



PROJEKTBERICHT

**ENTWICKLUNG DER GENTRIFICATION-FORSCHUNG
IN DEUTSCHLAND 1980 BIS 2014**

GEFÖRDERT DURCH DIE
FRITZ THYSSEN STIFTUNG

JAN ÜBLACKER

BETREUER:

PROF. DR. JÖRG BLASIUS
UNIVERSITÄT BONN

PROF. DR. JÜRGEN FRIEDRICHS
UNIVERSITÄT ZU KÖLN

DR. JAN GLATTER
UNIVERSITÄT ZU KÖLN

DR. ANDREJ HOLM
HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

BERLIN / BONN / KÖLN
Juni 2015

Danksagung

Finanziert wurde das Projekt von der Fritz-Thyssen-Stiftung, der an dieser Stelle großer Dank ausgesprochen wird.

Weiterer Dank gilt den Kolleginnen und Kollegen, die geholfen haben, Qualifikationsarbeiten zu nennen und diese zuzusenden. Es ist ein außerordentlicher Akt kollegialer Kooperation.

Inhalt

1	Einleitung	5
2	Methode der Recherche	8
3	Exkurs: Der Mehrwert von Qualifikationsarbeiten.....	10
4	Beschreibung der erfassten Qualifikationsarbeiten	11
5	Methode zur Untersuchung der Qualifikationsarbeiten.....	15
6	Beschreibung der untersuchten Qualifikationsarbeiten	17
6.1	Fragestellungen der Gentrification-Forschung.....	18
6.2	Methoden und Daten der Gentrification-Forschung.....	21
6.3	Untersuchungsgebiete der Gentrification	25
6.4	Theorien und Konzepte der Gentrification.....	28
6.4.1	Definitionen	28
6.4.2	Erklärungen für Gentrification.....	30
6.4.3	Verlaufsmodelle	30
6.4.4	Definitionen der Akteure der Gentrification.....	31
6.4.5	Begleitkonzepte der Gentrification	35
6.5	Empirische Befunde der baulichen Dimension	35
6.5.1	Mieten	36
6.5.2	Sanierungsgrad.....	37
6.5.3	Neubau	40
6.5.4	Merkmale der Wohnung	41
6.5.5	Eigentumsstrukturen	42
6.5.6	Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserungen.....	43
6.5.7	Leerstand.....	44
6.5.8	Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	45
6.5.9	Wohnungsmarkt.....	45
6.5.10	Immobilienpreise	46
6.5.11	Bodenrichtwerte	47
6.5.12	Geförderter Wohnraum.....	47
6.5.13	Denkmalschutz.....	47
6.5.14	Weitere Indikatoren der baulichen Dimension	48
6.6	Empirische Befunde der sozialen Dimension.....	48
6.6.1	Alter	49
6.6.2	Haushaltsform	50
6.6.3	Einwohnerentwicklung	52
6.6.4	Tätigkeit	54
6.6.5	Migrationshintergrund	54
6.6.6	Zuzugsmotive.....	56
6.6.7	Einkommen	57
6.6.8	Mobilität.....	57
6.6.9	Wohndauer.....	59

6.6.10	Bildungsgrad	59
6.6.11	Transferleistungen.....	59
6.6.12	Lebensstile	60
6.6.13	Akteure der Gentrification	61
6.6.14	Weitere Indikatoren der sozialen Dimension.....	64
6.7	Empirische Befunde der gewerblichen Dimension	64
6.7.1	Gewerbebezogene Indikatoren.....	65
6.7.2	Kundenbezogene Indikatoren	66
6.7.3	Baulich-physische und immobilien-wirtschaftliche Eigenschaften der Ladenlokale	67
6.7.4	Angebotsbezogene Indikatoren.....	67
6.7.5	Kategorisierung des Gewerbes.....	67
6.8	Empirische Befunde der symbolischen Dimension.....	70
6.8.1	Räumliche Stereotypen	72
6.8.2	Attribuierungen/Charakterisierungen.....	73
6.8.3	Begriffsübertragungen	75
6.8.4	Intensität der Berichterstattung	76
6.8.5	Bewertung	77
6.8.6	Zukunftsrhetorik	78
6.8.7	Phänomene der symbolischen Dimension	78
6.8.8	Besonderheiten medialer Berichterstattung	80
6.9	Empirische Befunde zu Verdrängung.....	80
6.10	Empirische Befunde zu Konflikten und Protesten	82
6.10.1	Ursachen für Proteste und Konflikte.....	83
6.10.2	Formen des Protests	83
6.11	Empirische Befunde zu Steuerungsmöglichkeiten	84
6.11.1	Sanierungssatzungen	84
6.11.2	Erhaltungssatzungen	85
6.11.3	Programmgebiete der „Sozialen Stadt“	86
6.11.4	Mietpreisbindungen	87
6.11.5	Weitere Programme	87
7	Zusammenfassung.....	88
7.1	Qualifikationsarbeiten zur Gentrification in Deutschland.....	88
7.2	Rezeption der Gentrification-Theorie in den Qualifikationsarbeiten	89
7.3	Bedeutung der Gentrification in deutschen Städten	90
	Literatur	93
	Verzeichnisse	95
	Anhang.....	97

1 Einleitung

Das zu untersuchende Phänomen der Gentrification¹ beschreibt einen Prozess der reinvestiven immobilienwirtschaftlichen Inwertsetzung, der mit einem Zuzug statushöherer Bewohnergruppen einhergeht. Immobilienwirtschaftlich handelt es sich um eine Wiederaufwertung von Baustrukturen, die zu einer monetär messbaren Wertsteigerung von Grundstücken und Gebäuden führt, d. h. die Grundstücks- und Mietpreise steigen. Sozialräumlich ist Gentrification eine besondere Erscheinungsform der Segregation, d. h. der residentiellen Differenzierung der Bevölkerung nach Einkommen, Migrationshintergrund oder Bildung. Gentrification ist somit gekennzeichnet durch eine sozialräumliche (Um-)Sortierung, die vertikalen und horizontalen Merkmalen sozialer Ungleichheit folgt. Der komplexe Aufwertungsprozess der Gentrification lässt sich durch vier Dimensionen strukturieren – die bauliche, die soziale, die gewerbliche und die kommunikativ-semantische Aufwertung (Friedrichs 1996; Krajewski 2006; Glatter 2007).

Die wissenschaftliche Diskussion diesbezüglich setzte sich vor allem mit verschiedenen Definitionen, Indikatoren, Methoden und Dimensionen der Gentrification auseinander. Zudem wurden Versuche unternommen, die relevanten Akteure, Erklärungs- und Verlaufsmodelle zu beschreiben sowie Steuerungsmöglichkeiten der Gentrification aufzuzeigen (Glatter 2006; Lees et al. 2010). Dennoch lassen die Forschungsergebnisse eine Fülle von grundlegenden Lücken hinsichtlich der Erklärungskonzepte, der Abgrenzung bzw. Beschreibung von Akteuren und von Gentrificationerscheinungen erkennen (Bernt et al. 2010).

Neben dem wissenschaftlichen gibt es auch einen alltagsweltlich-politischen Diskurs über Gentrification. Dabei wird Gentrification vielfach ausgehend von der moralisch werten Unterscheidung positiver/negativer Folgen betrachtet, wobei der Begriff „Gentrification“ oft negativ besetzt ist und als „dirty Word“ gilt (Lees et al. 2010). Eine der zentralen Ursachen dafür liegt in der Verdrängung alteingesessener und meist einkommensschwächerer Bewohner. Die aktuellen Proteste gegen Aufwertungsprozesse in innenstadtnahen Wohnquartieren (z. B. Hamburg: Gängeviertel, Schanzenviertel, St. Pauli; Berlin: Kreuzberg, Neukölln) greifen diese Problematik auf und symbolisieren zudem die Angst der Bewohner vor der Überprägung der Quartiere durch neue Akteure und Nutzungsformen sowie dem Verlust von Originalität, Vertrautheit und Authentizität. Dabei stellt sich die Frage, ob der Prozess der Gentrification per se negativ zu werten ist oder ob Gentrification auch als Chance, d. h. als Stadtentwicklungsstrategie verstanden werden kann, um bspw. benachteiligte Quartiere zu revitalisieren.

Der Prozess der Gentrification wurde erstmals in den 1960er Jahren von der angelsächsischen Stadtforschung analysiert und ist seit Ende der 1980er Jahre auch in Deutschland Thema wissenschaftlicher Untersuchungen. Das Forschungsinteresse lag zunächst bei Gentrificationprozessen in westdeutschen Städten, wobei sich der Fokus darauf richtete, die „nordamerikanischen Forschungsergebnisse zu systematisieren und strenger theoretisch zu formulieren“ (Dangschat/Friedrichs 1988: 7; vgl. auch Dangschat 1988; Blasius/Dangschat 1990; Friedrichs/Kecskes 1996). Die Diskussion über Gentrification in Westdeutschland verstumm-

¹ Die Begriffe Gentrification und Gentrifizierung werden in der wissenschaftlichen Forschung nicht unterschieden und im Weiteren daher synonym verwendet.

te ab Mitte der 1990er Jahre fast völlig, während sie in der ostdeutschen Stadtforschung vor dem Hintergrund einschneidender politischer, ökonomischer und sozialer Veränderungen und deren Folgen für Quartiersentwicklungen zu einem zentralen Thema wurde (Wiest 1997; Friedrich 2000, Bernt/Holm 2002; Glatter/Killisch 2004; Wiest/Hill 2004a, 2004b; Glatter 2007; Glatter/Wiest 2008). Dabei standen die vielfach beobachteten Aufwertungsprozesse von Innenstädten und innenstadtnahen Wohnquartieren im Kontext der Diskussion um eine „Reurbanisierung“ oder „Renaissance der Innenstädte“ im Fokus der Aufmerksamkeit (Brühl et al. 2005; Glatter/Siedhoff 2008; Dangschat 2009; Brake/Herfert 2011). Seit Ende der 2000er Jahre hat die Debatte um Gentrification eine weitere Belebung erfahren, was sich in einer Reihe jüngerer Publikationen (u. a. Breckner 2010; Frank 2011; Holm 2011; Krajewski 2013), Tagungen (Dresden 2010; Köln 2012; Aachen 2013) und einer intensiven öffentlichen Gentrification-Diskussion zeigt. Auch die internationalen Forschungsergebnisse verdeutlichen, dass Gentrification heute als globales Phänomen in Städten jeder Größe beobachtet werden kann und somit als typische Erscheinung postmoderner Stadtentwicklung gilt (vgl. Smith 2002; Atkinson/Bridge 2005; Lees et al. 2010; Breckner 2010).

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung hatte eine interdisziplinäre Forschergruppe bestehend aus Prof. Jörg Blasius (Universität Bonn), Prof. Jürgen Friedrichs (Universität zu Köln), Dr. Jan Glatter (Universität zu Köln) und Dr. Andrej Holm (Humboldt-Universität zu Berlin) im März 2013 ein Forschungsprojekt bei der Fritz-Thyssen-Stiftung für Wissenschaftsforschung eingereicht.

Ziel des Vorhabens ist es, die empirischen Befunde der unpublizierten Literatur zur Gentrification in Deutschland aufzubereiten. Im Einzelnen geht es um folgende Untersuchungsfragen:

1. Welche empirischen Untersuchungen zur Gentrification wurden in deutschen Städten an Hochschulen, Forschungsinstituten und im Auftrag der Kommunen im Zeitraum von 1980 bis 2014 durchgeführt?
2. Welche Paradigmen der deutschen Gentrification-Forschung lassen sich anhand der vorliegenden Forschungsarbeiten erkennen? Welche theoretischen Ansätze werden verwendet?
3. Ist die Entwicklung kumulativ? Gibt es übereinstimmende Ergebnisse?
4. In welcher Weise wird auf die internationale Literatur eingegangen, u. a. in der Theorie, den Akteuren, den Methoden und den Ergebnissen?
5. Welche empirische Relevanz haben Prozesse der Gentrification in der gegenwärtigen Stadtentwicklung in Deutschland?

Die Fritz-Thyssen-Stiftung förderte das im September 2013 gestartete Projekt mit einer Laufzeit von eineinhalb Jahren. Der vorliegende Projektbericht stellt die Vorgehensweise und die Forschungsergebnisse vor. Zur Beantwortung der Forschungsfragen wird zunächst die Recherche und Auswahl der für den Zeitraum 1980 bis 2014 erfassten Qualifikationsarbeiten beschrieben (Abschnitt 2 bis 4). Nach der Erläuterung der Methode zur inhaltlichen Analyse der Qualifikationsarbeiten (Abschnitt 5) werden in Abschnitt 6 zunächst deren Fragestellungen (Abschnitt 6.1), Methoden und Daten (Abschnitt 6.2), Untersuchungsgebiete (Abschnitt 6.3) und theoretische wie konzeptionelle Fundierungen (Abschnitt 6.4) dargestellt. Die darauf

folgenden Teile des Projektberichts widmen sich der zusammenfassenden Wiedergabe der empirischen Befunde der untersuchten Qualifikationsarbeiten (Abschnitt 6.5 bis Abschnitt 6.11).

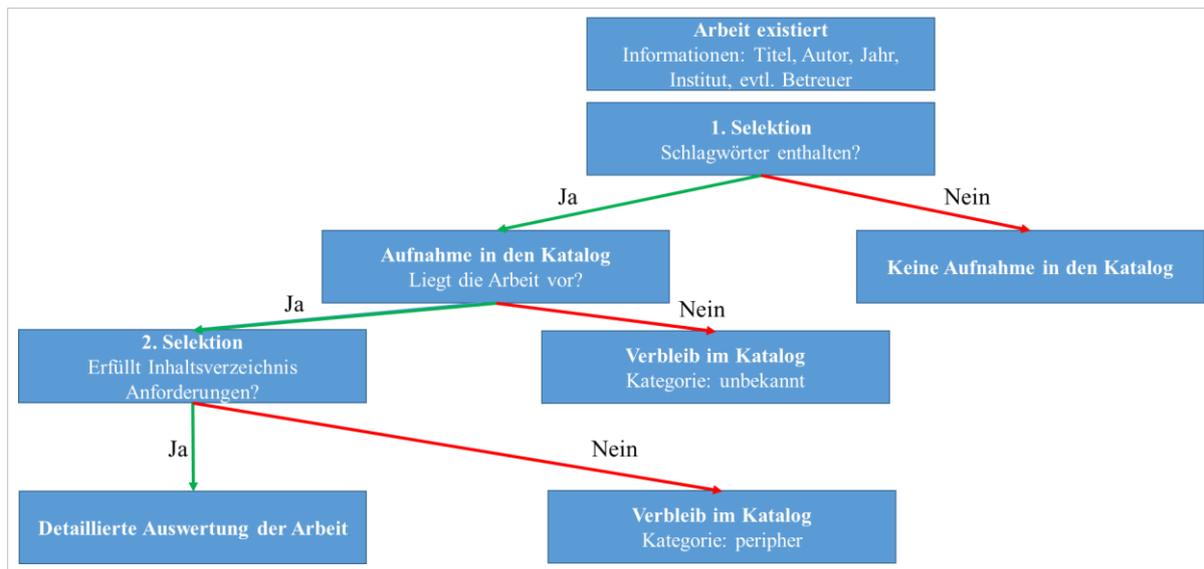
2 Methode der Recherche

Ziel des ersten Arbeitsschrittes war es, die wissenschaftlichen Qualifikationsarbeiten zu recherchieren, die im Zeitraum von 1980 bis 2014 erstellt wurden und in denen relevante Untersuchungen über die Gentrification in deutschen Städten durchgeführt wurden. Diese Recherche stützte sich auf verschiedene Zugänge.

Zunächst wurden im Sommer 2013 35 Forscher der Soziologie und Geographie mit der Bitte kontaktiert, die Recherche nach den Qualifikationsarbeiten zu unterstützen. Während der Projektlaufzeit wurde diese Liste um 18 weitere Forscher aus den Bereichen Immobilienökonomik und Stadtplanung erweitert (Anhang A). Um die Rücklaufquote zu erhöhen wurde auf inhaltlich relevanten Tagungen und Veranstaltungen für das Projekt geworben.

Als zusätzliche Quellen dienten Online-Publikationsportale für studentische Qualifikationsarbeiten², öffentlich zugängliche Auflistungen von Qualifikationsarbeiten an Lehrstühlen und Instituten, sowie Online-Bibliotheksverzeichnisse aller deutschen Universitäten (Anhang B). Für die Recherche wurde eine Begrenzung auf den Suchbegriff „Gentrification“ bzw. „Gentrifizierung“ als nicht ausreichend erachtet, da diese Begrifflichkeit erst in den späten 1980er Jahren in die deutsche Stadtforschung eingeführt wurde. Bauliche, soziale, gewerbliche und symbolische Aufwertung von Quartieren wurden in Deutschland unabhängig von der Einführung des Begriffs bereits vorher analysiert. Es wurde daher eine erweiterte Schlagwortliste gewählt (Anhang C). Das aus der Recherche entstandene Verzeichnis an Qualifikationsarbeiten bildete den Fundus vor einer detaillierten Betrachtung der Inhalte der Arbeit.

Abbildung 1: Selektionsverfahren bei der Recherche der Arbeiten



Die erste Information über eine Arbeit besteht in der Regel nur darin, den Titel, das Erscheinungsjahr und den Autor zu kennen. Daher musste in der ersten Selektionsstufe zunächst mit einer Schlagwortliste (Anhang C) gearbeitet werden. Diese half dabei, nachvollziehbar

² Durchsucht wurden www.grin.com/de und www.diplom.de.

relevante Arbeiten zu identifizieren und in den Katalog aufzunehmen. War dies der Fall, wurde die Arbeit zunächst mit der Anmerkung „unbekannt“ versehen. Kam es zu einer Aufnahme in den Katalog, wurde die Arbeit von der jeweiligen Bibliothek, dem Institut oder in Einzelfällen direkt vom Autor bezogen. In der zweiten Selektionsstufe wurde anhand des Inhaltsverzeichnisses der Arbeit entschieden, ob diese in die Auswertung aufgenommen werden sollte. Aus dem Inhaltsverzeichnis musste dabei ersichtlich sein, dass Konzepte der Gentrification im theoretischen Teil der Arbeit diskutiert werden oder dass die empirische Analyse mindestens eine der vier Dimensionen der Gentrification behandelt. Bestätigte sich die Vermutung über die Relevanz der Arbeit auch in ihrem Inhaltsverzeichnis, erhielt sie die Kodierung „zentral“ und ging in die Auswertung ein. War dies nicht der Fall, verbleibt die Arbeit im Katalog, wurde jedoch mit der Kategorie „peripher“ kodiert (Abbildung 1).

Insgesamt wurden 327 Arbeiten recherchiert. Davon wurden 120 als relevant kategorisiert und davon wiederum 70 Arbeiten detailliert einer Meta-Analyse unterzogen.

3 Exkurs: Der Mehrwert von Qualifikationsarbeiten

Die Untersuchung der Qualifikationsarbeiten der Gentrification birgt abseits der zu erwartenden Qualitätsschwankungen der empirischen Befunde im Vergleich zur publizierten Literatur auch originäre Chancen für den Forschungszweig.³ Da die Arbeiten jenseits von Publikationsdruck und Auftragsforschung entstehen, können hier relativ unvoreingenommen neue methodische und theoretische Ansätze getestet werden. Dieser Versuchscharakter, der den häufig studentischen Forschungsvorhaben eigen ist, brachte z. T. innovative methodische Herangehensweise und ungewöhnliche Messmodelle hervor. Besonders der Forschungszweig der Stadtforschung, der sich durch seine methodische Vielfalt, seine Mehrgliedrigkeit der Betrachtungsebenen und nicht zuletzt durch die hohe primäre Erfahrbarkeit städtischen Wandels auszeichnet, kann von solchen Arbeiten profitieren.

Neben dem Ausprobieren neuer Methoden und Messinstrumente können Abschlussarbeiten auch als Voruntersuchungen für größere Forschungsprojekte verwendet werden oder um Annahmen über Gentrification-Verdachtsgebiete zu prüfen. Bei entsprechender Einbindung und Betreuung sind darüber hinaus Ausgliederungen von Teilfragestellungen aus größeren Untersuchungen denkbar, die dann im Rahmen von Qualifikationsarbeiten bearbeitet werden.

Die Meta-Analyse solcher Arbeiten bietet somit die Möglichkeit, die regionale Verbreitung der Gentrification besser einschätzen zu können. Mit dem Entstehen eines Archivs unpublizierter Arbeiten zur Gentrification wächst gleichzeitig eine Sammlung von Messinstrumenten (Fragebögen, Leitfäden, Beobachtungsprotokolle, Karten) und Indikatoren zur Abbildung städtischen Wandels heran. Erste Erprobungen dieser Instrumente sind archiviert und können bei Bedarf repliziert und verfeinert werden.

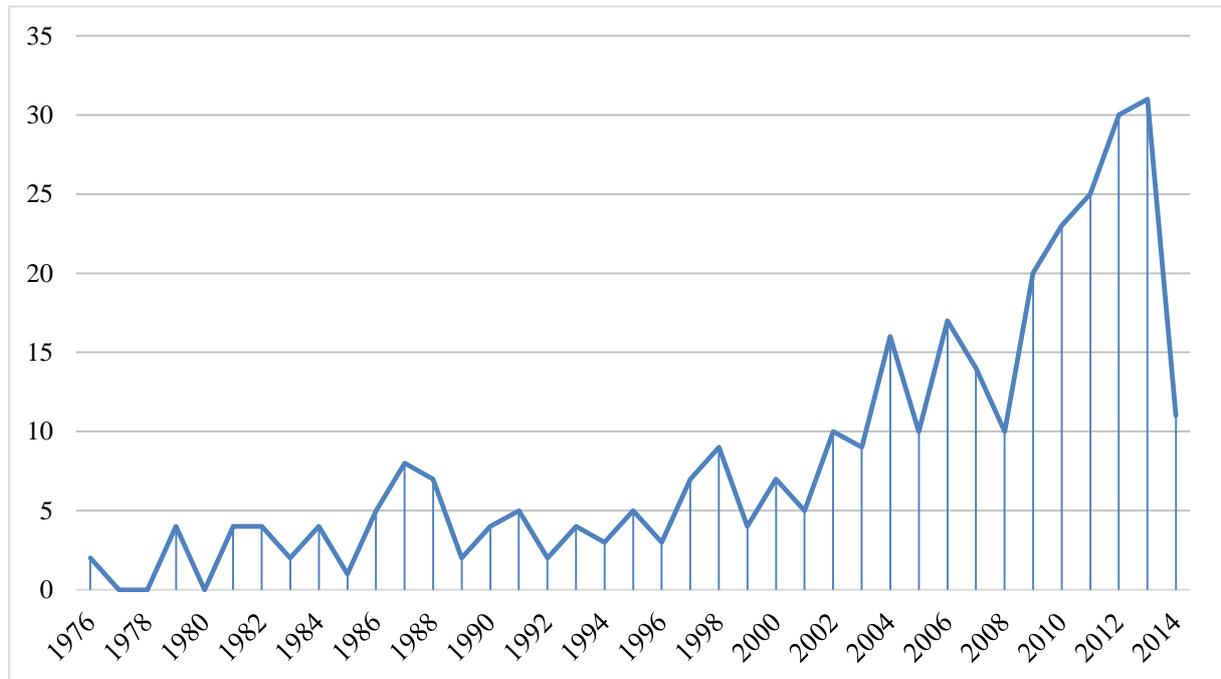
Die Arbeiten befördern nicht nur die methodische Reifung des Forschungszweigs, sondern schaffen auch die Voraussetzungen für Folgestudien. Gerade für die Gentrification-Forschung ist dies ein zentraler Vorteil, die nur so dem prozessualen Charakter der Aufwertung von Wohngebieten methodisch gerecht werden kann. Die detaillierte Untersuchung von Qualifikationsarbeiten stellt somit gleichzeitig die Erhebung einer wertvollen Ressource für die Stadtsoziologie und besonders für die Gentrification-Forschung dar.

³ Ein prominentes Beispiel ist die Arbeit „Neighborhood Renewal. Middleclass Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods“ von Phillip L. Clay (1979). Dieser zitiert bei der Formulierung des sehr einflussreichen Phasenmodells der Gentrification die Masterarbeit „The Process of Neighborhood Upgrading and Gentrification“ von Timothy Pattison (1977).

4 Beschreibung der erfassten Qualifikationsarbeiten

Die Recherche nach den in Abschnitt 2 genannten Kriterien ergab einen Fundus von 327 Arbeiten. Im Folgenden werden sie in einer ersten Übersicht anhand des Jahres ihrer Einreichung, der untersuchten Städte sowie des Typs der erworbenen Qualifikation dargestellt.

