

Gentrifizierung – mittlerweile ein Mainstreamphänomen?

Andrej Holm

Gentrification galt lange Zeit als ein nachbarschaftsspezifischer Prozess der Aufwertung und Verdrängung. Doch der beschleunigte Wandel der städtischen Ökonomien zur Dienstleistungs- und Wissenswirtschaft, die Internationalisierung der Zuwanderung und ein tiefgreifender Wechsel der Eigentümerstrukturen haben zu einer zeitlichen Beschleunigung und räumlichen Ausweitung von Gentrification beigetragen.

Am Beispiel Berlins sollen die veränderte Geographie der Aufwertung nachgezeichnet und ihre sozialen Folgen analysiert werden. Auf der Basis von soziodemografischen und wohnungswirtschaftlichen Informationen wird die Ausweitung von Aufwertungsgebieten empirisch beschrieben. Am Beispiel verschiedener Quartiere wird anschließend die Differenzierung und Überlagerung verschiedener Aufwertungsmodalitäten analysiert. Staatlich initiierte Aufwertungen in den Ostberliner Sanierungsgebieten, Phänomene der Neubau-Gentrification in Mitte und Prenzlauer Berg sowie eine erhöhte Ertragserwartung bei Neuvermietung in einer Reihe von Westberliner Innenstadtquartieren werden im Beitrag als Prototypen der Aufwertung beschrieben, die mit jeweils verschiedenen Wirkungen zu Verdrängung führen.

Gentrification: Vom lokalen Phänomen zum städtischen Mainstream

Gentrification – der Austausch von statusniederen durch statushöhere Bevölkerungsgruppen – wurde lange Jahre als ein nachbarschaftsspezifisches Phänomen konzipiert und untersucht. Schon Ruth Glass, die 1964 als erste Wissenschaftlerin auf das Phänomen aufmerksam machte, definierte die Gentrification als einen örtlich begrenzten Prozess der Verdrängung:

„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: XVIII)

Bezugspunkt ihrer Beobachtungen und Analysen war der Stadtteil Islington, also ein räumlich begrenztes Gebiet, das im Text als „Viertel“ und abgrenzbares Wohnquartier qualifiziert wird. Auch Maureen Kennedy und Paul Leonard bestätigen in ihrer Synopse der amerikanischen Gentrification-Debatten den Quartiersbezug der Forschungsansätze und stellen das „Wohnviertel“ als räumliche Bezugsgröße ins Zentrum ihres Definitionsangebotes:

„Gentrification ist ein Prozess, 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 AH).

Klassische Gentrification-Studien beschrieben die Ursachen, Verläufe und Effekte der Entwicklungsprozesse in Nachbarschaften. Als Erklärung wurde die Attraktivität der meist innerstädtischen Stadtteile für Angehörige der Mittelklassen (Ley 1996) beziehungsweise für die Investitionen (Smith 1979) hervorgehoben. Die in die Innenstädte drängenden Mittelschichten mit ihren neuen Haushaltsformen und Lebensstilen wurden als typische Akteure beschrieben. Die heruntergewirtschafteten Arbeiterquartiere mit entsprechenden Ertragslücken waren die typischen Gebietskulissen der Gentrification. Für die frühe Forschung war dabei die Gentrification eine Sonderform der Stadtentwicklung. Nach Jahrzehnten der Suburbanisierung wurde die back to the city Bewegung von Mittelschichten und Immobilienkapital als Trendabweichung verstanden. Doch die Abweichung hat sich in den letzten Jahrzehnten selbst zum Trend entwickelt und wird beispielsweise in den Reurbanisierungsdebatten (Brühl u. a. 2005; Brake/Herfert 2012) breit rezipiert. Das hat auch die Stellung der Gentrification in den Städten verändert. Statt der „islands of renewal in seas of decay“ (Barry 1985) prägen

Dr. Andrej Holm
Humboldt-Universität
zu Berlin
Institut für Sozialwissenschaften
Arbeitsbereich Stadt- und
Regionalsociologie
Unter den Linden 6
10099 Berlin
E-Mail:
a.holm@sowi.hu-berlin.de

längst die “island of decay in seas of renewal” (Wyly/Hammel 1999) die Situation in den meisten Großstädten. Gentrification hat sich vielerorts von der Ausnahme zum Mainstream entwickelt. Etwa zeitgleich hat Neil Smith die Gentrification als „global urban strategy“ beschrieben (Smith 2002). Diese doppelte geografische Expansion hat die Perspektive auf die Gentrification nachhaltig verändert und Folgen für die wissenschaftliche Konzeption des Phänomens.

Wenn Gentrification weder auf wenige Stadtteile noch auf die anglo-amerikanischen und westeuropäischen Städte beschränkt bleibt, verlieren auch die kulturellen und ästhetischen Attribute der traditionellen Gentrification-Forschung – etwa bestimmte Lebensstile, Bauformen, Wohnarrangements oder Konsumstile – an Bestimmungs- und Erklärungskraft.

In jüngeren internationalen Arbeiten werden daher eine Reihe von Modifikationen der Gentrification aufgeführt, die über die traditionellen Vorstellungen der Modernisierung viktorianischer oder gründerzeitlicher Altbauviertel und den Zuzug von gutverdienenden, gut ausgebildeten und meist kinderlosen Mitglieder der Dienstleistungsgesellschaft hinausweisen. Mit Beobachtungen der „new-build-gentrification“ (Cameron 2003; Davidson/Lees 2005), der „super-gentrification“ (Hackworth/Smith 2001; Lees 2003), oder der „brownfield-gentrification“ (Visser/Kotze 2008; Rérat et al. 2009) bis hin zur „rural-gentrification“ (Phillips 2005; Darling 2005; Ghose 2007; Hjort 2009) wurden eine Reihe von neuen Gentrification-Phänomenen beschrieben. Mark Davidson und Loretta Lees haben versucht, den vielfältigen Beobachtungen einen Rahmen zu geben und vorgeschlagen, die *Investition von Kapital, die soziale Aufwertung durch Zuzüge, die Veränderung des Nachbarschaftscharakters sowie die Verdrängung* als vier gleichermaßen notwendige Definitionsmerkmale eines Gentrification-Befundes anzusehen (Davidson/Lees 2005: 1187).

So sinnvoll die modifizierte Definition von Gentrification zunächst erscheint, so sehr werden mit ihr neue Fragen aufgeworfen. Da zunehmend unterschiedliche Stadtentwicklungsprozesse, Entwicklungsdynamiken und Statuspassagen der Aufwertung in

verschiedenen räumlichen Zusammenhängen als Gentrification beschreiben werden, ist anzunehmen, dass auch die sozialen, quartiersbezogenen und sozialräumlichen Effekte der Gentrification innerhalb und auch zwischen den Städten eine höhere Varianz aufweisen. Eng verbunden damit ist die wachsende Schwierigkeit, Gentrification-Prozesse überhaupt zu identifizieren. Je vielfältiger die Kombinationsmöglichkeiten städtischer Kontexte, maßgeblicher Akteure, Formen der sichtbaren baulichen Veränderungen und Verlaufsformen, die für einen Gentrification-Befund stehen können, desto schwieriger und umstrittener das Deklarieren von Veränderungsprozessen als Gentrification. Das Fehlen eines systematischen, stadtweiten und datenbasierten Analyseinstruments erschwert die Untersuchung der veränderten Strukturen einer geografisch expandierenden Gentrification.

