

Der Gentrification-Effekt

Zur Logik der (Wohn-)Situation im Aufwertungsgebiet

Jan Üblacker
EBZ Business School (FH)
Bochum

Was erklärt die Dynamik von Gentrification?

- **Methodologisches Problem:** Verknüpfung analytischer Ebenen (Gesellschaft, Stadt, Wohngebiet, Individuum) wichtig für ein umfassendes Forschungsdesign (Rohlinger 1990; Huninik 1990)
- Zwei **methodische Innovationen:** Wohnungspanel zur Abbildung des Verlaufscharakters (Friedrichs/Blasius 2015) und Befragung von Fortgezogenen aus Aufwertungsgebieten (Beran/Nuissl 2019)
- Zentrales Argument: Bisherige Herangehensweisen zur Messung von Gentrification folgen der Logik der Aggregation (Status der Aufwertung des Gebiets = Anteile von Bevölkerungsgruppen). Um **unterschiedliche Verläufe und Auswirkungen zu erklären** ist es notwendig, sich den Akteur*innen, ihren Wahrnehmungen und Handlungslogiken im Aufwertungsgebiet zuzuwenden (Logik der Situation) → **Gentrification-Effekt**

Was ist Gentrification?

Definition und mehrdimensionales Konzept

Sozial	Baulich/Immobilienwirt.	Gewerblich	Symbolisch
<ul style="list-style-type: none">• Erhöhung des sozioökonomischen Status• Verkleinerung der Haushalte• Abnahme des durchschn. Alters• Erhöhte Fluktuation/ Abnahme der durchschn. Wohndauer• Veränderung der Milieustruktur• Zunahme außen- und erlebnisorientierter Lebensstile	<ul style="list-style-type: none">• Mieten steigen, insb. kleine und mittlere Wohnungen• Aufwertung der Bausubstanz (Modernisierung und Sanierung)• Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen• Homogenisierung und Professionalisierung der Eigentümerstruktur• Veränderung der Wohnungsmerkmale (Ausstattung, Raumaufteilung)• Wohnumfeldverbesserungen (Begrünung, Platzgestaltung)	<ul style="list-style-type: none">• Gewerbemieten steigen• Nutzungsvielfalt nimmt ab• Professionalisierung der Inhaber*innen• Qualitative und preisliche Aufwertung der Waren und Dienstleistungen• Clusterbildung• Stadtteiltourismus• Vergrößerung des Einzugsbereiches• Übernutzung und Konflikte mit Anwohner*innen	<ul style="list-style-type: none">• Intensive Berichterstattung bei starker Veränderung und negativen Sachverhalten• Problem-, Szene- und Funktionsstereotypen• Wandel der Bewertung und Attribuierung des Gebietes• Zukunftsrhetorik• Begriffsübertragungen• Sachverhalte, die auf einen symb. Wandel hindeuten: Bilbao-Effekt, Eventisierung, soziale Schocks, Tourismus, Historie, aktive Imagekonstruktion

Was ist Gentrification?

Definition und mehrdimensionales Konzept

Sozial	Baulich/Immobilienwirt.	Gewerblich	Symbolisch
<ul style="list-style-type: none">• Erhöhung des sozioökonomischen Status• Verkleinerung der Haushalte• Abnahme des durchschn. Alters• Erhöhte Fluktuation/ Abnahme der durchschn. Wohndauer• Veränderung der Milieustruktur• Zunahme außen- und erlebnisorientierter Lebensstile	<ul style="list-style-type: none">• Mieten steigen, insb. kleine und mittlere Wohnungen• Aufw...• Baus...• (Mod...• Sanie...• Umw...• in Ei...• Hom...• Prof...• Eigen...• Veränderung der Wohnungsmerkmale (Ausstattung, Raumaufteilung)• Wohnumfeldverbesserungen (Begrünung, Platzgestaltung)	<ul style="list-style-type: none">• Gewerbemieten steigen• Nutzungsvielfalt nimmt ab• Einzugsbereiches• Übernutzung und Konflikte mit Anwohner*innen	<ul style="list-style-type: none">• Intensive Berichterstattung bei starker Veränderung und negativen Sachverhalten• Problem-, Szene- und Funktionsstereotypen• Wandel der Bewertung und Attribuierung des Gebietes• Kunstrhetorik• Begriffsübertragungen• Sachverhalte, die auf einen symb. Wandel hindeuten: Bilbao-Effekt, Eventisierung, soziale Schocks, Tourismus, Historie, aktive Imagekonstruktion