Abbildung 2: Erfasste Qualifikationsarbeiten nach Erscheinungsjahr, N=327

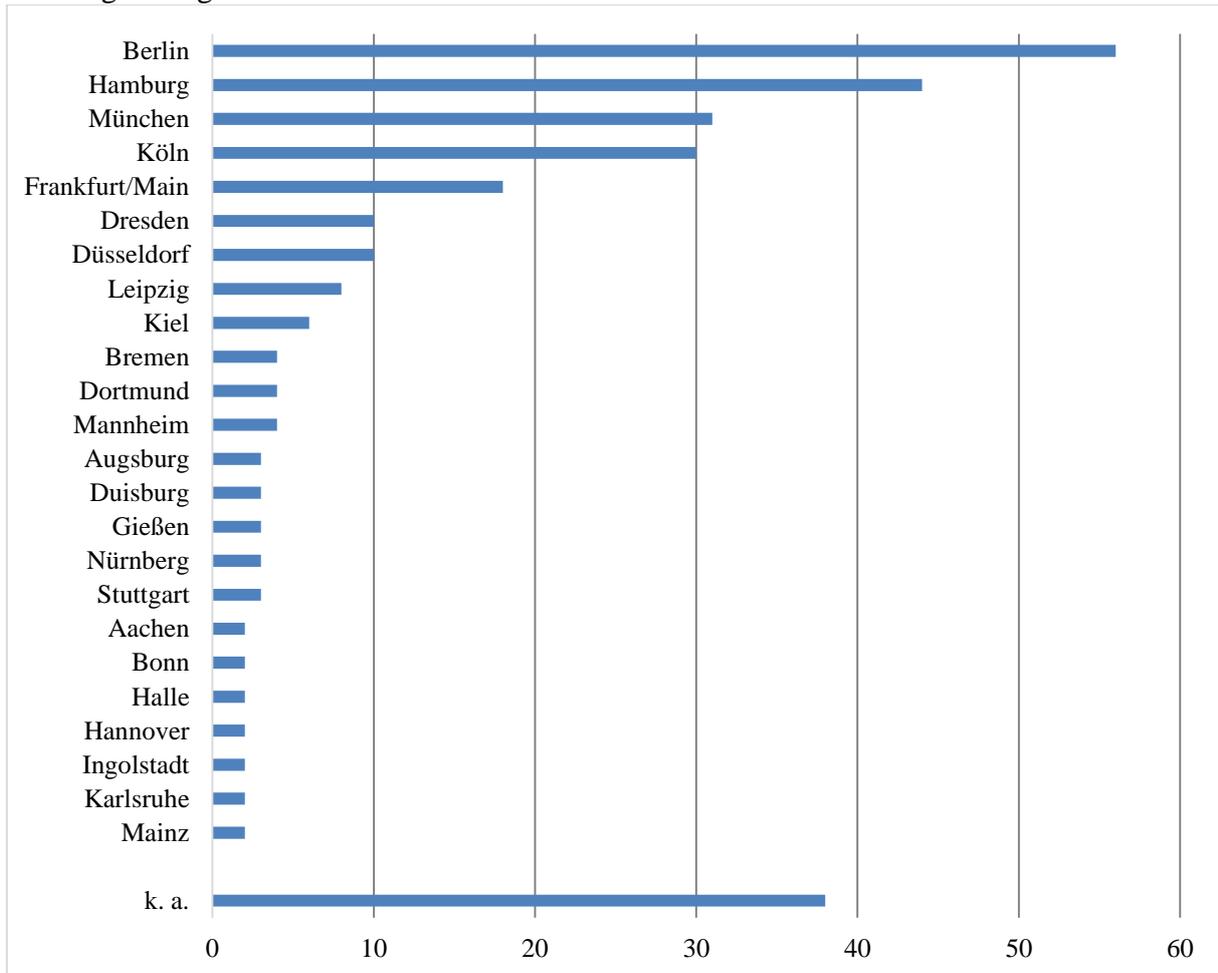


Wie aus Abbildung 2 ersichtlich wird, wurden bis zur Mitte der 1980er Jahre nur sehr wenige relevante Arbeiten erfasst. Ende der 1980er Jahre steigt dann die Zahl der Abschlussarbeiten etwas an, geht aber Anfang der 1990er Jahre wieder zurück. Seit Ende der 1990er Jahre zeigt sich mit kleineren Schwankungen eine stetige Zunahme der Abschlussarbeiten. Für die steigende Zahl an Arbeiten können mehrere Ursachen angeführt werden. Zunächst haben sich die Anzahl der Studierenden und damit gleichzeitig die Anzahl der möglichen Abschlussarbeiten seit Beginn des Untersuchungszeitraums 1980 stark erhöht. Hinzu kommt die Verdopplung potenziell möglicher Qualifikationsarbeiten durch die Umstellung der Studienabschlüsse auf das Bachelor-/Mastersystem ab 2007 sowie die verbesserte Verfügbarkeit von Arbeiten durch die Onlinedokumentation und elektronische Archivierung. Auch die gesteigerte öffentliche Bedeutung des Themas führt zu erhöhter Aufmerksamkeit in der Lehre und damit auch bei den Studierenden; Seminare zum Thema können als Grundstein für eine Arbeit dienen.

Der erste Höhepunkt zwischen den Jahren 1986 und 1989 ist maßgeblich geprägt durch die Tätigkeit zweier Forschergruppen in Hamburg und München. Jürgen Friedrichs und Jens Dangschat führten ab 1987 in Hamburg eine Serie von Untersuchungen zur Gentrification in innerstädtischen Wohngebieten durch. Zeitgleich entstehen unter Leitung von Günter Heinritz und Christian Ganser an der Ludwig-Maximilian-Universität München Arbeiten zu den Themen Wohnungsumwandlung, Stadterneuerung, Wohnungsspekulation und durch Neubau evozierten Bevölkerungswandel in innerstädtischen Gebieten.

Zwischen 1997 und 2000 kommt es zu einem erneuten Anstieg der Anzahl von Arbeiten. In diesem Zeitraum existiert kein räumlicher Schwerpunkt der Untersuchungen. Ganz im Gegenteil: die Bedeutung von Hamburg und München als Untersuchungsgebiete hat sich zu Gunsten von ostdeutschen Städten und Berlin verschoben. Auch die Entstehungsorte der Arbeiten haben sich diversifiziert. Grund für die Belebung der Debatte könnte der 1996 von Friedrichs und Kecskes herausgegebene Sammelband sein, in dem wichtige Forschungsarbeiten zur Gentrification in deutschen Städten dokumentiert sind.

Abbildung 3: Erfasste Qualifikationsarbeiten nach untersuchten Städten, N=292, Mehrfachnennungen möglich



Die räumliche Verteilung der untersuchten Städte in Deutschland zeigt eine Konzentration auf Berlin, Hamburg, München und Köln. Lediglich drei der 56 Arbeiten zu Berlin sind vor 2000 entstanden. Arbeiten, deren Untersuchungsgebiete hingegen in Hamburg, München und Köln liegen, sind gleichmäßiger über den Beobachtungszeitraum verteilt. Ein genauerer Blick auf die Berliner Arbeiten zeigt, dass deren Untersuchungsgebiete überwiegend in Prenzlauer Berg, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln liegen. Weitere Städte, in denen eine vergleichsweise hohe Zahl von Untersuchungen durchgeführt wurde, sind Frankfurt/Main, Düsseldorf, Dresden und Leipzig (Abbildung 4).

Abbildung 4: Räumliche Verteilung der untersuchten Städte der erfassten Qualifikationsarbeiten, n=287, Mehrfachnennung möglich, ohne Arbeiten zu Deutschland oder Bundesländern

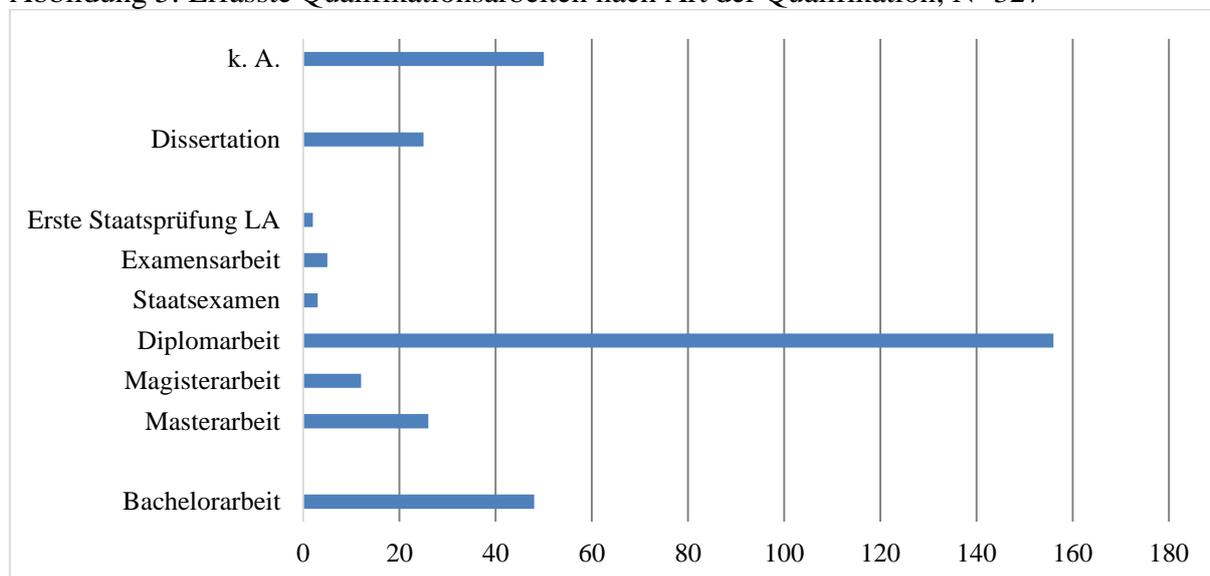


Sechs Arbeiten legen kein spezifisches Untersuchungsgebiet innerhalb einer Stadt fest, sondern widmen sich der Gentrification oder verwandten Themenstellungen auf nationaler Ebene. Hierunter fallen z. B. Fragestellungen zum Ost-West-Vergleich (Blum 1999; Kukuk 2013), zum Schutz der Wohnbevölkerung in Sanierungsgebieten (Tietzsch 1996) oder zur Portfolioanalyse von Immobilieninvestitionsfirmen (Becker 2009).

Ausgenommen aus der Darstellung in Abbildung 3 sind Städte, in denen nur eine Untersuchung durchgeführt wurde. Dabei handelt es sich um:

- Burghausen,
- Chemnitz,
- Dessau,
- Eichstätt,
- Erfurt,
- Essen,
- Flensburg,
- Frankfurt/Oder,
- Görlitz,
- Göttingen,
- Hamm,
- Hannover,
- Heckenbeck,
- Heidelberg,
- Heilbronn,
- Ingolstadt,
- Jena,
- Koblenz,
- Konstanz,
- Lübeck,
- Lüneburg,
- Magdeburg,
- Mönchengladbach,
- Mülheim an der Ruhr,
- Münster,
- Offenbach,
- Oldenburg,
- Regensburg,
- Stralsund,
- Trier,
- Wiesbaden,
- Wittenberg und
- Wolfenbüttel.

Abbildung 5: Erfasste Qualifikationsarbeiten nach Art der Qualifikation, N=327



Von den erfassten Qualifikationsarbeiten führten 156 zum Erwerb eines Diploms (Abbildung 5). Da die Diplomstudiengänge ebenso wie die Magisterstudiengänge in den deutschen Universitäten ausliefen, ist die Zahl über die Zeit rückläufig, entsprechend nahm die Anzahl der Bachelor- und Masterarbeiten ab 2010 stark zu; die 25 Dissertationen sind über den gesamten Untersuchungszeitraum gleichmäßig verteilt.

5 Methode zur Untersuchung der Qualifikationsarbeiten

Ein Großteil der älteren Qualifikationsarbeiten lag nicht digital vor und musste daher gescannt und einer Texterkennung unterzogen werden um sie im Anschluss mit MAXQDA untersuchen zu können.⁴ Gegenüber einer Auswertung analoger Quellen bietet diese Vorgehensweise einen höheren Grad an Nachvollziehbarkeit und Automatisierung. MAXQDA erlaubt sowohl die Kodierung von Text- als auch von Bild- und Tabellenbausteinen, was die Arbeit mit den Dokumenten erheblich erleichtert und die Unverfälschtheit der Ergebnisse gewährleistet. Des Weiteren können kodierte Segmente schnell in Gruppen zusammengefasst und analysiert werden. Das Entdecken neuer Zusammenhänge in den Daten wird dadurch gefördert.

Das Hauptinstrument zur Analyse der Arbeiten stellt das Codesystem dar. Eine frühe Form dieses Instruments wurde in einem ersten Projekttreffen gemeinsam vorgelegt (Anhang D). Die ausgewählten Kategorien orientieren sich dabei an den zur Beantwortung der Fragestellungen des Projekts nötigen Informationen. Zusätzlich zu den üblichen bibliographischen Angaben (Autor, Titel, Erscheinungsjahr) wurden folgende Eckdaten von jeder Qualifikationsarbeit erfasst:

- das Institut, an dem die Arbeit entstanden ist,
- der Betreuer der Arbeit,
- die Art der angestrebten Qualifikation (Bachelor-, Master-, Magister-, Diplom- oder Doktorarbeit),
- die Hochschule, an der die Arbeit entstanden ist,
- das Untersuchungsgebiet und
- die Fragestellung der Arbeit.

Darüber hinausgehende inhaltliche Analysekatgoren umfassen Angaben zu

- den Erhebungs- und Auswertungsmethoden,
- den Gebietscharakteristika,
- dem theoretischen Ansatz der Arbeit,
- den empirischen Befunden,
- der verwendeten Literatur sowie
- den Erhebungsinstrumenten.

Entsprechend dem in Abschnitt 2 des Berichts erläuterten Selektionsverfahren wurde eine Vielzahl unterschiedlich konzipierter Qualifikationsarbeiten ausgewertet. Der Umstand methodischer, theoretischer und empirischer Vielfalt der untersuchten Arbeiten macht ein flexibel gestaltetes und nutzbares Analyseinstrument erforderlich. Konkret bedeutet dies, dass das Codesystem seit seiner ersten Fassung zu Beginn der Untersuchung im Sommer 2013 stetig weiter entwickelt wurde.

Im Mittelpunkt stehen die empirischen Befunde der in die Analyse eingebundenen Arbeiten. Das Codesystem weist hier den stärksten Untergliederungsgrad auf. Gemäß der gängigen Definitionen der Gentrification, die sich auf einem Spektrum zwischen solitär und holis-

⁴ Zur Analyse wurde MAXQDA in der Version 11.0.11 verwendet. Die Texterkennung wurde mit Nuance OmniPage Ultimate in der Version 19 durchgeführt.

tisch anordnen lassen (Glatter 2007: 8), und der von ihnen einbezogenen Dimensionen der Gentrification, sind die empirischen Befunde nach baulichen, sozialen, gewerblichen und symbolischen Aspekten gegliedert (Friedrichs 1996; Krajewski 2006; Glatter 2007).

In gesonderten Kategorien werden Textstellen, Tabellen und Abbildungen erfasst, die Verdrängung⁵, Konflikte und Proteste sowie Steuerungsmöglichkeiten behandeln. Eine Beschreibung des Codesystems befindet sich im Anhang dieser Arbeit (Anhang E).

⁵ Verdrängung wird in dieser Untersuchung nicht als Bestandteil der sozialen Dimension betrachtet, da das weiter gefasste Verständnis von Verdrängung in dieser Untersuchung beispielsweise auch das Schließen von Ladenlokalen aufgrund steigender Gewerbemieten umfasst.

6 Beschreibung der untersuchten Qualifikationsarbeiten

Von den 327 erfassten Qualifikationsarbeiten konnten 70 bezogen und untersucht werden. Ein Großteil der in diese detaillierte Betrachtungsweise eingegangenen Arbeiten stammt aus dem Zeitraum ab dem Jahr 2010. Unzugängliche Archive und personelle Umbesetzung von Lehrstühlen und Professuren erschwerten vor allem das Auffinden und das Beziehen älterer Qualifikationsarbeiten. Das Jahr 1988 ist eine Ausnahme, hier handelt sich um Qualifikationsarbeiten, die im Rahmen der ersten deutschen Untersuchung zur Gentrification in Hamburg entstanden. Diese sind vollständig im Institut für Soziologie und Sozialpsychologie der Universität zu Köln archiviert (Abbildung 6).

Ein räumlicher Abgleich mit der Gesamtheit der erfassten Qualifikationsarbeiten zeigt, dass es hinsichtlich der zur Untersuchung ausgewählten und der tatsächlich verfassten Arbeiten keine größeren Verzerrungen gibt (vgl. Abbildungen 3 und 7). Ein erhöhter Umfang erfasster Qualifikationsarbeiten korrespondiert räumlich wie zeitlich mit einem erhöhten Umfang der Arbeiten, die in die Untersuchung eingegangen sind. Die einzige Ausnahme ist die Ludwig-Maximilian-Universität München, dort bestand keine Möglichkeit die aufgelisteten Qualifikationsarbeiten des Sozialgeographischen Instituts zu beziehen.

Abbildung 6: Untersuchte Qualifikationsarbeiten nach Erscheinungsjahr, N=70

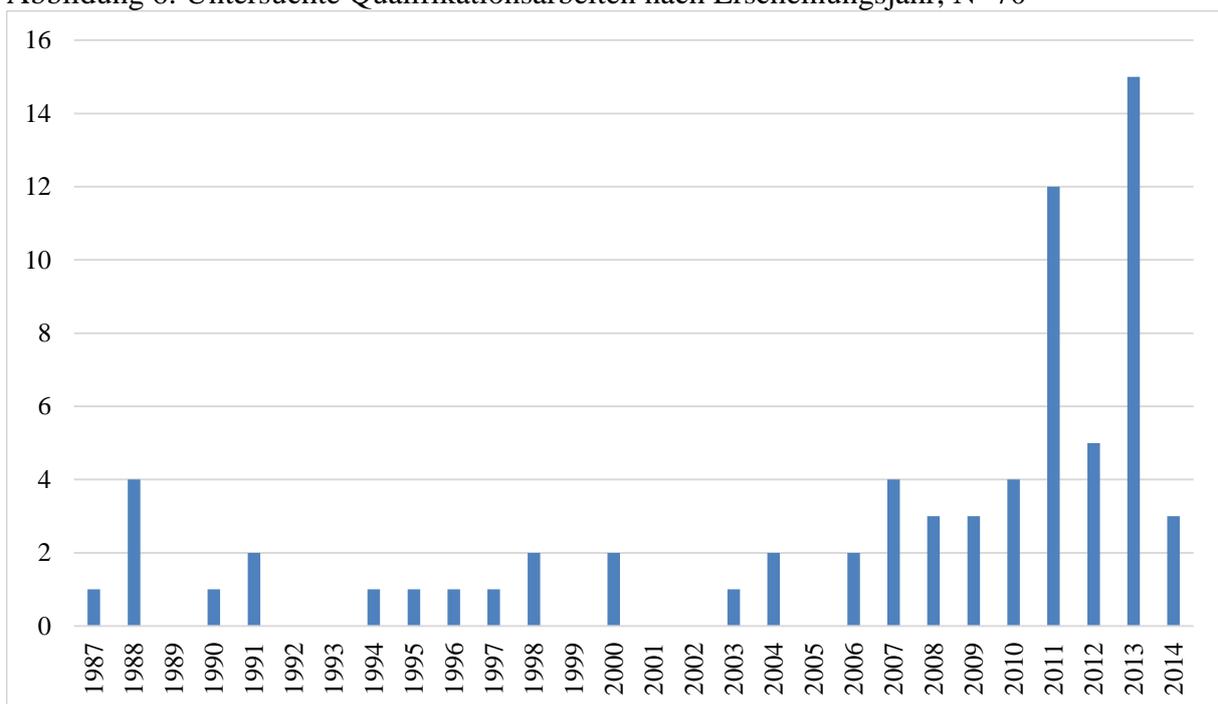
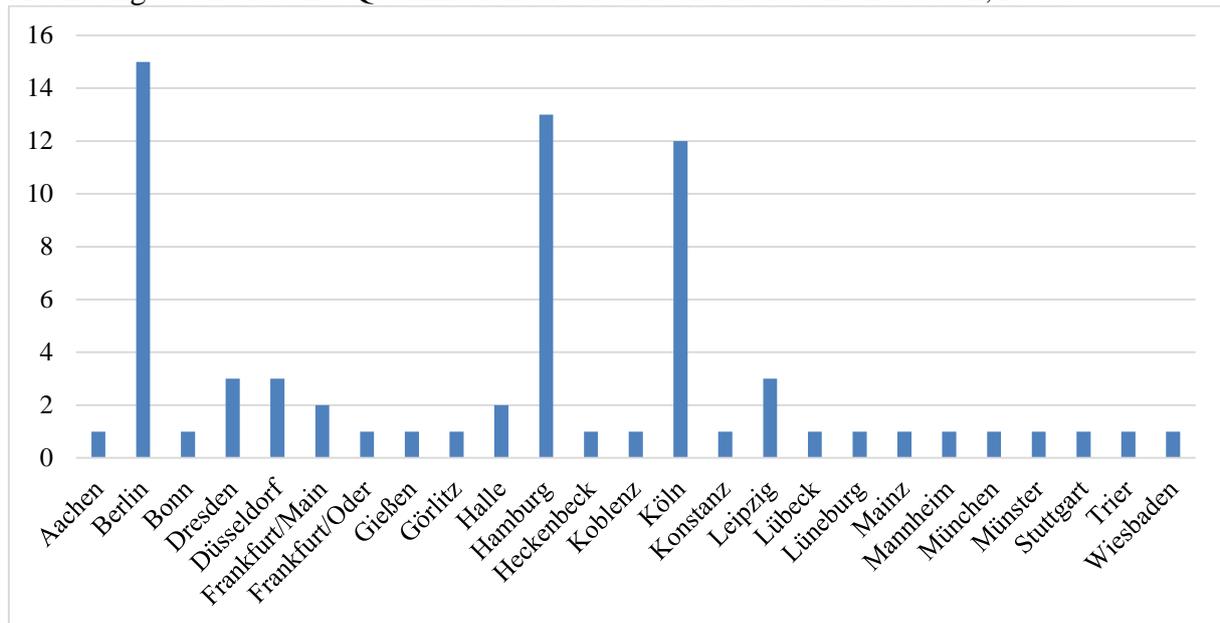


Abbildung 7: Untersuchte Qualifikationsarbeiten nach untersuchten Städten, N=70



Die weitere Auswertung der Arbeiten orientiert sich an der Beschaffenheit des Codesystems und behandelt die Fragestellungen (Abschnitt 6.1), Methoden (Abschnitt 6.2), Untersuchungsgebiete (Abschnitt 6.3), Theorien (Abschnitt 6.4) und empirische Befunde der untersuchten Arbeiten. Den Dimensionen entsprechend, unterteilen sich diese in bauliche (Abschnitt 6.5), soziale (Abschnitt 6.6), gewerbliche (Abschnitt 6.7) und symbolische (Abschnitt 6.8) Aspekte der Gentrification. Diese werden anhand der in den untersuchten Arbeiten verwendeten Indikatoren dargestellt. Befunde zur Verdrängung (Abschnitt 6.9), zu Konflikten und Protesten (Abschnitt 6.10) und zu Steuerungsmaßnahmen (Abschnitt 6.11) werden ebenfalls dargestellt.

6.1 Fragestellungen der Gentrification-Forschung

In 64 der untersuchten Qualifikationsarbeiten gibt es eine erkennbare Fragestellung, diese können in sechs Gruppen untergliedert werden. Die Mehrheit der Untersuchungen geht dabei der Frage nach, ob es im Untersuchungsgebiet zu Gentrification gekommen oder ob aktuell ein Prozess der Gentrification erkennbar ist. Häufig untersuchen die Arbeiten dabei die Rolle von Akteuren der Gentrification. Ein marginaler Teil der Untersuchungen widmet sich dem räumlichen Charakter der Gentrification, der Steuerung bzw. Einflussnahme durch die Politik oder definitorischen Aspekte des Konzeptes.

Die am häufigsten auftretende Frage richtet sich darauf, ob Gentrification im Untersuchungsgebiet vorkommt (Kemper 1987; Rüber 1990; Padberg 1995; Eder 1996; Hermann 1998; Zischner 2003; Kühnel 2004; Förste 2007; Hapke 2007; Rössler 2007; Zinner 2007; Jänen 2009; Lehlt 2009; Meinhard 2010; Paas 2010; Chrzanowski 2011; Dammköhler 2011; Holst 2011; Morka 2011; Wasitschek 2011; Klein 2012; Lier 2012; Linkies 2012; Slawinski 2012; Weiland 2012; Alt 2013; Büchler 2013; Dicks 2013; Franz 2013; Gabriel 2013; Guder

2013; Heil 2013; Moldenhauer 2013; Vogelmann 2013; Kastner 2014; Ruedi 2014) oder nicht (Brombach 2000)⁶. Diese unterteilen sich in Arbeiten, die sich eher mit der Suche nach Gentrification allgemein auseinandersetzen und denjenigen, die gezielt eine oder mehrere der vier Dimensionen der Gentrification untersuchen. Werden die Dimensionen nicht explizit angesprochen, werden zumindest Indikatoren genannt, die auf die jeweilige Dimension schließen lassen. Beispielsweise kann die Frage „Kommt es zu einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen?“ als Hinweis für die Untersuchung der baulichen Dimension gedeutet werden. Z. T. verwenden Arbeiten nicht den Begriff „Gentrification“. Sie sprechen von „Transformation“, „demografischem“, „sozialkulturellem“ oder „baustrukturellem“ Wandel, von „innerstädtischer Revitalisierung“ oder von „erhaltender Sanierung“. Die im Rahmen der Fragestellung untersuchten Prozesse sind dabei zumeist mit denen identisch, die explizit als Gentrification bezeichnet werden.

Einhergehend mit der Suche nach Gentrification ist die Frage nach der Charakterisierung eben dieser. Viele Arbeiten fragen dabei nach Gentrification als Prozess, verwenden jedoch weder die Methoden noch die Daten, um sich dem Phänomen als Prozess anzunähern.

Spezielle Untersuchungen widmen sich eines ursächlichen Faktors beim Prozess der Aufwertung des Gebietes. Claessen (1988) untersucht die Auswirkungen eines Sanierungsgebietes auf den Wandel eines benachbarten Nicht-Sanierungsgebietes. Herrmann (1991) widmet sich den Auswirkungen einer Verlagsniederlassung auf die benachbarte Neustadt in Hamburg. Prządka (2011) geht der Frage nach, ob die Berliner Marthashöfe, eine Neubauanlage im Prenzlauer Berg, den Gentrificationprozess weiter vorantreiben. Solisch (2012) und Gabriel (2013) betrachten den Neubau im Rheinauhafen in Köln und dessen Auswirkungen auf das benachbarte Severinsviertel. Die Einflüsse eines bereits gentrifizierten Gebietes auf ein angrenzendes Gebiet untersuchen Dammköhler (2011) am Beispiel des Dresdner Hechtviertels in Nachbarschaft zur Äußeren Neustadt und Zischner (2003) am Beispiel von Leipzig Connewitz, das direkt an die Südvorstadt angrenzt. Einen Schritt weiter geht Guder (2013), die nach dem Einfluss der nahegelegenen Stadt Hamburg auf die Aufwertung eines Quartiers in Lüneburg fragt.

