

Verdrängungsdruck auf angespannten Wohnungsmärkten

Konzeptionelle Annäherung und empirische Befunde

Jan Üblacker, ILS Dortmund

Tim Lukas, Universität Wuppertal

Saskia Kretschmer, Universität Wuppertal

Deutscher Kongress für Geographie, Kiel

Sitzung des AK Wohnungsmarktforschung

25. September 2019

SPONSORED BY THE



Federal Ministry
of Education
and Research

- Förderung (08/2017 – 07/2020):
Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF), „Forschung für die zivile Sicherheit“ („Zukünftige Sicherheit in urbanen Räumen“)
- (Assoziierte) Partner:
Universität Tübingen (Koordination), Deutsch-Europäisches Forum für Urbane Sicherheit (DEFUS), Deutsches Forum für Kriminalprävention (DFK), Deutscher Präventionstag (DPT), Stadt Düsseldorf, Stadt Leipzig, Stadt München
- Gesamtziele:
Analyse von (Un-)Sicherheiten in Stadtquartieren im Wandel (Aufwertung, Gentrification), Gewährleistung von Sicherheit in öffentlichen Räumen mit heterogenem Publikum und vielfältigen Interessen und Bedürfnissen
- Methode:
Schriftlich-postalische Bevölkerungsbefragung (≥ 18 Jahre):
n(Düsseldorf) = 1.472 (19,7%), Räumlich geschichtete Zufallsauswahl: 59 von 179 Sozialräumen (33%)

Hintergrund, Problem und Fragestellung

Inhaltliche Fragestellung

- Welche räumlichen Unterschiede bestehen bei der Wahrnehmung von Gentrification?
- Durch welche auf das Wohnumfeld bezogenen Veränderungen wird Verdrängungsdruck vermittelt?
- Welche sozialen Gruppen sind von Verdrängungsdruck betroffen?

Theoretische und methodische Zielsetzung

- Aufwertungsbezogene Einstellungen und Handlungen theoretisch modellieren, operationalisieren und erheben

Forschungsstand: Wandel und Verdrängungsdruck

(Qualitative) **Befunde zu Verdrängungsdruck** (Marcuse 1985; Davidson 2006) und **relativer Deprivation** in Gentrifizierungsgebieten

- Gentrification wird über *soziale, baulich/immobilienwirtschaftliche und gewerbliche Veränderungen in der Nachbarschaft* erfahren (Hamnett 1991, Glatter 2007, Üblacker 2018)
- Lokale *Infrastrukturen* (Geschäfte, Treffpunkte, Vereine, etc.) passen sich an Bewohner mit *höherem ökonomischen, kulturellen und sozialem Kapital* an (Zukin 2009; Shaw/Hagemans 2015)
- „Social tectonics“: *Verlust von sozialem Kapital* für alteingesessene Bewohnerschaft (Butler/Robson 2003)
- Ausmaß und Dynamik der ökonomischen, sozialen und kulturellen Veränderungen wirkt sich auf Ortsbindung und Identität (“sense of place“) aus, insb. *bei Älteren, Alteingesessenen und statusniedrigeren Bewohnern* (Cole 2013; Valli 2015)

Widerspruch aus bisherigen Erfahrungen in der Nachbarschaft und Unzufriedenheit mit der wahrgenommenen Veränderung erzeugt Dissonanz

Theorie: Messung von Gentrification und Verdrängungsdruck

“Objektive“ Messung von Gentrification

1. **Sozialökologische Methode** über z.B. amtliche Statistiken (Warmelink/Zehner 1996; Holm 2010; Wallasch 2016)
2. **Operationale Definition der Akteursklassen** über Primärerhebungen (Dangschat/Friedrichs 1988; Glatter 2007; Blasius/Friedrichs 2016)

→ Subjektive Wahrnehmung von Gentrification in der Wohnumgebung bisher *vor allem qualitativ erforscht* (Alisch/Zum Felde 1990, Helbrecht 2016)

ACHTUNG: Quantitative und qualitative Forschungen beschreiben räumliches Ausmaß und Folgen von Gentrification sehr unterschiedlich (Brown-Saracino 2017)

Operationalisierung: Die erweiterte "Gentrification-Skala"

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

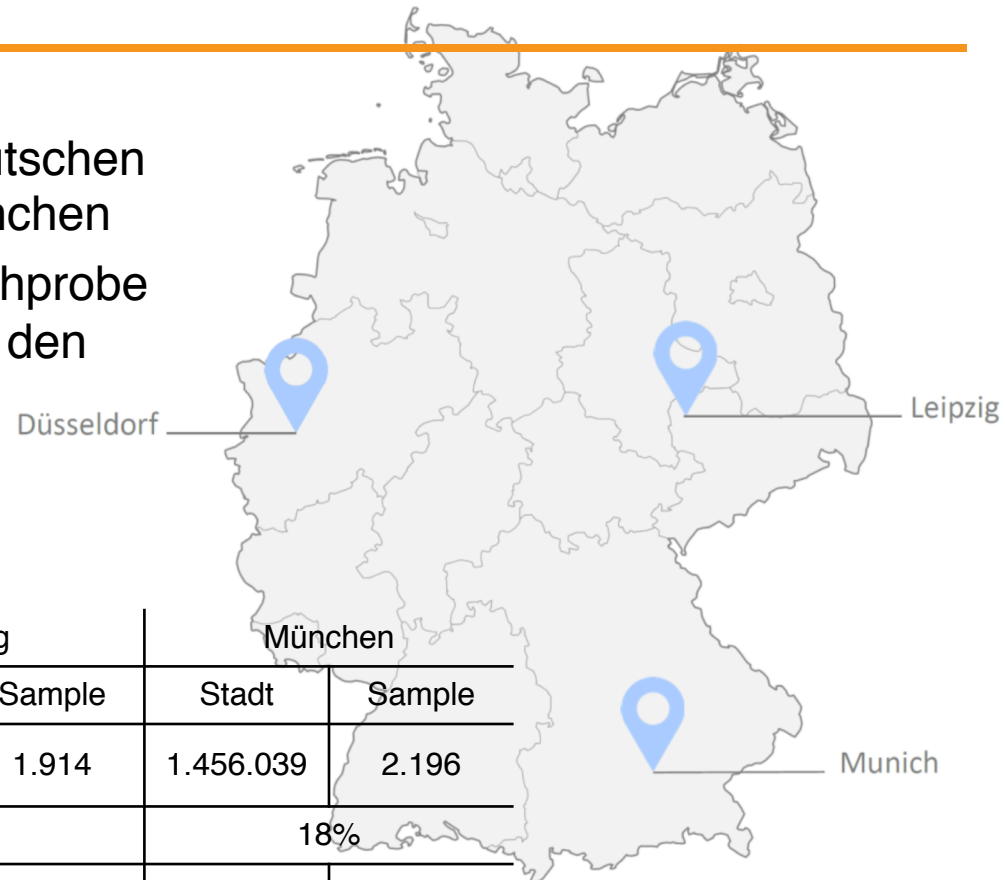
In Anlehnung an Dangschat/Friedrichs (1988)