»Gentrification ist der Austausch einer statusniedrigeren durch eine statushöhere Bevölkerung in einem Wohngebiet« (Friedrichs 1996: 14)

Was ist Gentrification?

Definition und mehrdimensionales Konzept

Sozial	Baulich/Immobilienwirt.	Gewerblich	Symbolisch
<ul style="list-style-type: none">• Erhöhung des sozioökonomischen Status• Verkleinerung der Haushalte• Abnahme des durchschn. Alters• Erhöhte Fluktuation/ Abnahme der durchschn. Wohndauer• Veränderung der Milieustruktur• Zunahme außen- und erlebnisorientierter Lebensstile	<ul style="list-style-type: none">• Mieten steigen, insb. kleine und mittlere Wohnungen• Aufwertung der Bausubstanz (Modernisierung und Sanierung)• Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen• Homogenisierung und Professionalisierung der Eigentümerstruktur• Veränderung der Wohnungsmerkmale (Ausstattung, Raumaufteilung)• Wohnumfeldverbesserungen (Begrünung, Platzgestaltung)	<ul style="list-style-type: none">• Gewerbemieten steigen• Nutzungsvielfalt nimmt ab• Professionalisierung der Inhaber*innen• Qualitative und preisliche Aufwertung der Waren und Dienstleistungen• Clusterbildung• Stadtteiltourismus• Vergrößerung des Einzugsbereiches• Übernutzung und Konflikte mit Anwohner*innen	<ul style="list-style-type: none">• Intensive Berichterstattung bei starker Veränderung und negativen Sachverhalten• Problem-, Szene- und Funktionsstereotypen• Wandel der Bewertung und Attribuierung des Gebietes• Zukunftsrhetorik• Begriffsübertragungen• Sachverhalte, die auf einen symb. Wandel hindeuten: Bilbao-Effekt, Eventisierung, soziale Schocks, Tourismus, Historie, aktive Imagekonstruktion

Plädoyer für *einfache* Definition

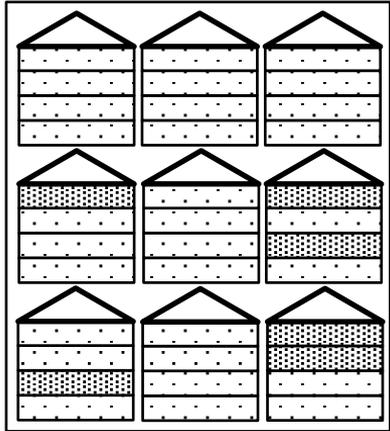
- Mixed-Methods-Design: Dimension und Indikatoren müssen über unterschiedliche Methoden und Daten erhoben werden, beziehen sich auf unterschiedliche Merkmalsträger
- **Raumverständnisse:** Dimensionen liegen materialistische und relationale Raumverständnisse zugrunde
- **Erkenntnistheoretische Ausgangspunkte:** Soziale, bauliche und gewerbliche Dimension befassen sich mit objektiven Kriterien, die symbolische Dimension erfasst Diskurse und Images, denen ein interpretativer erkenntnistheoretischen Ausgangspunkt zugrunde liegt.