Andere Arbeiten setzen das Vorhandensein und den Ablauf einer Gentrification als gegeben voraus. Sie platzieren ihre Untersuchung im Kontext einer angenommenen Gentrification, um ihre Fragestellung auf die am Prozess beteiligten Akteure zu fokussieren. Der Akteurskanon der untersuchten Arbeiten geht dabei über das hinaus, was in den „klassischen“ Gentrificationstudien der späten 1980er Jahre in Deutschland darunter verstanden wurde.⁷ Diese Fragestellungen beziehen sich auf Investoren, Hauskäufer, Familien, Unternehmer, Händler oder abstrakter auf „Haushalte“ oder „Bewohner“ (Padberg 1995; Brombach 2000; Kühnel 2004; Kellermann 2006; Hapke 2007; Förste 2007; Zinner 2007; Jänen 2009; Lehl 2009; Celik 2010; Lehner 2010; Brettel 2011; Funk/Redeker 2011; Wasitscheck 2011; Lier

⁶ Brombach (2000) stellt die Hypothese auf, dass es in Stuttgart aufgrund weitreichender kommunaler Eingriffe nicht zu einer Gentrification gekommen ist.

⁷ Die erste theoretisch und methodisch vergleichbare Gruppe an Qualifikationsarbeiten wurde durch das Forschungsprojekt „Wandel in der inneren Stadt von Hamburg“, das von Jürgen Friedrichs und Jens Dangschat 1988 durchgeführt wurde, erzeugt. Diese bedienten sich den Theorien der Sozialökologie, versuchten daher den Wandel des Gebietes über eindringende und ausziehende Bevölkerungsgruppen zu operationalisieren. Die wichtigsten Gruppen waren dabei die Pioniere und Gentrifier.

2012; Dicks 2013; Gabriel 2013; Küpper 2013; Moldenhauer 2013; Rietdorf 2013; Kastner 2014). Sie behandeln folgende Themen:

- die Rolle von Akteuren im Prozess der Gentrification,
- die Charakterisierung der Akteure über Lebensstile, Herkunft, soziale Kontakte, Wohnsituation, etc.,
- die Wahrnehmung der Gentrification durch die Akteure,
- der Umgang mit Gentrification innerhalb der Nachbarschaft,
- die Analyse der Argumente der jeweiligen Akteure im Diskurs um Gentrification,
- der Zuzugsgrund bzw. die Motivation der Akteure, in das Gebiet zu ziehen bzw. in dem Gebiet zu investieren,
- die Nutzung von Gastronomie/Einzelhandel durch die Akteure und
- die Verdrängungsgefährdung einzelner Gruppen im Rahmen der Gentrification.

Einige Autoren fragen zudem nach der genauen Verortung der Gentrification im Untersuchungsgebiet. Sie widmen sich dem räumlichen Charakter des Prozesses, indem sie nach Ballungen von sozialer, baulicher, gewerblicher und symbolischer Aufwertung suchen (Alisch 1988; Holst 2011; Kastner 2014).

Vereinzelt existieren Untersuchungen, die zwei oder mehr Gebiete unter bestimmten Aspekten miteinander vergleichen (Ehrlicher 1997; Kühnel 2004; Zinner 2007; Büchler 2013; Dicks 2013; Üblacker 2013; Dlugosch 2014). Arbeiten, die eine gesamtstädtische Übersicht über Gentrificationquartiere oder die historische Entwicklung bieten, finden sich nur selten (Böhmer 2013; Büchler 2013). Eine Untersuchung löst sich von der üblichen Konzentration auf ein städtisches Teilgebiet und begibt sich auf die deutschlandweite Suche nach ländlicher Gentrification (Lier 2012).

Ein Aspekt, der sich im gesamten Beobachtungszeitraum findet, ist die Frage nach der Rolle der kommunalen Verwaltung im Prozess der Gentrification. Erste Arbeiten aus den späten 1980er Jahren stellen die Frage nach den Auswirkungen von Sanierungssatzungen auf die betrachteten Gebiete (Kemper 1987; Martens/Langeloh 1988; Rüber 1990) oder auf benachbarte Nicht-Sanierungsgebiete (Claessen 1988). Es geht hier vorrangig um die Evaluation planerischer und städtebaulicher Ziele. Der Begriff Gentrification spielt dabei, wenn überhaupt, noch eine untergeordnete Rolle. Nach 2000 ist eine Differenzierung der Fragestellung festzustellen; weiterhin geht es um die Evaluation städtebaulicher Maßnahmen (Brombach 2000; Kühnel 2004; Geßner 2008), z. T. aber auch um deren Effekte auf den Charakter der gewerblichen Ausprägung eines Gebiets (Barez 2000; Rössler 2007). Zunehmend wird Gentrification als städtischer Entwicklungstrend erkannt. Es wird einerseits danach gefragt, wie diese zu fördern sei (Hapke 2007; Lehlt 2009), aber auch, wie sie sich steuern lässt (Heil 2013; Ruedi 2014). Auch das Bund-Länder-Förderprogramm „Soziale Stadt“ gerät in den Fokus der Untersuchungen (Alt 2013; Kastner 2014).

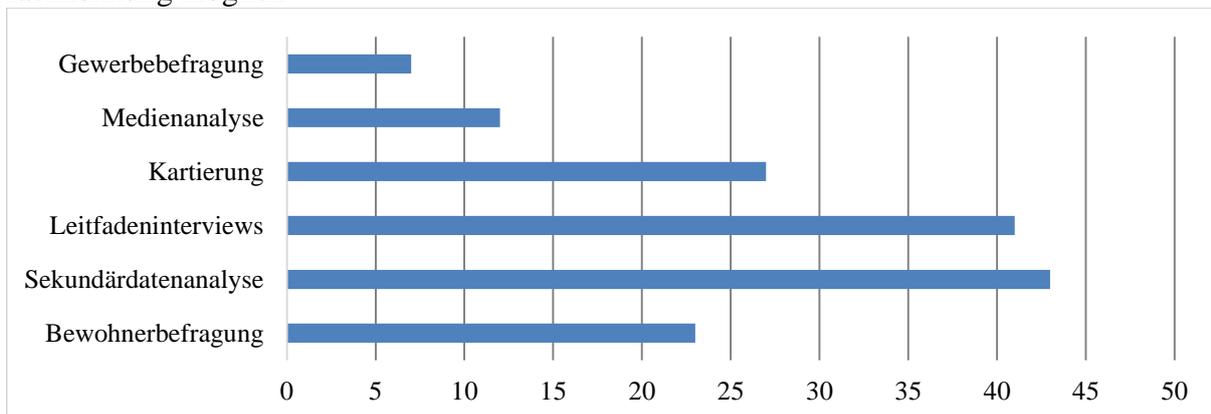
Äußerst selten beziehen sich die formulierten Fragestellungen auf Zusammenhänge zwischen mehreren Dimensionen der Gentrification, wie beispielsweise Zischner (2003), die den Zusammenhang zwischen baulicher und sozialer Aufwertung untersucht. Vereinzelt diskutieren Autoren im Rahmen der theoretischen Aufbereitung des Forschungsstandes definitorische Aspekte der Gentrification (Chrzanowski 2011; Slawinski 2012; Boehmer 2013) oder deren Anwendbarkeit auf den ostdeutschen Raum (Eder 1996; Zischner 2003).

Letztendlich verdeutlicht die zusammenfassende Untersuchung der Qualifikationsarbeiten eine Beschränkung auf jeweils ein Untersuchungsgebiet. Nur sehr wenige Arbeiten vergleichen mehrere Gebiete oder versuchen gesamtstädtische Übersichten zu erstellen. Es gibt keine Fragestellung, die die Ursachen für den gebietsbezogenen Wandel auf einer übergeordneten Ebene wie der des Nationalstaats sucht. Sich wandelnde Lebensstile oder globalisierte Finanzmärkte spielen in den Fragestellungen der Qualifikationsarbeiten keine Rolle. Mit der Verdrängung von Bewohnern, die von einigen Forschern zum notwendigen Bestandteil einer Definition von Gentrification erklärt wird, beschäftigen sich die Fragestellungen, wenn überhaupt, nur implizit. Auch hier ist die Ursache in der Komplexität und Operationalisierung des Konzepts zu vermuten.

6.2 Methoden und Daten der Gentrification-Forschung

Die untersuchten Qualifikationsarbeiten zeichnen sich durch einen konsequenten Methoden-Mix aus. Die meisten bedienen sich dabei einer Kombination aus Leitfadeninterviews und Sekundärdatenanalyse. Eine eigene Erhebung in Form einer Bewohnerbefragung wurde in 23 der betrachteten Arbeiten durchgeführt. Zur Visualisierung der räumlichen Verteilung von Sanierungszuständen, Gewerbe oder Akteuren wurden von 27 Arbeiten Kartierungen durchgeführt (Abbildung 8). Zu den seltener verwendeten Methoden zählen Medienanalysen, Gewerbebefragungen, Reiseführer- und Beherbergungsanalysen, Beobachtungen, Frequenzzählungen, Delphi-Befragungen und Dispositivanalysen.

Abbildung 8: Angewandte Methoden der untersuchten Qualifikationsarbeiten, N=149, Mehrfachnennung möglich



Am häufigsten wurden Sekundärdaten analysiert. Dabei unterteilt sich diese Art der Analyse noch einmal in die Sekundärzitation bereits durchgeführter Analysen oder Berichte und die eigenständige Auswertung eines vorhandenen Datensatzes. Am häufigsten wurden Daten der statistischen Ämter der Kommunen genutzt, was folgende Vorteile hat:

- kostenfreier Zugang,
- sehr geringer Aufwand der Beschaffung,
- großräumige Abdeckung,
- Generalisierbarkeit und

- Verfügbarkeit von Zeitreihen.

Gleichzeitig erweisen sich die sozialstatistischen Daten jedoch als zu „grobkörnig“, um die für die Gentrification typischen kleinräumigen Prozesse des Wandels abzubilden. Untersuchungen auf Basis von Sekundärdatenanalysen kommen demnach selten zu Aussagen, die sich auf einen kleinräumigeren Bereich als auf den des Stadtteils beziehen. Noch dazu erlauben die in diesen Daten verwendeten sozialstatistischen Indikatoren lediglich eine Annäherung an die Messung des sozialen Wandels mittels operationaler Definitionen der Akteure der Gentrification. Außergewöhnlichere Beispiele für die Analyse von Sekundärdaten im Bereich der baulichen Dimension bieten Morka (2011) und Vogelmann (2013). Morka (2011) analysiert die Wohnungsangebote (n=847) und Gesuche (n=528) über acht Wochen hinweg am Beispiel des Hamburger Wohnungsmarkts für studentische Wohngemeinschaften zu Semesterbeginn. Sie greift dabei auf einen Datensatz vom Internetportal WG-Gesucht zurück. Vogelmann (2013) untersucht mit Hilfe der Angebotsdaten des Immobilienportals Immoscout24 die Mietentwicklungen im Berliner Kiez Nord-Neukölln. Eine Reihe von Arbeiten greift auf die Daten der Volkszählungen 1970 und 1987 zurück um die sozialen Folgen von Sanierungsmaßnahmen zu untersuchen (Rüber 1990; Staudte 1991; Herrmann 1998).

Die zweithäufigste Methode sind leitfadengestützte qualitative Interviews. Fast immer in einem breiteren Methodenkanon angewandt, dienen sie den Autoren der zusätzlichen Interpretation und Validierung der in den Statistiken entdeckten Befunde. Die Fallzahl bewegt sich dabei von drei bis auf knapp über 20 durchgeführte Interviews. Die Zahl der durchgeführten Interviews steigt dann, wenn es sich um die primäre Methode der Untersuchung handelt. Als sogenannte Experten dienen:

- Abgeordnete der Stadtparlamente oder Parteimitglieder,
- Beteiligte an Initiativen (z. B. Recht auf Stadt, No BNQ),
- Mitarbeiter von Stadtteileinrichtungen (z. B. Kinder und Jugendhilfe),
- Mitarbeiter von Stadterneuerungsgesellschaften (z. B. STEG in Hamburg),
- Mitarbeiter kommunaler Wohnungsbaugesellschaften (z. B. GAG in Köln),
- Mitarbeiter von städtischen Beratungsgesellschaften (z. B. Analyse und Konzepte),
- Mitarbeiter von Immobilienunternehmen und Investoren,
- Bezirksbürgermeister oder Stellvertreter,
- Mitarbeiter von Ämtern (z. B. Stadtentwicklung, Sozialdezernat, städtische Statistikstelle, Stadtplanung, Bauamt, Denkmalschutz),
- Gewerbetreibende jeglicher Art,
- Kita-, Kindergarten- oder Schulleitungen,
- Grundbesitzer und Eigentümer,
- Vertreter des Mieterbundes,
- Stadtplaner, Architekten oder Bauingenieure,
- Journalisten und Autoren,
- Wissenschaftler,
- Passanten und
- Bewohner.

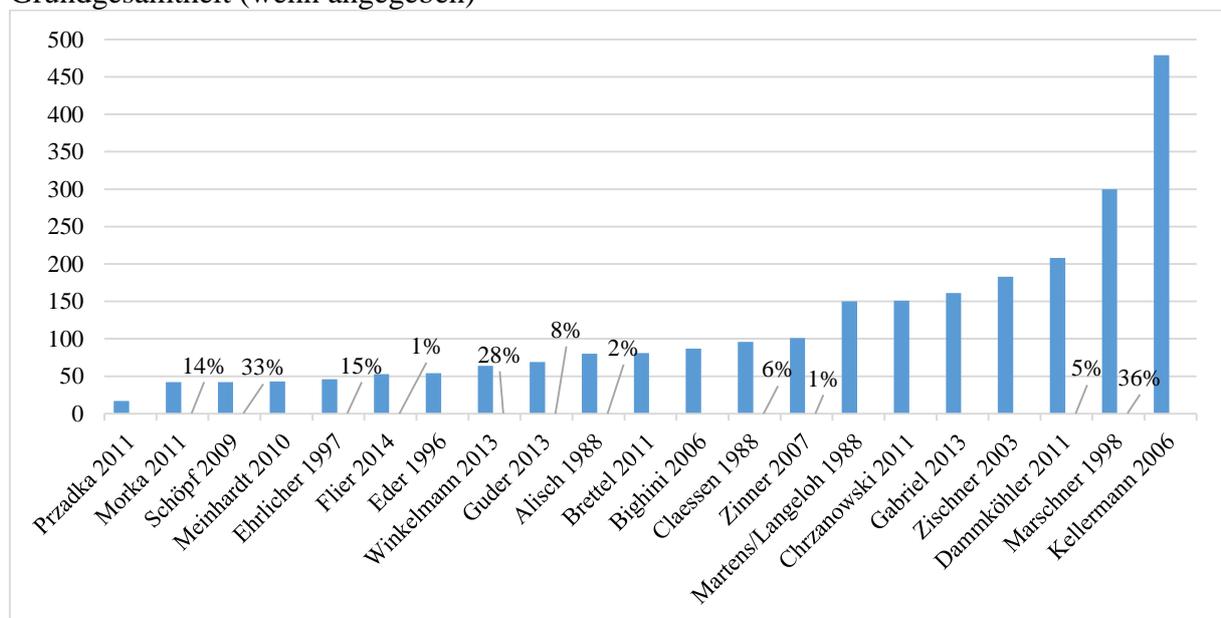
Qualitative Interviews werden in den Arbeiten nicht zur Untersuchung einer bestimmten Dimension der Gentrification angewandt. Sie dienen einer generellen Annäherung an das Un-

tersuchungsgebiet. Aussagen der Befragten beziehen sich dabei auf bauliche, soziale, gewerbliche und symbolische Aspekte der Aufwertung sowie politische Rahmenbedingungen und Aushandlungsprozesse.

Von den untersuchten Arbeiten beinhalten 27 eine Kartierung. Die Grundlage für die räumliche Verortung von Merkmalen beziehungsweise Merkmalsträgern sind Daten, die aus Begehungen oder eigenen Befragungen gewonnen werden. Gegenstand der Kartierung sind in erster Linie Gebäude und deren Sanierungs- bzw. Modernisierungszustand (Ehrlicher 1997; Zischner 2003; Kellermann 2006; Guder 2013). Um diesen zu schätzen, betrachten die Autoren beispielsweise die Verglasung der Fenster, den Zustand des Daches oder der Fassade. Im Falle einer Haushaltsbefragung wird stichprobenartig der Zustand der Wohnung abgefragt (z. B. Außentoilette oder Heizungsanlage). Darüber hinaus erlauben primäre Befragungen die Kartierung der Haushalte und Akteurstypen der Gentrification, nach dem diese anhand soziodemografischer Merkmale kategorisiert wurden. Die Arbeiten können so überprüfen, ob es kleinräumige Konzentrationen von baulicher, sozialer und auch gewerblicher, im Falle einer Nutzungskartierung (Zischner 2003; Guder 2013), Aufwertung im Untersuchungsgebiet gibt. Bei den Kartierungen, die nicht auf der begrenzten Stichprobe einer primären Haushaltsbefragung basieren, handelt es sich meist um Vollerhebungen aller Gebäude oder Gewerbeeinheiten im Gebiet. Eine Kartierung von Indikatoren der symbolischen Dimension findet nicht statt, da sich diese in der Regel auf das gesamte Untersuchungsgebiet beziehen und keine kleinräumigere Unterteilung erlauben.

Eine Primärerhebung in Form einer Haushaltsbefragung wurde in 23 Arbeiten durchgeführt. Dabei reichen die Herangehensweise von reinen Online-Befragungen über postalische Befragungen bis hin zu Face-to-Face-Befragungen.

Abbildung 9: Größe der Stichprobe bei Primärerhebung und prozentuale Abdeckung der Grundgesamtheit (wenn angegeben)



Wie aus Abbildung 9 ersichtlich wird, variieren die Größen der Stichproben bei Primärerhebungen stark. Die durchschnittliche Größe einer Stichprobe beträgt $n=97$. Abseits dieser Messgröße können über die weiterführende Qualität der Stichproben nur vage Aussagen ge-

troffen werden. Vereinzelt gleichen die Autoren die Alters- oder Geschlechtsstruktur ihrer Stichprobe mit denen der amtlichen Statistik ab und geben damit einen Hinweis auf die Qualität. Oft ist eine Überrepräsentation von Bewohnern mit hohem Bildungsabschluss und Studenten bei gleichzeitiger Unterrepräsentation von Migranten, Einkommensschwachen und Bewohnern mit niedrigeren Bildungsabschlüssen zu verzeichnen. Vereinzelt können die Untersuchungen von Erhebungen, an die ihre Arbeit angegliedert ist, profitieren und kommen somit auf größere Stichproben (Bighini 2006; Kellermann 2006).

Eine weitere Form der primären Erhebung ist die Gewerbebefragung. Sie wird hier getrennt aufgeführt, weil sie der Abbildung der gewerblichen Dimension dient und sich dabei erheblich kleinerer Stichproben ($n < 50$) bedient. In sieben der analysierten Arbeiten wurde eine solche Befragung durchgeführt (Langeloh/Martens 1988; Herrmann 1998; Rösler 2007; Dammköhler 2011; Klein 2011; Rietdorf 2011; Ruedi 2014). Diese richteten sich dabei mittels Online-Fragebogen oder Face-to-Face-Befragung an Gewerbetreibende, Kreative und Künstler im Untersuchungsgebiet.

Eine Medienanalyse wird in zwölf Qualifikationsarbeiten durchgeführt. Der Grad der Systematisierung variiert dabei sehr stark in Abhängigkeit der Anzahl herangezogener Artikel und der Bedeutung der Medienanalyse innerhalb der Arbeit. Die Durchführung einer Medienanalyse wurde angenommen, wenn die Arbeiten erstens explizit von der Anwendung einer Medienanalyse sprechen und zweitens nachvollziehbar erläutern welche Artikel sie in ihre Analyse einbezogen haben. Eine Gemeinsamkeit aller Untersuchungen ist dabei, dass sie die Medienanalyse nutzen, um den symbolischen Wandels des Gebiets zu untersuchen. Eine Ausnahme stellt dabei Venema (2013) dar, welche sich dem überregionalen medialen Diskurs des Begriffs „Gentrification“ widmet.

Tabelle 1: Medienanalysen in Qualifikationsarbeiten

Autor (Jahr)	Untersuchte Artikel	Typ der Berichterstattung	Raumbezug	Zeitraum der Untersuchung
Padberg (1995)	k. A.	Regional	Köln (Ehrenfeld)	März bis August 1995
Rössler (2007)	38	überwiegend regional	Dresden (Äußere Neustadt)	1990 bis 2006
Jänen (2009)	236	Regional	Hamburg (Schanze)	Jeweils 2. Halbjahr 1979, 1988, 1998, 2007
Dammköhler (2011)	220	Regional	Dresden (Hecht)	1990 bis 2011
Linkies (2012)	251	Regional	Berlin (Wrangelkiez)	1999 bis 2012
Moldenhauer (2013)	8	überwiegend regional	Köln (Kalk)	k. A.
Venema (2013)	405	Überregional	Deutschland	1949 (FAZ), 1992 (SZ), 1986 (taz) bis 2012
Dlugosch (2014)	221	Regional	Köln (Deutz, Mülheim)	1998 bis 2013

Die nicht in Tabelle 1 aufgeführten Untersuchungen erlauben, abseits der Tatsache, dass sie im Methodenteil erwähnen, eine Medien- beziehungsweise Presseanalyse durchzuführen, keine genauere Einordnung in das Schema. Sie geben weder einen Untersuchungszeitraum an, noch legen sie offen, welche Artikel sie nach welchen Selektionskriterien ausgewählt haben.

Neben den bereits besprochenen existiert eine Reihe von Methoden, die nur sehr selten zum Einsatz kommen. Paas (2012), Linkies (2012) und Ruedi (2014) führen zum Zwecke der Untersuchung von „Touristification“ eine Beherbergungs- und Reiseführeranalyse durch. Liers (2012) untersucht mit Hilfe einer Delphi-Befragung den Meinungsstand von Experten zum Thema ländliche Gentrification. Hapke (2007) führt eine Dispositivanalyse⁸ durch, um der Bedeutung von Luxusimmobilien in München nachzugehen. Solisch (2012) unternimmt eine Frequenzzählung der Passanten zwischen Rheinauhafen und Severinsviertel, um die Ausstrahlungseffekte von Neubauprojekten auf deren Umfeld zu messen.

Die zusammenfassende Betrachtung der verwendeten Methoden zeigt, dass in Qualifikationsarbeiten überwiegend mit den vergleichsweise aufwandsarmen Sekundärdatenanalysen und Leitfadeninterviews gearbeitet wird. Letztere werden lediglich zur Informationsabfrage genutzt und nicht tiefgreifend interpretiert. Auch die Potenziale vieler kommunaler Sekundärdaten bleiben weitestgehend ungenutzt, weil die Autoren sich auf ein Untersuchungsgebiet oder eine Stadt beschränken. Nur zwei Arbeiten verwenden Datensätze von Immobilienportalen, um immobilienwirtschaftlicher Wertentwicklungen untersuchen zu können. Insgesamt werden 30 primäre Erhebungen in Form von Bewohner- und Gewerbebefragungen durchgeführt. Die Fallzahlen sind jedoch vergleichsweise niedrig, sodass von einer eingeschränkten Generalisierbarkeit auszugehen ist. Beobachtungen und Fotografien werden, wenn überhaupt, lediglich unsystematisch eingesetzt und dienen den Autoren der oberflächlichen Beschreibung der Lebenswelten in den Untersuchungsgebieten.

6.3 Untersuchungsgebiete der Gentrification

Untersuchungsgebiete werden in den Qualifikationsarbeiten über eine Reihe von Aspekten charakterisiert: Lage innerhalb der Stadt, Entfernung zum Zentrum, Baunutzungsverordnung, Rolle von Gewerbeeinheiten, Funktion des Gebiets aus historischer Sicht, Charakterisierung der Wohnbebauung, natürliche und gebaute Umgebung, umgebungs- und gebietsbedingte Beeinträchtigungen, industrielle Vorgeschichte der Stadt und Entwicklungsunsicherheiten, denen das Gebiet unterlag bzw. unterliegt. Diese dienen der räumlichen Kontextualisierung der Untersuchungen.

Wie die Definitionen von Gentrification zeigen, wird das Konzept immer mit einem Gebietsbezug angewandt. Das bedeutet, Gentrification immer innerhalb eines klar abgegrenzten Gebiets einer Stadt zu untersuchen. Bevor die Autoren sich der empirischen Analyse die-

⁸ Unter Dispositiv versteht Hapke (2007) in Anlehnung an Foucaults ein Zusammenhang, der aus bestimmten Regeln ausgeführten Tätigkeiten, Sichtbarkeiten sowie deren sprachlicher Benennung oder Deutung besteht. Das Dispositiv in der Arbeit von Hapke ist das Gebiet, in dem Gentrification stattfindet.

ses Gebietes widmen, beschreiben sie dessen Charakter anhand baulicher und sozialhistorischer Merkmale.

Die Untersuchungsgebiete der Arbeiten, die sich mit Gentrification oder verwandten Konzepten beschäftigen, konzentrieren sich fast ausschließlich auf innerstädtische oder innenstadtnahe Lagen. Diese Lagen lassen sich noch einmal differenzieren nach

- innerstädtischen Untersuchungsgebieten, bei denen es sich um Altstadtkerne (Rüber 1990; Staudte 1991) handelt,
- innenstadtnahen Gebieten, die Teil der gründerzeitlichen Stadterweiterungen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts sind und
- ehemalige Industrievororte der Gründerzeit (Padberg 1995) die in einer späten Wachstumsphase eingemeindet wurden. Die Entfernung zum Zentrum, was meist der Altstadt kern ist, ist bei diesen späten Eingemeindungen höher, als bei den gründerzeitlichen Stadterweiterungen.