Auch in medialen und stadtpolitischen Diskursen trägt der Begriff der Gentrification als schillerndes Schlagwort für sehr verschiedene Beobachtungen – von steigenden Mieten über Neubauaktivitäten oder die Eröffnung neuer Galerien bis hin zur Einrichtung von Quartiersinitiativen zur Verbesserung des Nachbarschaftsimages – nicht immer zu einem besseren Verständnis von Stadtentwicklungsprozessen bei. Das Defizit an klaren Kriterien für die Identifikation von Gentrification-Gebieten wird auch bei der Orientierungssuche von Stadtverwaltungen deutlich. Die Haltung zur Gentrification hat sich in vielen Städten vom Tabu zur Herausforderung verschoben. Stadtverwaltungen, die Instrumente gegen unerwünschte Verdrängungsprozesse entwickeln wollen, wissen oft nicht, auf welche Gebiete sie ihre Instrumente ausrichten sollen.

Die Entwicklung der Gentrification zum Mainstream der Stadtentwicklung, die Vielfältigung von möglichen Gebietskulissen, aber auch das gestiegenen öffentliche Interesse am Thema sowie die partielle Neuausrichtung der Stadtpolitik stellen die Stadtforschung vor die Herausforderung, Methoden und Modelle zu entwickeln um Gentrification-Gebiete zu identifizieren.

Am Beispiel Berlins soll die veränderte Geographie der Aufwertung exemplarisch

skizziert und in ihren sozialen Folgen beschrieben werden. Auf der Basis von soziodemografischen, wohnungswirtschaftlichen Informationen werden dazu zunächst die Gebiete identifiziert, in denen Aufwertungsdruck und Verdrängungsgefahr am stärksten ausgeprägt sind.

Geografie der Aufwertung Berlins

Die Berliner Stadtentwicklung seit den 1990er Jahren wurde mit einer Reihe von Studien und Untersuchungen begleitet (Hannemann 1993; Bernt 1997; Häußermann/Holm/Zunzer 2002; Krajewski 2006, Marquart 2006; Dörfler 2010). Sie beschreiben für die erste Dekade nach der Vereinigung der beiden Stadthälften eine schrittweise Verlagerung der Gentrification-Schwerpunkte von den Sanierungsgebieten in Mitte nach Prenzlauer Berg und Friedrichshain bis nach Kreuzberg und Neukölln (siehe Holm 2013). Dominierten bis 2006 Arbeiten zu Prenzlauer Berg, rückten in den vergangenen Jahren auch Bezirke wie Kreuzberg, Neukölln, Friedrichshain und Wedding in das Blickfeld der Stadtforschung (Häberle/Schulz 2014).

Der mit dieser *Geographie der Forschungsschwerpunkte* beschriebene Trend entspricht nicht nur den idealtypischen Annahmen einer schrittweisen Verdrängung von statusniederen Haushalten in die jeweils nächstgelegenen leistbaren Bestände sondern folgte den Konjunkturen der stadtpolitischen und medialen Debatten. Wie in den internationalen Studien wurde auch in Berlin die Gentrification dort untersucht und festgestellt, wo sie vermutet wurde.

Insbesondere vor dem Hintergrund der massiven Veränderungen des Wohnungsmarktes und der zum Teil drastischen Mietsteigerungen vor allem bei Neuvermietungen sind jedoch Prognosen der Gentrification-Dynamik schwieriger geworden. Mietsteigerungen und schnelle Veränderungen des Images und der Infrastrukturen in den Nachbarschaften sind kein Alleinstellungsmerkmal einzelner Quartiere mehr und ein Gentrification-Befund bedarf mehr als der allgemein geteilten Annahme einer gentrificationstypischen Veränderung des Nachbarschaftscharakters. Insbesondere in öffentlichen Debatten besteht Verwirrung:

Wird Prenzlauer Berg noch gentrifiziert oder ist der Prozess dort bereits beendet? Ist der aktuelle Schwerpunkt der Gentrification in Kreuzberg? Können wir in Neukölln überhaupt von Gentrification sprechen, obwohl dort immer noch ein hoher viele Haushalte mit geringen Einkommen ansässig sind? Ist der Wedding die nächste Station der Aufwertung?

Es werden zwei Untersuchungsdimensionen (wohnungswirtschaftlich und sozialdemografisch) zunächst getrennt in ihrer jeweiligen räumlichen Struktur und Dynamik betrachtet und anschließend zu einem kombinierten Aufwertungsindikator zusammengefasst. Als eine Voraussetzung für einen Gentrification-Befund wird dabei eine tatsächliche und relationale Aufwertungs-dynamik angesehen. Für Gentrification-Gebiete müssen sich demnach nicht nur tatsächliche Aufwertungen feststellen lassen, sondern solche, die stärker ausgeprägt sind als die stadtweiten Trends der Veränderung.

Relative Stabilität der sozialräumlichen Muster

Fast alle Gebiete Berlins weisen eine leichte Aufwertung der Sozialstruktur auf. Durchschnittlich reduzierte sich der Anteil der Haushalte und Personen mit Transferleistungsbezug um 1 Prozentpunkt von 21,7 auf 20,7 %. Ausschließlich für einige Planungsräume in den Bezirken Reinickendorf (-1,6 Prozentpunkte) und Spandau (-0,9 Prozentpunkte) ist der Trend gegenläufig (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2013).

Auch das Sozialmonitoring der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt verweist auf eine leichte Verbesserung der sozialen Lage. Insbesondere die Arbeitslosenquote und der Anteil der Kinder und Jugendlichen, die Transferleistungen nach SGB II beziehen, haben sich reduziert. Zugleich werden in der kleinräumigen Analyse des Monitorings gravierende Unterschiede zwischen den untersuchten Planungsräumen deutlich. So variieren etwa die Anteile der Personen, die Existenzsicherungsleistungen nach SGB II und XII erhalten, zwischen unter 1 und etwa 40 %. (Tab. 1).

Tabelle 1
Spannweite von Statusindikatoren zur sozialen Lage in Berlin,
nach LOR-Planungsräumen für 2007 und 2013

n=424	2007			2013		
	Anteil Arbeitslose	Anteil Existenz- sicherung	Anteil Kinder- armut	Anteil Arbeitslose	Anteil Existenz- sicherung	Anteil Kinder- armut
Minimum	1,6	0,6	0,5	1,2	0,8	1,3
Maximum	23,8	39,60	91,7	18,7	43,0	78,3
Median	10,2	13,9	38,6	8,1	12,4	30,9

Quelle: SenStadt 2008; SenStadtUm 2014

Für die weitere Auswertung habe ich die vorliegenden Indikatoren zur sozialen Lage in einem Ranking geordnet.* In einer aufsteigenden Rangfolge der LOR-Planungsräume (n=424) wurde die Rangnummer 1 dem Gebiet mit dem besten Sozialindex (wenig Arbeitslose, wenig Transferleistungsbeziehende und wenig Kinderarmut) zugewiesen, während das Gebiet mit der schlechtesten sozialen Lage den höchsten Rangwert (424) aufweist.

Im Kontext der sozialräumlichen Entwicklung der Stadt sind dabei insbesondere die räumlichen Schwerpunkte von besseren bzw. problematischen sozialen Lagen von Belang. Wo sind die Gebiete mit einer überdurchschnittlichen Sozialstruktur? Wo konzentrieren sich die sozialen Probleme?

Ein Vergleich der LOR-Planungsräume mit dem höchsten und niedrigsten Sozialstatus zwischen 2007 und 2013 weist eine hohe strukturelle Stabilität auf. Die sozialräumlichen Extremräume (Top-10 bzw. Bottom-10) konzentrieren sich auf die Westberliner Bezirke und verweisen auf eine ausgeprägte Zentrum-Peripherie-Polarisierung hin (siehe Tab. 2). Bis auf das mit Neubauten entwickelte Wohngebiet Eldenaer Straße in Friedrichshain gehören ausschließlich Villen- und Eigenheimgebiete in eher randstädtischen Lagen sowohl in Ost- als auch in Westberlin in die Top-10 der sozialen Lagen. In diesen Gebieten liegt die Arbeitslosenquote bei unter 3 % und der Anteil von Haushalten, die Transferleistungen erhalten sogar unter 2 %.