Für jedes Item:

1. Abfrage von Wahrnehmung (4er Skala, „stimme zu, nicht zu“)
2. Abfrage von Bewertung der Wahrnehmung bei Zustimmung (4er Skala, „finde das gut/nicht gut“)
3. Wahrnehmung (dichotomisiert) + Ablehnung → Unzufriedenheit mit der Veränderung = Verdrängungsdruck

Daten

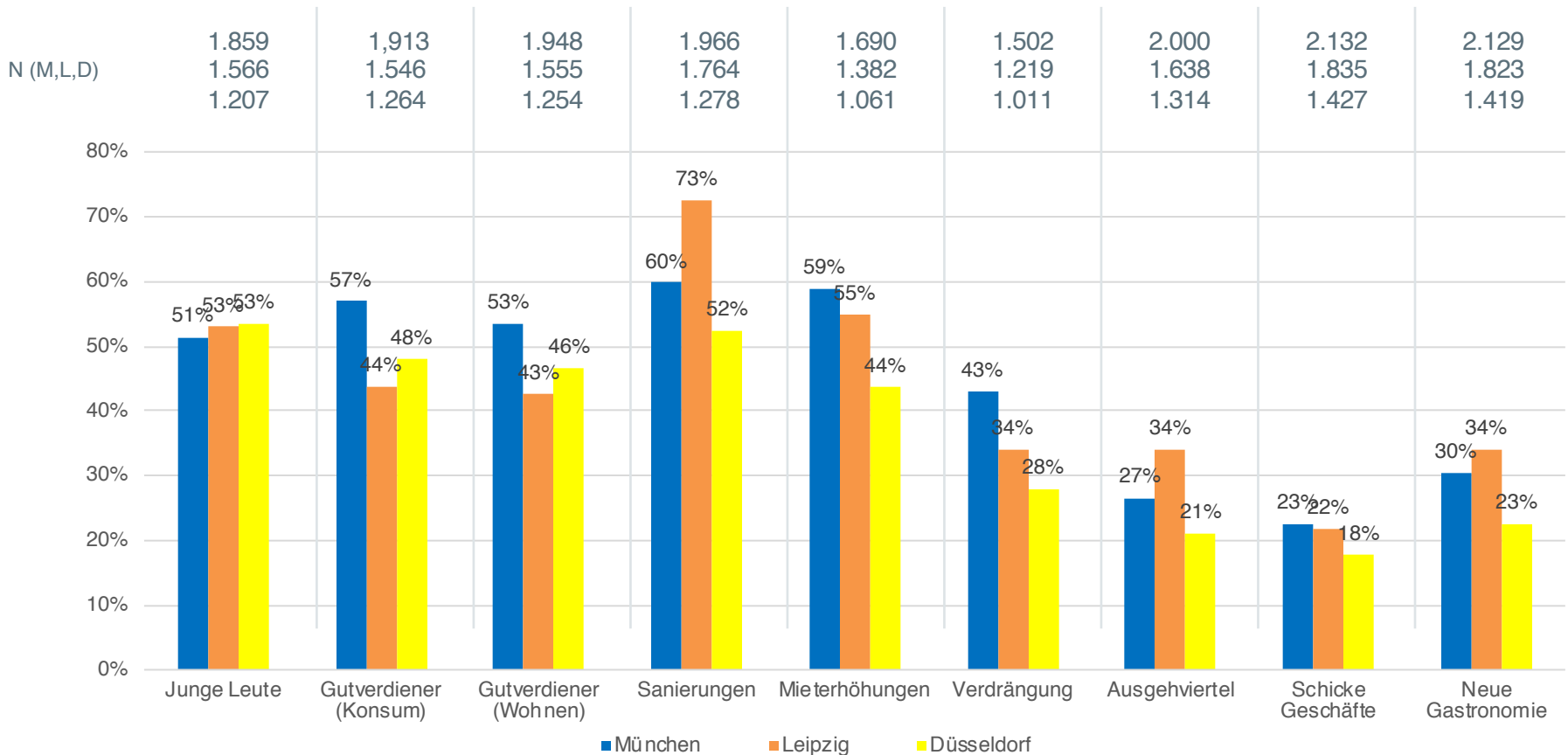
- Postalische Befragung in drei deutschen Städten: Düsseldorf, Leipzig, München
- Räumlich-geschichtete Zufallsstichprobe mit räumlichen Schwerpunkten in den Bahnhofsgebieten



	Düsseldorf		Leipzig		München	
	Stadt	Sample	Stadt	Sample	Stadt	Sample
Bevölkerung	639.407	1.476	595.952	1.914	1.456.039	2.196
Rücklaufquote	20%		26%		18%	
Gebiete	179	59	63	35	475	102
Weiblich	52%	57%	51%	58%	50%	57%
Ausländer	22%	7%	10%	3%	28%	11%
SGBII-Bezug	12%	6%	14%	8%	4%	3%

Wahrnehmung von Gentrification

Wie ist die **Wahrnehmung** von Gentrification in den Städten?