Bei den Gebieten handelt es sich gemäß Baunutzungsverordnung um Zonen, die für Wohn- und Mischbebauung vorgesehen sind. Ein Gebiet, das sich durch eine reine Gewerbe- oder Sonderbebauung auszeichnet, wird in keiner Arbeit untersucht. Insbesondere Mischgebiete zeichnen sich häufig durch eine (potenzielle) zentralörtliche Funktion aus, da sie durch kleinteilige Gewerbeeinheiten die räumliche Nahversorgung ihrer Bewohner gewährleisten. Klassischerweise handelt es sich hierbei um Einzelhändler, Gastronomie, Handwerksbetriebe oder Dienstleister. Während die Bebauungsstruktur innerhalb von Mischgebieten nur selten durch größere Gewerbeeinheiten aufgebrochen ist, finden sich diese meist auf direkt an das Gebiet angrenzenden Gewerbeflächen wieder. Es handelt sich dabei um ehemaliges oder noch in Betrieb befindliches produzierendes Gewerbe. Zum Teil liegen große Flächen über längere Zeit brach. Beispiele aus unterschiedlichen Städten beziehen sich auf Hafensareale (Holst 2011; Heil 2013), Markthallen, Schlachthöfe (Alisch 1988) oder industrielle Fertigungshallen (Üblacker 2013). Diese zeugen von der historischen Funktion der Gebiete als Wohn- und Arbeitsplatz der Bevölkerung. Brachen und Leerstände weisen auf einen wirtschaftlichen Bedeutungsverlust hin.

Die Wohnbebauung der meisten Untersuchungsgebiete zeichnet sich durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit Innenhofnutzung aus. Insbesondere die Quartiere des einfacheren Gründerzeittyps sind hochverdichtet, weisen eine enge Straßenführung und einen sehr geringen Begrünung auf. Entscheidend für die Untersuchung unter Aspekten der Gentrification ist dabei ein hoher Anteil erhaltener Gebäude, die in der Gründerzeit, also vor 1915 errichtet wurden. Die Gebäude weisen meistens vier bis fünf Geschosse auf. Auch aufwendigere Gründerzeitgebiete geraten in den Fokus von Untersuchungen. Der Grad der Repräsentativität der Bebauung ist am Aufwand der Verzierung der Häuser mit Balkonen, Erkern, Stuck und Einfriedungen abzulesen. Vereinzelt mischen sich auch verschiedene Gründerzeittypen innerhalb eines Gebietes, wie z. B. im Jungbusch (Mannheim) oder in Oberbilk (Düsseldorf). Beide weisen sowohl den Typus der einfachen Mietskasernen als auch den aufwendigeren Typus für die gehobene Mittelschicht auf. Unabhängig von der derzeitigen Bewohnerschaft erlaubt der Gründerzeittypus Rückschlüsse auf die historische Sozialstruktur des betrachteten Gebiets. In diesem Zusammenhang spielt auch der gesamtstädtische Anteil an Gründerzeitge-

bäuden im Verhältnis zu dem Anteil im Untersuchungsgebiet eine Rolle, da er ein Hinweis auf die Intensität der Nachfrage in eben diesem Marktsegment sein kann.

Bei vielen der untersuchten Gebiete handelt es sich demnach um einfache Arbeiterquartiere, Hafenviertel oder auch typische Vergnügungsviertel. Der Mannheimer Jungbusch (Heil 2013), St. Pauli in Hamburg (Holst 2011) oder auch die Friesen- und Ehrenstraße in Köln (Klein 2012) waren bis in die 1970er Jahre und darüber hinaus typische „Amüsierviertel“. Diese Gebiete sind geprägt von Prostitution, Kriminalität und einer hohen Dichte von Gastgewerbe. Starker baulicher Verfall tat dabei sein Übriges, um die negativen Images zu verfestigen.

Ferner von Bedeutung sind Charakteristika der natürlichen Umgebung, wie die Nähe zu Ufern, Wäldern, Wiesen und Parks. Sie wirken sich positiv auf die Standortqualität aus. Selten thematisiert wird die Rolle der Topografie. Brombach (2000) zeigt in ihrer Untersuchung in Stuttgart, dass die höheren Lagen durch ihre aufwendigere bauliche Erschließung und aufgrund der damit verbundenen finanziellen Mehrkosten den wohlhabenderen Schichten vorbehalten bleiben.

Weitere Standortfaktoren, die in den Untersuchungsgebieten und für die Gentrification eine Rolle spielen, sind die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr sowie die räumliche Nähe zu bedeutenden Veranstaltungsorten, Bahnhöfen, Universitäten oder großen Arbeitgebern.

Einige dieser Faktoren stellen gleichzeitig eine Beeinträchtigung für das Gebiet dar. So ist die Nähe zu Bahnhöfen und (Stadt)Autobahnen oder großen Durchfahrtsstraßen mit einer erhöhten Geräusch- und Geruchsemission verbunden. Ehemalige Industriestandorte hinterlassen häufig kontaminierte Böden, die den finanziellen Aufwand bei einer Entwicklung erhöhen. Ein prominentes Beispiel ist der Schillerkiez in Berlin, der bis zur Schließung des Flughafens Tempelhof direkt in der Einflugschneise lag (Brettel 2011; Kalter 2013).

In einigen Arbeiten wird auch die Stadt- und Quartiersgeschichte thematisiert, der die Autoren einen Einfluss auf die jüngere Entwicklung des betrachteten Gebiets zuschreiben. So waren einige Städte durchaus weniger betroffen von den Auswirkungen der Industrialisierung als andere, was auch deren städtebauliche Entwicklung beeinflusste. Trier und Bonn waren z. B. schon immer Standorte einer gehobenen Mittelschicht (Rasten 2009; Weiland 2012).

Viele der untersuchten Gebiete zeichnen sich durch eine stadtplanerisch bedingte unsichere Entwicklung aus, deren Folge fehlende Investitionen in die Bausubstanz des Gebiets war. Weite Teile des unsanierten Gründerzeitbestands in Kreuzberg waren lange Zeit für die sogenannte Kahlschlagsanierung vorgesehen, was zu einem Ausbleiben von Investitionen seitens der Eigentümer in die Bausubstanz führte. Der starke bauliche Verfall des Karolinenviertels in Hamburg wurde u. a. bedingt durch die geplante Ausweitung des angrenzenden Messegeländes (Alich 1988). Die nach dem Krieg über den Jungbusch (Mannheim) verhängte Mietpreisbindung hatte investitionshemmende Effekte, eine frühe Sanierung der gründerzeitliche Bausubstanz blieb damit vorerst aus (Heil 2013). Für ostdeutsche Gründerzeitquartiere blieben Modernisierungen bis zum Ende der DDR eine Ausnahme, da die staatliche Wohnungspolitik lange Zeit nur den Neubau von Wohnsiedlungen am Stadtrand förderte (Deutz/Plate 1994; Marschner 1998). Aufgrund längerer investiver und baulicher Vernachlässigung fallen die Gebiete später unter Sanierungssatzungen oder werden Programmgebiete der Sozialen Stadt.

Einen Sonderfall stellen Neubausiedlungen (Przadka 2011; Winkelmann 2013), Entwicklung von Konversionsflächen (Schöpf 2009) und Hafenrevitalisierungen (Solisch 2012; Gabriel 2013) dar, diese lassen sich nur bedingt mit den genannten Aspekten beschreiben.

Die zusammenfassende Charakterisierung der unter den Aspekten der Gentrification untersuchten Gebiete zeigt, dass gründerzeitliche Bebauung, Naherholungspotenziale, eine gute Anbindung oder Nähe zum Zentrum und kleinteilige Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe grundlegende Gemeinsamkeiten sind. Trotz ihrer Lagegunst litten diese Gebiete lange Zeit unter Desinvestition und daraus resultierendem baulichen Verfall, sodass sie in den 1980er Jahren zunächst mit einer Sanierungssatzung belegt wurden oder in den späten 1990er Jahren in das Programm Soziale Stadt gelangten. Ferner kann eine solche Auflistung von Eigenschaften der Suche nach Gentrification-Verdachtsgebieten dienen. Auffällig ist außerdem, dass neben den Gründerzeitvierteln und Neubaugebieten kaum Siedlungsgebiete der Nachkriegszeit beforscht werden.

6.4 Theorien und Konzepte der Gentrification

In der Aufbereitung des Forschungsstandes beginnen die Qualifikationsarbeiten mit einem Definitionsdiskurs, an dessen Ende nur selten eine klare Position zu einer der diskutierten Definitionen bezogen wird. Das Marktmodell ist dabei nach wie vor die zentrale Referenz der ursächlichen Erklärung der Gentrification. Die Annahmen der Rent- und Value-Gap Theorien werden regelmäßig wiedergegeben aber nie getestet. Zu Beschreibung des Verlaufs einer Gentrification dienen vor allem das Vier-Phasen-Modell (Friedrichs 1998) und der doppelte Invasions-Sukzessions-Zyklus (Dangschat 1988). Vierzehn Qualifikationsarbeiten verwenden eine operationale Definition der Akteure der Gentrification um die Anteile dieser im Untersuchungsgebiet zu messen. Die Übrigen bedienen sich qualitativer Beschreibungen oder arbeiten nicht mit diesem Konzept.

Die Theorien und Konzepte der Gentrification erscheinen mit Ausnahme der Begleitkonzepte (Abschnitt 6.4.5) sehr einheitlich in den untersuchten Qualifikationsarbeiten. Die folgenden Abschnitte zeigen eine Zusammenfassung der Theoriebezüge der Autoren. Nach den Definitionen der Gentrification (Abschnitt 6.4.1) werden Erklärungen für Gentrification (Abschnitt 6.4.2), Modelle zum Verlauf der Gentrification (Abschnitt 6.4.3) und Akteursdefinitionen (Abschnitt 6.4.4) dargestellt.

6.4.1 Definitionen

Seit der Übertragung des Begriffs Gentrification aus dem anglo-amerikanischen Raum hat sich seine definatorische Bandbreite stark erweitert. Aus der Gesamtbetrachtung aller von den Arbeiten verwendeten und erwähnten Definitionen ist ersichtlich, dass eine Definition von Gentrification immer mindestens einen der vier folgenden Merkmale enthält:

- Soziale Aufwertung: der Austausch einer statusniedrigen Bewohnerschaft durch eine statushöhere (Friedrichs 1996; Glatter 2007), die Veränderung der Konsumgewohnheiten (Häußermann 1990) oder die (direkte und indirekte) Verdrängung der ursprüng-

lich Ansässigen (Marcuse 1982; Holm 2006). Während im deutschsprachigen Diskurs von einem Eindringen der Mittel- und Oberschicht gesprochen wird (Dangschat 1988) bedienen sich anglo-amerikanische Autoren des Klassen-Begriffs (Glass 1964).

- Bauliche Aufwertung: diese beinhaltet die baulich-materielle Komponente: Sanierung, Bausubstanz, Wohnqualität und die immobilienwirtschaftliche Komponente: Reinvestitionen in das Gebiet (Davidson/Lees 2005), Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Mietentwicklung (Hamnet 1984).
- Gewerbliche Aufwertung: die Infrastruktur im Gebiet verändert sich in dem Sinne, dass sie sich z. B. den Konsumgewohnheiten der neuen Bewohner anpasst (Beauregard 1986; Krajewski 2006)
- Symbolische Aufwertung: das Gebiet durchläuft einen kulturellen Wandel, der zu einer positiveren öffentlichen Wahrnehmung und Bewertung führt (Krajewski 2006).

Einige Autoren rahmen ihre Definition durch zusätzliche Bedingungen, die zur Feststellung einer Gentrification erfüllt sein müssen. Diese beziehen sich auf die räumliche Verortung des Phänomens, das nur in innerstädtischen und innenstadtnahen Gebieten, insbesondere Arbeiterquartieren (Häußermann 2000), zu finden sei, oder sich nur auf Bestandsquartier (Glatter 2007) oder Wohngebiete (Friedrichs 1996) beziehe. Ausgeschlossen werden hierdurch zunächst randstädtische Aufwertungsphänomene und Revitalisierungen von Brachen. Gemeinsam haben alle Definitionen den räumlichen Bezug auf die Ebene des Quartiers, Viertels oder der Nachbarschaft. Ergo erlaubt keine der Definitionen eine gleichzeitige Aufwertung des gesamten Stadtgebietes.

Während die Qualifikationsarbeiten von 1987/88 noch ausschließlich solitäre und duale Definitionen verwenden, die die Betrachtung der sozialen und baulichen Dimension eines Gebietes beinhalten, arbeitet Herrmann im Jahr 1991 erstmals mit einer Definition, die die gewerblichen Veränderungen im Gebiet mit einbezieht.

Bis heute finden singuläre (13 Verwendungen) und duale (8 Verwendungen) Definitionen, die den sozialen bzw. den sozialen und baulichen Wandel berücksichtigt, die häufigste Erwähnung und auch die häufigste Anwendung. Dieser Befund spiegelt sich auch in den von den betrachteten Arbeiten mehrheitlich untersuchten baulichen und sozialen Dimensionen wider. Studentische Arbeiten neigen dazu, aus dem Pool möglicher Definitionen diejenige auszuwählen, deren Bestandteile sie am ehesten empirisch überprüfen können.

Ein erhöhter expliziter Einbezug der gewerblichen und symbolischen Bestandteile einer Definition von Gentrification ist seit der Publikation der Arbeiten von Krajewski (2006) und Glatter (2007) zu beobachten. Beide dienen bei einer holistischen Herangehensweise als Referenz. Auch vor 2006 gibt es Arbeiten, die sich mit dem infrastrukturellen Wandel eines Gebiets auseinandergesetzt haben. Diese firmieren jedoch selten unter dem Label der Gentrification, sondern untersuchen die Auswirkungen von z. B. Altstadtsanierungen auf die Gewerbestruktur (Rüber 1990).

Keine der betrachteten Arbeiten, die sich explizit mit Gentrification beschäftigen, kommt ohne eine umfassende Diskussion der Begriffsvielfalt aus. Wenige Autoren beziehen am Ende einer solchen Diskussion Stellung zu einer der Definitionen, was gleichzeitig die Urteilskraft über den in der Empirie beobachteten Prozess schwächt.

6.4.2 Erklärungen für Gentrification

Bei der Aufbereitung der Ursachen für Gentrification wird in der Regel auf die Komponenten des Marktmodells Bezug genommen. Auf der Angebotsseite werden ausnahmslos die Konzepte der Rent-Gap (Smith 1979) und Value-Gap (Hamnet/Randolph 1986) zitiert. Sekundärzitationen stammen dabei von Blasius (1993) Friedrichs (1996), Helbrecht (1996), Kecskes (1997), Bernt (1998), Bernt/Holm (2002), Krajewski (2004), Schmitt (2005) und Holm (2012).

Die Nachfrageseite stützt sich auf eine breite Mischung aus den Ideen der postindustriellen Gesellschaft (Bell 1973; Ley 1980, 1981), dem Wandel der Lebensstile, der Arbeitswelt und den damit zusammenhängenden Konsumptions- und Wohnpräferenzen (Droth/Dangschat 1985; Dangschat 1988; Blasius/Dangschat 1990; Blasius 1993; Dangschat/Blasius 1994; Helbrecht 1996; Friedrichs 1998; Holm 2012). Die Autoren beziehen sich außerdem auf die Diskussion um die „neue“ Mittelschicht (Ley 1984; Dangschat 1988) oder die „neuen Urbaniten“ (Häußermann/Siebel 1987) als Nachfrager innerstädtischen Wohnraums.

Einen Bedeutungsverlust erlitten Erklärungen, die Gentrification als eine „Soziale Bewegung“ ansehen (London/Palen 1984). Dieser Erklärungsstrang taucht hauptsächlich in den Hamburger Arbeiten der späten 1980er Jahre auf (Alisch 1988; Bathsteen 1988; Claessen 1988; Martens/Langeloh 1988; Herrmann 1991).

Einen Bedeutungsgewinn erfährt der Einbezug des Handelns stadtpolitischer Akteure (Holm 2012). In dem Maße, zu dem Gentrification als allgemeinen Trend der Stadtentwicklung erkannt wird, steigt der Bedarf der Kommunen an Steuerungsmöglichkeiten. Dieses potenzielle Wiedererstarken der kommunalen Einflussnahme spiegelt sich z. T. in den Erklärungen für Gentrification, z. B. dann, wenn das Programm „Soziale Stadt“ hinsichtlich seines Einflusses auf die Aufwertung eines Gebietes untersucht wird (Kastner 2014).

Angebot und Nachfrage sind als Komponenten des Marktmodells nach wie vor die wichtigste Referenz in der Erklärung der Gentrification. Insbesondere die angebotsseitige Erklärung zehrt seit dem Aufkommen der Gentrification-Forschung in den späten 1980er Jahren konsequent von Wiedergabe der Rent- und Value-Gap. Beide Konzepte bleiben in den betrachteten Studien ungetestet. Diese Stagnation in der theoretischen Entwicklung der Ursachenbeschreibung ist z. T. auf die Fragestellungen der untersuchten Qualifikationsarbeiten zurückzuführen, welche sich hauptsächlich der gebietsbezogenen Ursachenforschung widmen (Abschnitt 6.1).

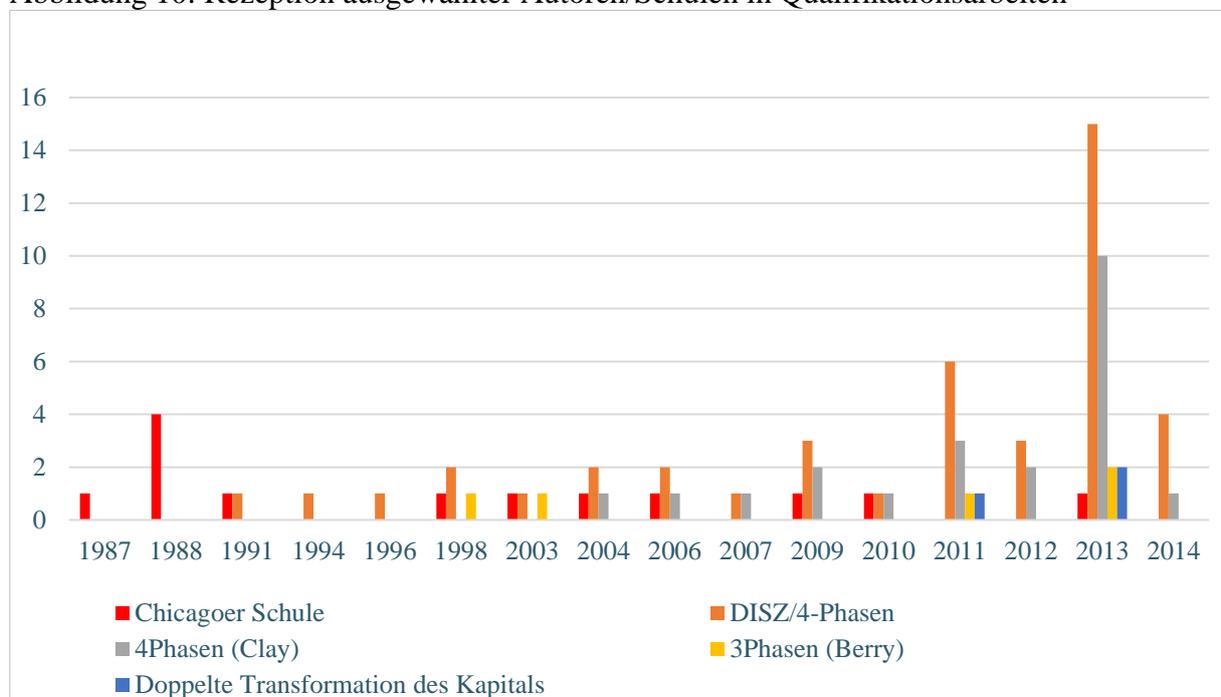
6.4.3 Verlaufsmodelle

Insbesondere die Arbeiten des Hamburger-Clusters, die um die erste deutschen Gentrification-Studie herum entstanden sind, beziehen sich explizit auf die Theorien des Wandels von Nachbarschaften der Chicagoer Schule um den Verlauf der Aufwertung eines Gebietes zu erklären (McKenzie 1924; Park 1936; Hoover/Vernon 1959). Zu späteren Zeitpunkten greifen Autoren zum Zwecke der theoretischen Fundierung hauptsächlich auf die für den deutschen Kontext aufbereiteten Verlaufsmodelle zurück: Doppelter-Invasions-Sukzessions-Zyklus von Dangschat (1988) und das Vier-Phasen-Modell nach Friedrichs (1998). Die Bedeutung der anglo-amerikanischen Herkunft dieser Aufbereitungen nimmt dadurch ab, da sich die Autoren

der Qualifikationsarbeiten fortan hauptsächlich auf die deutschsprachige Literatur stützen. Abbildung 10 veranschaulicht den Verlauf der Rezeption verschiedener Erklärungsmodelle zum Verlauf anhand der in den theoretischen Abschnitten der Qualifikationsarbeiten kodierten Segmente zu den jeweiligen Modellen. Die Fallzahl ist dabei geringer, da nur Arbeiten, die sich explizit der Untersuchung der Gentrification widmen, auch Modelle in ihren theoretischen Abschnitten berücksichtigen.

Einzig das Vier-Phasen-Modell von Clay aus dem Jahr 1979 taucht in den Arbeiten weiterhin als theoretische Fundierung auf. Das von Berry formulierte Drei-Phasen-Modell hat sich nicht durchgesetzt. Das Konzept der doppelten Transformation des Kapitals, dass zunächst von einer Übertragung individuellen kulturellen Kapitals auf einen Raum und dessen anschließender Inwertsetzung in Form ökonomischen Kapitals ausgeht, wird in den untersuchten Qualifikationsarbeiten nur selten herangezogen. Erstmals von Zukin 1989 formuliert, wurde es von Holm (2012) in den deutschen Diskurs übertragen.

Abbildung 10: Rezeption ausgewählter Autoren/Schulen in Qualifikationsarbeiten



Die zusammenfassende Betrachtung zeigt, dass die in den Qualifikationsarbeiten rezipierten Modelle zum Verlauf der Gentrification allesamt amerikanische Wurzeln haben. Durch die Aufbereitung für den deutschen Kontext im Rahmen mehrerer Sammelbände und Aufsätze erlangten die Modelle bei Autoren von Qualifikationsarbeiten steigende Bekanntheit. Gleichzeitig führte dies zu einer Entkoppelung dieser Verlaufsmodelle von ihren Ursprüngen in der Chicagoer Schule.

6.4.4 Definitionen der Akteure der Gentrification

Neben der theoretischen Diskussion von Definitionen, Ursachen und Verlauf beschäftigen sich zahlreiche Arbeiten mit den Akteuren der Gentrification. Zumeist handelt es sich hierbei um „Pioniere“ und „Gentrifizierer“, deren Eindringen in das Untersuchungsgebiet auch in

den Formulierungen des doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus (Dangschat 1988) und des Vier-Phasen-Modells (Friedrichs 1998) zentral sind. Aus der erstmaligen Operationalisierung der sozialen Aufwertung über die Anteile der beiden Akteure an der Gebietsbevölkerung (Alisch 1988; Bathsteen 1988; Claessen 1988; Martens/Langeloh 1988; Herrmann 1991) haben sich in den drauf folgenden 25 Jahren Variationen hinsichtlich sozialstatistischer Grenzwerte gebildet (Tabelle 2, Tabelle 3). Uneinigkeit herrscht darüber, ob Pionier- und Gentrifierhaushalte kinderlos sein müssen. Außerdem sind die Einkommensgrenzen der Akteure im Zeitverlauf uneinheitlich, was u. a. auf die Ausdehnung auf ostdeutsche Untersuchungsräume zurückzuführen ist.

Tabelle 2: Operationale Definitionen der Pioniere (vereinfachte Darstellung)

Autor (Jahr)	Alter	Bildung	HH-Größe	+Kinder	Einkommen
HH-Cluster (alle 1988) ⁹	18 – 35	>Abitur	Bel.	Nein	<1999 DM
Herrmann (1991)	18 – 35	>Abitur	Bel.	Nein	<2250 DM
Eder (1996) ¹⁰	<35	>Abitur	Bel.	Ja	<2000 DM
Zischner (2003) ¹¹	18 – 35	>Abitur	Bel.	Ja	<1000 Euro
Kellermann (2006)	18 – 34	>Abitur	Bel.	Ja	<1000 Euro
Chrzanowski (2011) ¹²	18 – 35	>Abitur	Bel.	Nein	<1000 Euro
Dammköhler (2011) ¹³	18 – 34	>Abitur	Bel.	Ja	<1000 Euro
Büchler (2013) ¹⁴	<35	>Abitur	Bel.	Ja	<1250 Euro

⁹ Die Qualifikationsarbeiten von Alisch, Bathsteen, Claessen und Martens/Langeloh sind 1988 als Ausgliederungen aus der Untersuchung dreier innerstädtischer Hamburger Gebiete unter der Betreuung von Jürgen Friedrichs entstanden. Da diese Arbeiten aufgrund identischer Definitionen und Methoden ein hohes Maß an Vergleichbarkeit aufweisen, werden sie hier gemeinsam unter „HH-Cluster“ aufgeführt.

¹⁰ Eder bedient sich der Definition von Blasius (1993), bei der Alters- und Einkommensgrenze von der Haushaltsgröße abhängen. Die hier dargestellten Werte beziehen sich auf einen Einpersonenhaushalt.

¹¹ Zischner (2003) nimmt eine kleinteiligere Akteursdefinition vor. Sie unterscheidet zwischen Pionieren, X-Pionieren, (sonstiger) jüngere Generation, Gentrifier, mittlere Generation und ältere Generation. In den Tabellen 2 und 3 sind die Definitionen der Pioniere und Gentrifier dargestellt. Die Einkommensgrenzen beziehen sich auf einen Einpersonenhaushalt.

¹² Chrzanowski (2011) verwendet die Akteursdefinition von Krajewski 2006. Er lässt mit der Begründung, dass auch Familien Akteure der Gentrification sein können, die Elternschaft bei Gentrifiern zu.