Anforderungen an die Messung von Gentrification (einfache Definition)

1. **Prozesshaftigkeit:** Raumausschnitt und darin verortetes Individuum müssen zu zwei Zeitpunkten erfasst werden
2. **Mehrebenencharakter:** Es muss sowohl ein Raumausschnitt als auch ein Individuum erfasst werden.
3. **Austausch:** Innerhalb einer räumlichen Einheit muss sich ein Austausch der Individuen vollziehen, d.h. der Merkmalsträger muss wechseln, wobei der Merkmalsträger zu T1 einen geringeren Status

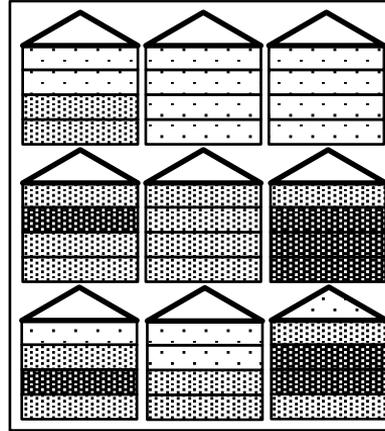
Messung von Gentrification

Aggregat- und Individualebene



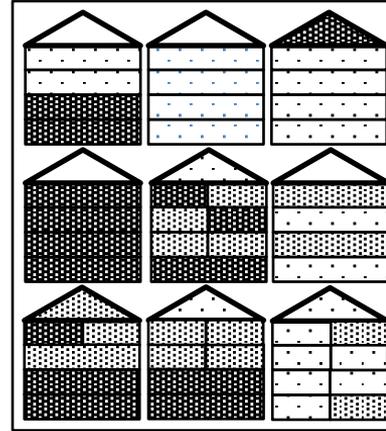
Zeitpunkt 1

Anzahl der Wohnungen: 36
Sozialstatus des Wohngebietes:
30 gering (30), 83%
6 mittel (12), 17%
0 hoch (0), 0%
Durchschnittlicher Sozialstatus: 1.16



Zeitpunkt 2

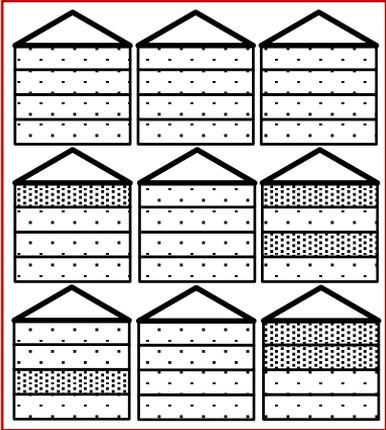
Anzahl der Wohnungen: 37
Sozialstatus des Wohngebietes:
14 gering (14), 38%
16 mittel (32), 43%
7 hoch (21), 19%
Durchschnittlicher Sozialstatus: 1.67



Zeitpunkt 3

Anzahl der Wohnungen: 51
Sozialstatus des Wohngebietes:
21 gering (21), 41%
15 mittel (30), 29%
15 hoch (45), 29%
Durchschnittlicher Sozialstatus: 1.88

Aggregat- und Individualebene



Zeitpunkt 1

Anzahl der Wohnungen: 36

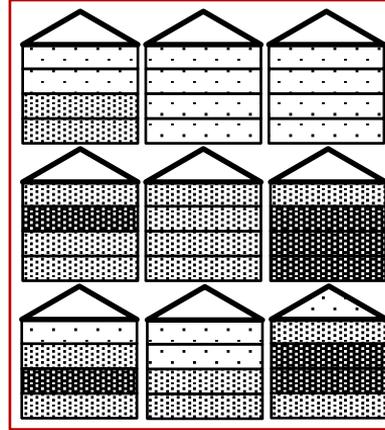
Sozialstatus des Wohngebietes:

30 gering (30), 83%

6 mittel (12), 17%

0 hoch (0), 0%

Durchschnittlicher Sozialstatus: 1.16



Zeitpunkt 2

Anzahl der Wohnungen: 37

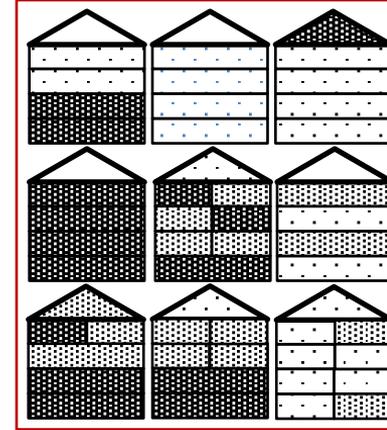
Sozialstatus des Wohngebietes:

14 gering (14), 38%

16 mittel (32), 43%

7 hoch (21), 19%

Durchschnittlicher Sozialstatus: 1.67



Zeitpunkt 3

Anzahl der Wohnungen: 51

Sozialstatus des Wohngebietes:

21 gering (21), 41%

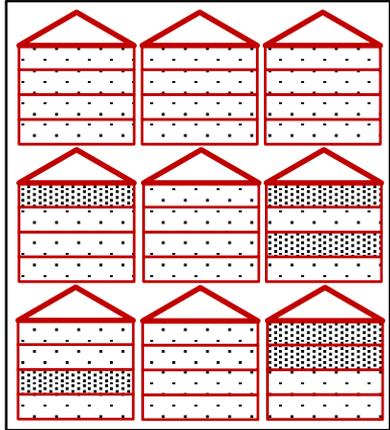
15 mittel (30), 29%

15 hoch (45), 29%

Durchschnittlicher Sozialstatus: 1.88

Messung von Gentrification

Aggregat- und Individualebene



Zeitpunkt 1

Anzahl der Wohnungen: 36

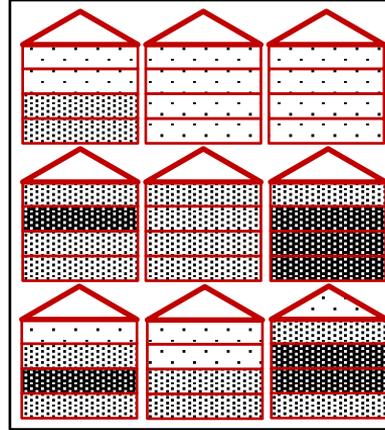
Sozialstatus des Wohngebietes:

30 gering (30), 83%

6 mittel (12), 17%

0 hoch (0), 0%

Durchschnittlicher Sozialstatus: 1.16



Zeitpunkt 2

Anzahl der Wohnungen: 37

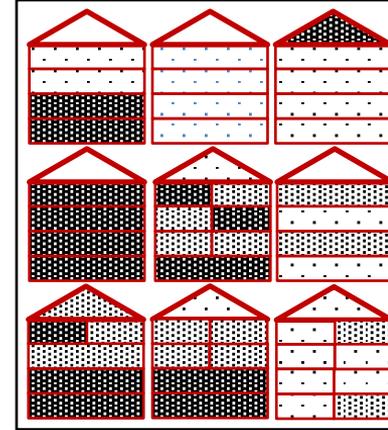
Sozialstatus des Wohngebietes:

14 gering (14), 38%

16 mittel (32), 43%

7 hoch (21), 19%

Durchschnittlicher Sozialstatus: 1.67



Zeitpunkt 3

Anzahl der Wohnungen: 51

Sozialstatus des Wohngebietes:

21 gering (21), 41%

15 mittel (30), 29%

15 hoch (45), 29%

Durchschnittlicher Sozialstatus: 1.88

Kritik

- Bisher: Aufwertungsprozess über die sozialstatistischen Merkmale der Bewohner*innen definieren und messen
 - Empirie und Forschungspraxis: Vielfalt beteiligter Akteure nimmt zu (siehe sog. Erscheinungsformen: Studentification, Family Gentrification)
 - Sind die definierten Akteure wirklich die Treiber der Aufwertung?
- Einstellungen und Handlungen beteiligter Akteure können einen Beitrag zur Erklärung der Dynamik von Gentrification leisten, wenn man diese als eingebettet in den Kontext des Wohngebiets konzeptualisiert.