N (München) = 2.196

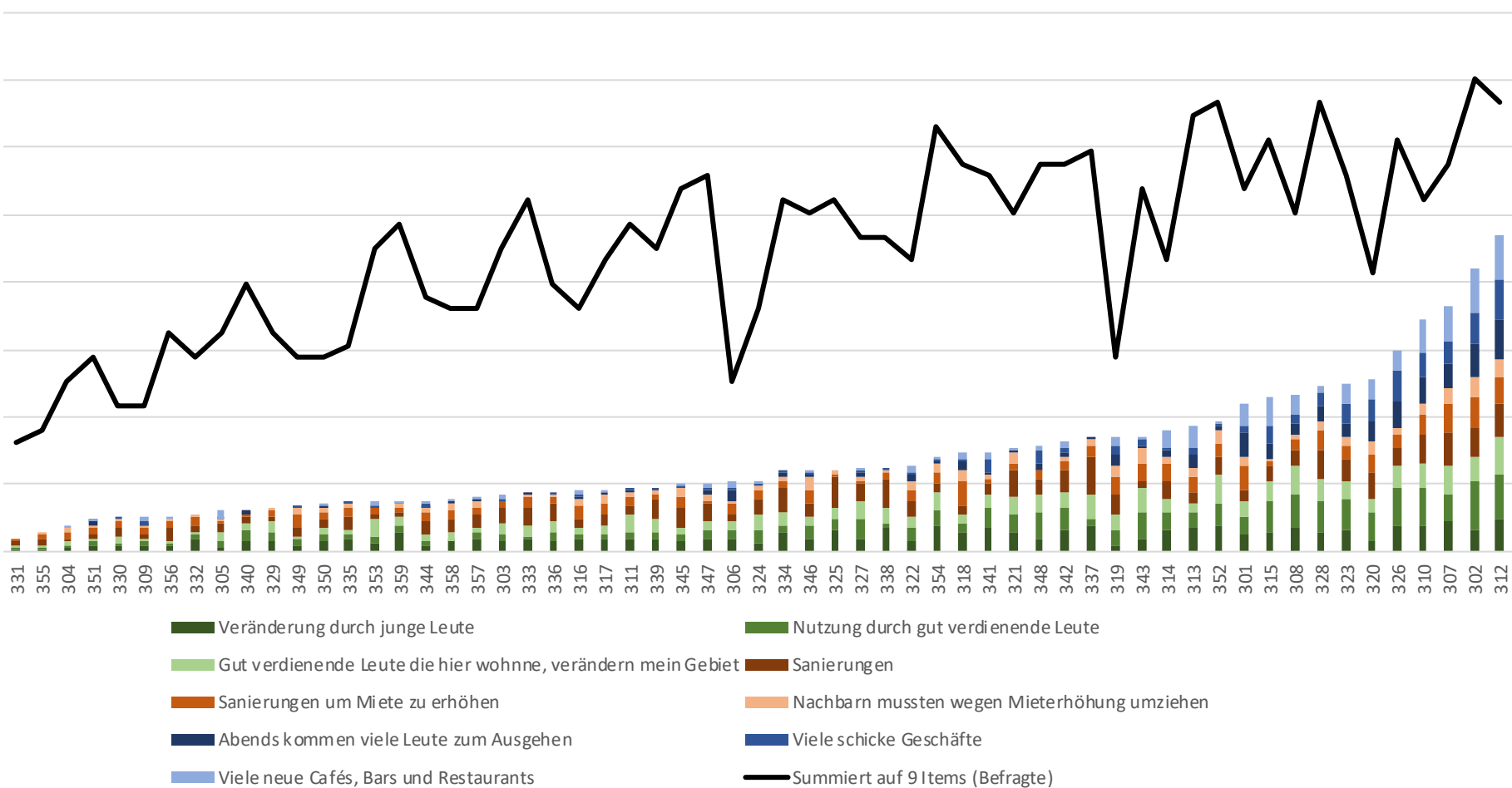
N (Leipzig) = 1.914

N (Düsseldorf) = 1.476

N (Gesamt) = 5.586

Wahrnehmung von Gentrification in Stadtgebieten: Düsseldorf