Blieben 2007 die Planungsräume mit dem höchsten Statusindex fast ausschließlich auf die Villenviertel im Südwesten der Stadt beschränkt, konnten bis 2013 im Osten der Stadt Gebiete in Köpenick und Marzahn Anschluss an die Spitzengruppe finden.

Auch die stadträumliche Struktur der Planungsräume mit den schlechtesten Sozialwerten scheint zunächst auf eine relative Stabilität zu verweisen. Mit jeweils sechs Gebieten konzentrieren sich die Quartiere mit hohem Arbeitslosenanteil und vielen Transferempfängern zu beiden Untersuchungszeitpunkten in den Westberliner Innenstadtbezirken. Doch innerhalb dieser Struktur ist eine Verschiebung zu beobachten: Während sich die Zahl der Gebiete in Kreuzberg und Neukölln reduzierte, gehören 2013 auch Planungsräume im Stadtbezirk Wedding in die Gruppe der Quartiere mit den niedrigsten Sozialindizes.

Hohe Sozialdynamik in den Innenstadtrandlagen

Relevant für einen Gentrification-Befund ist jedoch weniger der Status von wohnungswirtschaftlichen und sozialdemografischen Indikatoren, als vielmehr die Dynamik der Aufwertung.

Die Gebiete mit der stärksten Dynamik der Sozialindikatoren konzentrieren sich in der Ostberliner Stadthälfte. Neben Innenstadtbereichen wie Prenzlauer Berg (4 LOR-Planungsräume) und Friedrichshain (3) gehören auch Quartiere in Innenstadtrandlagen wie Lichtenberg (2) und Außenbezirken wie Marzahn, Hohenschönhausen, Hellersdorf und Köpenick zur Spitzengruppe der sozialen Aufstiegsgebiete. Im Durchschnitt der Top-20 haben sich die Gebiete zwischen 2007 und 2013 um 66 Rangplätze verbessert. Mit einem Aufstieg um 114 Rankingpositionen weist das Gebiet Landsberger Tor in Marzahn die mit Abstand deutlichste Verbesserung der sozialen Position auf (siehe Tab. 2).

Mit Spandau (2) und Neukölln (2) haben auch die Westberliner Aufstiegsgebiete kein klares räumliches Muster. Ein Blick auf eine erweiterte Liste der Aufwertungsgebiete (Top-100) bestätigt das hohe Maß an Streuung der aktuellen Aufwertungsprozesse.

Die Struktur der Binnenwanderungen in Berlin verweist auf eine mögliche Interrelation zwischen den innerstädtischen und randstädtischen Aufwertungen. Aus der Innenstadt ziehen mehr Haushalte in die äußeren Bezirke als umgekehrt. Während

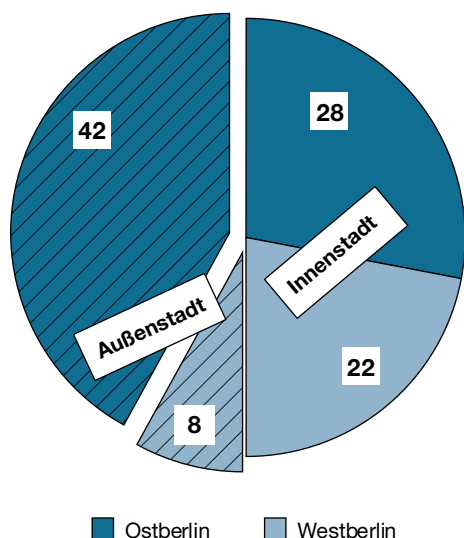
* Für die Anteile der Arbeitslosen an den 15 bis 65-Jährigen, den nicht arbeitslosen Beziehern von Existenzsicherungsleistungen an den Einwohnern sowie den nicht erwerbsfähigen Beziehern³³ von Existenzsicherungsleistungen unter 15 Jahren an allen unter 15 Jährigen wurden dazu in Form eines kumulierten Rankings der Einzelindikatoren ein Sozialindex gebildet.

Tabelle 2
Entwicklung der Sozialen Lage in Berlin 2007 bis 2013, Top-20 der LOR-Planungsräume (n=424) mit der stärksten Aufwertungs-dynamik

LOR-Planungsraum	PLZ	Bezirk	Sozialrang (n=424)			
			Aufstieg	2007	2013	
10010311	Landsberger Tor	12685	Marzahn	114	248	134
03061434	Anton-Saefkow-Park	10407	Prenzlauer Berg	90	276	186
05020521	Döberitzer Weg	13591	Spandau	85	165	80
02040503	Richard-Sorge-Viertel	10249	Friedrichshain	82	215	133
09041402	Allende II	12559	Köpenick	77	201	124
03061441	Eldenaer Straße	10247	Friedrichshain	73	77	4
05030833	Motardstraße	13629	Spandau	71	129	58
03071633	Thälmannpark	10409	Prenzlauer Berg	65	323	258
02040703	Wriezener Bahnhof	10243	Friedrichshain	63	386	323
03030405	Karow Nord	13125	Pankow	63	228	165
11010101	Dorf Malchow	13051	Hohenschönhausen	61	140	79
11051229	Rummelsburg	10317	Lichtenberg	61	130	69
08010115	Hasenheide	10965	Neukölln	55	243	188
03061131	Falkplatz	10437	Prenzlauer Berg	54	166	112
10030725	Buckower Ring	12683	Marzahn	54	292	238
11040925	Victoriastadt	10317	Lichtenberg	54	262	208
03061126	Arnimplatz	10439	Prenzlauer Berg	53	216	163
10020518	Schleipfuhl	12627	Hellersdorf	51	380	329
03020307	Buchholz	13127	Pankow	51	182	131
08010301	Reuterkiez	12047	Neukölln	50	367	317
			<i>Durchschnittsrank der Top-20</i>		231	165
			<i>durchschnittliche Rangdifferenz der Top-20</i>		+66	

Quelle: SenStadt 2008; SenStadtUm 2014; eigene Berechnungen

Abbildung 1
Räumliche Verteilung der 100 LOR-Planungsräume mit den stärksten Aufwertungs-dynamiken der sozialen Lage in Berlin 2007–2013 (n=424)



Quelle: SenStadt 2008; SenStadtUm 2014; eigene Berechnungen

Tabelle 3
Binnenwanderungsbilanz in Berlin nach Bezirken, 2011

	Fortzüge	Zuzüge	Saldo
01 Mitte	20 891	17 029	-3 862
02 Friedrichshain-Kreuzberg	18 102	14 121	-3 981
03 Pankow	14 462	13 607	-855
04 Charlottenburg-Wilmersdorf	13 623	13 478	-145
05 Spandau	7 352	7 393	41
06 Steglitz-Zehlendorf	9 514	10 970	1 456
07 Tempelhof-Schöneberg	14 883	15 354	471
08 Neukölln	13 762	13 961	199
09 Treptow-Köpenick	6 695	8 086	1 391
10 Marzahn-Hellersdorf	6 539	8 693	2 154
11 Lichtenberg	10 406	11 414	1 008
12 Reinickendorf	7 399	9 522	2 123

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2014

die innerstädtischen Aufwertungsgebiete stark von Zuzugsgewinnen überregionaler Wanderungen begleitet werden, sind die sozialen Aufwertungen in den äußeren Stadtteilen vor allem als Effekt einer Randwanderung anzusehen (Tab. 3). In Form von Aufwertungsketten werden dabei Verdrängte aus den innerstädtischen Hochpreisgebieten zu Trägern der sozialen Aufwertung in den Zielgebieten ihrer Wanderungen.

