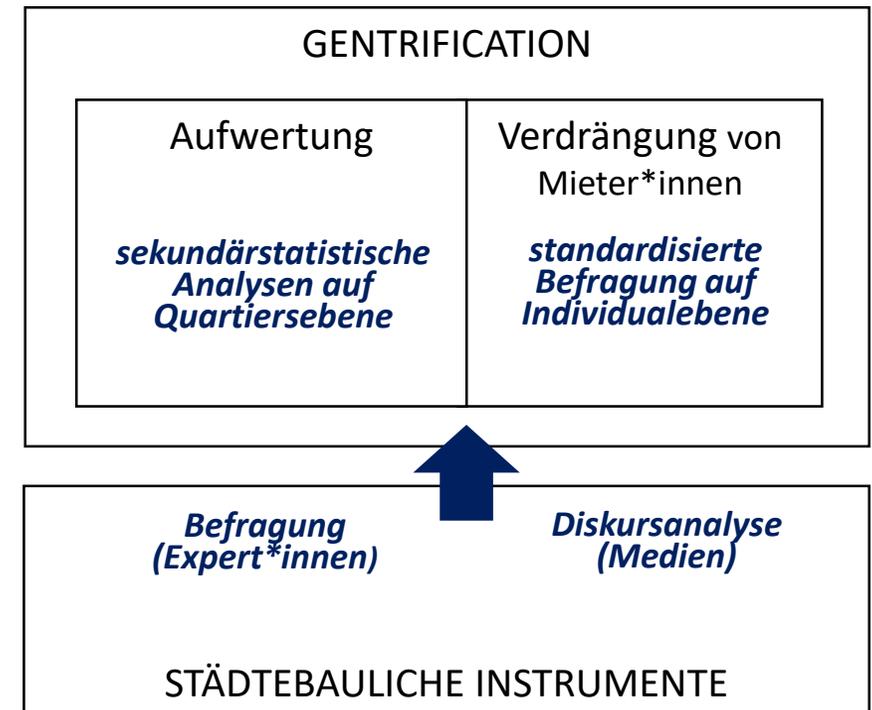
Forschungslücke und Zielsetzung

- Lücken jedoch innerhalb folgender zentraler Fragestellungen:
 - Welchen Einfluss haben staatliche Interventionen auf Gentrifizierungsprozesse?
 - Warum wird Gentrification durch staatliche Interventionen verursacht, beschleunigt oder eingedämmt?
- Besonderheiten des Projekts:
 - Vergleichende Fallstudie auf Basis großer Gebietsfallzahlen, die generalisierende Aussagen zulassen