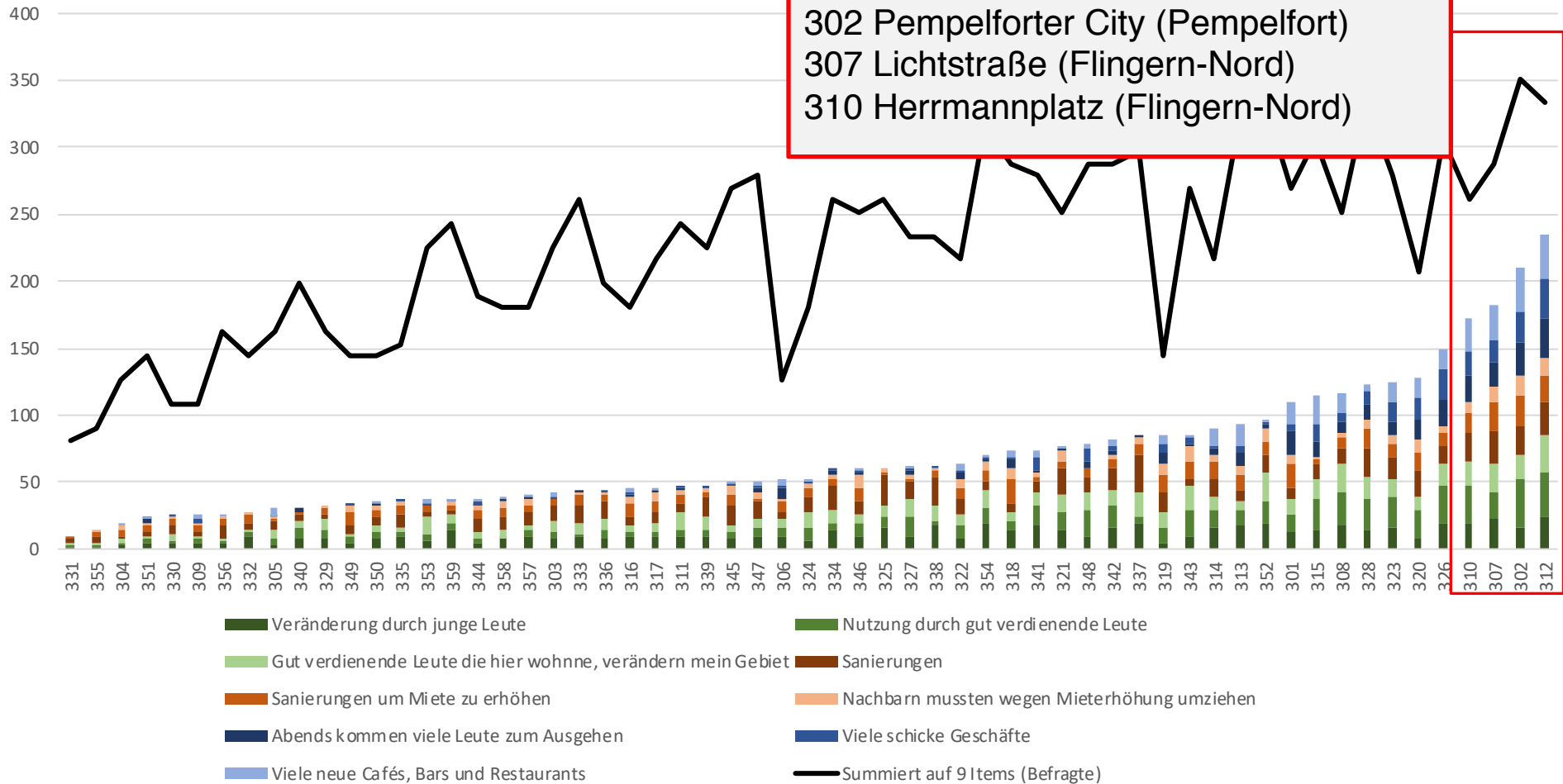
N = 1.476



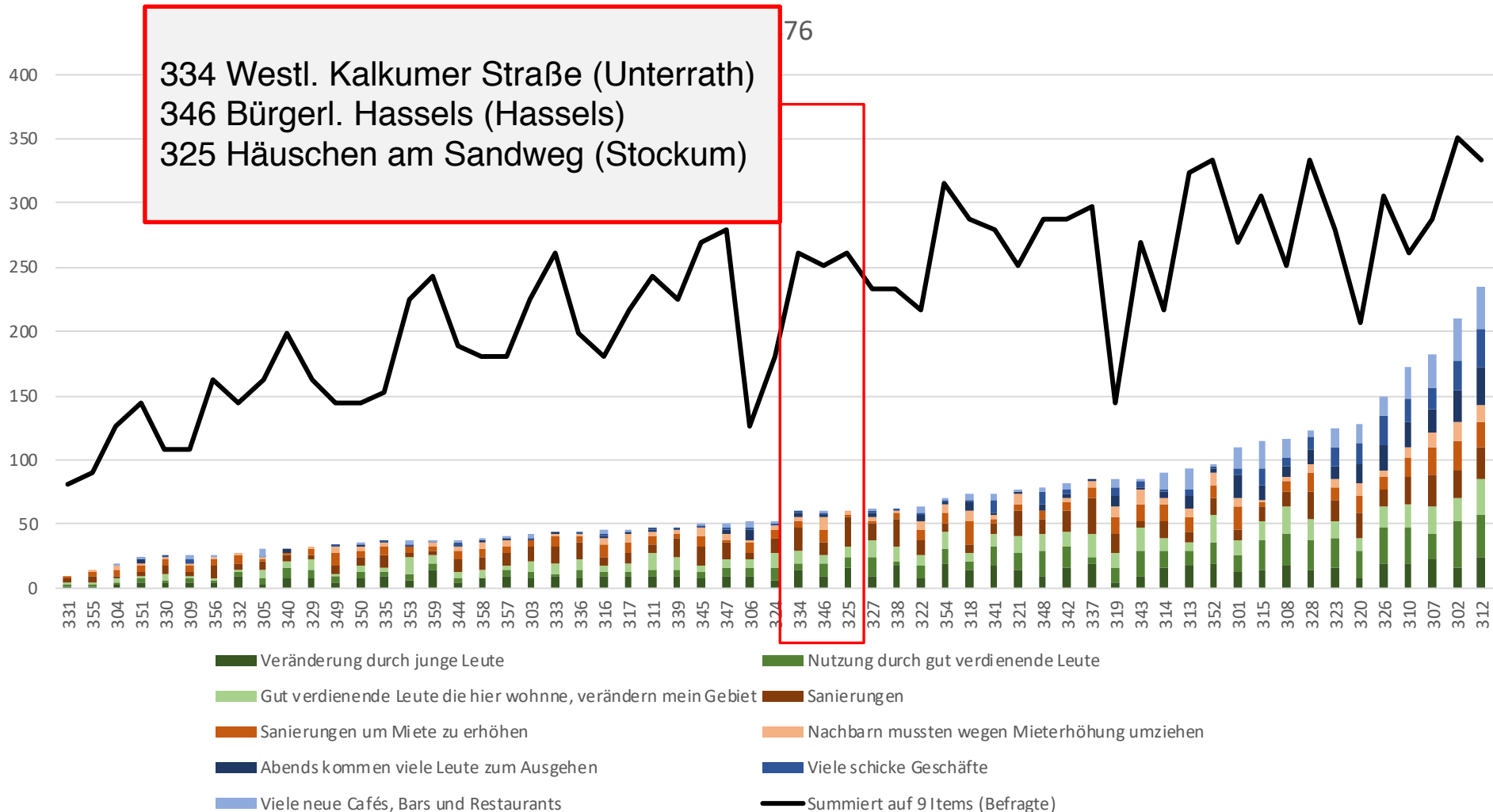
Wahrnehmung von Gentrification in Stadtgebieten: Düsseldorf