Mietpreise in Bewegung

Neben den sozialstrukturellen Verschiebungen sind wohnungswirtschaftliche Aufwertungen zentral für einen Gentrification-Befund. Insbesondere die angebotsseitigen Erklärungsansätze haben mit den Modellen zur Ertragslückenschließung einen notwendigen Zusammenhang von Inwertsetzung und Verdrängung herausgearbeitet (Smith 1979; Marcuse 1986). In Mietwohnungsmärkten wie Berlin können die Angebotsmieten als aussagekräftiger Indikator für die Ertragerwartung immobilienwirtschaftlicher Akteure gelten. Je höher die Preise für neue Mietverträge in einem Gebiet, desto stärker wirkt der Wohnungsmarkt als Medium der sozialen Aufwertung, weil fast nur noch ökonomisch solvente Haushalte zuziehen können.

Für Berlin weisen Mietpreise der Angebotsmieten (nettokalt) nach Jahren der Stagnation seit Anfang der 2000er Jahre stadtweit einen deutlichen Aufwertungsstrend auf. Allein zwischen 2007 und 2013 sind die Mietpreise im Durchschnitt um 2,07 Euro/m² von 5,89 auf 7,95 Euro/m² gestiegen – das entspricht einer Steigerung von über 35 % (GSW 2007; GSW 2013). Lediglich für zwei der 188 Postleitzahlbezirke Berlins (13057 Falkenberg und 13627 Siemensstadt) wurde für den Untersuchungszeitraum ein rückläufiger Mieltrend festgestellt. Wie bei den soziodemografischen Daten weisen auch die Angebotsmietpreise eine enorme Spannweite auf. Die Preisdifferenz zwischen den PLZ-Bezirken mit der höchsten und niedrigsten Angebotsmiete betrug 2013 mehr als 8 Euro/m² (GSW Wohnungsmarktreport 2007, 2013).

Ein Blick auf die räumliche Verteilung der teuersten und preiswertesten Wohnungsbe-

stände gibt erste Hinweise auf die Schwerpunkte der Aufwertung und mögliche Zielgebiete von Verdrängungsbetroffenen.

Die räumlichen Schwerpunkte der Hochpreismieten haben sich zwischen 2007 und 2013 deutlich verschoben. Konzentrierten sich die höchsten Angebotsmieten noch vor wenigen Jahren ausschließlich auf die City-Lagen in Ost- und Westberlin sowie die Villenviertel im Südwesten der Stadt, haben aktuell eine Reihe von innerstädtischen Gründerzeitquartieren Anschluss an die Spitzengruppe gefunden. Wohnungsbestände in Prenzlauer Berg, Kreuzberg und Tiergarten (jeweils zwei Planungsräume) haben dabei die traditionellen bürgerlichen Wohnquartiere im Südwesten abgelöst.

Diese starke Konzentration der Hochpreisangebote in Innenstadtlagen spiegelt sich in den ausschließlich peripheren Lagen der Gebiete mit den preiswertesten Wohnungsbeständen. Doch auch hier ist eine zunehmende räumliche Streuung zu beobachten. Blieben die preiswertesten Mieten noch 2007 auf Gebiete in den drei Großsiedlungen Marzahn, Hellersdorf und Märkisches Viertel beschränkt, zählen 2013 auch Wohnungsbestände im Falkenhagener Feld (Spandau) und in Hohenschönhausen zur Gruppe mit den preiswertesten Mieten. Mit der Wilhelmstadt (Spandau) ist 2013 auch ein Altbauquartier vertreten.

Insbesondere das Aufrücken von Wohnungsbeständen der innerstädtischen Altbaugebiete (Prenzlauer Berg und Kreuzberg) in die Spitzengruppe der Angebotsmieten verweist auf eine Veränderungsdynamik. Auf der Suche nach möglichen Gentrification-Gebieten sollten also vor allem jene Planungsräume identifiziert werden, in denen im Untersuchungszeitraum die stärksten Veränderungen festgestellt wurden.

Starke Mietsprünge lassen sich vor allem für innerstädtischen Altbauquartiere feststellen. Die Wohnungsbestände in Kreuzberg und im nördlichen Neukölln sind fast flächendeckend betroffen und stellen einen Anteil von 80 % der Gebiete mit den stärksten Mietentwicklungen. Auffallend sind die deutlich unterdurchschnittlichen Ausgangsmieten (2007) in diesen Bereichen. Wie für Gentrification-Prozesse typisch, wurden dort innerhalb weniger Jahre Ge-

Tabelle 4
Geographische Struktur LOR-Planungsräume nach höchsten und niedrigsten Mietpreisen in Berlin 2007–2013

Top-20 Angebotsmieten (n=424)				Bottom-20 Angebotsmieten (n=424)			
2007	Innen	Außen	gesamt	2007	Innen	Außen	gesamt
Ost	6	0	6	Ost	0	17	17
West	8	6	14	West	0	3	3
alle	14	6	20	alle	0	20	20
2013	Innen	Außen	gesamt	2013	Innen	Außen	gesamt
Ost	10	0	10	Ost	0	13	13
West	10	0	10	West	0	7	7
alle	20	0	20	alle	0	20	20

Quelle: GSW Wohnungsmarktreport 2007, 2013; eigene Berechnungen

Tabelle 5
Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin 2007 bis 2013, Top-20 der LOR-Planungsräume (n=424) mit der stärksten Aufwertungsdynamik

LOR-Planungsraum		PLZ	Bezirk	Angebotsmietpreis (in Euro/m ²)		
				Anstieg	2007	2013
02030402	Wrangelkiez	10997	Kreuzberg	5,09	5,33	10,42
02030302	Lausitzer Platz	10997	Kreuzberg	5,09	5,33	10,42
02020206	Graefekiez	10967	Kreuzberg	5,00	5,99	10,99
08010301	Reuterkiez	12047	Neukölln	4,75	5,28	10,03
08010302	Bouchéstraße	10999	Kreuzberg	4,41	6,09	10,50
02030301	Oranienplatz	10999	Kreuzberg	4,41	6,09	10,50
02030401	Reichenberger Straße	10999	Kreuzberg	4,41	6,09	10,50
08010303	Donastraße	12045	Neukölln	4,23	4,98	9,21
01011303	Alexanderplatzviertel	10178	Mitte	4,21	8,79	13,00
01011103	Lützowstraße	10785	Moabit	4,18	7,05	11,23
01011105	Nördl. Landwehrkanal	10785	Neukölln	4,18	7,05	11,23
01011104	Körnerstraße	10785	Neukölln	4,18	7,05	11,23
02020204	Urbanstraße	10961	Kreuzberg	4,18	6,34	10,52
03071536	Teutoburger Platz	10435	Prenzlauer Berg	4,16	7,77	11,93
03071537	Kollwitzplatz	10435	Prenzlauer Berg	4,16	7,77	11,93
08010213	Körnerpark	12053	Neukölln	3,94	4,82	8,76
08010212	Rollberg	12053	Neukölln	3,94	4,82	8,76
08010211	Flughafenstraße	12053	Neukölln	3,94	4,82	8,76
02020203	Viktoriapark	10965	Kreuzberg	3,90	6,65	10,55
02020205	Chamissokiez	10965	Kreuzberg	3,90	6,65	10,55
<i>Durchschnittsmiete der Top-20</i>				4,26	5,91	10,71
<i>Durchschnittsmiete Berlin</i>				2,07	5,89	7,95