Messung von Gentrification

Die Logik der **Aggregation**

Ebene des
Wohngebiets

Gentrification, i.S.v. Austausch
einer statusniedrigeren durch
eine statushöhere
Bewohnerschaft

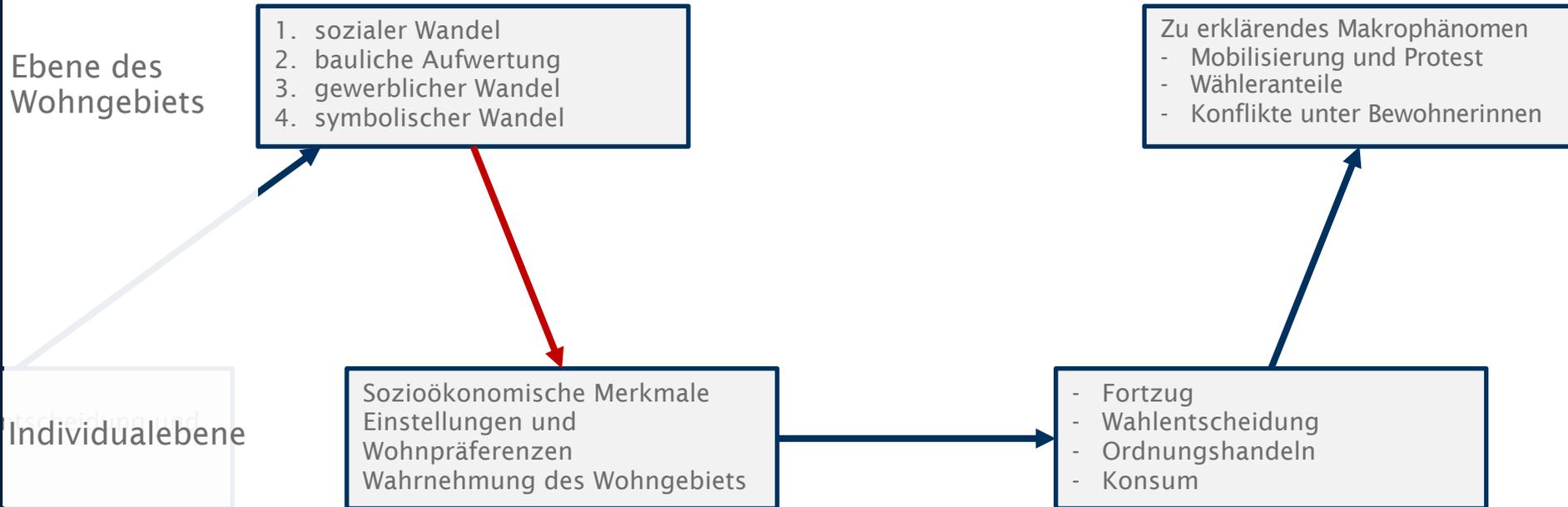
Individualebene

Sozioökonomische Merkmale
Einstellungen und
Wohnpräferenzen
Wahrnehmung des Wohngebiets