¹³ Dammköhler (2011) berechnet die Anteile der Akteure anhand zweier Definitionen, die er gegenüberstellt. Die hier abgebildete Definition entspricht der Untersuchung von Harth et al. (1996) in Magdeburg.

¹⁴ Die Arbeiten von Büchler (2013) und Dicks (2013) sind im Kontext der Kölner Gentrification-Studie entstanden und bedienen sich daher vorläufiger Arbeitsdefinitionen dieser Untersuchung.

Dicks (2013)	<35	>Abitur	Bel.	Nein	<1250 Euro
Guder (2013) ¹⁵	18 – 36	>Abitur	Bel.	Nein	<1500 Euro
Flier (2014)	<35	>Abitur	Bel.	Ja	<1250 Euro

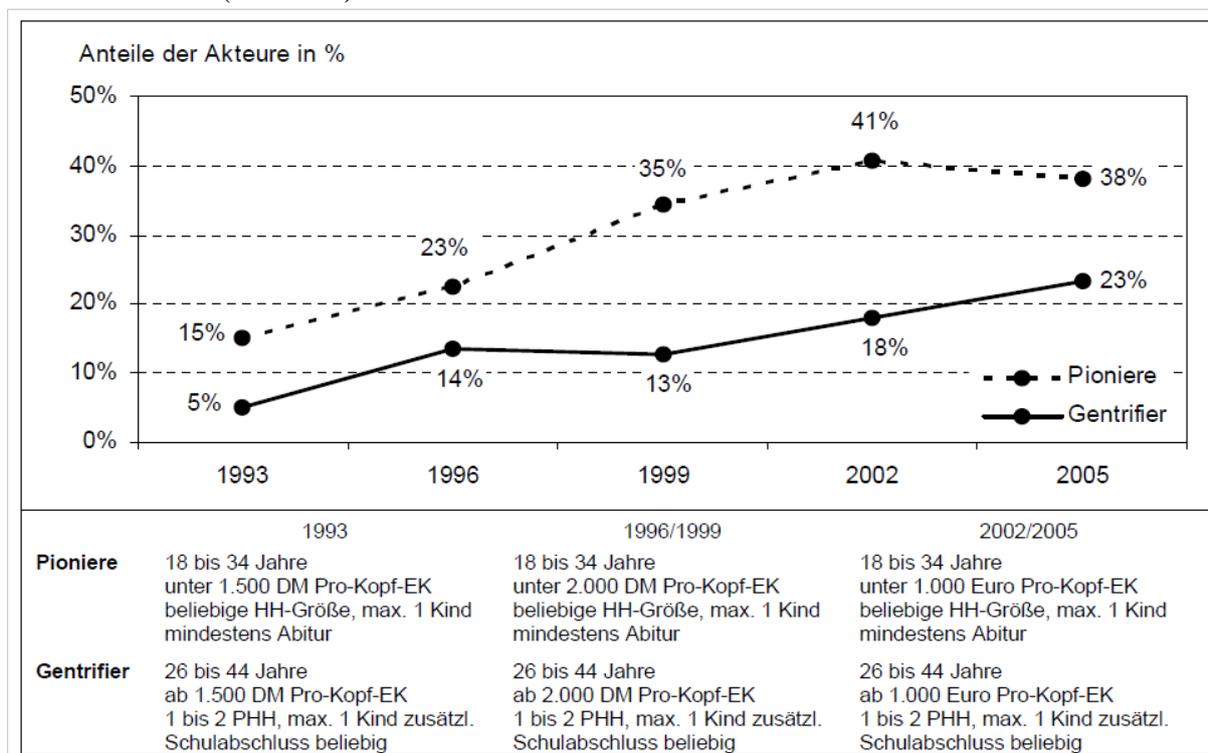
Tabelle 3: Operationale Definition der Gentrifier (vereinfachte Darstellung)

Autor (Jahr)	Alter	Bildung	HH-Größe	Kinder	Einkommen
HH-Cluster (alle 1988)	25 – 45	Bel.	1 – 2	Nein	>1999 DM
Herrmann (1991)	26 – 45	Bel.	1 – 2	Nein	>2250 DM
Eder (1996)	<45	Bel.	1 – 2	Ja	>2000 DM
Zischner (2003)	18 – 45	Bel.	Bel.	Ja	>1001 Euro
Kellermann (2006)	26 – 44	Bel.	1 – 2	Ja	>1000 Euro
Chrzanowski (2011)	26 – 45	>Abitur	1 – 2	Ja	>1000 Euro
Dammköhler (2011)	26 – 44	Bel.	1 – 2	Ja	>1000 Euro
Büchler (2013)	<45	Bel.	1 – 2	Ja	>1250 Euro
Dicks (2013)	<45	>Abitur	1 – 2	Ja	>1250 Euro
Guder (2013)	26 – 45	>Abitur	1 – 2	Nein	>1500 Euro
Flier (2014)	<45	Bel.	1 – 2	Ja	>1250 Euro

Kellermann (2006) lehnt sich in ihrer Untersuchung an die später von Glatter (2007) publizierte Definition der Akteurstypen an. Unter Einbezug früherer Erhebungen gelingt es ihr den zeitlichen Verlauf der Entwicklung der Anteile von Pionieren und Gentrifiern im Gebiet darzustellen. Die Grenzwerte für das Einkommen variieren dabei im Zeitverlauf, was die Vergleichbarkeit der Daten in dieser Hinsicht schwächt (Abbildung 11).

¹⁵ Die Definition von Guder (2013) ist an die von Glatter/Wiest (2007) angelehnt. Das Einkommen variiert nach Haushaltsgröße. In den Tabellen 2 und 3 sind die Einkommensgrenzen für einen Einpersonenhaushalt abgebildet.

Abbildung 11: Entwicklung der Anteile von Pionieren und Gentrifiern in der Untersuchung von Kellermann (2006: 87)



Die Tabellen 2 und 3 umfassen die Qualifikationsarbeiten, in denen die Autoren sich in ihrem theoretischen Teil auf eine Definition festlegen, diese operationalisieren und anschließend messen. Auch darüber hinaus werden Akteursdefinitionen in Qualifikationsarbeiten thematisiert und diskutiert, ohne dass diese jedoch im Analyseteil angewendet werden.

Marschner (1998) verwendet keine der bis dahin bekannten Definitionen, sie unterteilt die Akteure nach dem Sanierungszustand des bewohnten Hauses und der Wohndauer im Gebiet. Gentrifier und Pioniere können bei ihr nur Zugezogene sein. Sie betont, dass nur so ein spezifisch ostdeutscher Stadtentwicklungsprozess erklärt werden könne.

Herrmann (1998) leitet aus mehreren ihm vorliegenden Definitionen eine eigene Operationalisierung ab, die es ihm ermöglicht, die Daten der Volkszählung zur Untersuchung des Verlaufs der Aufwertung heranzuziehen. Er bildet dazu einen Index aus folgenden Bevölkerungsanteilen:

- der 22 bis 44 Jährigen,
- der kinderlosen Einpersonenhaushalte,
- der Personen mit Hochschulreife und
- der Angestellten im Dienstleistungssektor.

Bis auf die vierzehn in den Tabellen dargestellten Untersuchungen kommen alle ohne eindeutige operationale Definition der Akteure aus. Gleichzeitig bedeutet dies, dass sie den sozialen Wandel innerhalb des Untersuchungsgebiets auf eine andere als die in den späten 1980er Jahren entwickelte Weise messen.

6.4.5 Begleitkonzepte der Gentrification

Im Verlauf der Forschung werden durch Autoren weitere Konzepte der Stadtforschung mit der Gentrification in Verbindung gebracht. Folgende Themenkomplexe finden sich dabei in den Qualifikationsarbeiten:

- Theorien zum gewerblichen Wandel von Gebieten,
- Konzepte aus Tourismus, Erlebnismarkt und Stadt als Unternehmen,
- Kunst, Kultur, Kreativwirtschaft,
- Immobilien, Wohnungsmarkt, Sanierung
- Eigenlogik der Städte,
- Rural Gentrification,
- politische und planerische Steuerungsmöglichkeiten,
- Verdrängung,
- Lebensstile und
- Segregation.

6.5 Empirische Befunde der baulichen Dimension

In 57 der 70 untersuchten Qualifikationsarbeiten wurden Analysen der baulichen Dimension vorgenommen. Die Befunde zeigen eine Steigerung von Immobilienpreisen und Mieten in den untersuchten Gebieten. Im Zuge von Sanierungen kommt es zur Veränderung von Grundrissen der Wohnungen, zur Verbesserung der Ausstattung und zu einer Verschönerung des Wohnumfeldes. Von den Arbeiten erfasste Neubauten sind fast ausschließlich im hochpreisigen Segment angesiedelt und nur als Eigentum zu erwerben. Wohnungsleerstand als Indikator wird überwiegend in ostdeutschen Untersuchungsgebieten angewandt. Hier zeichnet sich in allen Arbeiten eine Abnahme ab. Ein ebenfalls ostdeutsches Spezifikum ist der hohe Anteil auswärtiger Eigentümer in den untersuchten Gebieten, der aus den Umwälzungen der Eigentumsverhältnisse nach der Wiedervereinigung resultiert. Aufgrund einer relativ dünnen empirischen Basis sind die Indikatoren Bodenrichtwerte, Denkmalschutz, Wohnungsmarkt, Mietpreisbindung und Wohnungsumwandlung nicht eindeutig zu interpretieren.

Die in den untersuchten Qualifikationsarbeiten gefundenen Indikatoren der baulichen Dimension untergliedern sich in baulich-physische und immobilien-ökonomische Komponenten. Zu ersteren zählen z. B. Sanierung von Gebäuden und Wohnungen, Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und Neubauvorhaben. Letztere beziehen sich auf die ökonomische Wertschöpfung, die anhand von Mieten, Wohnungs- und Grundstückspreisen, Umwandlungsvorhaben oder Eigentümerstrukturen erfasst wird.

Um diese Indikatoren zu erfassen, wird ein breiter Mix aus Primärerhebungen, Sekundärdatenanalyse, Beobachtungen und Dokumentanalyse angewandt. Auch die räumlichen Bezüge variieren nach Datenlage. Nachfolgend werden die empirischen Befunde der baulichen Dimension anhand der in den Qualifikationsarbeiten vorgefundenen Indikatoren dargestellt. Es wird dabei zunächst auf Besonderheiten des jeweiligen Indikators, dessen Messung und auf die Datenquellen eingegangen. Zentrale inhaltliche Befunde der Qualifikationsarbei-

ten werden zusammenfassend dargestellt und abschließend in den Kontext der Gentrification gerückt.

6.5.1 Mieten

Der Detailgrad, mit dem sich die 45 Autoren der Verwendung dieses Indikators widmen, variiert von einer einfachen Erwähnung von steigenden Mieten unter Berufung auf eine Expertenaussage über das Heranziehen von kommunalen oder privatwirtschaftlichen Wohnungsmarktberichten bis zu eigenen Erhebungen und Sekundärdatenauswertungen. Im Falle einer Haushaltsbefragung werden die Bestandsmieten erhoben. Die analysierten Datensätze von Immobilienportalen enthalten die Angebotsmieten. Kommunale und private Wohnungsmarktberichte arbeiten mit einem Mix aus Angebots-, Bestands- und Neuvertragsmieten. Darüber hinaus ist bei der inhaltlichen Betrachtung der Ergebnisse zwischen Nettokalt-, Bruttokalt-, Nettowarm- und Bruttowarmmiete zu unterscheiden. Geht es um den reinen „Wert“ der Immobilie, ist die Nettokaltmiete von Interesse. Steht in der Untersuchung aber die finanzielle Belastung des Mieters im Vordergrund, sollte von der Bruttowarmmiete ausgegangen werden. Von besonderer Bedeutung sind bei der Betrachtung des Mietwohnungsmarkts steigende Energie- und Nebenkosten (sogenannten ökologische Gentrification). Um die Mieten im Untersuchungsgebiet interpretieren zu können, ziehen die Autoren Vergleichsdimensionen heran:

- Zeitlich: Vergleich der Mieten über mehrere Zeitpunkte hinweg.
- Marktsegmente: Vergleich von Segmenten, die auf Basis der Wohnungsgröße oder des Preises erstellt wurden, bei Letzterem wird das Wachsen bzw. Schrumpfen im Zeitverlauf betrachtet.
- Räumlich: Vergleich der Mieten des Untersuchungsgebiets mit Referenzräumen, wie z. B. der Gesamtstadt oder anderen Gebieten, auch gebietsinterne Vergleiche anhand kleinräumiger Kartierungen oder nach Straßenzügen werden durchgeführt (Zischner 2003; Chrzanowski 2011; Üblacker 2013; Vogelmann 2013).
- Bautypen: Vergleich der Mieten nach Baualtersklassen.
- Anbieter: Vergleich der Mieten nach Vermietertyp, z. B. privat, kommunale Wohnungsbaugesellschaft, Genossenschaft (Zischner 2003; Morka 2011).
- Wohndauer: Vergleich der Mieten nach Jahr des Vertragsabschlusses.

Aufgrund unterschiedlicher Raumbezüge, Darstellungsformen und Erhebungsmethoden fällt ein studienübergreifender inhaltlicher Vergleich der Ergebnisse mit der Indikatoren schwer. Befunde der Untersuchungen, die einen zeitlichen Vergleich darstellen, berichten ausnahmslos von steigenden Mieten. Nicht immer handelt es sich dabei um Gebiete, deren Mieten über dem in der Arbeit angegebenen städtischen Durchschnittswert liegen. Einen besonders drastischen Anstieg berichtet Kastner (2014) aus den Wrangelkiez in Berlin Kreuzberg-Friedrichshain: hier stiegen die Kaltmieten im Marktsegment der kleinen Wohnungen von 5,25 €/m² im Jahr 2012 auf 9,49 €/m² im darauf folgenden Jahr an. Auch Vogelmann (2013) berichtet von einer Steigerung der Mieten von ca. 60% in vier Jahren im Reuterkiez in Berlin-Neukölln. Beide berufen sich dabei auf den Wohnungsmarktreport der GSW Immobilien AG Berlin.

Darüber hinaus zeigen die Befunde der Arbeiten relativ einheitlich, dass Genossenschaften und städtische Wohnungsbaugesellschaften Mieten unter Marktniveau anbieten, ältere Mietverträge geringere Miethöhen aufweisen, kleinere Wohnungen höhere Quadratmeter-

preise erzielen und Sanierungen das Verschwinden des Niedrigpreissegments vom Markt befördern (Zischner 2003).

6.5.2 Sanierungsgrad

Neben den Mieten auf der immobilienökonomischen Seite ist der Sanierungsgrad, der von 35 Qualifikationsarbeiten verwendet wird, der am häufigsten angewandte Indikator der baulich-physischen Komponente der Aufwertung.

Zu unterscheiden ist hier zwischen Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung. Instandsetzung hat das Ziel den ursprünglichen wirtschaftlichen Bestand zu erhalten. Hier geht es vorrangig darum die Schäden und Mängel durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse zu beheben. Modernisierung beinhaltet hingegen eine Aufwertung der Bausubstanz. Eine Verbesserung liegt vor, wenn sich der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht, sich die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder die Maßnahmen eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie oder Wasser bewirken. Sanierung geht grundlegend über die Instandsetzung hinaus. Sie umfasst erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz bis hin zu Abriss und Neubau. Sie impliziert meist eine Modernisierung.

Die untersuchten Arbeiten verwenden die Begriffe nicht immer trennscharf, sodass erst anhand konkreter empirischer Befunde erkannt werden kann, welche Form der baulichen Veränderung gemeint ist. Der methodische Zugang von Arbeiten, die über eine schlichte Erwähnung des Vorkommens einer Sanierung im Gebiet hinausgehen, gestaltet sich in Form eine Kombination von Begehung bzw. Befragung mit anschließender Kartierung (Rüber 1990; Funk/Redeker 2011; Holst 2011; Koch 2011) und/oder tabellarischer und/oder grafischer Aufbereitung der Daten.

Diese werden in Abhängigkeit von der Fragestellung nach unterschiedlichen Kriterien aufbereitet:

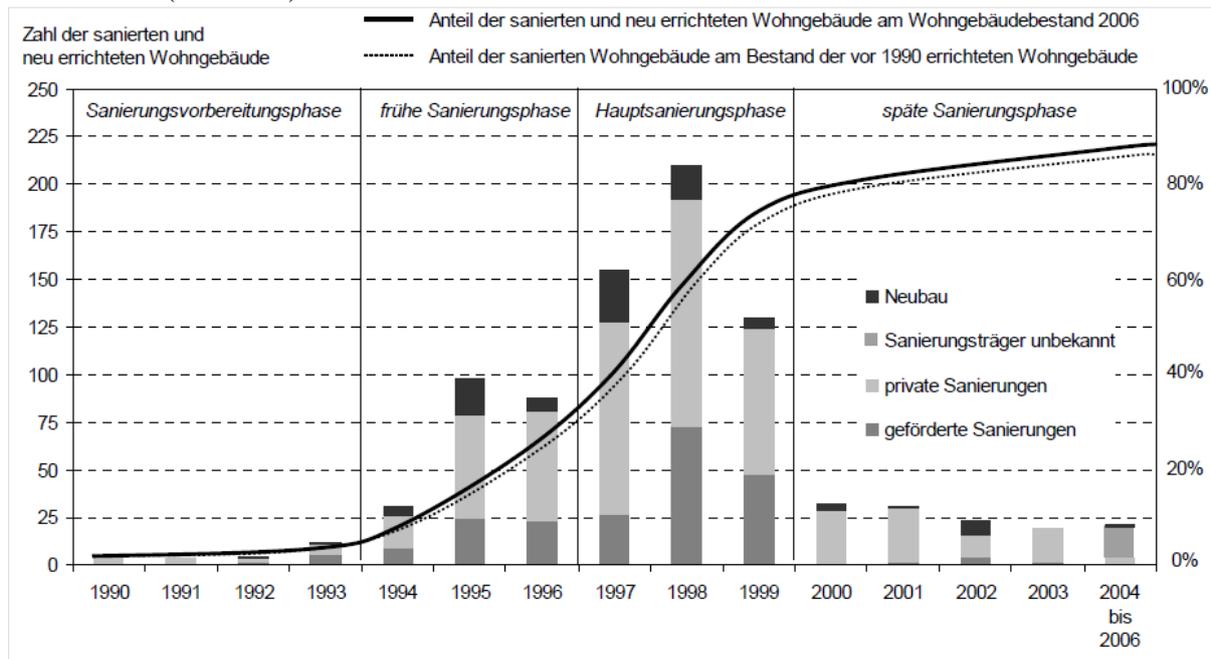
- Betrachtungsebene: es werden Aussagen über das gesamte Untersuchungsgebiet, über einzelne Gebäude oder einzelne Wohnungen getroffen,
- Sanierungsstufen: Betrachtung der Anteile bereits sanierter, teilsanierter, unsanierter und stark verfallener Gebäude (Funk/Redeker 2011; Guder 2013), vereinzelt wird nach den Details der Sanierung untergliedert (Ehrlicher 1997; Guder 2013),
- Zeitverlauf: Anzahl der Sanierungen in einem bestimmten Zeitraum (Herrmann 1991; Kellermann 2006; Dammköhler 2011) oder nach dem Zeitpunkt der letzten Sanierung (Guder 2013),
- Gebäudetypus: der Autor unterteilt noch einmal in z. B. Gründerzeit, Zwischenkriegsgebäude und Nachkriegsgebäude (Vogelmann 2013),
- Förderungsart: Unterscheidung der Sanierungen nach deren Finanzierung durch öffentliche oder private Mittel (Kellermann 2006),
- Eigentümer: Betrachtung des Sanierungszustandes in Abhängigkeit vom Eigentümertyp (Privat, kommunale Wohnungsbaugesellschaft, Genossenschaft, etc.) (Martens/Langeloh 1988; Marschner 1998; Zischner 2003).

Die Arbeiten von Marschner (1998), Zischner (2003) und Kellermann (2006) sind äußerst detailliert bei der Erfassung des Sanierungsgrades der Fassaden der von ihnen untersuchten Gebiete. In die Untersuchung mit einbezogen werden z. B. das Fassadenmaterial, die Fassadengestaltung, die Eigenschaften des Sockelgeschosses, die Sicherheitstechnik, der Sa-

nierungszustand einzelner Komponente des Hauses (Fenster, Dach, Türen) oder auch an der Fassade angebrachte Graffiti.

Sehr differenziert wird der Indikator in der Untersuchung von Kellermann (2006) am Beispiel der Äußeren Neustadt in Dresden angewandt. Sie weist mit Hilfe von Grafiken und Kartierungen nach, dass es eine Hochphase der Sanierung mit gleichzeitigem Neubau im Untersuchungsgebiet gab, die drei Jahre andauerte (Abbildung 12).

Abbildung 12: Entwicklung der Sanierungs- und Neubautätigkeit in der Untersuchung von Kellermann (2006: 64)



Kartierungen bieten dabei den Vorteil kleinräumiger Analyse von baulicher Aufwertung. So kann Marschner (1998) zeigen, dass Sanierungen häufiger in Gebäuden mit Gewerbeeinheiten auftreten und weniger an vielbefahrenen Hauptstraßen. Als Grund nennt sie die Renditeerwartungen der Eigentümer der zu sanierenden Gebäude. Zinner (2007) stellt fest, dass der Sanierungsgrad im Untersuchungsgebiet mit der Entfernung zum Stadtkern abnimmt. Einen zusätzlichen finanziellen Anreiz für Sanierungen stellt die Festlegung eines Sanierungsgebiets durch die Kommune dar. Dies erhöht gleichzeitig den Anreiz für private Sanierungen, wie auch Abbildung 12 illustriert (Bathsteen 1988; Zischner 2003). Mit diesen gebäudebezogenen Maßnahmen geht eine Verschönerung des Umfelds im Untersuchungsgebiet durch die Kommune einher (Bathsteen 1988). Die Befunde von Zischner (2003) zeigen außerdem, dass es im Rahmen von Sanierungen zu einer Verkleinerung der Grundrisse der Wohnungen kommt (Abbildung 14). Durch die Sanierung steigt der Anteil von Zwei- und Dreizimmerwohnungen auf über 70 Prozent. Gleichzeitig verschwinden Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern oder einer Größe von über 100 m² beinahe vollständig vom Markt (Abbildung 13).