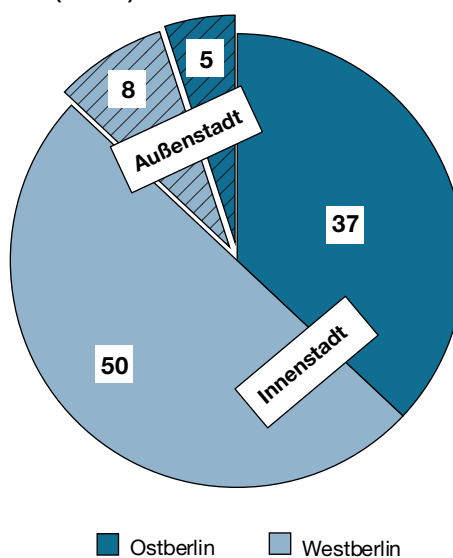
Quelle: GSW Wohnungsmarktreport 2007, 2013; eigene Berechnungen

bierte mit stark unterdurchschnittlichen in solche mit deutlich überdurchschnittlichen Mietertragsersparungen verwandelt.

Ein Blick auf eine größere Gesamtheit (Top-100) bestätigt die starken Veränderungen in den Westberliner Innenstadtgebieten. Die Hälfte aller Gebiete mit einem stark überdurchschnittlichen Mietpreisanstieg ist dort zu finden. Neben Kreuzberg (12 LOR-Planungsräume) und Neukölln (10) sind auch Wohnviertel in Moabit (7), Schöneberg (7), Wedding (4), und Tiergarten (3) in der TOP-100 der stärksten Mietdynamik zu finden. In der Ostberliner Innenstadt ist es fast der gesamte Altbaubereich innerhalb des S-Bahn-Ringes in Mitte (8), Friedrichshain (13) und Prenzlauer Berg (10).

Auffallend ist – wie schon bei den Miethöhen – der starke Unterschied zwischen Innenstadt und Randlagen. Außerhalb des S-Bahn-Ringes wurden lediglich in 13 Planungsräumen Mietanstiege festgestellt, die deutlich über dem stadtweiten Trend liegen.

Abbildung 2
Räumliche Verteilung der 100 LOR-Planungsräume mit den stärksten Aufwertungsdynamiken der Angebotsmieten in Berlin 2007 bis 2013 (n=424)



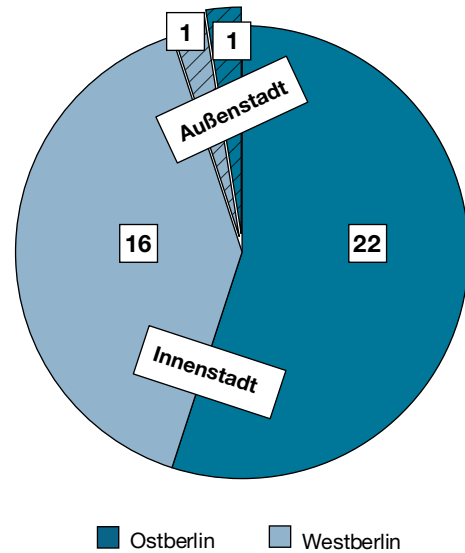
Quelle: SenStadt 2008; SenStadtUm 2014; GSW Wohnungsmarktreport 2007, 2013 und eigene Berechnungen

Wann wird Aufwertung zur Gentrification?

Die dargestellte Dynamik von sozialer Lage und Mietpreisen kann als notwendige Voraussetzungen für eine Gentrification angesehen werden. Ohne eine soziale Aufwertung und eine immobilienwirtschaftliche Ertragssteigerung keine Gentrification. Doch soziale Aufwertungsbefunde und festgestellte Mietpreissteigerungen sind keine hinreichenden Indikatoren für einen Gentrification-Prozess.

Als Kriterium für einen Gentrification-Befund wird daher eine umfassende und relationale Aufwertung als doppelte Bedingung vorgeschlagen. Als umfassend wird dabei ein mehrdimensionaler Aufwertungsprozess verstanden, der sowohl die soziodemografische als auch die wohnungswirtschaftliche Dimension einschließt. Als relational sollen alle Aufwertungsprozesse gelten, die in ihrer Dynamik über dem gesamtstädtischen Trend liegen.

Abbildung 3
Räumliche Struktur der Gentrification-Gebiete in Berlin 2007 bis 2013 (n=40)



Quelle: SenStadt 2008; SenStadtUm2014; GSW Wohnungsmarktreport 2007, 2013 und eigene Berechnungen

Tabelle 6
Indikation von Planungsräumen mit umfassenden und relationalen Aufwertungs dynamiken in Berlin, 2007 bis 2013

Mietdynamik 2007 bis 2013	Sozialdynamik 2007 bis 2013		
	Top-100	Mittel (n=224)	Bottom-100
Top-100	40	51	9
Mittel (n=224)	48	115	61
Bottom-100	12	58	30

Quelle: SenStadt 2008; SenStadtUm2014; GSW Wohnungsmarktreport 2007, 2013 und eigene Berechnungen

Tabelle 7
Übersicht der Berliner Aufwertungsgebiete nach Altbezirken 2007 bis 2013

Bezirk	Anzahl LOR	Einwohner	Mietpreise			Sozialranking		
			2007	2013	Differenz	2007	2013	Differenz
Prenzlauer Berg	8	101 934	7,02	10,53	+ 3,50	175	130	+ 45
Friedrichshain	10	90 788	6,19	9,69	+ 3,50	234	188	+ 46
Kreuzberg	7	87 987	5,95	10,56	+ 4,60	333	305	+ 28
Neukölln	5	75 822	5,08	9,00	+ 3,92	357	322	+ 34
Mitte	3	38 129	8,13	11,95	+ 3,82	108	90	+ 17
Pankow	1	32 896	5,81	8,56	+ 2,75	189	158	+ 31
Charlottenburg	3	17 591	6,60	9,83	+ 3,23	267	235	+ 32
Treptow	1	10 981	5,66	8,51	+ 2,85	301	278	+ 23
Tiergarten	1	3 913	7,05	11,23	+ 4,18	368	348	+ 20
Wilmerdorf	1	2 854	6,70	9,95	+ 3,25	174	150	+ 24
Gesamt	40	462 895	6,29	10,02	+ 3,73	250	214	+ 36

Quelle: SenStadt 2008; SenStadtUm2014; GSW Wohnungsmarktreport 2007, 2013 und eigene Berechnungen

Bezogen auf das Berliner Beispiel müssten demnach all jene Planungsräume als Gentrification-Gebiete gelten, die sowohl in der Sozialdynamik als auch beim Mietpreisanstieg überdurchschnittliche Werte aufweisen.

Von den 424 auswertbaren Planungsräumen sind 40 Gebiete in der Schnittmenge der Top-100-Gebiete mit der höchsten Miet- bzw. Sozialdynamik (Tab. 6). Fast alle dieser 40 Gentrification-Gebiete liegen innerhalb des S-Bahnringes und verteilen sich auf insgesamt zehn verschiedene Teilräume in beiden Teilen der Stadt. Durch die dichte Bebauung leben über 460 000 Menschen in den Gentrification-Gebieten.

Trotz der Streuung über weite Teile der Innenstadt lassen sich mit Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg und Neukölln deutliche Schwerpunkte der Gentrification in Berlin identifizieren, in denen sich die Hälfte aller Gentrification-Quartiere ballen (Tab. 7).