Handlungen
Wohnstandortentscheidung und
Zuzug

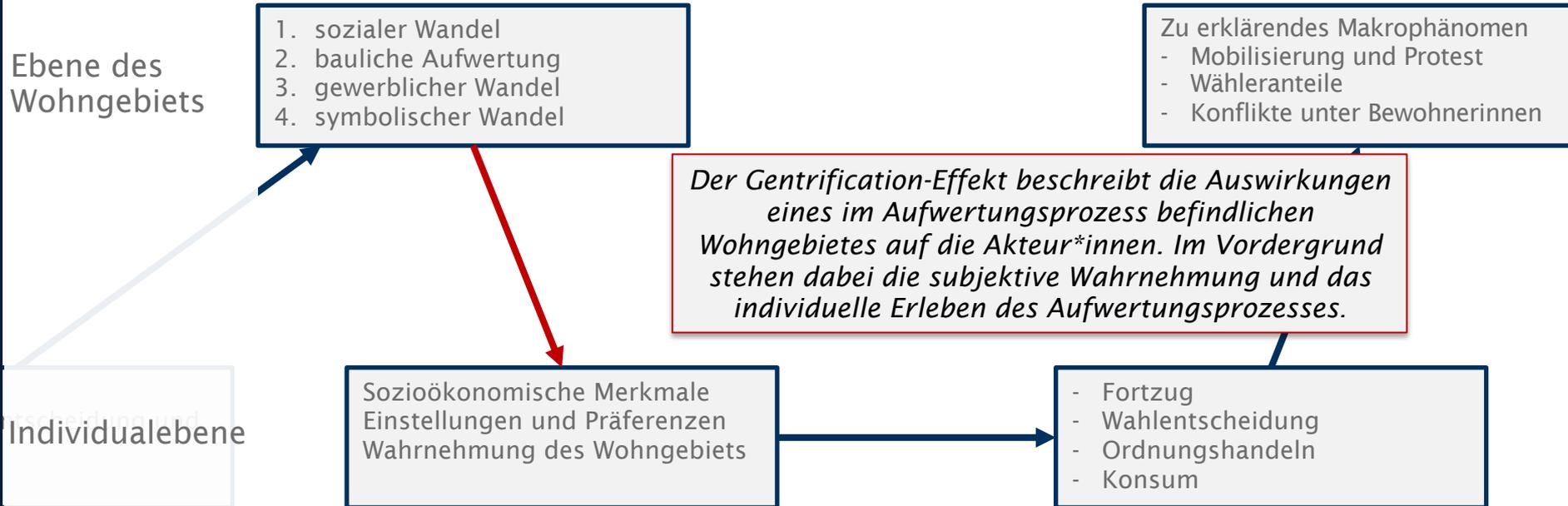
Der Gentrification-Effekt

Die Logik der (Wohn-)Situation



Der Gentrification-Effekt

Die Logik der (Wohn-)Situation



Wirkmechanismen des Gentrification-Effekt

Mechanismen der **sozialen Dimension**

- Erscheinungsbild der Personen im Gebiet (Friedrichs 1996: 23)
- Verlust von Netzwerken und Bekanntschaften als Bestandteil des Verdrängungsdrucks (Marcuse 1985)
- Relative Deprivation und social contagion (Galster 2012: 31ff.)

Wirkmechanismen des Gentrification-Effekt

Mechanismen der **baulichen Dimension**

1. Wohnumgebung: Baustellen, Fassadenrenovierung, Lärm, Geruchsemissionen → Wohnzufriedenheit, bei anhaltenden Störungen zu Protest und Konflikt
2. Mietverhältnis: Ankündigung und Durchführung von Modernisierung, Verkauf der Wohnung, Mieterhöhung, Kündigung, Druck durch Vermieter/Hausverwaltung, Instandhaltungsstau (vgl. Beran/Nuissl 2019: 68ff.) sind Auswirkungen von Bewirtschaftungs- und Verwertungsstrategien, WENN diese als Folge der Gentrification im Gebiet rekonstruiert werden können.

Die Messung des Gentrification-Effekts

Items zur Messung subjektiv wahrgenommener Gentrification (Zustimmung/Ablehnung)

1. Junge Leute sorgen in meinem Wohngebiet für Veränderung.
2. Gutverdienende Leute gehen hier einkaufen oder abends in die Kneipen, Bars und Restaurants.
3. Die gutverdienenden Leute, die hier wohnen, verändern mein Wohngebiet.
4. In meinem Wohngebiet wurden in letzter Zeit viele alte Häuser saniert.
5. Alte Häuser werden in meinem Wohngebiet deshalb saniert, damit die Miete erhöht werden kann.
6. Nachbarn mussten schon in andere Stadtteile ziehen, da sie sich die Miete nicht mehr leisten konnten.
7. Abends kommen viele Leute aus anderen Stadtteilen hierher zum Ausgehen.
8. In meinem Wohngebiet gibt es viele schicke Geschäfte.
9. In meinem Wohngebiet gibt es viele neue Cafés, Bars und Restaurants.

Fokus auf Folgen von Gentrification

- Der Akteursbegriff kann auch auf **Journalist*innen, Eigentümer*innen, Lokalpolitiker*innen, Tourist*innen, Makler*innen** ausgeweitet werden.
- Nicht mehr nur Diagnose von Gentrification („Findet in Gebiet X Gentrification statt?“), sondern stärkere **Fokus auf die Folgen von Gentrification:**
 - Führt Gentrifizierung zu sozialer Isolation von Alteingesessenen?
 - Wie verändert sich das Konsumverhalten von einkommensschwächeren Gruppen in einem Gentrifizierungsgebiet?
 - Unter welchen Bedingungen führt Gentrifizierung zu Konflikten und Protest?
 - Welche Auswirkungen hat Gentrifizierung auf die Wahlentscheidung?
 - Wie bedingt die wahrgenommene Aufwertung im Wohnumfeld den Umgang mit abweichendem Verhalten im öffentlichen Raum?