N = 1

312 Lorettostraße (Unterbilk)
 302 Pempelforter City (Pempelfort)
 307 Lichtstraße (Flingern-Nord)
 310 Herrmannplatz (Flingern-Nord)

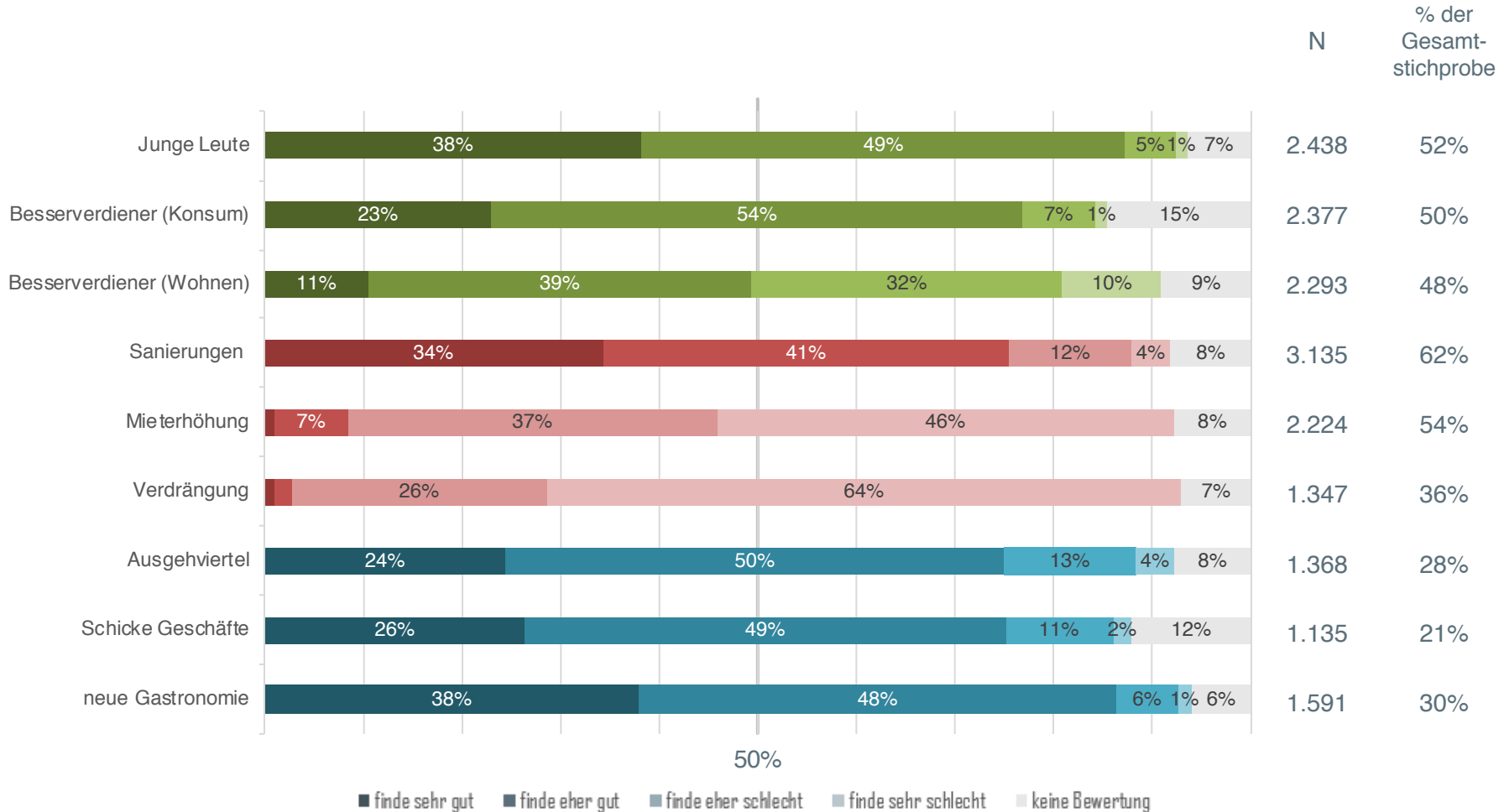


Wahrnehmung von Gentrification in Stadtgebieten: Düsseldorf

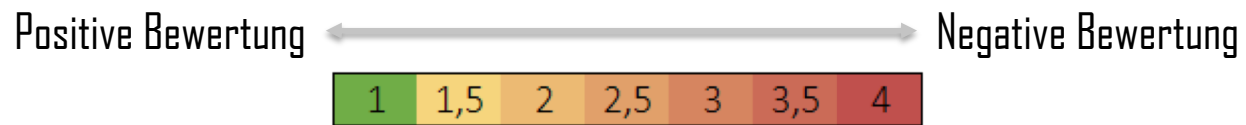


Bewertung von Gentrification und Verdrängungsdruck

Wie wird Gentrification bewertet?