Abbildung 13: Anzahl der Räume differenziert nach Sanierungsstand in der Untersuchung von Zischner (2003: 61)

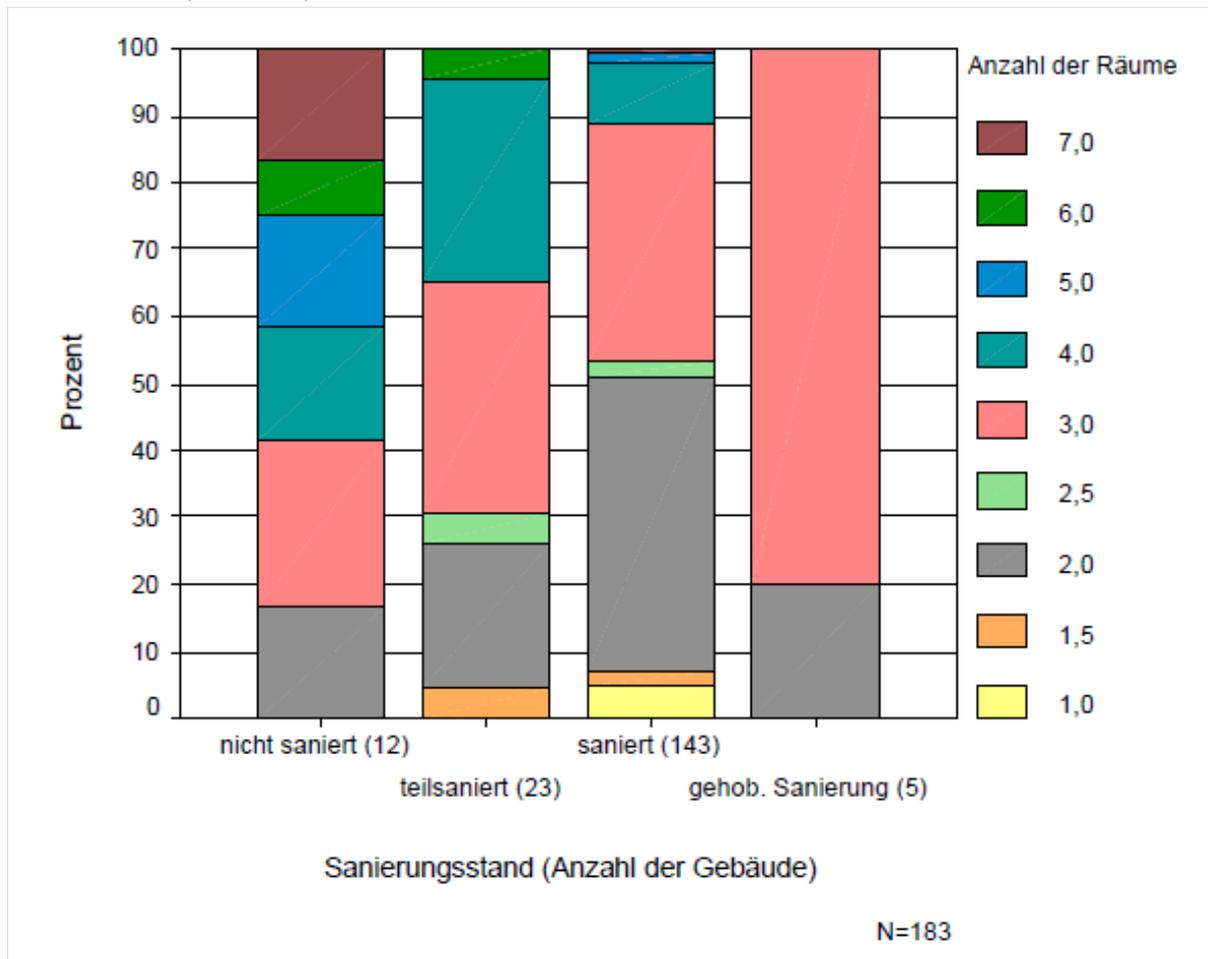
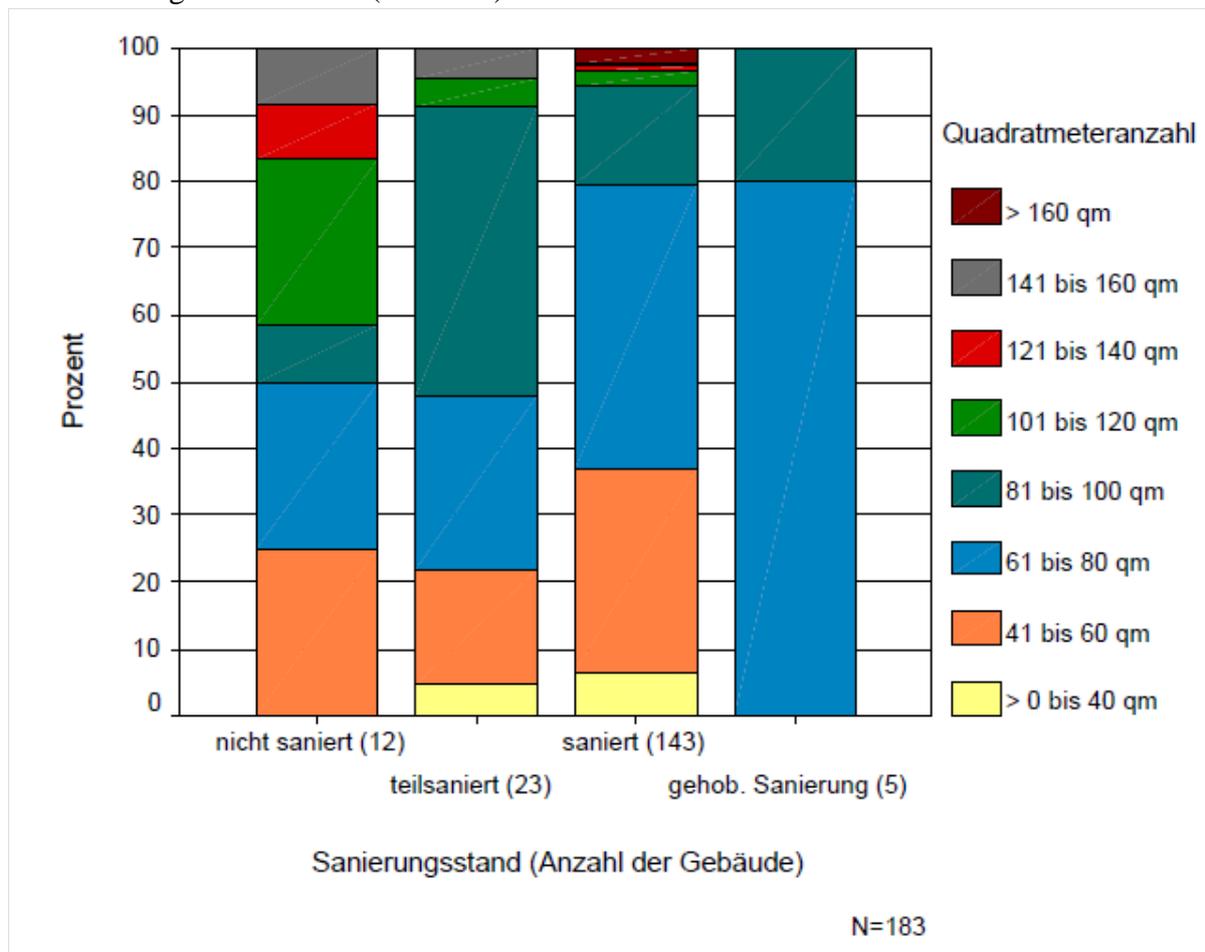


Abbildung 14: Quadratmeterzahl der Wohnungen differenziert nach Sanierungsstand in der Untersuchung von Zischner (2003: 62)



Arbeiten, die den Indikator Sanierungsgrad verwenden, widmen sich Gebieten, die überwiegend gründerzeitliche Bausubstanz aufweisen. Zum einen besteht hier in der Regel ein hoher Sanierungsbedarf, zum anderen stützen die Arbeiten sich damit auf die in der Literatur vorhandenen baulich-physischen Voraussetzungen eines Gebiets, das eine Gentrification durchläuft.

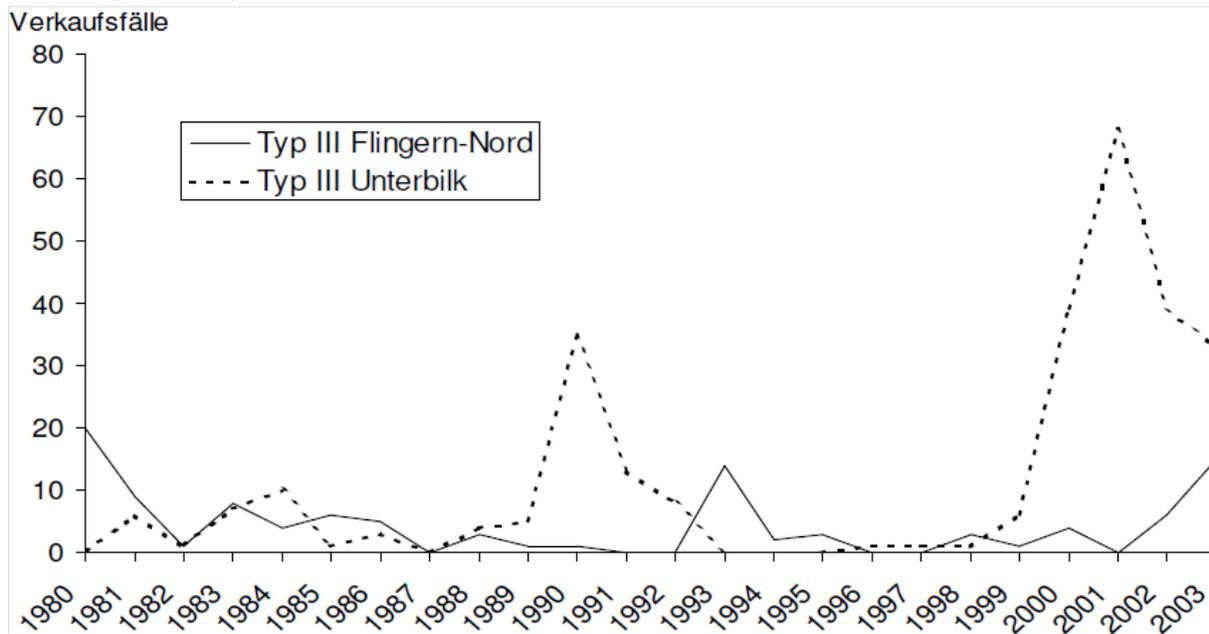
Eine Sonderform der Sanierung sind Luxussanierungen. Lehner (2010) identifiziert im Prenzlauer Berg nach einer ersten Welle von einfachen Sanierungen eine zweite Welle zwischen 2003 und 2005, in der Luxussanierungen überwiegen. In anderen Untersuchungen münden Umwandlungen von z. B. Industrietagen in Luxuslofts (Brombach 2000; Waitschek 2011). Eine Definition von „Luxussanierung“ geben die Untersuchungen nicht.

6.5.3 Neubau

Neubauten als Komponente einer baulichen Aufwertung des Gebietes werden in zwanzig Qualifikationsarbeiten betrachtet. Detaillierte Untersuchungen differenzieren zwischen der Schaffung von Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, sozialem Wohnungsbau, Gewerbeeinheiten und Büros (Holst 2011). Zusätzlich werden Quadratmeterpreise und Mieten sowie der Ausstattungsgrad recherchiert, um das potenzielle Kundensegment abzuschätzen (Hapke 2007). Die Autoren stützen sich dabei auf eigene Recherchen, Aussagen von Experten oder

Beobachtungen im Feld. Dammköhler (2011) und Kühnel (2004) stellen Neubaufertigstellungen und Verkäufe im Zeitverlauf anhand von Sekundärdaten dar (Abbildung 15). Darüber hinaus bleiben die Zugänge unsystematisch oder auf detailliertere Einzelfallbeschreibungen begrenzt (Alt 2013).

Abbildung 15: Entwicklung der Verkäufe von Neubauwohnungen in der Untersuchung von Kühnel (2004: 84)



Art, Lage und Ausmaß des Neubaus sind weitere Kriterien zur Differenzierung. Qualifikationsarbeiten, die sich der Untersuchung eines Bestandsquartiers widmen, berichten von der Schließung von Baulücken (Martens/Langeloh 1988; Holst 2011; Üblacker 2013; Winkelmann 2013). Winkelmann (2013) zeigt, dass insbesondere in bereits aufgewerteten Gebieten hochwertige Neubauten entstehen. Uferlagen und die Nähe zu Grünflächen begünstigen die Errichtung neuer Gebäude (Üblacker 2013). Neubauesiedlungen und größere Wohnanlagen, die auf innerstädtischen Brachen entstehen, werden von Untersuchungen, die sich auf Bestandsquartiere beschränken, als ein Indikator für eine gesteigerte Attraktivität gewertet (Schöpf 2009; Weiland 2012).

Die Befunde der Arbeiten zeigen, dass insbesondere hochwertige Neubauten einen Teil der baulichen Aufwertung eines Gebiets ausmachen. Aus Ermangelung einer allgemeinen Definition dessen, was „Luxusimmobilien“ sind, schaffen es die Autoren nicht, einen genaueren Blick auf diese zu werfen.

6.5.4 Merkmale der Wohnung

Die Merkmale der Wohnung werden in 23 Arbeiten anhand von drei Kategorien betrachtet: dem Ausstattungsgrad, der Zimmerzahl und der Größe der Wohnung. Bis auf Geßner (2008), Rietdorf (2011) und Winkelmann (2013) haben alle Arbeiten, die den Indikator verwenden, ihre Daten durch Primärerhebungen gewonnen. Der Ausstattungsgrad wird dabei besonders eingehend behandelt und umfasst in Abhängigkeit der betrachteten Arbeit folgende Merkmale:

- die Beheizung der Wohnung (Ofenheizung mit Gas/Strom/Öl, Kohle- oder Holzofen, Sammelheizung, Gasetagenheizung, Zentralheizung, Fernwärme),
- die sanitären Anlagen (Innentoilette, Außentoilette, mit/ohne Bad, Marmorbad, Gäste-WC) und
- als Sonderausstattung bezeichnete Merkmale (Tiefgarage, Parkplatz, Einbauküche, Garten, Loggia, Wintergarten, Maisonette, Stuck, Dachterrasse, Fahrstuhl, Balkon, Erker, Parkett, Dielen, Fussbodenheizung).

Die Befunde weisen auf eine generelle Verbesserung der Ausstattung durch Sanierung hin (Rüber 1990; Eder 1996; Ehrlicher 1997; Herrmann 1998; Rasten 2009). Marschner (1998) zeigt darüber hinaus am Beispiel von Altberesinchen in Frankfurt/Oder, dass privat sanierte Wohnungen einen höheren Ausstattungsgrad aufweisen als kommunale und genossenschaftliche Sanierungen.

Widersprüchlich sind die Befunde zur Wohnungsgröße und Zimmerzahl. Zischner (2003), Geßner (2008) und Eder (1996) stellen fest, dass ein großes Segment des Marktes aus Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen einer mittleren Größe von 50 m² bis 100 m² besteht. Bewirkt hätte diese Verkleinerung der Wohnungen die Sanierung der untersuchten Gebiete, aber auch die Investoren, die finanzkräftige Ein- und Zweipersonen-Haushalte für sich entdeckt hätten (Eder 1996). Gegenteiliges berichten Przadka (2011) und Rietdorf (2011) aus Berlin-Prenzlauer Berg, wo Erstere eine Luxuswohnanlage mit überdurchschnittlichen Wohnungsgrößen betrachtet und Letztere feststellt, dass sich im Sanierungsgebiet Winsstraße die durchschnittliche Wohnungsgröße um 10 m² erhöht hat. Hier wird die Entwicklung mit der Anpassung an die Nachfrage begründet.

Aus den gegensätzlichen Befunden ist abzuleiten, dass eine unidirektionale Interpretation des Indikators „Wohnungsgröße“ in Zusammenhang mit fortschreitender Gentrification nicht möglich ist. Vielmehr scheint es, als würden in einer Frühphase der Gentrification im Rahmen einer Sanierung die ursprünglichen Wohnungsgrößen aufgeteilt und verkleinert. Ist das Gebiet hingegen aufgewertet, kommt es wieder zu einer Vergrößerung der Wohnfläche aufgrund der veränderten Nachfrager, unter denen sich nun z. B. Familien befinden.

6.5.5 Eigentumsstrukturen

In 33 Qualifikationsarbeiten werden Angaben zu den Eigentumsstrukturen in den Untersuchungsgebieten gemacht. Die Informationen zu den Eigentümern und den Eigentumsverhältnissen auf Gebietsebene bezogen die Autoren durch Primärerhebungen, Experteninterviews oder durch die Auswertung von Sekundärliteratur. Im Falle der Haushaltsbefragung wurde häufig nur zwischen Selbstnutzer, privaten und öffentlichen Eigentümern unterschieden. Die von den Arbeiten betrachteten Eigentümertypen sind

- private Einzeleigentümer,
- privatwirtschaftliche Wohnungs- und Immobiliengesellschaften Wohnungsbaugesellschaften
- öffentliche oder gemeinnützig orientierte Wohnungsbaugesellschaften (Wohnungsgenossenschaften, kommunale Wohnungsbaugesellschaften, kirchliche Wohnungsunternehmen, Wohnungsunternehmen des Bundes und der Länder),
- Selbstnutzer,
- Offene Fonds,

- Versicherungen und
- Banken.

Zwei Fragen spielen neben der Feststellung der Eigentümer eine übergeordnete Rolle für die Gentrification:

1. Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse im Zeitverlauf verändert?
2. Bildet sich eine räumliche Konzentration einiger weniger privater Eigentümer?

Die Befunde aus Untersuchungen in den neuen Bundesländern ergaben sowohl deutliche Umwälzungen der Eigentumsverhältnisse als auch einen erhöhten Anteil privater Eigentümer nach der Wiedervereinigung (Eder 1996; Marschner 1998; Zischner 2003; Rössler 2007). Ein Großteil dieser Eigentümer, bei Marschner sind es über 40 %, bei Rössler sogar über 80 %, sind nicht aus der Stadt, in der das Untersuchungsgebiet liegt.

Untersuchungen, die über die reine Feststellung der Eigentumsverhältnisse hinausgehen, sind rar. Heil (2013) attestiert dem Mannheimer Jungbusch eine sehr heterogene Eigentümerstruktur. Diese würde bremsend auf den Prozess der Gentrification wirken.

Letztendlich erlauben die lückenhaften Befunde der Arbeiten zum Indikator Eigentümerstruktur keine endgültigen Aussagen über dessen Auswirkungen auf die Gentrification. Es mangelt außerdem an Zeitreihen, um die Entwicklung der Eigentumsverhältnisse nachvollziehen zu können. Die alleinige Angabe des Eigentübertyps als „privater Eigentümer“ reicht häufig nicht aus, um eine genauere Differenzierung der ökonomischen Verwertungsmotive vorzunehmen.

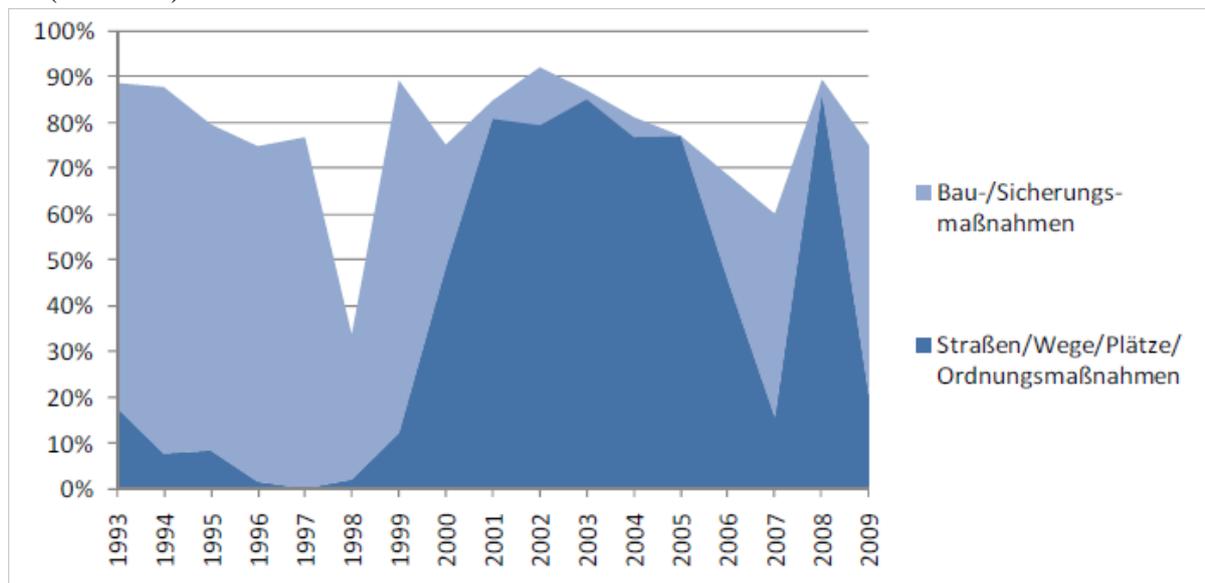
6.5.6 Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserungen

Infrastrukturmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserungen werden von 23 Arbeiten als Komponente einer baulich-physischen Aufwertung bzw. als Nebeneffekt einer Sanierungssatzung untersucht. Diese Maßnahmen werden von den Autoren durch Begehungen, Experteninterviews und Sanierungsberichte erfasst. Zum Teil werden Kartierungen verwendet, um sie räumlich zu verorten (Kühnel 2004; Celik 2010). Zu den beobachteten Maßnahmen zählen

- das Anlegen von Spielplätzen,
- die Begrünung von Straßen und Quartiersplätzen,
- die Verbesserung des Zugangs zu Ufer- oder Parkbereichen,
- die Verkehrsberuhigung und Verengung von Straßen im Wohngebiet,
- das Absenken der Bordsteine,
- das Anlegen von Promenaden und die Verbreiterung von Bürgersteigen,
- die Umgestaltung und Begrünung von Hinter- und Innenhöfen.

Dammköhler (2011) stellt anhand der Daten der STESAD GmbH in Dresden die Verwendung von Städtebaufördermitteln dar. Er zeigt, dass zunächst Bau- und Sicherungsmaßnahmen im Hechtviertel überwiegen und erst im Anschluss daran Umfeldverschönerungen durchgeführt werden (Abbildung 15).

Abbildung 16: Verwendung von Städtebaufördermitteln in der Untersuchung von Dammköhler (2011: 70)



Das Ziel solcher Maßnahmen besteht darin, die Aufenthalts- und Wohnqualität sowie die Kinder- und Familienfreundlichkeit im Gebiet zu erhöhen (Alt 2013). Ferner äußern sich diese baulich-physischen Verbesserungen auch in Form einer Wertsteigerung der umliegenden Immobilien. In der Regel gehen solche Maßnahmen einher mit einer Sanierung des betrachteten Gebiets (Dammköhler 2011). Vereinzelt sind sie aber auch auf Initiativen von Bewohnergruppen zurückzuführen, denen Verschmutzung, Verkehr oder Lärm missfallen. Wohnumfeldverbesserungen können demnach auch auf ein gestiegenes Umfeldbewusstsein oder Sicherheitsbedürfnis (im Falle von z. B. Geschwindigkeitslimitierungen) in der Bewohnerschaft eines sich im Wandel befindlichen Gebiets zurückgeführt werden.

6.5.7 Leerstand

Von den 17 Untersuchungen, die diesen Indikator verwenden, geschieht dies überwiegend in Stadtgebieten der neuen Bundesländer. Anhand von Begehungen, Beobachtungen und Haushaltsbefragungen kommen Arbeiten über das Paulusviertel (1997: 17,4% Leerstand) und die südliche Stadterweiterung (1997: 28,6% Leerstand) in Halle, Frankfurt/Oders Altberesinchen (1998: 13,8% Leerstand), das Hechtviertel (2009: 15% Leerstand) und die Äußere Neustadt (2006: 11% Leerstand) in Dresden und Leipzig Connewitz (2003: 8,5% Leerstand) zu ähnlichen Ergebnissen über den Wohnungsleerstand. Im stadtweiten Vergleich weisen diese Untersuchungsgebiete in der Früh- und Hochphase der Sanierungstätigkeit eine erhöhte Leerstandsquote auf, die sich kleinräumig an den vielbefahrenen Hauptstraßen konzentriert. Außerdem zeigt sich, dass Leerstand in den Gebieten gleichmäßig über sanierte, teilsanierte und unsanierte Objekte verteilt ist, was für einen Angebotsüberhang spricht (Marschner 1998; Zischner 2003).

Weitere Ursachen für (Gewerbe-)Leerstand können unklare Eigentumsverhältnisse, Knappheit finanzieller Mittel zur Sanierung (Barez 2000) oder zu hohe Ladenmieten sein (Lehl 2009), wie Beispiele aus Frankfurt/Main und Berlin zeigen. Wenn Leerstandsquoten in Arbeiten über westdeutsche Gebiete thematisiert werden, fallen diese geringer aus als in den

ostdeutschen Beispielen (z. B. Morka 2011). Einen Sonderfall stellen Untersuchungen in Ost-Berlin dar (Geßner 2008; Vogelmann 2013).

Da eine hohe räumliche Konzentration von Leerstand, insbesondere von Ladenlokalen, in städtischen Gebieten als ein Zeichen von Verfall und Desinvestition gilt, liegt die Annahme nahe, dass mit abnehmenden Leerstandszahlen eine Aufwertung des Gebietes einhergeht. Untersuchungen in ostdeutschen Gebieten und Berlin bestätigten dies (Dammköhler 2011; Lehl 2009). Die Annahme verdeutlicht zudem den Bedarf einer räumlichen wie zeitlichen Vergleichsdimension, die die Entwicklung und Verteilung im Verhältnis zum gesamten Stadtbereich darstellbar macht.

6.5.8 Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geschieht indem eine Abgeschlossenheitserklärung beantragt wird. Der Indikator, der von 24 Qualifikationsarbeiten verwendet wird, beinhaltet weiter die anteilmäßige Verteilung von Miet- und Eigentumswohnungen im Untersuchungsgebiet, sofern die Arbeiten diese angeben. Der methodische Zugang geschieht hier ausschließlich über Sekundärdaten der kommunalen Ämter. Eine sinnvolle Interpretation dieser Daten ist nur im Zeitverlauf oder Gebietsvergleich möglich. Eine Reihe von Arbeiten enthält mit der Bemerkung, dass es vermehrt zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen komme, lediglich unspezifische Angaben. Lehner (2010) bemerkt, dass die Umwandlungen mit den Sanierungen im Untersuchungsgebiet einhergehen. Kühnel (2004) stellt für Düsseldorf ein kleinräumiges Muster von Umwandlungen fest. Diese erfolgen zunächst in den der Innenstadt zugewandten Teilen der Untersuchungsgebiete und breiten sich dann weiter stadtauswärts aus. Beispiele aus Hamburg (Kemper 1987; Herrmann 1991; Holst 2011), Bonn (Rasten 2009), Berlin (Kastner 2014), Halle (Eder 1996), Wiesbaden (Herrmann 1998), Düsseldorf (Kühnel 2004) und Stuttgart (Brombach 2000) stellen die Umwandlungen im Zeitverlauf dar. Aus der vergleichenden Betrachtung lässt sich kein klares Muster deuten. Dies hängt u. U. damit zusammen, dass der „richtige“ Zeitpunkt für die Eigentumsbildung und damit das Schließen der Value Gap vom Stand des gebietsinternen Aufwertungsprozesses abhängig ist. Bei einer detaillierteren Analyse des zeitlichen Verlaufs der Abgeschlossenheitserklärungen sollten zukünftig weitere immobilienwirtschaftliche Indikatoren hinzugezogen werden.

6.5.9 Wohnungsmarkt

Dieser Indikator wird in zehn Arbeiten verwendet. Über eine Mischung aus Mieten, Eigentumspreisen und der Häufigkeit von Immobilientransaktionen schätzen die Autoren die Situation am Wohnungsmarkt ein. Dabei ist die Intensität von Angebot und Nachfrage wichtig, um zu beurteilen, ob es sich bei dem betrachteten um einen angespannten oder entspannten Wohnungsmarkt handelt. Der Indikator speist sich überwiegend aus Expertenaussagen zur Lage des Wohnungsmarkts und aus Sekundärdaten zur Häufigkeit von Immobilientransaktionen (Kühnel 2004) oder Gesuchen (Morka 2011).