Vielen Dank

Prof. Dr. Jan Üblacker
Professur für Quartiersentwicklung, insbesondere Wohnen im Quartier
EBZ Business School (FH), Bochum
j.ueblacker@ebz-bs.de
www.janueblacker.com

- Alish, M./Dangschat, J.S. (1996): Die Akteure der Gentrifizierung und ihre "Karrieren". In: Friedrichs, J./Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 95-129.
- Bell, D. (1973): The Coming of Post-industrial Society: A Venture in Social Forecasting. New York: Basic Books.
- Beran, F./Nuissl, H. (2019): Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten Das Beispiel Berlin. Ludwigsburg: Wüstenrot-Stiftung.
- Bernt, M./Holm, A./Rink, D. (2010): Gentrificationforschung in Ostdeutschland : Konzeptionelle Probleme und Forschungslücken. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, 84(2), 185-203.
- Dangschat, J./Friedrichs, J. (1988): Gentrification in der inneren Stadt von Hamburg. Hamburg: Gesellschaft für sozialwissenschaftliche Stadtforschung.
- Frank, S. (2013): Innere Suburbanisierung? Mittelschichteltern in den neuen innerstädtischen Familienklaven. In: Kronauer, M./Siebel, W. (Hrsg.): Polarisierte Städte: soziale Ungleichheit als Herausforderung für die Stadtpolitik. Frankfurt/Main, New York: Campus Verlag, 69-89.
- Friedrichs, J. (1996): Gentrification: Forschungsstand und methodologische Probleme. In: Friedrichs, J./Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 13-40.
- Friedrichs, J. (2014): Kontexteffekte von Wohngebieten. In: KZfSS Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, 66(S1), 287-316.
- Friedrichs, J./Blasius, J. (2015): The Dwelling Panel - A New Research Method for Studying Urban Change. In: Raumforschung und Raumordnung, 73(6), 377-388.
- Galster, G.C. (2012): The mechanism(s) of neighborhood effects: theory, evidence, and policy implications. In: van Ham, H./Manley, D./Bailey, N./Simpson, L./Maclennan, D. (Hrsg.): Neighbourhood effects research: new perspectives. Dordrecht: Springer, 23-56.
- Glatzer, J. (2006): News from the blind men and the elephant? – Welche neuen Erkenntnisse bietet die jüngere Gentrificationforschung? In: Europa Regional, 14(4), 156-166.
- Glatzer, J. (2007): Gentrification in Ostdeutschland - Untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. Dresden.
- Hamnett, C. (1991): The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. In: Transactions of the Institute of British Geographers, 16(2), 173-189.
- Häussermann, H./Siebel, W. (1987): Neue Urbanität. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Helbrecht, I. (Hrsg.)(2016): Gentrifizierung in Berlin: Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien. Bielefeld: transcript.
- Herrmann, H. (2010): Raumbegriffe und Forschungen zum Raum - eine Einleitung. In: Herrmann, H. (Hrsg.): RaumErleben. Zur Wahrnehmung des Raumes in Wissenschaft und Praxis. Opladen, Berlin, Toronto: Verlag Barbara Budrich, 7-29.
- Holm, A. (2014): Gentrification: Mittlerweile ein Mainstreamphänomen? In: Informationen zur Raumentwicklung, 2014(4), 277-289.
- Holm, A. (2021): From Protest to Program Berlin's Anti-gentrification-Movement Since Reunification. In: Fregolent, L./Nel-lo, O. (Hrsg.): Social Movements and Public Policies in Southern European Cities, Cham: Springer International Publishing, 33-52.