Skala zur Erklärung



Durchschnittliche **Bewertung** von Gentrification

	Mittelwert	N
Junge Leute	1,670	2438
Gutverdiener (Konsum)	1,846	2377
Gutverdiener (Wohnen)	2,452	2293
Sanierungen	1,848	3135
Mieterhöhungen	3,399	2224
Verdrängung	3,650	1347
Ausgehviertel	1,964	1368
Schicke Geschäfte	1,866	1135
Neue Gastronomie	1,690	1591

N (Gesamt) = 5.586

Durchschnittliche **Bewertung** von Gentrification in den Städten

	Stadt					
	München		Leipzig		Düsseldorf	
	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N
Junge Leute	1,687	956	1,667	829	1,636	645
Gutverdiener (Konsum)	1,904	1088	1,837	676	1,753	606
Gutverdiener (Wohnen)	2,594	1042	2,516	662	2,128	583
Sanierungen	2,179	1175	1,641	1279	1,675	670
Mieterhöhungen	3,487	995	3,384	757	3,240	463
Verdrängung	3,690	646	3,685	415	3,500	283
Ausgeviertel	2,145	531	1,811	557	1,934	277
Schicke Geschäfte	2,010	481	1,718	398	1,830	252
Neue Gastronomie	1,753	647	1,653	620	1,628	321

N (München) = 2.196

N (Leipzig) = 1.914

N (Düsseldorf) = 1.476

Verdrängungsdruck in Gentrification-Gebieten

	München				Leipzig				Düsseldorf			
	Gentrifizierungsviertel		Gesamtstadt		Gentrifizierungsviertel		Gesamtstadt		Gentrifizierungsviertel		Gesamtstadt	
	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N
Junge Leute	1,651	91	1,687	956	1,581	65	1,667	829	1,456	82	1,636	645
Gutverdiener (Konsum)	2,197	87	1,904	1088	1,837	50	1,837	676	1,876	94	1,753	606
Gutverdiener (Wohnen)	3,070	92	2,594	1042	2,900	45	2,516	662	2,297	78	2,128	583
Sanierungen	2,679	88	2,179	1175	1,933	95	1,641	1279	1,795	81	1,675	670
Mieterhöhungen	3,788	91	3,487	995	3,647	71	3,384	757	3,388	71	3,240	463
Verdrängung	3,838	71	3,690	646	3,875	35	3,685	415	3,541	40	3,500	283
Ausgeviertel	2,276	83	2,145	531	1,741	64	1,811	557	1,845	71	1,934	277
Schicke Geschäfte	2,400	53	2,010	481	1,889	31	1,718	398	1,820	65	1,830	252
Neue Gastronomie	1,899	81	1,753	647	1,722	79	1,653	620	1,554	97	1,628	321

N = 125 | 2.196

N = 107 | 1.914

N = 122 | 1.476

Verdrängungsdruck nach Wohndauer

	Wohndauergruppen															
	0-2		2-4		4-6		6-8		8-10		10-20		20-50		über 50	
	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N
Junge Leute	1,480	448	1,571	276	1,621	191	1,625	160	1,690	110	1,734	671	1,795	396	1,926	156
Gutverdiener (Konsum)	1,816	499	1,790	306	1,838	188	1,822	149	1,868	141	1,882	659	1,837	300	1,874	108
Gutverdiener (Wohnen)	2,366	416	2,442	286	2,406	172	2,556	157	2,436	121	2,471	671	2,466	319	2,533	124
Sanierungen	1,828	473	1,940	354	1,848	233	1,938	198	1,824	161	1,854	932	1,772	514	1,825	230
Mieterhöhungen	3,362	377	3,472	281	3,434	193	3,470	140	3,443	117	3,381	641	3,344	301	3,342	140
Verdrängung	3,632	200	3,725	154	3,604	103	3,676	109	3,653	85	3,670	422	3,572	182	3,644	67
Ausgehviertel	1,838	322	1,788	198	1,934	113	1,918	91	1,836	83	2,127	344	2,227	148	1,953	48
Schicke Geschäfte	1,856	234	1,794	152	1,697	79	2,038	64	1,877	68	1,883	311	1,908	170	1,892	39
Neue Gastronomie	1,561	366	1,511	242	1,594	136	1,593	118	1,648	94	1,839	403	1,901	159	2,135	57
	N = 919		N = 589		N = 416		N = 321		N = 280		N = 1065		N = 1.511		N = 422	

Verdrängungsdruck nach Altersgruppen

	Altersgruppen											
	18-25		26-35		36-45		46-55		56-65		über 65	
	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N
Junge Leute	1,473	171	1,515	528	1,639	392	1,767	399	1,784	362	1,755	556
Gutverdiener (Konsum)	1,778	169	1,819	544	1,806	418	1,903	417	1,892	332	1,849	473
Gutverdiener (Wohnen)	2,369	138	2,489	497	2,461	425	2,541	432	2,464	326	2,317	452
Sanierungen	1,869	208	1,922	616	1,897	512	1,890	510	1,813	453	1,740	806
Mieterhöhungen	3,461	143	3,501	528	3,406	379	3,289	384	3,441	314	3,302	458
Verdrängung	3,754	71	3,699	279	3,675	258	3,642	257	3,663	204	3,518	262
Ausgeviertel	1,754	118	1,810	372	1,959	231	2,112	220	2,193	162	2,037	251
Schicke Geschäfte	1,831	91	1,850	267	1,922	170	1,924	179	1,948	129	1,776	286
Neue Gastronomie	1,467	147	1,533	451	1,689	265	1,770	256	1,909	172	1,868	288
	N = 361		N = 1.049		N = 824		N = 910		N = 844		N = 1.553	