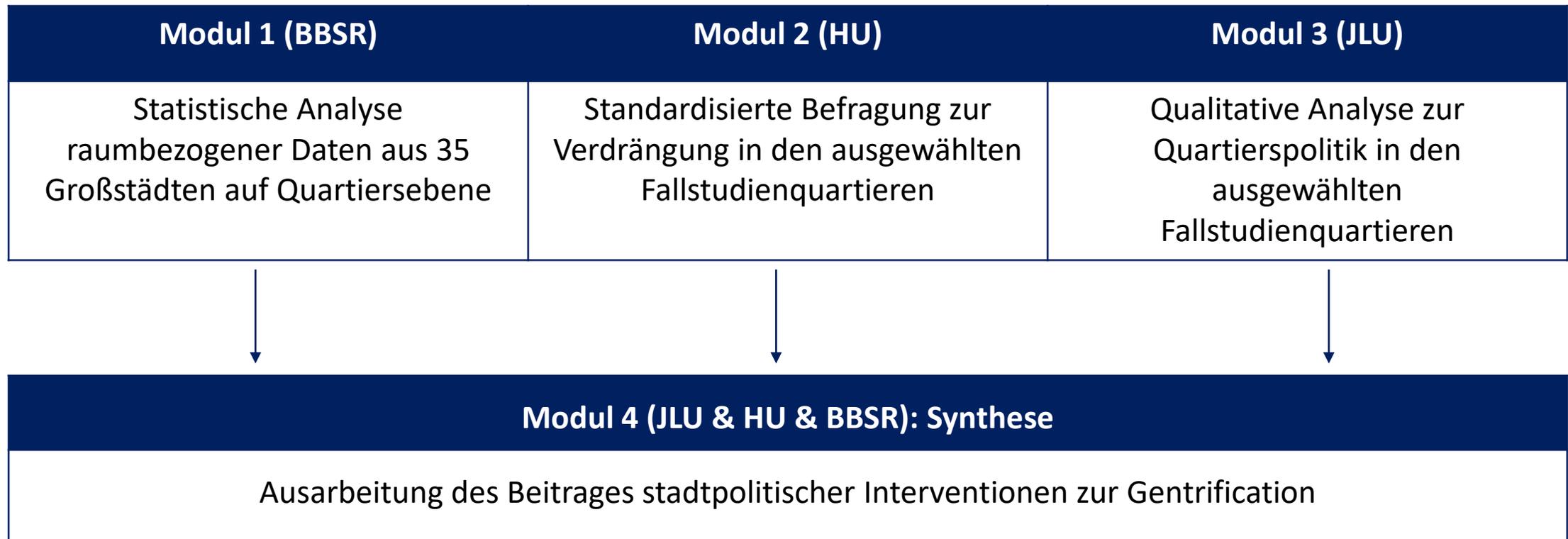


Besonderheiten des Projekts

- Forschungslücke soll mithilfe eines multimethodischen Zuganges geschlossen werden:
 - Quantitative Raumanalyse
 - Verdrängungsanalyse
 - Evaluationsforschung
- Vertieftes Verständnis von state-led gentrification

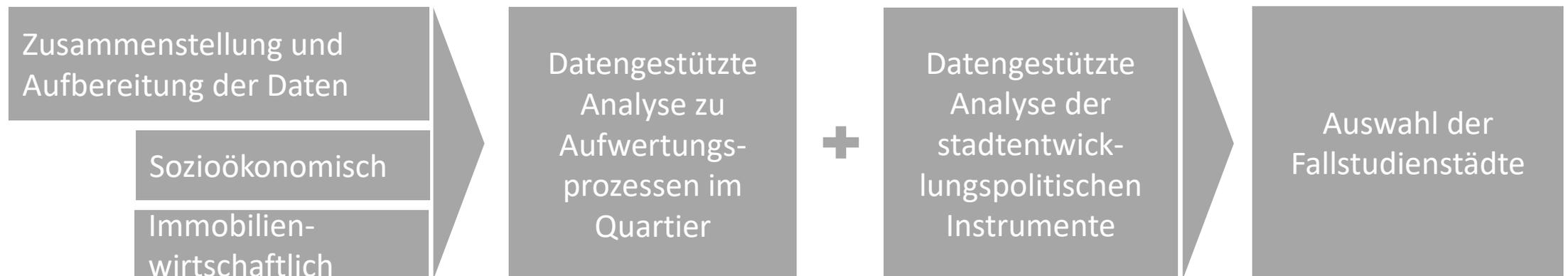


Übersicht der Projektstruktur



Modul 1 (BBSR)

- Leitfragen:
 - Wie stellt sich die immobilienwirtschaftliche und soziale Aufwertung von Quartieren in deutschen Großstädten im Zeitverlauf dar?
 - Lassen sich im Vergleich der Städte und der Quartiere innerhalb der Städte unterschiedliche Aufwertungsmuster erkennen?



Modul 2 (HU)

- Leitfragen:
 - Welche Formen der Verdrängung treten in Quartieren mit besonders starken Aufwertungstendenzen in welchem Ausmaß zutage?
 - Inwieweit lassen sich Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse in Quartieren auf die Wirkungen von stadtentwicklungspolitischen Instrumenten zurückführen?