- Huinink, J. (1990): Sozialwissenschaftliche Mehrebenenmodelle und Gentrification. In: Blasius, J./Dangschat, J.S. (Hrsg.): Gentrification: die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt/Main, New York: Campus, 251-273.
- Karsten, L. (2014): From Yuppies to Yupps: Family Gentrifiers Consuming Spaces and Re-inventing Cities. In: Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie, 105(2), 175-188.
- Kroneberg, C. (2009): Methodologie statt Ontologie. Das Makro-Mikro-Makro-Modell als einheitlicher Bezugsrahmen der akteurstheoretischen Soziologie. In: Greve, J./Schnabel, A./Schützeichel, R. (Hrsg.): Das Mikro-Makro-Modell der soziologischen Erklärung. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 222-247.
- Marcuse, P. (1985): Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. In: Journal of Urban and Contemporary Law, 28(1), 195-240.
- Opp, K.-D. (2014): Das Aggregationsproblem bei Mikro-Makro-Erklärungen. In: KZfSS Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, 66(1), 155-188.
- Rohlinger, H. (1990): Zur Messung von Gentrification - Anmerkungen zu einem komplexen Forschungsdesign. In: Blasius, J./Dangschat, J.S. (Hrsg.): Gentrification: die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt/Main, New York: Campus, 231-250.
- Sampson, R. J./Morenoff, J. D./Gannon-Rowley, T. (2002): Assessing "Neighborhood Effects": Social Processes and New Directions in Research. In: Annual Review of Sociology, 28(1), 443-478.
- Sharkey, P./Faber, J. W. (2014): Where, When, Why, and For Whom Do Residential Contexts Matter? Moving Away from the Dichotomous Understanding of Neighborhood Effects. In: Annual Review of Sociology, 40(1), 559-579.
- Shaw, K. S./Hagemans, I.W. (2015): 'Gentrification Without Displacement' and the Consequent Loss of Place: The Effects of Class Transition on Low-income Residents of Secure Housing in Gentrifying Areas. In: International Journal of Urban and Regional Research, 39(2), 323-341.
- Slater, T. (2006): The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research. In: International Journal of Urban and Regional Research, 30(4), 737-757.
- Smith, D. P. (2005): 'Studentification': the gentrification factory? In: Atkinson, R./Bridge, G. (Hrsg.): Gentrification in a Global Context. The New Urban Colonialism. London: Routledge, 72-86.
- Thomas, D./Fuhrer, U./Quaiser-Pohl, C. (2008): Akteure der Gentrification und ihre Ortsbindung: Eine Studie in einem städtischen Sanierungsgebiet in Ostdeutschland. In: KZfSS Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, 60(2), 340-367.
- Thomas, W./Thomas, D. S. (1928): The Child in America. Behavior Problems and Programms. New York: Alfred A. Knopf.
- Üblacker, J. (2018): Gentrifizierungsforschung in Deutschland: eine systematische Forschungssynthese der empirischen Befunde zur Aufwertung von Wohngebieten. Opladen Berlin Toronto: Budrich UniPress Ltd.
- Üblacker, J./Lukas, T. (2019): Keine Angst, es ist nur Gentrification?: Soziale und ökonomische Ängste, Kriminalitätsfurcht und Verdrängungsdruck im Düsseldorfer Bahnhofsviertel. In: sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung, 7(1/2), 93-114.
- Valli, C. (2015): A Sense of Displacement: Long-time Residents' Feelings of Displacement in Gentrifying Bushwick, New York. In: International Journal of Urban and Regional Research, 39(6), 1191-1208.
- Wallasch, M. (2016): Gentrification in der inneren Stadt von Köln. In: Friedrichs, J./Blasius, J. (Hrsg.): Gentrifizierung in Köln: soziale, ökonomische, funktionale und symbolische Aufwertungen. Opladen, Berlin, Toronto: Verlag Barbara Budrich, 29-56.
- Warmelink, F./Zehner, K. (1996): Sozialräumliche Veränderungen in der Großstadt - Eine faktorökologische Untersuchung von Stabilität und Wandel städtischer Quartiere am Beispiel von Köln In: Friedrichs, J./Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification. Theorien und Forschungsergebnisse. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 41-54.