Verschiedene Gesichter der Gentrification

Ein Blick auf die Einzeldynamiken der Aufwertung zeigt, dass diese einen unterschiedlichen Einfluss auf die Gentrification-Prozesse haben. So weisen die ehemaligen Ostberliner Sanierungsgebiete (Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain) eine geringere Mietpreisdynamik auf als die Westberliner Aufwertungshotspots in Kreuzberg und Neukölln. Dafür fällt dort die soziale Dynamik geringer aus als in Prenzlauer Berg und Friedrichshain. Ausgehend von diesen unterschiedlichen Komponenten der Aufwertungs-dynamik und der jüngeren Stadtentwicklungsgeschichte lassen sich zwei Typen der Gentrification in der Berliner Innenstadt identifizieren.

Eskalation der Aufwertung und Verdrängung in den ehemaligen Sanierungsgebieten Ostberlins

Die aktuellen Aufwertungs-dynamiken in ehemaligen Sanierungsgebieten in Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain haben sowohl in der sozialen als auch in der wohnungswirtschaftlichen Dimension einen relativ hohen Ausgangsstatus und können als fortgesetzte Gentrification angesehen wer-

den. Nach den umfassenden Sanierungsarbeiten in den 1990er und 2000er Jahren gibt es nur noch wenige Modernisierungsspielräume in den Gebieten. Mietsteigerungen und Verdrängungsprozesse haben sich von einer baulich-physisch Aufwertung der Baubestände weitgehend entkoppelt und immobilienwirtschaftliche Ertragssteigerungen erfolgen vor allem im Bereich der Bestandsmieterhöhung, der Neuvermietung, der Umwandlung in Eigentumswohnungen und durch teure Neubauten.

Insbesondere auslaufende Mietpreisbindungen für Wohnungen, die in den Anfangsjahren der Stadterneuerung im Rahmen von Förderprogrammen modernisiert wurden (Bernt 2003: 193 ff.) und die zeitlich begrenzten Wirkungen der Mietobergrenzen (siehe Holm 2006: 89 ff.) stehen für ein Verblässen der sozialen Elemente der staatlich initiierten Sanierungsprogramme in Ostberlin. Damit haben sich eben jene Prognosen bestätigt, die schon vor über zehn Jahren eine zeitlich verzögerte Verdrängung vorhergesagt haben: „Auch ärmere Haushalte haben durch die Mietregulation eine gewisse Zeit die Möglichkeit, ein ihrem Einkommen entsprechendes Wohnungsangebot im Gebiet zu finden. Da diese Regulationen aber nach einer bestimmten Frist auslaufen, ist ihre Verdrängung damit im besten Fall aufgeschoben, aber nicht aufgehoben.“ (Bernt/Holm 2002: 146).

Neben der temporären Ausgestaltung der sozialen Instrumente sind die aktuellen Mietsteigerungen vor allem auf die spezifische Ökonomie der Stadterneuerung in Ostberlin zurückzuführen, die einen, von den lokalen Einkommensverhältnissen der damaligen Gebietsbevölkerung unabhängigen, Höchststandard der Modernisierungsarbeiten forcierte. Sowohl die Förderprogramme als auch die Abschreibungsmöglichkeiten im Rahmen der Sonder-AfA wirkten als Anreizsysteme für möglichst hohe Investitionen, deren Return über direkte und indirekte Zahlungen öffentlicher Gelder unabhängig vom Mietniveau gesichert wurde. Nach Auslaufen der jeweiligen Bindungsfristen sichert der hohe Ausstattungsstandard in den modernisierten Wohnungen eine weitergehende Ausschöpfung der Mieterhöhung in Bestandswohnungen und erhöht den Ver-

drängungsdruck auch auf Langzeitbewohner des Gebietes, die von den Instrumenten der Sanierungssatzungen zunächst vor Mieterhöhungen geschützt wurden.

Eine dritte Komponente der Aufwertungs- dynamik sind die zahlreichen Neubauprojekte im Eigentums- und Hochpreissegment, die in den vergangenen Jahren auf Brachflächen und in Baulücken der ehemaligen Sanierungsgebiete errichtet wurden. So konzentriert sich die Mehrzahl der Townhouses und Luxuswohnbauten Berlins in den ehemaligen Sanierungsgebieten (Holm 2010; Marquardt et al 2012). Grund für diese räumliche Konzentration ist die anhaltende Attraktivität der Gebiete für solvente Nachfragegruppen und das hohe Preisniveau der Neuvermietungen im Altbaubereich. Gerade weil die Preisdifferenz zwischen teuren Altbaubeständen und sehr teuren Neubauwohnungen in der Ostberliner Innenstadt kleiner ist als in anderen Gebieten der Stadt, konnten sich Investoren auf eine entsprechende Nachfrage für ihre Luxuswohnprojekte verlassen. Aus der Perspektive der Gentrification-Forschung kann dieses Phänomen als „super-gentrification“ – also die Aufwertung bereits aufgewerteter Gebiete – beschrieben werden.

Mit Ausnahme der Neubauinvestitionen können die aktuellen Ertragssteigerungen in den ehemaligen Ostberliner Sanierungsgebieten als eine investitionsfreie Aufwertung beschrieben werden, die Steigerungsmöglichkeiten im bereits modernisierten Wohnungsbestand ausschöpfen und einen ökonomischen Verdrängungsdruck auf Bewohner mit mittleren und kleinen Einkommen auslösen. Verdrängung ist in den ehemaligen Sanierungsgebieten vor allem das Ergebnis von immobilienwirtschaftlichen Strategien, die auf eine Ausschöpfung der bestehenden Ertragsmöglichkeiten setzen. In der Konsequenz wird nach Aufhebung der Sanierungssatzungen damit eine Aufwertung in ihrer sozialen Dimension vollendet, die mit der staatlichen Anreizökonomie der 1990er Jahre baulich und wohnungswirtschaftlich vorgegeben wurde. Eine zweite Welle der Modernisierungsverdrängung in Häusern, die zu Beginn der 1990er Jahre saniert wurden, findet bisher nur in Ausnahmefällen statt, auch weil Ertragssteigerungen ohne Investitionen in die Bausubstanz erzielt werden können.

Angestauter Verdrängungsdruck in den Westberliner Innenstadtquartieren

Anders stellt sich die Situation in den Westberliner Innenstadtbezirken Kreuzberg und Nord-Neukölln dar. Ein vergleichsweise einfacher Ausstattungsgrad der Wohnungen und die Jahrzehnte zurückliegenden Modernisierungsaktivitäten der behutsamen Stadterneuerung der 1980er Jahre bieten hier umfassende Aufwertungsspielräume. Vor allem in Kreuzberg hat die behutsame Stadterneuerung mit ihren Fördergeldern und Partizipationsverfahren die langfristige Stabilität einer spezifische Mischung aus traditioneller Arbeiterbevölkerung, türkischen Gastarbeitern und einer subkulturellen Szene ermöglicht und durch die langen Bindungsfristen der öffentlichen Förderprogramme über Jahrzehnte eine immobilienwirtschaftliche Inwertsetzung blockiert und eine niedriges Mietniveau konserviert.

Mit dem Ende der Bindungsfristen steigt seit der Jahrtausendwende die immobilienwirtschaftliche Attraktivität des Gebiets, die sich in einer steigenden Zahl von Grundstücksverkäufen zu immer höheren Preisen manifestiert. Als Erbe der behutsamen Stadterneuerung treffen aktuell sehr hohe Ertragserwartungen auf eine unterdurchschnittliche Sozialstruktur und konstituiert die klassische Ausgangssituation einer Gentrification. Robert Beauregard hat das Vorhandensein einer verdrängungsgefährdeten Bewohnerschaft („economically and politically vulnerable neighborhoods“) und wohnungsbezogener Aufwertungspotenziale („gentrifiable housing“) als die Voraussetzungen einer Gentrification benannt (Beauregard 1986: 40).