Vorbereitung der Befragung

Stichprobenziehung &
Durchführung der Befragung

Aufbereitung und Auswertung
der Befragungsdaten

Analyse: Wirkung von
Instrumenten auf
Verdrängungsprozesse

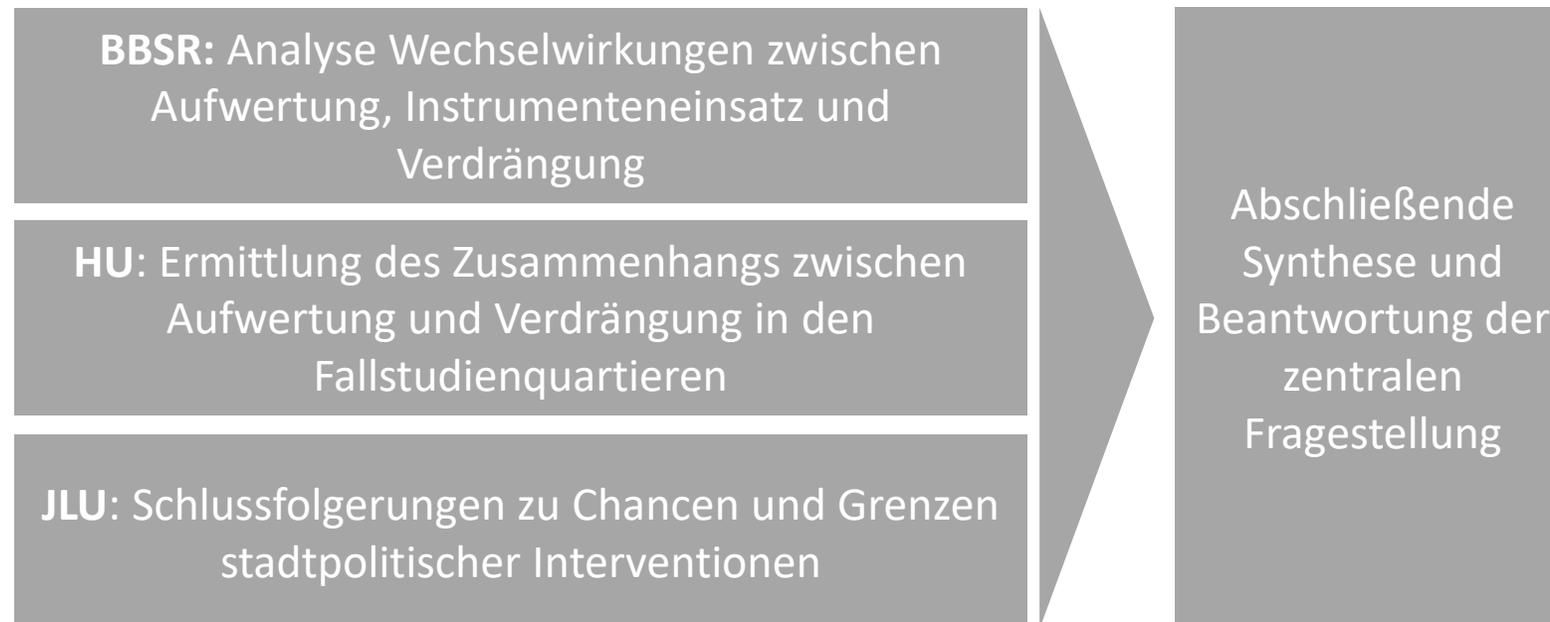
Modul 3 (JLU)

- Leitfragen:
 - Inwieweit lassen sich Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse in Quartieren auf die Wirkungen von stadtentwicklungspolitischen Instrumenten zurückführen?
 - Was waren die Hintergründe und Motive für den Einsatz stadtentwicklungspolitischer Instrumente, wie verliefen die mit ihnen zusammenhängenden politischen Auseinandersetzungen?