Allgemein dient dieser Indikator der Messung der Anspannung des Marktes, da in zunehmend populärer werdenden Gebieten davon auszugehen ist, dass Transaktionszahlen und

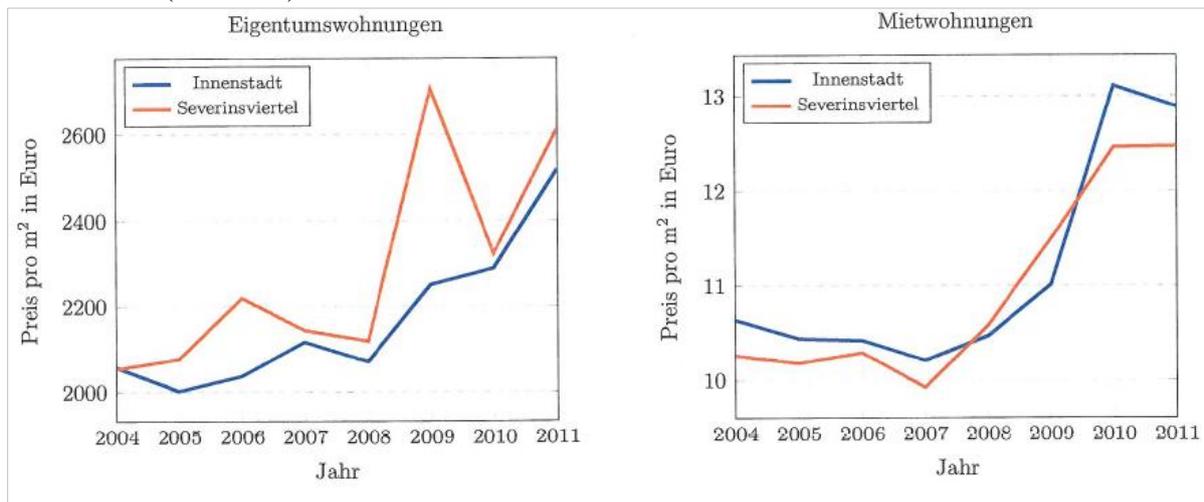
Wohnungsgesuche zunehmen und somit in einer späten Phase der Aufwertung ein Vermietermarkt entsteht.

Ein gutes Beispiel liefert Kühnel (2004), die über die Bildung von vier Typen von Wohnungsverkäufen ein detailliertes Abbild des Wohnungsmarktes in den beiden Düsseldorfer Stadtteilen Unterbilk und Flingern-Nord zeichnet.

6.5.10 Immobilienpreise

Zehn der erfassten Arbeiten verwenden diesen Indikator. Dieser wird anhand von Sekundärdaten von Gutachterausschüssen oder Immobilienatlanten untersucht. Primärerhebungen, z. B. unter Eigentümern, über die Kaufpreise finden nicht statt. Ähnlich wie schon bei den Mieten unterteilen die Autoren die Daten zu den Immobilienpreisen in Segmente, um sie miteinander vergleichen zu können. Die Wohnungsgrößen, das Baujahr und der Stadtteil sind die ausschlaggebenden Variablen zur Segmentierung. Aufschlussreich ist darüber hinaus der direkte Vergleich mit der Entwicklung der Mieten im Untersuchungsgebiet, wie ihn Solisch (2012) für das Severinsviertel durchführt (Abbildung 16). Auch Vogelmann (2013) stellt fest, dass sich der enorme Preisanstieg in einigen Mikrolagen in Nord-Neukölln in Berlin nicht in den Mieten widerspiegelt.

Abbildung 17: Vergleich von €/m² für Eigentums- und Mietwohnungen in der Untersuchung von Solisch (2012: 62)



Obwohl die Höhe der Immobilienpreise ein bedeutender Indikator für Gentrification ist, kommt er in den hier vorliegenden Arbeiten sehr selten zum Einsatz. Dies mag mitunter daran liegen, dass Grundstücks-, Haus- und Wohnungspreise nur sehr schwer zu recherchieren sind. Zur Klärung dieser bedarf es zunächst einer Aufdeckung der Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet. Aufgrund der mangelhaften Datenlage können keine weitreichenden Interpretationen über die Entwicklung von Immobilienpreisen in den Untersuchungsgebieten gemacht werden. Ähnlich wie die Mieten weisen auch die Befunde zu Immobilienpreise eine beinahe stetige Steigerung aus.

6.5.11 Bodenrichtwerte

Sieben der betrachteten Arbeiten verwenden Bodenrichtwerte als Indikator für die immobilienökonomische Komponente der baulichen Aufwertung. Der Bodenrichtwert gibt den Preis für einen Quadratmeter unbebauten Boden an und wird zur Wertermittlung von Immobilien herangezogen. Die Daten für Bodenrichtwerte stammen von kommunalen Gutachterausschüssen und sind zumeist frei verfügbar. Ein allgemeiner Trend ist aus den empirischen Befunden der Arbeiten nicht herauszulesen. Während in beinahe allen Kölner Gebieten die Bodenrichtwerte stetig steigen (Büchler 2013), durchläuft der Wert des Berliner Wrangelkiez zwischen 2004 und 2010 eine Talsohle (Kastner 2014). In Leipzig hingegen fallen die Bodenrichtwerte seit dem Beginn der Messung 1993 sowohl in innerstädtischen als auch in innenstadtnahen Stadtteilen (Witzenhausen 2012).

Eine sinnvolle Interpretation des Indikators ist auch hier nur in Verbindung mit weiteren immobilienwirtschaftlichen Messgrößen wie der Miete oder den Eigentumspreisen denkbar.

6.5.12 Geförderter Wohnraum

Unter diesem Indikator führen 16 Arbeiten an, ob im Untersuchungsgebiet Mietpreisbindungen vorliegen. Als bedeutungsverwandte Begrifflichkeiten wird in einigen Arbeiten auch von Sozialwohnungen oder geförderten Mietwohnungen gesprochen. Gemein haben diese, dass durch kommunale Bezuschussung oder kommunale Belegungsrechte die Mieten unter dem ortsüblichen Vergleichsniveau gehalten werden, um so auch einkommensschwächeren Haushalten den Bezug einer standardmäßig ausgestatteten Wohnung zu ermöglichen. Die Angaben zu den Anteilen beziehen die Autoren in der Regel von den statistischen Ämtern der Kommunen und aus Berichterstattung der Stadterneuerung.

Trotz der wenigen Befunde zeigen diese übereinstimmende Tendenzen zum Abbau von Sozialwohnungen. Stadtweit geschieht dies überwiegend in den zentralen Gebieten, was zu einer Konzentration von Sozialwohnungen in einigen wenigen peripheren Stadtgebieten führt (Brombach 2000; Kühnel 2004; Bighini 2006; Üblacker 2013). Gleichzeitig sprechen einige Arbeiten von steigenden Bevölkerungsanteilen, die förderungsberechtigt seien.

Die Versuche der Kommunen durch Sanierungsförderung Mietpreisbindungen zu bewirken, gelingen nicht immer. Marschner (1998) zeigt, dass 77% aller Sanierungen in Altbauwohnungen ohne umfassende Fördermittel durchgeführt wurden, um einer Mietpreisbindung auszuweichen.

6.5.13 Denkmalschutz

Von sieben Arbeiten werden Informationen zum Denkmalschutz eingebunden. Denkmalschutz fördert erstens den Erhalt der Bausubstanz im Gebiet und bietet zweitens durch die hohen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Sanierung finanzielle Anreize. Informationen zum Denkmalschutz beziehen die Arbeiten von Denkmalbehörden, durch Beobachtungen oder aus Experteninterviews.

Zu den Zusammenhängen zwischen Denkmalschutz und Gentrification lässt sich auf Basis der vorliegenden empirischen Befunde keine klare Aussage treffen. Die Arbeiten liefern lediglich deskriptive Befunde zu den Anteilen der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude

im Untersuchungsgebiet (Zinner 2007) oder geben Aussagen von Eigentümern wieder, die in denkmalgeschützten Gebäuden wohnen (Rasten 2009). Ein Projektentwickler in der Untersuchung von Witzenhausen (2012) bezeichnet die lukrativen Abschreibungsmöglichkeiten für Denkmäler als „marktneutralisierend“. Eine Investition würde sich immer lohnen.

6.5.14 Weitere Indikatoren der baulichen Dimension

Weitere Indikatoren, die zur Messung der baulichen Aufwertung von den Arbeiten herangezogen wurden, sind der Grad der Verschmutzung von öffentlichen Räumen sowie das Vorkommen von Wohnen auf Zeit bzw. Ferienwohnungen im Untersuchungsgebiet. Beide Indikatoren wurden aber nur von sehr wenigen Arbeiten angewandt und weisen daher eine nur sehr geringe Anzahl kodierter Segmente auf.

6.6 Empirische Befunde der sozialen Dimension

In 63 der 70 untersuchten Qualifikationsarbeiten wurde die soziale Dimension betrachtet. Die empirischen Befunde zeigen einheitlich eine Verjüngung der Haushalte und einen steigenden Anteil von Einpersonenhaushalten in innerstädtischen und innenstadtnahen Gebieten sowie eine Abnahme von Transferleistungsempfängern und von Erwerbstätigen, die als „Arbeiter“ klassifiziert werden. Diese Tertiärisierung kann, ähnlich wie auch der Anstieg des formalen Bildungsniveaus, als stadtwweit wahrzunehmender Trend aufgefasst werden. Alle untersuchten Gebiete weisen einen im Vergleich zur jeweiligen Gesamtstadt höheren Anteil an Migranten oder Ausländern aus. Ein einheitlicher Trend der Ab- bzw. Zunahme dieses Anteils in Aufwertungsgebieten kann nicht erkannt werden. Das gilt auch für die Einwohnerentwicklung.

Ein Teil der aus den Untersuchungen der sozialen Dimension der Gentrification hervorgehenden Indikatoren sind sozialstatistische Individualmerkmale, die im Rahmen von kommunaler Datenerfassung auf Aggregatebene zur Verfügung stehen. Hierzu zählen Alter, Haushaltsformen, Einwohnerentwicklung, Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund und Haushalte mit Transferleistungsempfang. Merkmale wie Wohndauer der Haushalte, Haushaltseinkommen, Bildungsgrad, Zuzugsmotivation oder Lebensstile werden hingegen überwiegend durch Primärerhebungen der Autoren gewonnen oder von sozialwissenschaftlichen Studien übernommen. Eine Sonderrolle kommt dem Indikator „Akteure der Gentrification“ zu. Hierbei handelt es sich um ein wissenschaftliches Konstrukt, das der Messung des sozialen Wandels in der Nachbarschaft durch Bevölkerungsaustausch dient. Pioniere und Gentrifier, die wichtigsten Akteurstypen, werden dabei über die Merkmale Alter, Haushaltsgröße, Haushaltseinkommen und Kinderzahl operational definiert (Abschnitt 6.6.13). Im Folgenden werden für den jeweiligen Indikator zunächst dessen Besonderheiten der Struktur, der Erfassung und der Datenquellen erläutert. Im Anschluss werden zentrale Befunde und Tendenzen aus der vergleichenden Betrachtung der Untersuchungen abgeleitet, um abschließend eine Einordnung in den Kontext der Gentrification vorzunehmen.

6.6.1 Alter

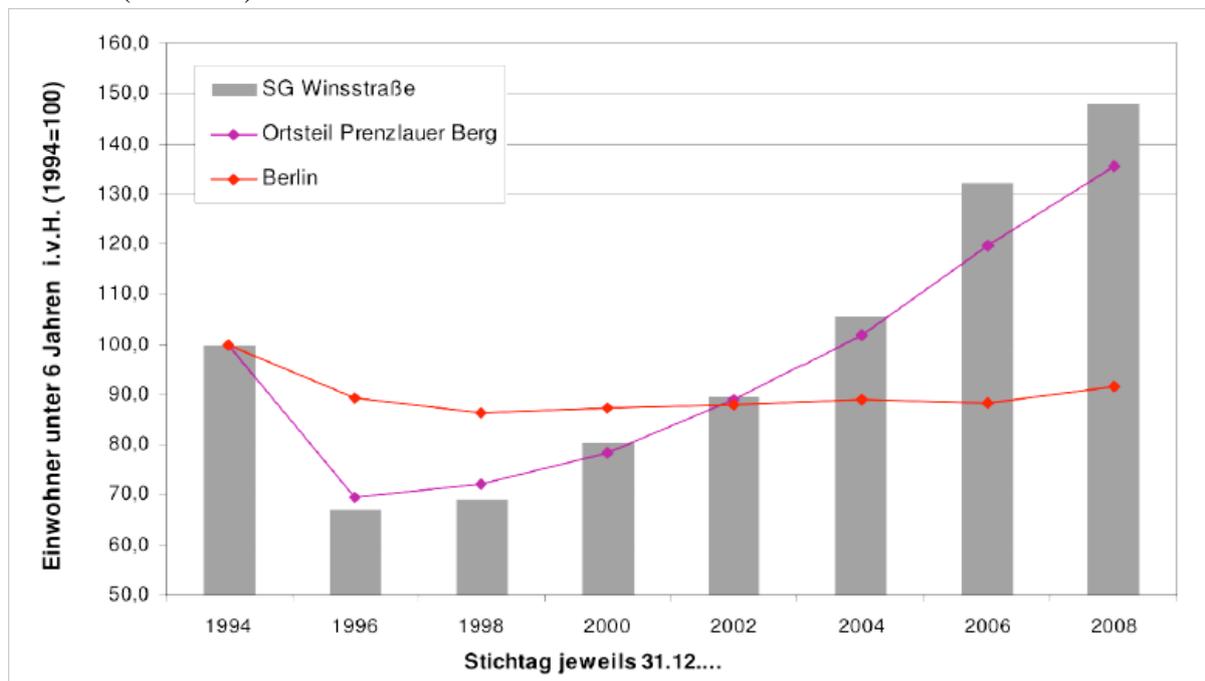
In 54 Qualifikationsarbeiten wird der Indikator „Alter“ zur Untersuchung des sozialen Wandels im Gebiet verwendet. Die Datenquellen sind hier Primärerhebungen oder kommunale Statistiken. Um das Alter der Bevölkerung sinnvoll interpretieren zu können, werden Werte auf Gebietsebene mit denen anderer Gebiete oder der Gesamtstadt verglichen. Als definitorischer Bestandteil der Akteurstypologie der Gentrification wird das Alter von einigen Untersuchungen auch als Schätzer für den Anteil an Pionieren und Gentrifiern im Untersuchungsgebiet herangezogen.

In allen Untersuchungen sind in innerstädtischen oder innenstadtnahen Untersuchungsgebieten steigende Anteile von Bewohnern mittleren Alters zu verzeichnen. Das sind meistens Personen zwischen 18 bis 45 Jahre, wobei die genaue Altersklassifizierung zwischen den Arbeiten variiert. Dies kommt einer Verjüngung der Bevölkerung im Zeitverlauf gleich, was besonders im Vergleich zur jeweiligen Gesamtstadt deutlich wird (Herrmann 1991; Eder 1996; Kellermann 2006; Rössler 2007; Leht 2009; Holst 2011; Rietdorf 2011; Chrzanowski 2011; Kastner 2014). Herausragend sind dabei die als „Szenequartiere“ bezeichneten Gebiete, die eine rasante Verjüngung der Bevölkerung erleben. Beispiele dafür sind St. Pauli in Hamburg (Holst 2011), die Äußere Neustadt in Dresden (Kellermann 2006), Nord-Neukölln (Meinhard 2010) und der Wrangelkiez in Berlin (Linkies 2012; Kastner 2014). Untersuchungen, deren Zeitreihen zur Altersstruktur weiter zurückreichen, machen deutlich, dass einige Gebiete zuvor stark überaltert gewesen sind (Herrmann 1991; Kellermann 2006).

Die Altersverteilung im sozialen Wohnungsmarkt ist „flacher“ als die im freien, wie Claessen (1988) in einer vergleichenden Untersuchung zweier Märkte feststellt. Im freien Wohnungsmarkt dominieren 19 bis 30 Jährigen mit über 50%. Geßner (2008) untersucht zwei Milieuschutzgebiete in Berlin und kommt auf Basis der Betrachtung des Alters zu dem Schluss, dass der Schutz älterer Bewohner Wirkung zeigt.

Der Anteil der unter 18-Jährigen kann hilfreich zur Schätzung des Anteils von Familien im Gebiet sein (Kühnel 2004; Weiland 2012). Ein Beispiel liefert Rietdorf (2011) mit der Untersuchung des Sanierungsgebiets Winsstraße in Berlin-Prenzlauer Berg (Abbildung 18). Bei der alleinigen Betrachtung des Indikators Alter bleibt jedoch unklar, ob es sich bei der Entwicklung um einkommensstärkere sogenannte Family-Gentrifier handelt oder um kinderreiche Migrant-Haushalte.

Abbildung 18: Entwicklung der Anzahl der Kinder unter 6 Jahren in der Untersuchung von Rietdorf (2009: 29)



Der Altersdurchschnitt in neu gebauten Wohnanlagen ist im Vergleich zu den übrigen Untersuchungsgebieten leicht erhöht, was u. a. durch die verbesserte Einkommenssituation im höheren Alter zu erklären ist. Es handelt sich in solchen Gebieten überwiegend um Eigentumswohnungen (Winkelmann 2013).

Die Befunde der untersuchten Qualifikationsarbeiten zeigen eine Verjüngung innerstädtischer Gebiete. Es handelt sich dabei um eine notwendige Bedingung für Gentrification. Auf Basis der alleinigen Betrachtung des Indikators Alter kann keine Aussage darüber getroffen werden, inwiefern diese Verjüngung auch aus einer verstärkten Ansiedlung von z. B. Familien in innerstädtischen Gebieten resultiert.

6.6.2 Haushaltsform

Dieser Indikator wird in 40 Qualifikationsarbeiten verwendet. Die Mehrheit der in den Untersuchungen betrachteten Haushalte sind ledige Einpersonenhaushalte, dies geht sowohl aus eigenen Erhebungen der Autoren als auch aus kommunalen Statistiken, die von den Arbeiten herangezogen werden, hervor (Tabelle 4).

Tabelle 4: Anteil an Einpersonenhaushalten in ausgewählten Untersuchungen

Autor (Jahr)	Stadt	Erhebungszeitpunkt ¹⁶	Untersuchungsgebiet	Anteil 1-Personen-HH in %
Alisch (1988)	Hamburg	X	Karlinenviertel	33
Bathsteen (1988)	Lübeck	X	Alsheide	26
Claessen (1988)	Hamburg	X	Großneumarkt	38

¹⁶ Wenn angegeben.

Martens/Langeloh (1988)	Hamburg	X	Ottensen Nicht-Sanierungsgebiet Sanierungsgebiet	18 22
Herrmann (1991)	Hamburg	X	Neustadt	52
Staudte (1991)	Mainz	1987	Innenstadt Sanierungsgebiet B	52 57
Deutz/Plate (1994)	Berlin	1993	Prenzlauer Berg Bötzowstr. Kolwitzplatz	28 32
Padberg (1995)	Köln	1995	Ehrenfeld	55
Hermann (1998)	Wiesbaden	1970 1987		40 55
Marschner (1998)	Frankfurt/Oder	1998 1995	Altberesinchen Frankfurt/Oder	30 27
Zischner (2003)	Leipzig	2003	Connwitz	34
Kühnel (2004)	Düsseldorf	2004	Flingern-Nord Unterbilk Düsseldorf	53 58 48
Kellermann (2006)	Dresden	2005	Äußere Neustadt Dresden	27 37
Zinner (2007)	Görlitz	X	Historische Altstadt Innenstadt	19 30
Geßner (2008)	Berlin	2002 2001 2001	Stephankiez (Milieu- schutzgebiet) Berlin Boxhagener Platz (Mi- lieuschutzgebiet)	41 45 41
Schöpf (2009)	Konstanz	2009	Stadt am Seerhein	17
Dammköhler (2011)	Dresden	2010	Hechtviertel	26
Chrzanowski (2011)	Berlin	2011	Neukölln	38
Rietdorf (2011)	Berlin	X	Prenzlauer Berg	36 ¹⁷
Wasitschek (2011)	Frankfurt	2011	Nordend-West Nordend-Ost Frankfurt	63 65 53
Klein (2012)	Köln	2012	Ehrenstraße	75
Solisch (2012)	Köln	2010	Rheinauhafen Severinsviertel Altstadt Süd Köln	45 64 70 50
Guder (2013)	Lüneburg	2013	Wasserviertel	30
Heil (2013)	Mannheim	X	Jungbusch Mannheim	62 49
Kalter (2013)	Berlin	X	Neukölln	46
Küpper (2013)	Düsseldorf	X	Unterbilk	68

Der Anstieg des Anteils von Einpersonenhaushalten, insbesondere in den Innenstädten, war ein lang anhaltender Trend, der jetzt auf hohem Niveau zu stagnieren scheint, was vor

¹⁷ Anteil der Single-HH der unter 65-Jährigen.

allein die Untersuchungen zeigen, bei denen die Anteile der Einpersonenhaushalte über denen der Gesamtstadt liegen. In einem gemeinsamen Haushalt lebende Ehepartner und Wohngemeinschaften sind weniger häufig auftretende Haushaltsformen. Eine Ausnahme bildet die Äußere Neustadt in Dresden. Im Jahr 2005 sind 33 % der Haushalte Wohngemeinschaften und 27 % Einpersonenhaushalte (Kellermann 2006). Untypisch für ein Gentrification-Gebiet liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte damit auch unter dem stadtweiten Niveau. Auch Guder (2013) fällt hier aus der Reihe: im Lüneburger Wasserviertel sind ca. 30 % der Haushalte alleinlebend, 42 % leben mit dem Partner zusammen. Eine ähnliche Situation schildert Zinner (2007) in zwei innerstädtischen Gebieten in Görlitz.

In Neubausiedlungen sind überdurchschnittlich viele Menschen verheiratet und haben mindestens ein Kind (Przadka 2011; Winkelmann 2013). Einpersonenhaushalte sind eher untypisch.

Die Befunde der untersuchten Arbeiten zeigen eine generelle Konzentration von Einpersonenhaushalten in innerstädtischen und innenstadtnahen Gebieten im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet. Diese Verkleinerung der Haushaltsgröße, die unabhängig vom Gebiet und vom Untersuchungszeitpunkt beobachtet wird, kann als Hinweis auf eine soziale Aufwertung gedeutet werden.

6.6.3 Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl wird von 37 Qualifikationsarbeiten als Indikator für die soziale Dimension herangezogen. Diese wird dabei im Gebietsvergleich und im Zeitverlauf betrachtet. Ferner werden Wanderungssalden, ebenfalls auf Gebietsebene, berücksichtigt. Die Daten zur Untersuchung dieses Indikators beziehen die Autoren von den statistischen Ämtern der Kommunen, die diese in der Regel auf Stadtteilebene ausweisen.

Die Befunde zur Bevölkerungsentwicklung der untersuchten Gebiete zeigen uneinheitliche Ergebnisse. Zu den untersuchten Gebieten mit Bevölkerungswachstum zählen

- der Großneumarkt in Hamburg von 1982 bis 1986 (Claessen 1988),
- das Paulusviertel und die südliche Stadterweiterung in Halle von 1990 bis 1995 (Ehrlicher 1997),
- die historische Altstadt und die Nikolaivorstadt in Görlitz von 2002 bis 2005 (Zinner 2007),
- Heckenbeck zwischen 1988 und 2011 (Lier 2012)¹⁸,
- das Nordend in Frankfurt/Main, dass seit den 1960ern Einwohner verliert, aber von 2005 bis 2010 wieder positive Salden aufweist (Wasitschek 2011) und
- der Jungbusch in Mannheim von 2002 bis 2011 (Heil 2013).

Zu den Gebieten, die einen Bevölkerungsrückgang vorweisen, zählen

- Deutz in Köln zwischen 1990 und 2010 (Üblacker 2013),
- Alt-Sachsenhausen in Frankfurt/Main von 1988 bis 1998 (Barez 2000),
- Ottensen in Hamburg zwischen 1978 und 1987 (Martens und Langeloh 1988),
- Trier-West zwischen 1980 und 2010 (Weiland 2012),

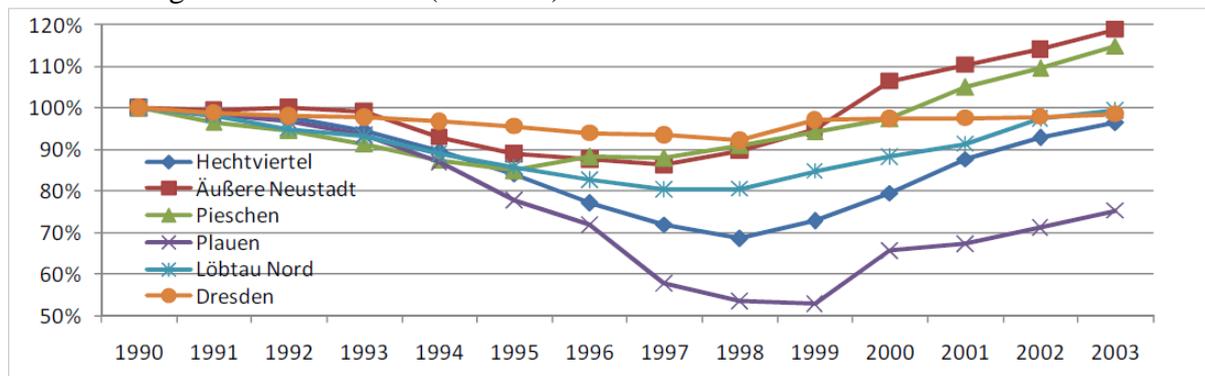
¹⁸ Die Untersuchung von Lier (2012) widmet sich der Suche nach ländlicher Gentrification in Deutschland. Fündig wird Lier in Heckenbeck, einer Gemeinde südlich von Hannover, die im Gegensatz zu den anderen genannten Gebieten kein Teilgebiet einer Stadt ist.

- das Karolinentviertel in Hamburg zwischen 1978 und 1986 (Alisch 1988),
- das Karolinentviertel in Hamburg zwischen 1983 und 2009 (Funk und Redeker 2011),
- das Severinsviertel in Köln zwischen 2005 und 2010 (Solisch 2012),
- das Severins- und Südstadtviertel zwischen 1997 und 2011 (Gabriel 2013), Letzteres verzeichnet allerdings seit 2005 eine leichte Zunahme,
- der Stephankiez in Berlin zwischen 1991 und 2000 (Geßner 2008),
- der Boxhagener Platz in Berlin zwischen 1991 und 2001, der jedoch in den letzten Jahren wieder wächst (Geßner 2008),
- Neukölln in Berlin von 2008 bis 2012 (Vogelmann 2013),
- Ehrenfeld in Köln von 1965 bis 1994 (Padberg 1995),
- St. Pauli in Hamburg, dass 1995 seinen Höhepunkt hatte und seither bis 2010 kontinuierlich Einwohnerverluste vorweist (Holst 2011),
- Unterbilk in Düsseldorf von 1995 bis 2012 (Küpper 2013) und
- Flingern-Nord und Unterbilk zwischen 1960 und 2003 (Kühnel 2004).