Entsprechend konnte in den Aufwertungsgebieten Kreuzberg und Nord-Neukölln ein sehr hoher Verdrängungsdruck festgestellt werden: Eine Bevölkerung mit einem hohen Anteil von Armen trifft auf hohe Mieterwartung. Umso überraschender zunächst die Beobachtung, dass trotz dramatischer Mietsteigerungen die Sozialstrukturen bisher eine relative Stabilität aufweisen. Die verzögerte Verdrängung kann dabei auf verschiedene Ursachen und Rahmenbedingungen zurückgeführt werden.

Die extreme Mietdynamik beschränkt sich zunächst vor allem auf die Wiedervermietung und schlägt sich in den Bestands-

mieten der Altmieten nur gedämpft nieder. Zwar erfolgen im Rhythmus der Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete im Rahmen des Mietrechts auch im Bestand Mietsteigerungen die Verdrängungsprozesse auslösen können. Dennoch bleibt wegen des oftmals niedrigen Ausgangsniveaus zwischen den Bestandsmieten und potentiell höheren Mieten bei Neuvermietung aus Vermietersicht eine erhebliche Ertragslücke.

Das immobilienwirtschaftliche Kalkül in Kreuzberg und Neukölln kann als Ertragserwartungsspekulation beschrieben werden. Immer höher Grundstückspreise werden gezahlt, um Bestandsbauten zu bewirtschaften und im Falle eines Mieterwechsels einen deutlich höheren Mietertrag zu erzielen. Weitergehende Investitionen in die Modernisierung und den Ausbau der Wohnungsbestände sind bisher die Ausnahme. Gerade unter den Bedingungen der extrem hohen Neuvermietungsmiten reduziert sich die ökonomische Rationalität von Investitionen in eine nachhaltige Aufwertung der Bausubstanz. Mathieu van Criekingen hat ähnliche Prozesse einer Gentrification ohne physische Aufwertung als „rental gentrification“ bezeichnet (van Criekingen 2010: 385 ff.). Die Realisierung der Ertragslücken ist in dieser Konstellation unmittelbar an einen Mieterwechsel gekoppelt. Die Verdrängung der Bestandsmieter wird damit in Kreuzberg und Neukölln zur Voraussetzung für eine immobilienwirtschaftliche Inwertsetzung.

Eine Vielzahl von mietrechtlichen Auseinandersetzungen und auch öffentlich ausgetragene Konflikte zwischen Mietern und Eigentümern zeigen, dass Modernisierungsankündigungen und energetische Sanierungen (die nach der jüngsten Mietrechtsreform einer Duldungspflicht unterliegen) immer öfter als Hebel zur Forcierung eines Mieterwechsels genutzt werden (Dossiergruppe 2014).

Die verstärkten stadtpolitischen Mobilisierungen gegen steigende Mieten und Verdrängung sind dabei nicht nur auf die Protestbereitschaft der Verdrängungsbedrohten zurückzuführen, sondern vor allem auf die stadtweiten Mietpreisdynamiken. Die gestiegenen Mieten bei Neuvermietung schränken mögliche Umzugsalternativen

Tabelle 8
Sonderauswertung Wohnungsangebot, Immobilienscout24

		2007	2009	2011	2013
Mietangebote	Anzahl	208 088	200 616	152 797	122 303
	Index	100	96	73	59
„angemessene“ Wohnungen	Anzahl	103 182	84 116	41 954	15 226
	Index	100	82	41	15
	Anteil	50	42	27	12

Quelle: Immobilienscout24 2014; eigene Berechnungen

ein. Eine Auswertung von Wohnungsangeboten zeigt, dass sich das Volumen der insgesamt angebotenen Mietwohnungen in Berlin zwischen 2007 und 2013 von über 200 000 auf etwa 120 000 Angebote verringert hat. Der Anteil von Wohnungen, die unterhalb der Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft (KdU) liegen, hat sich im selben Zeitraum von 50 auf 12 % reduziert. Statt der 103 000 Angebote an solchen angemessenen Wohnungen (2007) waren es 2013 nur noch ca. 15 000 (Sonderauswertung von Wohnungsangeboten von Immoscout24).

Selbst bei starkem Verdrängungsdruck stellt sich die Frage: Wohin? Die Realisierung der hohen Ertragserwartungen setzt preiswerte Alternativen voraus. Die stadtweit gestiegenen Mieten haben dazu geführt, dass ein hoher Verdrängungsdruck eher in der Wohnung kompensiert wird als durch einen Auszug. Neben individuellen Strategien (Untervermietung, Zweitjob, Sparen in anderen Lebensbereichen) kann auch die wachsende Politisierung der Wohnungsfrage durch Hausgemeinschaften, die sich gegen steigende Mieten und drohende Verdrängung organisieren, als Folge des ventillosen Verdrängungsdruckes angesehen werden (Holm 2014).

Gentrification Mainstream und die Wiederkehr der Wohnungsfrage

Unter den Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes und einer zunehmenden räumlichen Ausweitung und Streuung von Aufwertungsgebieten versagen sowohl die individuellen Kompensationsstrategien eines Umzugs in die nächsten preiswerten Bestände, als auch die städtebaulichen Instrumente der Vergangenheit.

Vor allem gegenüber den ökonomischen Strategien einer weitgehend modernisierungslosen Ertragslückenschließung bleiben Modernisierungsaufgaben und Begrenzungen im Rahmen von Sanierungs- und Milieuschutzgebieten ein eher stumpfes Schwert. Der effektive Schutz von Bestandsmietern und der möglichst dauerhafte Erhalt von leistbaren Mietwohnungen erfordert neue Strategien der Wohnungspolitik. Im Berliner Beispiel könnten etwa spezifische Strategien für die knapp 280 000 Wohnungen der kommunalen Wohnungsunternehmen und die knapp 140 000 Sozialwohnungen aus früheren Förderprogrammen entwickelt werden, die diese Bestände dauerhaft dem Marktdruck entziehen. Für

die privaten Wohnungsbestände in den Aufwertungsgebieten sind Instrumente gefragt, die den Kreislauf der Ertragserwartungsspekulation mit ständig steigenden Grundstückspreisen unterbricht. Angesichts der Fülle von 40 Aufwertungsgebieten mit über 450 000 Bewohnern sind dabei wohnungspolitische Strategien jenseits der städtebaulichen Instrumente einer Gebietskulissenpolitik gefragt. Es geht nicht länger um die Frage, wer wo wohnen kann und soll, sondern um die gute alte Wohnungsfrage, wie denn für die Bewohner mit geringem Einkommen ein leistbares Wohnen überhaupt sichergestellt werden kann.