Modul 4 (BBSR & HU & JLU)

- Leitfrage:
 - Lässt sich Gentrification kontrollieren und ggf. abbremsen und wenn ja, mit welchen Mitteln?



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Literaturverzeichnis

- Beran, F. & Nuissl, H. (2019): Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin. Herausgegeben von der Wüstenrot Stiftung. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung
- Bernt, M. & Holm, A. (2005): Exploring the Substance and Style of Gentrification: Berlin's "Prenzlberg." In: Atkinson, R. and Bridge, G. (Hrsg.) *Gentrification in a Global Context*. Routledge, London, 106-120.
- Davidson, M. (2008): Spoiled Mixture. Where Does State-led gentrification end? *Urban Studies* 45 (12), 2385-2405. DOI: <https://doi.org/10.1177/0042098008097105>
- Glatter, J. (2007): Gentrification in Ostdeutschland – untersucht am Beispiel der Dresdner Neustadt. Dresden.
- Helbrecht, I. (2016). Gentrification und Verdrängung. In I. Helbrecht (Hrsg.), *Gentrifizierung in Berlin*, 9-17. Bielefeld: transcript Verlag. DOI: <https://doi.org/10.1515/9783839436462-002>
- Holm, A. (2011): Gentrification in Berlin: Neue Investitionsstrategien und lokale Konflikte. In H. Hermann, C. Keller, R. Neef & R. Ruhne (Hrsg.), *Die Besonderheit des Städtischen. Entwicklungslinien in der Stadt(soziologie)*, 213–232. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften
- Hochstenbach, Cody (2017) State-led Gentrification and the Changing Geography of Market-oriented Housing Policies. *Housing, Theory and Society*, 34:4, 399-419, DOI: <https://doi.org/10.1080/14036096.2016.1271825>
- Lees, L. (2003): Visions of 'Urban Renaissance': the Urban Task Force Report and the Urban White Paper, in: R. Imrie & M. Raco (Hrsg.), *Urban Renaissance? New Labour, Community and Urban Policy*, pp. 61–82. Bristol: The Policy Press.
- Martin, I. W., & Beck, K. (2018). Gentrification, Property Tax Limitation, and Displacement. *Urban Affairs Review* 54 (1), 33–73. DOI: <https://doi.org/10.1177/1078087416666959>
- Mösgen, A. & Schipper, S. (2017): Gentrifizierungsprozesse im Frankfurter Ostend. Stadtpolitische Aufwertungsstrategien und Zuzug der Europäischen Zentralbank. *Raumforschung und Raumordnung* 75, 125-141. DOI: <https://doi.org/10.1007/s13147-016-0437-0>
- Üblacker, J. (2018): Gentrifizierungsforschung in Deutschland: Eine systematische Forschungssynthese der empirischen Befunde zur Aufwertung von Wohngebieten. Opladen: Budrich UniPress Ltd.. DOI: <https://doi.org/10.3224/86388783>
- Uitermark, J. & Bosker, T (2014): Wither the "undivided city"? An Assessment of State-Sponsored Gentrification in Amsterdam. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 105 (2), 221-230. DOI: <http://dx.doi.org/10.1111/tesg.12072>
- Urban Studies* 2008, Vol. 45 (12), Special Issue: Gentrification and Public Policy. <https://www.jstor.org/stable/i40125243>
- Zuk, M., Bierbaum, A. H., Chapple, K., Gorska, K., & Loukaitou-Sideris, A. (2018). Gentrification, Displacement, and the Role of Public Investment. *Journal of Planning Literature*, 33(1), 31–44. <https://doi.org/10.1177/0885412217716439>
- Watt, Paul (2009): Housing Stock Transfers, Regeneration and State-Led Gentrification in London, *Urban Policy and Research* 27 (3), 229-242, DOI: [10.1080/08111140903154147](https://doi.org/10.1080/08111140903154147)