Verdrängungsdruck nach politischer Einstellung

	Wenn Sie bei der Bundestagswahl 2017 gewählt haben, welche Partei haben Sie gewählt?															
	CDU/CSU		SPD		AfD		FDP		Die Linke		Bündnis 90 / Die Grünen		andere		Ich habe nicht gewählt	
	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N
Junge Leute	1,728	481	1,652	385	2,016	135	1,690	313	1,559	280	1,497	466	1,796	100	1,780	198
Gutverdiener (Konsum)	1,743	511	1,804	332	1,837	148	1,738	334	1,988	215	2,006	438	2,030	81	1,852	236
Gutverdiener (Wohnen)	2,174	436	2,474	341	2,279	135	2,147	297	2,766	242	2,730	467	2,681	97	2,405	203
Sanierungen	1,702	605	1,861	486	1,660	202	1,649	383	1,961	364	2,128	534	1,900	129	1,811	310
Mieterhöhungen	3,149	355	3,443	314	3,313	176	3,023	236	3,591	288	3,520	448	3,663	97	3,478	225
Verdrängung	3,520	199	3,636	177	3,429	113	3,496	142	3,805	172	3,757	277	3,823	62	3,641	145
Ausgehviertel	2,018	238	1,920	193	2,028	80	1,926	174	1,864	187	1,989	280	1,976	47	1,991	124
Schicke Geschäfte	1,703	199	1,841	157	1,667	85	1,754	143	1,811	123	2,139	202	2,190	48	1,877	127
Neue Gastronomie	1,613	256	1,690	229	1,744	99	1,566	187	1,738	208	1,754	341	1,877	59	1,660	158

N = 1.138

N = 852

N = 408

N = 662

N = 603

N = 895

N = 222

N = 575

Verdrängungsdruck nach Miete/Eigentum

	Wohnen Sie in einer Mietwohnung, einer Eigentumswohnung oder in einem eigenen Haus?			
	Mietwohnung (auch Untermiete)		Eigentum (Eigentumswohnung + eigenes Haus zusammen)	
	Mittelwert	N	Mittelwert	N
Junge Leute	1,666	1673	1,676	757
Gutverdiener (Konsum)	1,873	1696	1,783	677
Gutverdiener (Wohnen)	2,562	1509	2,235	779
Sanierungen	1,883	2224	1,761	905
Mieterhöhungen	3,467	1760	3,132	458
Verdrängung	3,697	1087	3,451	257
Ausgeviertel	1,938	1135	2,094	232
Schicke Geschäfte	1,857	903	1,900	231
Neue Gastronomie	1,661	1295	1,818	293

N = 3.889

N = 1.697

Verdrängungsdruck nach Einkommensgruppen

	Wie hoch ist das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen des gesamten Haushaltes abzüglich aller Steuern und Abgaben?													
	unter 1.000 Euro		1000 bis unter 2000 Euro		2000 bis unter 3000 Euro		3000 bis unter 4000 Euro		4000 bis unter 5000 Euro		5000 bis unter 6000 Euro		6000 und mehr	
	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N
Junge Leute	1,644	150	1,721	421	1,655	523	1,646	427	1,664	268	1,630	188	1,650	252
Gutverdiener (Konsum)	1,874	130	1,864	317	1,861	438	1,904	421	1,830	303	1,824	217	1,742	309
Gutverdiener (Wohnen)	2,730	104	2,622	352	2,506	436	2,481	427	2,453	260	2,339	199	2,244	294
Sanierungen	1,847	211	1,822	558	1,802	684	1,870	531	1,879	337	1,945	215	1,857	326
Mieterhöhungen	3,467	167	3,520	411	3,463	483	3,413	379	3,363	239	3,336	142	3,066	216
Verdrängung	3,633	113	3,734	254	3,669	280	3,696	222	3,618	143	3,580	86	3,466	124
Ausgeviertel	1,935	101	1,920	234	1,922	277	1,982	237	2,000	161	2,034	95	1,976	135
Schicke Geschäfte	1,725	97	1,886	200	1,867	223	1,875	186	1,857	119	1,972	75	1,841	124
Neue Gastronomie	1,610	120	1,726	292	1,754	312	1,659	268	1,645	176	1,624	111	1,646	167

N = 375

N = 1.044

N = 1.202

N = 940

N = 575

N = 389

N = 512

Verdrängungsdruck nach Auskommen

	Wie kommen Sie in Ihrem Haushalt mit dem Geld zurecht, das Ihnen und Ihrer Familie monatlich zur Verfügung steht?									
	sehr gut		relativ gut		mittelmäßig		relativ schlecht		sehr schlecht	
	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N	Mittelwert	N
Junge Leute	1,623	905	1,654	971	1,738	441	1,838	90	2,313	21
Gutverdiener (Konsum)	1,789	925	1,835	947	1,968	388	1,985	82	2,143	27
Gutverdiener (Wohnen)	2,357	888	2,436	896	2,567	399	2,889	81	3,250	22
Sanierungen	1,836	1089	1,836	1255	1,836	615	2,042	132	2,222	30
Mieterhöhungen	3,294	709	3,378	848	3,512	501	3,630	120	3,655	35
Verdrängung	3,600	383	3,619	498	3,737	341	3,691	89	3,750	25
Ausgehviertel	1,936	488	1,948	558	1,968	244	2,217	52	2,167	19
Schicke Geschäfte	1,806	390	1,853	467	1,951	210	1,974	48	2,400	14
Neue Gastronomie	1,650	596	1,681	619	1,740	284	1,786	66	1,938	17
	N = 1.965		N = 2.204		N = 1.105		N = 234		N = 59	