Literatur

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2013: SGB II-Quoten, 2006–2012 nach Berliner Bezirken.
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2014: Fort- und Zuzüge zwischen den Berliner Bezirken 2011.
- Barry, Brian 1985: Islands of Renewal in Seas of Decay. In: Paul E. Peterson (ed.): *The New Urban Reality*. Washington, DC: Brookings Institute, 69–96.
- Beauregard, Robert A. 1986: The chaos and complexity of gentrification. In: Neil Smith/Peter Williams (eds.): *Gentrification of the City*, Boston: Allen & Unwin, 35–55.
- Bernt, Matthias 1998: *Stadterneuerung unter Aufwertungsdruck*. Bad Sinsheim: Pro Universitate.
- Bernt, Matthias 2003: Rübergeklappt. Die „Behutsame Stadterneuerung“ im Berlin der 90er Jahre, Berlin: Schelzky&Jeep.
- Bernt, Matthias; Holm, Andrej 2002: Gentrification in Ostdeutschland: der Fall Prenzlauer Berg. In: *Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften*, 41/2, 125–150.
- Brake, Klaus; Herfert, Günther (Hrsg.) 2012: *Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland*. Wiesbaden: Springer VS.
- Brühl, Hasso u.a. 2005: *Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance?* Difu-Beiträge zur Stadtforschung, 41. Berlin: DIFU.
- Cameron, Stuart 2003: Gentrification, Housing Redifferentiation and Urban Regeneration: ‚Going for Growth‘ in Newcastle upon Tyne. In *Urban Studies*, Vol. 40/12, 2367–2382.
- Davidson Mark; Lees Loretta 2005: New-build ‚gentrification‘ and London’s riverside renaissance. In: *Environment and Planning A*, Vol. 37/7, 1165–1190.
- Dörfler, Thomas 2010: *Gentrification in Prenzlauer Berg? Milieuwandel eines Berliner Sozialraums seit 1989*. Bielefeld: transcript.
- Dossiergruppe 2014: ein Recht auf Stadt für alle. 2. Mahnung. Zweites mietenpolitisches Dossier. Berlin (<http://mietendossier.blogspot.de/images/2.Mietendossier2014.pdf>, zuletzt aufgerufen am 26.05.2014).
- Dutton, Paul 2005: Outside the Metropole: gentrification in provincial cities or provincial gentrification? In: Rowland Atkinson/Gary Bridge (eds.): *Gentrification in a Global Context. The new urban colonialism*. London: Routledge, 209–224.
- Friedrichs, Jürgen 1996: Gentrification: Forschungsstand und methodologische Probleme. In: Jürgen Friedrichs/Robert Keschkes (Hg.): *Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse*. Opladen: Leske+Budrich, 13–40.
- Ghose, Rina 2007: Big Sky or Big Sprawl? Rural Gentrification and the Changing Cultural Landscape of Missoula, Montana. In: *Urban Geography*, Vol. 25/6, 528–549.
- Glass, Ruth 1964: Introduction: aspects of change. In: Centre for Urban Studies (ed.): *Aspects of Change*. London: McGibbon and Kee, xviii-xix.
- GSW 2007: *GSW Marktmonitor 2007*.
- GSW 2013: *GSW Marktmonitor 2013*.
- Häberle, Caroline; Schulz, Guido 2014: *Wissenschaftliche Bibliographie zu Gentrifizierung in Berlin. Dokumentation und Auswertung. Studienarbeit im Rahmen eines MA-Projektseminars im Wintersemester 2013/14 am Institut für Sozialwissenschaften der Humboldt-Universität zu Berlin* (<http://gentrificationberlin.wordpress.com/category/projektseminar-gentrification/online-bibliographie/>).
- Hackworth, Jason; Smith, Neil 2001: The changing state of gentrification. In: *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Vol. 92/4, 464–477.
- Hannemann, Christine 1993: Stadterneuerung = Bevölkerungserneuerung? Anmerkungen zu sozialräumlichen Konsequenzen der Berliner Stadterneuerung. In: *Jahrbuch Stadterneuerung 1993*. Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin, 227–233.
- Häußermann, Hartmut; Holm, Andrej; Zunzer, Daniela 2002: Stadterneuerung in der Berliner Republik. Modernisierung in Berlin-Prenzlauer Berg. Reihe: Stadt, Raum und Gesellschaft, Bd. 16; Opladen: Leske + Budrich.
- Hjort, Susanne 2009: Rural gentrification as a migration process: Evidence from Sweden. In: *Migration Letters*, Vol. 9/1, 91–100.
- Holm, Andrej 2006: *Die Restrukturierung des Raumes. Machtverhältnisse in der Stadterneuerung der 90er Jahre in Ostberlin*. Bielefeld: transcript.
- Holm, Andrej 2010: Townhouses, Urban Village, Car Loft. Berliner Luxuswohnanlagen als „dritte Welle“ der Gentrification. In: *Geographische Zeitschrift*, Vol. 98, Heft 2, 100–115.
- Holm, Andrej 2013: Berlin’s Gentrification Mainstream. In: Holm, Andrej; Grell, Britta, Bernt, Matthias (eds.) 2013: *The Berlin Reader. A Compendium on Urban Change and Activism*. Bielefeld: transcript-Verlag, 171–187.
- Holm, Andrej 2014: Reclaim Berlin. In: Holm, Andrej (Hg.): *Reclaim Berlin. Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt*. Berlin/Hamburg: Assoziation A, 7–24.
- Immoscout24 2014: *Sonderauswertung der Angebotsmieten in Berlin*. Berlin: Immoscout24.
- 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.
- Krajewski, Christian 2006: *Urbane Transformationsprozesse in zentrumsnahen Stadtquartieren – Gentrifizierung und innere Differenzierung am Beispiel der Spandauer Vorstadt und der Rosenthaler Vorstadt in Berlin*. Institut für Geographie, Münster.
- Ley, David 1996: *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*, Oxford: Oxford University Press.
- Marcuse, Peter 1986: Abandonment, gentrification, and displacement: the linkages in New York City. In: Neil Smith/Peter Williams (eds.): *Gentrification of the City*, Boston: Allen & Unwin, 153–177.
- Marquardt, Nadine; Füller, Henning; Glasze, Georg; Pütz, Robert 2013: *Shaping the Urban Renaissance: New-build Luxury Developments in Berlin*. In: *Urban Studies*, 50/8, 1540–1556.
- Marquardt, Tanja 2006: *Käthes neue Kleider. Gentrification am Berliner Kollwitzplatz in lebensweltlicher Perspektive*. Tübingen: Vereinigung für Volkskund.
- Phillips, Martin 2005: Differential productions of rural gentrification: illustrations from North and South Norfolk. In: *Geoforum*, Vol. 36/4, 477–494.
- Rérat, Patrick; Söderström, Ola; Piguet, Etienne; Besson, Roger 2009: From urban wastelands to new-build gentrification: The case of Swiss cities. In: *Population, Space and Place (Special Issue Paper)* (<http://www3.interscience.wiley.com/cgi-bin/fulltext/122617447/PDFSTART>, zuletzt aufgerufen am 23.03.2010).
- Robert A. Beauregard 1986: The Chaos and Complexity of Gentrification. In: Smith, Neil; Williams, Peter (eds.): *Gentrification of the City*. London New York: ??, 35–55.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2008: *Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2007*. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2014: *Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2013*. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.
- 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), 538–548.
- Smith, Neil 2002: *New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy*. In: *Antipode* 34, 427–50.
- Stadtplanungsamt Frankfurt am Main 2014: *Pilotstudie zu Anforderungen an ein kleinräumiges Monitoring in Frankfurt am Main. Ausschreibung des Stadtplanungsamtes der Stadt Frankfurt am Main*.
- van Crielingen, Mathieu 2010: ‚Gentrifying the re-urbanisation debate‘, not vice versa: the uneven socio-spatial implications of changing transitions to adulthood in Brussels. *Population, Space and Place*, 16(5), 381–394.
- Visser, Gustav; Kotze, Nico 2008: *The State an New-build Gentrification in Central Cape Town, South Africa*. In: *Urban Studies*, Vol. 45, No. 12, 2565–2593 .
- Wyly, Elvin; Hammel, Daniel 1999: Islands of decay in seas of renewal: Housing policy and the resurgence of gentrification. In: *Housing Policy Debate*, Vol. 10/4, 711–771.