Fazit

- *Verdrängung von Nachbarn erzeugt hohen Druck*, wird jedoch von einem vergleichsweise geringen Anteil wahrgenommen
- Wahrnehmung von Gentrification *zwischen Stadtgebieten unterschiedlich*, korrespondiert mit „objektiven“ Veränderungen
- In München ist der Verdrängungsdruck am höchsten, ebenso in Gentrification-Gebieten
- Mieter, Geringverdiener, *schlechtes Auskommen und hoher Wohndauer* erfahren einen höheren Verdrängungsdruck
- Erweiterte Gentrification-Skala als Instrument zur Messung aufwertungsbezogener Einstellungen und Handlungen geeignet
- Verdrängungsdruck bleibt methodisch anspruchsvolles Konzept (konzeptionelle Komplexität, Normativität)

Vielen Dank!

Kontakt

Dr. Jan Üblacker (ILS Dortmund)

jan.ueblacker@ils-forschung.de

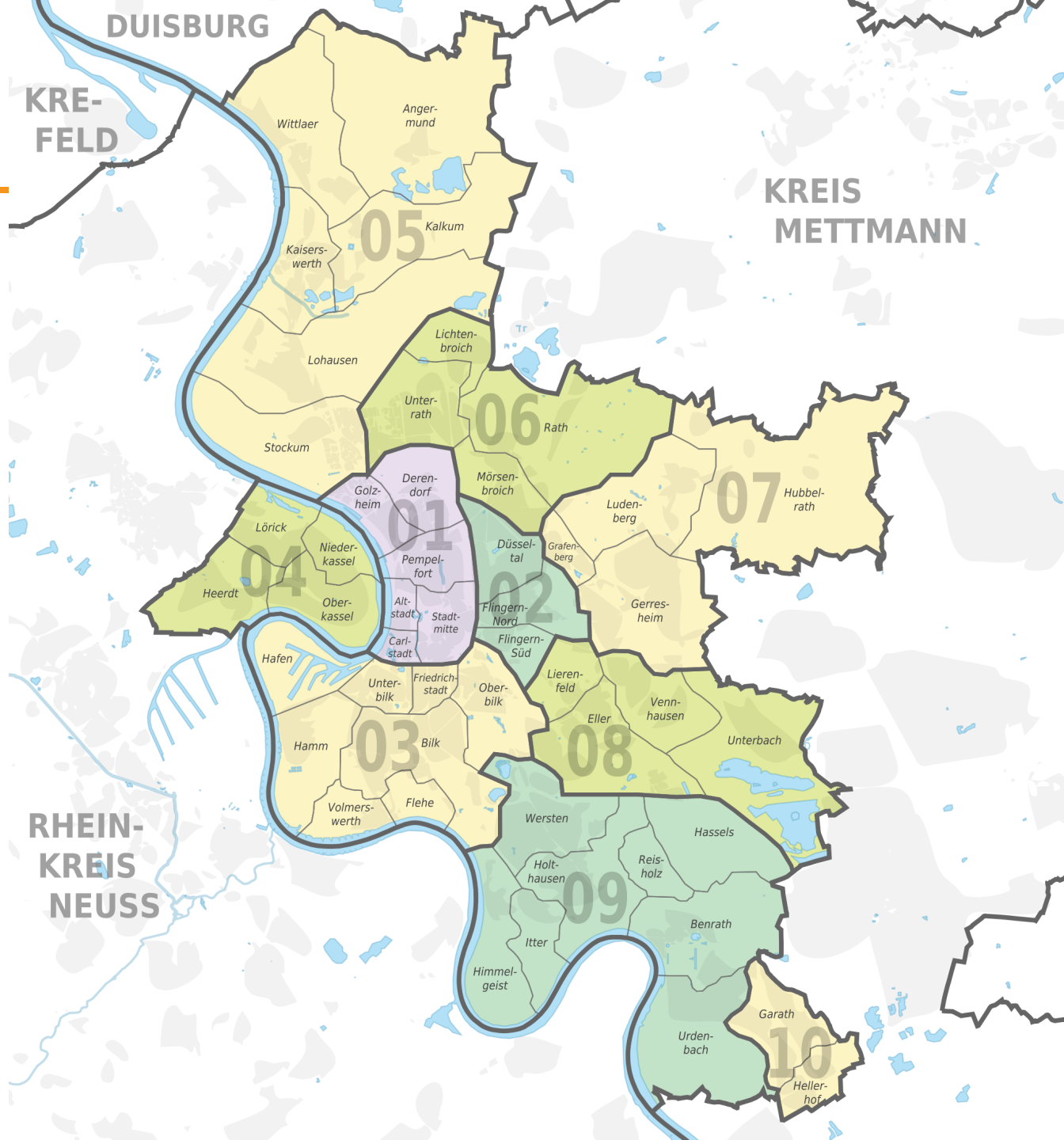
Dr. Tim Lukas (Uni Wuppertal)

tim.lukas@uni-wuppertal.de

Saskia Kretschmer (Uni Wuppertal)

saskia.kretschmer@uni-wuppertal.de

Appendix



Marcuse on displacement pressure (1985:207)

“When a family sees the neighborhood around it changing dramatically, when their *friends are leaving* the neighborhood, when the *stores* they patronize are liquidating and new stores for other clientele are taking their places, and when changes in public facilities, in transportation patterns, and in support services all clearly are making **the area less and less livable**, then the pressure of displacement already is severe. Its actuality is only a matter of time. Families living under these circumstances may move as soon as they can, rather than wait for the inevitable; nonetheless they are displaced.”