Ein Sonderfall stellen zwei Untersuchungsgebiete in Dresden dar, die beide um 1997/98 den Tiefpunkt ihres Bevölkerungsschwundes erreichen und seither wieder starke Gewinne zu verbuchen haben (Kellermann 2006; Dammköhler 2011). Dammköhler zeigt, dass diese „Sanierungsflucht“ für mehrere innenstadtnahe Altbaugebiete in Dresden typisch war (Abbildung 18).

Der Jungbusch und das Hechtviertel sowie die Äußere Neustadt werden von den Autoren aufgrund ihrer hohen Wanderungsvolumina als typische „Durchgangsquartiere“ bezeichnet (Dammköhler 2011; Heil 2013).

Abbildung 19: Darstellung der Einwohnerentwicklung verschiedener Dresdner Gebiete in der Untersuchung von Dammköhler (2011: 78)



Vereinzelt widmen sich Untersuchungen einer näheren Charakterisierung der Zu- und Fortzüge. So kommt ein Großteil der Zuzügler nach Wilhelmsburg aus Hamburg oder aus dem Ausland (Böhmer 2013). Eder stellt am Beispiel vom Paulusviertel in Halle fest, dass die Zuzügler aus den alten Bundesländern überwiegend mittleren Alters sind und in sanierte Altbauten ziehen, während unter 29-Jährige aus den neuen Bundesländern stammen und unsanierte Altbauten bevorzugen (Eder 1996).

Die Befunde der untersuchten Qualifikationsarbeiten ergeben hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung als Indikator für eine soziale Aufwertung keine einheitlichen Ergebnisse. Es werden sowohl Gebiete untersucht, die Einwohnergewinne verzeichnen als auch solche

mit Einwohnerverlusten. Dabei bleiben z. B. Neubautätigkeiten unberücksichtigt. Diese können bei entsprechendem Umfang Zuzugsschübe und damit kurzfristiges Bevölkerungswachstum erzeugen. Ein Vorteil dieses Indikators ist, dass er durch die amtliche Erfassung immer in Zeitreihen auf Gebietsebene zur Verfügung steht, was dessen Interpretation auch im Vergleich zu anderen Stadtgebieten ermöglicht.

6.6.4 Tätigkeit

Der Indikator Tätigkeit wird in 35 Arbeiten verwendet. Er umfasst Angaben zur beruflichen Stellung und zum Erwerbsstatus der Bewohner des Untersuchungsgebiets. Die Daten der Untersuchungen stammen aus kommunalen Statistiken oder wurden durch eigene Bewohnerbefragungen erhoben. Eine generelle Unterscheidung zwischen Angestellten und Arbeitern wird in allen Arbeiten getroffen. Die Untersuchungen der späten 1980er und frühen 1990er Jahre unterscheiden zusätzlich zwischen akademischen Berufen und einfachen, mittleren und hohen Positionen bei Beamten und Angestellten. In den Untersuchungsgebieten in Hamburg und Lübeck überwiegen zu diesem Zeitpunkt die Anteile der mittleren Angestellten und akademische Berufe (Alisch 1988; Bathsteen 1988; Claessen 1988; Martens/Langeloh 1988; Hermann 1991). Auch spätere Untersuchungen in anderen Gebieten zeigen, dass es zu einem Schwund der Arbeiter zu Gunsten Angestellter, Beamter und auch Studenten kommt (Padberg 1995; Herrmann 1998; Kühnel 2004; Kellermann 2006; Geßner 2008). Frühe Arbeiten zur Untersuchung von Sanierungsfolgen, die auf der Auswertung der Daten der Volkszählungen 1970 und 1987 basieren, zeigen ähnliche Tendenzen (Rüber 1990; Staudte 1991). Die Bewohnerschaft von Neubauquartieren setzt sich überwiegend aus Angestellten und Selbstständigen zusammen (Schöpf 2009; Winkelmann 2013).

Letztendlich ist anhand dieses Indikators festzustellen, dass sich der strukturelle Wandel von der Industrie- zu einer Dienstleistungsgesellschaft auch in den Befunden der untersuchten Qualifikationsarbeiten widerspiegelt.

6.6.5 Migrationshintergrund

Der Indikator Migrationshintergrund wird in 34 Arbeiten verwendet. Dabei ist nach Angaben zum Ausländeranteil¹⁹ und dem Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund²⁰ zu unterscheiden. Zur Interpretation wird auch bei diesem Indikator der Vergleichswert der Gesamtstadt beziehungsweise die Entwicklung des Wertes im Zeitverlauf herangezogen. Die Anteile werden auf Stadtteilebene durch die kommunale Statistik ausgewiesen.

Bei der vergleichenden Betrachtung der Ergebnisse wird deutlich, dass fast alle Untersuchungsgebiete einen höheren Anteil an Migranten oder Ausländern aufweisen als der jeweilige gesamtstädtische Vergleichsraum (Tabelle 6). Für den Gentrification-Prozess ist dabei entscheidend, ob die Anteile fallen. Bis 1994 konnten z. B. im Hamburger Karolinenviertel wachsende Anteile ausländischer Bevölkerung festgestellt werden. Spätere Untersuchungen zeigen einen konstanten Rückgang, einhergehend mit dem Zuzug besser verdienender Bevölkerungsgruppen (Alisch 1988; Funk/Redeker 2011).

¹⁹ Der Ausländeranteil umfasst in der Regel die Bewohner eines Gebietes, die keinen deutschen Pass besitzen.

²⁰ Bewohner mit Migrationshintergrund sind nicht in Deutschland geboren, haben aber einen deutschen Pass. Die Art der Messung des Anteils kann zwischen den Kommunen variieren.

Tabelle 5: Anteile an Bewohnern mit Migrationshintergrund/Ausländern in Gebieten ausgewählter Untersuchungen

Autor (Jahr)	Erhebungszeitpunkt ²¹	Stadt (Anteil) ²²	Gebiet(e) (Anteil)	Tendenz (Gebiet) ²³
Kemper (1987)	X	Hamburg (10,3%)	Winterhude (10,3%)	
Alisch (1988)	X	Hamburg (10,7%)	Karolinenviertel (43%)	abnehmend
Bathsteen (1988)	1987	Lübeck (7%)	Alsheide (17%)	
Martens/ Lange-loh (1988)	1987	Hamburg (10,4%)	Ottensen Sanierungsgebiet: 40% Nicht-SanGebiet: 14%	Im Sanierungsgebiet abnehmend
Staudte (1991)	1987	Mainz (10%)	Altstadt-Süd SanGebiet A (20%) SanGebiet B (25%)	zunehmend
Padberg (1995)	1995	Köln (16%)	Ehrenfeld (31%)	gleichbleibend
Hermann (1998)	1978-2003	Wiesbaden	Innerstädtische Quartiere	zunehmend
Brombach (2000)	1998	Stuttgart (28%)	Satzungsgebiet 1 (31%) Satzungsgebiet 2 (29%) Satzungsgebiet 3 (38%) Satzungsgebiet 4 (48%)	
Kühnel (2004)	2003	Düsseldorf	Unterbilk (15%) Flingern-Nord (20%)	
Bighini (2006)	X	Köln (17%)	Vingst (31%) Höhenberg (29,3%)	
Geßner (2008)	2002	Berlin	Stephankiez (31%)	zunehmend
Lehlt (2009)	X	Berlin	Reuterkiez (31%)	
Leifermann et al. (2009)	X	Hamburg (15%)	Wilhelmsburg (34%)	
Rasten (2009)	1987	Bonn	Nordstadt (21%)	zunehmend
Funk/Redeker (2011)	2009	Hamburg	Karolinenviertel (25%)	abnehmend
Holst (2011)	2010	Hamburg (14%)	St. Pauli (22%)	abnehmend

²¹ Sofern angegeben.

²² Die dargestellten Anteile beziehen sich bei allen Untersuchungen auf Ausländer. Ausgenommen davon sind die Untersuchungen von Leifermann et al. (2009), Solisch (2012), Keijzer (2013), Küpper (2013), Üblacker (2013) und Flier (2014), die mit Anteilen an Bewohnern mit Migrationshintergrund arbeiten. Linkies (2012) und Kastner (2014) verwenden sowohl Anteilsangaben von Ausländern als auch von Bewohnern mit Migrationshintergrund. Diese sind in eben dieser Reihenfolge ausgewiesen.

²³ Sofern Zeitreihe vorhanden.

Rietdorf (2011)	2010	Berlin (25%)	Winsviertel (19%)	
Wasitschek (2011)	2011	Frankfurt/Main (24%)	Nordend-Ost (20%) Nordend-West (17%)	
Linkies (2012)	2010	Berlin (27%/14%)	Wrangelkiez (31%/46%)	
Solisch (2012)	2010	Köln	Severinsviertel (22%)	
Alt (2013)	2011	Düsseldorf	Flingern Nord (19%) Flingern Süd (33%) Düsseldorf (18%)	
Böhmer (2013)	1987-1994	Hamburg	St. Pauli	zunehmend bis 1994
Gabriel (2013)	2011	Köln (17%)	Severinsviertel (22%) Südstadtviertel (14%)	abnehmend
Heil (2013)	2001-2011	Mannheim (22%)	Jungbusch (55%)	
Kalter (2013)	2011	Berlin	Schillerkiez (47%)	
Küpper (2013)	X	Düsseldorf	Unterbilk (17%)	
Vogelmann (2013)	X	Berlin (14%)	Neukölln (20%)	gleichbleibend
Üblacker (2013)	X	Köln (33%)	Deutz (28%) Mülheim (50%)	
Flier (2014)	X	Köln	Stegerwaldsiedlung (53,8%)	
Kastner (2014)	2012	Berlin	Wrangelkiez (32%/47%)	gleichbleibend

Bei dem Vergleich der Entwicklung der Anteile von Ausländern bzw. Migranten zeichnet sich kein einheitlicher Trend ab; es gibt sowohl Untersuchungsgebiete mit steigenden als auch sinkenden Anteilen.

6.6.6 Zuzugsmotive

Zwanzig der untersuchten Qualifikationsarbeiten berichten über die Zuzugsmotive, die in Form eigener quantitativer oder qualitativer Haushaltsbefragung erhoben wurden. Da die Motive in den Qualifikationsarbeiten nach den Akteuren der Gentrification aufgeteilt sind, werden diese hier auch dementsprechend wiedergegeben.²⁴ Die Gründe, die von den Befragten genannt werden, sind über den Untersuchungszeitraum hinweg stabil und variieren nicht in Abhängigkeit des untersuchten Gebiets. Die Pioniere kommen in ein Gebiet aufgrund der Lage (Claessen 1988), der günstigen Mieten (Üblacker 2013), der ethnischen und sozialen Vielfalt (Claessen 1988; Kühnel 2004; Üblacker 2013), der Lebendigkeit des Viertels (Martens/Langeloh 1988) oder der bereits vorhandenen kulturellen Infrastruktur (Zischner 2003).

²⁴ Die jeweils vom Autor gewählte operationale Definition der Akteure (Abschnitt 6.4.4) bleibt in diesem Abschnitt unberücksichtigt.

Gentrifier weisen dabei dieselbe Motivlage auf, sind aber finanziell unabhängiger. Noch mehr als den Pionieren ist ihnen eine gute Anbindung an den Arbeitsplatz und die Nähe zu Kneipen und Cafés wichtig (Gabriel 2013; Guder 2013). Besonders in ostdeutschen Untersuchungsgebieten kann eine Vorliebe für gründerzeitliche Bausubstanz nachgewiesen werden (Zischner 2003; Zinner 2007).

Ganz im Gegensatz dazu stehen die Gründe für den Einzug in eine Neubausiedlung. Der Erwerb von Eigentum, der Wunsch nach einer großen Immobilie, die Bevorzugung eines sozial homogenen Wohnumfeldes, Kinderfreundlichkeit und die Nähe zu Grünanlage sprechen für eine Risiko vermeidende Bewohnerschaft (Przadka 2011; Winkelmann 2013). Sie stehen damit den Wohnmotiven von Familien in gründerzeitlichen Bestandsquartieren sehr nah (Watsitschek 2011). Beide wollen dabei jedoch nicht auf die Lebendigkeit eines gewachsenen Wohnumfeldes, in Form von z. B. angrenzenden Nachbarschaften, verzichten.

Die Befunde zeigen eine Konzentration auf gebietsbezogene Motive wie das Wohnumfeld und die Lage. Wohnungsbezogene Zuzugsgründe treten dabei in den Hintergrund. Dies weist auf eine eher außenorientierte Haltung der Befragten hin.

6.6.7 Einkommen

In 27 der untersuchten Qualifikationsarbeiten wird dieser Indikator zur Messung der sozialen Dimension herangezogen. Das Einkommen der Haushalte im Untersuchungsgebiet wird durch primäre Haushaltsbefragungen erhoben, aus Sekundärdaten der Kommune oder aus anderen empirischen Studien übernommen. Ziel der Autoren ist es, unter Hinzunahme von Bildungsgrad und Alter, die Haushalte nach Akteuren der Gentrification zu typisieren. Generell ist davon auszugehen, dass im Zuge einer sozialen Aufwertung das durchschnittliche Einkommen der Bewohnerschaft steigt. Tatsächlich nachgewiesen werden kann solch ein Anstieg auf Gebietsebene im Zeitverlauf für die Äußere Neustadt und das Hechtviertel in Dresden (Kellermann 2006; Dammköhler 2011), den Stephankiez, den Boxhagener Platz und das Winsviertel in Berlin (Geßner 2008; Rietdorf 2011), Altberesinchen in Frankfurt/Oder (Marschner 1998) und für beinahe alle innerstädtischen und innenstadtnahen Stadtteile Kölns (Büchler 2013). Die übrigen Arbeiten können keine Zeitreihen oder Gebietsvergleiche darstellen, da ihre Daten auf Querschnitterhebungen ohne anschlussfähigen Voruntersuchungen basieren.

Obwohl der Indikator Einkommen in verhältnismäßig vielen Untersuchungen verwendet wurde, ist die Aussagekraft der zusammengefassten empirischen Befunde gering. Dies hängt mit dem Mangel an zeitlichen wie räumlichen Vergleichswerten zur Einordnung der Ergebnisse zusammen. Hinzu kommt, dass ein eventuell steigendes Einkommen allein in seiner Bedeutsamkeit durch einen ebenfalls steigenden Mietzins relativiert wird. Hier wäre die Mietbelastung der Haushalte eine zeitlich konstante Messgröße.

6.6.8 Mobilität

Unter dem Indikator Mobilität werden die vorherigen Wohnorte der Befragten sowie deren Fortzugsabsichten zusammengefasst. Zwanzig Arbeiten verwenden mindestens eine der beiden Kategorien. Sie werden ausschließlich in Form eigener Erhebungen abgefragt.

Zu Darstellungs- und Vergleichszwecken wurde unterschieden zwischen „Zugezogene aus dem Untersuchungsgebiet“, „Zugezogene aus der Stadt, in der das Untersuchungsgebiet liegt“, und „Zugezogene von Außerhalb“. Besonders hohe Zuzugsquoten von Außerhalb können dabei im Reuterkiez in Berlin (Chrzanowski 2011) und im Lüneburger Wasserviertel (Guder 2013) festgestellt werden. Es zeigen sich keine einheitlichen Muster in Bezug auf die Herkunftsräume der befragten Bewohner. Schöpf (2009), Przadka (2011) und Winkelmann (2013) untersuchen Neubaugebiete. Auch hier zeigen die empirischen Befunde keine klare Tendenz. Zuzügler in die zum Eigentumserwerb konzipierten Neubaugebiete stammen sowohl von Außerhalb als auch aus den Stadtteilen, in denen diese Komplexe entstehen (Tabelle 6).

Tabelle 6: Vorheriger Wohnort der Befragte in ausgewählten Untersuchungen

Autor (Jahr)	Erhebungszeitpunkt ²⁵	Stadt	Untersuchungsgebiet	% Zuzug Gebiet	% Zuzug Stadt	% Zuzug Außerhalb
Claessen (1988)	X	Hamburg	Großneumarkt	X	84	16
Martens/Langeloh (1988)	X	Ottensen	Sanierungsgebiet	8	69	23
			Nicht-Sanierungsgebiet	8	64	28
Herrmann (1991)	X	Hamburg	Neustadt	41	39	20
Marschner (1998) ²⁶	X	Frankfurt/Oder	Altberesinchen	19	55	24
Kellermann (2006)	2005	Dresden	Neustadt	31	34	35
Bighini ²⁷ (2006)	X	Köln	Höhenberg	61	39	X
			Vingst	26	74	X
Schöpf (2009)	2009	Konstanz	Stadt am Seerheim	X	24	76
Chrzanowski (2011)	X	Berlin	Neukölln	X	35	65
Przadka (2011)	X	Berlin	Prenzlauer Berg	11	83	6
Winkelmann (2013)	X	Berlin	Prenzlauer Gärten; Marthashof	34	14	52
Guder (2013)	2013	Lüneburg	Wasserviertel	X	35	65
Flier (2014)	2014	Köln	Stegerwaldsiedlung	34	38	28

Hinsichtlich der Fortzugsabsichten ergibt sich aus den neun Arbeiten, die diese abfragen, kein einheitliches Bild. Einerseits ist die empirische Basis zu klein, um fundierte Aussagen

²⁵ Sofern angegeben.

²⁶ Vier Prozent der Befragten geben bei Marschner (1998) das Elternhaus als vorherigen Wohnort an. Da hieraus keine klare Zuordnung erfolgen kann, werden diese vier Prozent nicht in der Tabelle dargestellt.

²⁷ Nur Eigentümer befragt.

gen treffen zu können, andererseits variieren die gebietsabhängigen Umstände zwischen den Arbeiten stark, sodass intervenierende Faktoren einen Einfluss auf die individuellen Fortzugsabsichten haben können.

6.6.9 Wohndauer

Die Wohndauer bzw. der Zuzugszeitpunkt wird in 22 Arbeiten als Indikator herangezogen. Erhoben wird er mittels Haushaltsbefragungen der Autoren. Die Ergebnisse weisen dabei kaum Übereinstimmungen auf. Einzig der Anteil der vor ein bis zwei Jahren Zugezogenen ist bei einigen Untersuchungen erhöht (Alisch 1988; Bathsteen 1988; Claessen 1988; Marschner 1998; Geßner 2008; Kalter 2013). Dies kann ein Hinweis auf eine ebenfalls erhöhte Bewohnerfluktuation sein, die erst kurz vor der Untersuchung eingesetzt hat. Kurze Wohndauer und erhöhte Bewohnerfluktuation sprechen für eine Gentrification im Gebiet, da nur so der qua Definition geforderte Bewohneraustausch passieren kann.

6.6.10 Bildungsgrad

Der Bildungsgrad umfasst die schulische Ausbildung der befragten Personen im Untersuchungsgebiet. Er wird in 23 Qualifikationsarbeiten als Indikator zur Messung der sozialen Dimension herangezogen. Die Daten stammen aus eigenen Erhebungen oder Sekundärauswertungen.

Die Autoren der Hamburger Arbeiten der späten 1980er Jahre kommen zu überwiegend übereinstimmenden Ergebnissen. In den Untersuchungsgebieten haben ca. ein Drittel der Bewohner niedrige Bildungsabschlüsse, während ein weiteres Drittel mindestens Abitur oder einen Hochschulabschluss vorweisen kann (Alisch 1988; Bathsteen 1988; Claessen 1988). Die Untersuchungen der Neustadt (Herrmann 1991) und Ottensens (Martens/Langeloh 1988) stellen ein sehr ausgewogenes Bildungsverhältnis dar.

Mit Hilfe von Untersuchungen in Sanierungsgebieten kann nachgewiesen werden, dass der Anteil der Bewohner mit Hauptschulabschluss ab- und derjenigen mit Hochschulreife zunimmt (Rüber 1990; Staudte 1991). Gleichzeitig weisen die Autoren auch einen stadtweiten Anstieg höher gebildeter Gruppen aus. Generell beschreiben die Autoren, die diesen Indikator im Zeitverlauf verwenden, immer eine Zunahme an Höhergebildeten in den Untersuchungsgebieten (Hermann 1998; Kellermann 2006; Dammköhler 2011).

Ähnlich wie schon bei der Tertiärisierung und der beruflichen Tätigkeit der Befragten ist auch die Frage hinsichtlich des Bildungsgrades, inwiefern dieser ein Spezifikum eines Gentrification-Gebietes misst. Klarheit darüber, inwiefern der Indikator „Bildung“ zur Messung von Gentrification beitragen kann, würde eine stadtweite Erfassung auf Gebietsebene im Zeitverlauf schaffen. Das relative Bildungsniveau einzelner Gebiete und die Dynamik könnten hier als entsprechende Indikatoren für eine soziale Umwälzung dienen.

6.6.11 Transferleistungen

24 Arbeiten verwenden den Anteil von SGBII-Empfängern, Empfängern von Arbeitslosengeld oder Arbeitslosenhilfe und Empfängern von Sozialhilfe als Indikator für die soziale Dimension des Untersuchungsgebiets. Generell ist davon auszugehen, dass der Anteil an Empfängern jeglicher Transferleistungen zu Gunsten eines steigenden Anteils von Erwerbstä-

tigen im Zuge einer sozialen Aufwertung des Gebietes abnimmt. Die betrachteten Arbeiten spiegeln diesen Trend wieder. Die Untersuchungsgebiete weisen zu Beginn eine hohe Quote erwerbsloser, armutsgefährdeter und armer Bevölkerungsteile auf, die im Zeitverlauf abnimmt. Kommunale Sozialstatistiken auf Gebietsebene liefern die Datengrundlage für diesen Indikator.

6.6.12 Lebensstile

Der Indikator Lebensstile wird in sechs Arbeiten verwendet. Die Autoren bedienen sich dabei unterschiedlicher Konzepte und kommen zu stark variierenden Ergebnissen, was die Zuteilung der Bewohner zu bestimmten Lebensstilgruppen angeht. Die Daten hierzu stammen ausschließlich aus eigenen Erhebungen. Lediglich die Untersuchungen von Zischner (2003) und Kellermann (2006) liefern hier anschauliche Ergebnisse (Abbildung 19, Abbildung 20).

Abbildung 20: Bewohnergruppen unterteilt nach Lebensstilmerkmalen in der Untersuchung von Zischner (2003: 95)

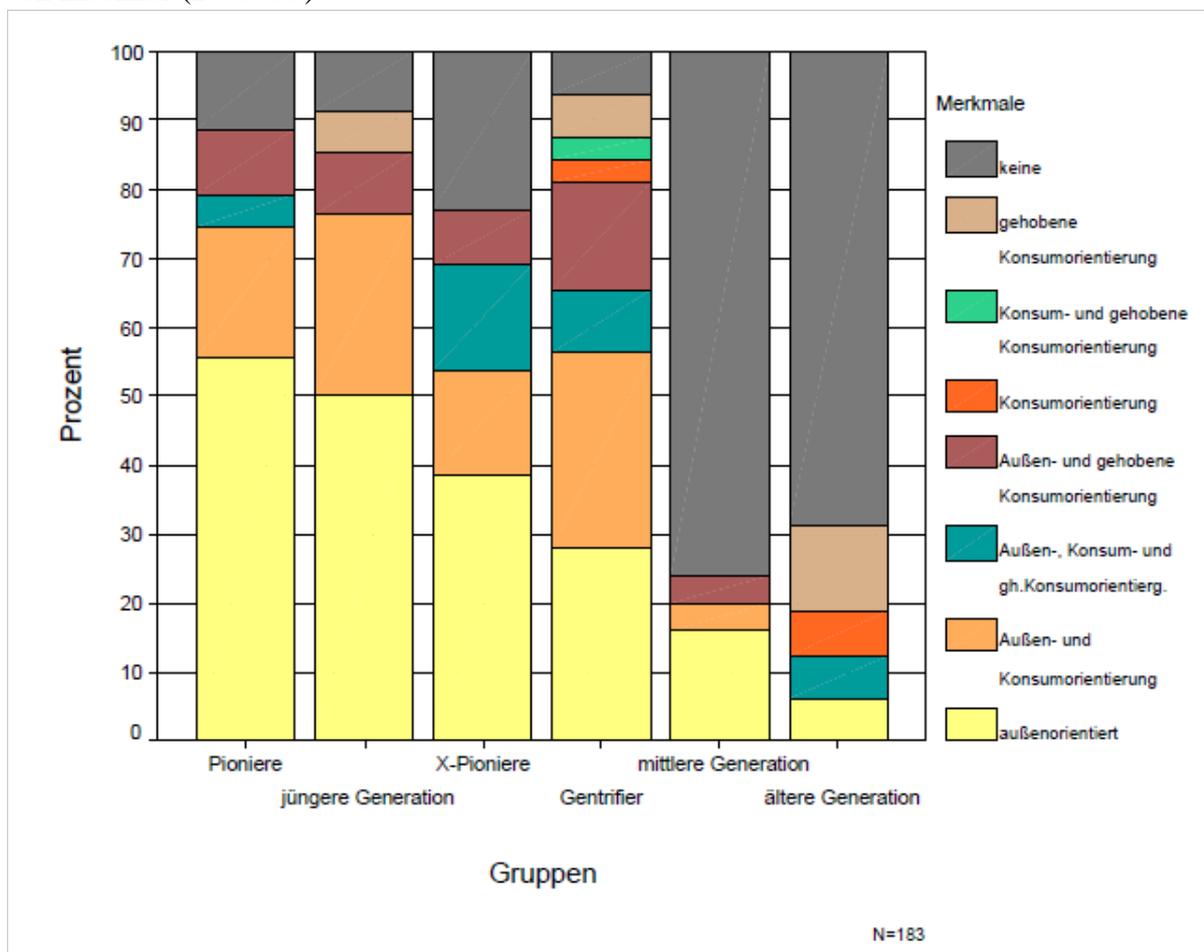
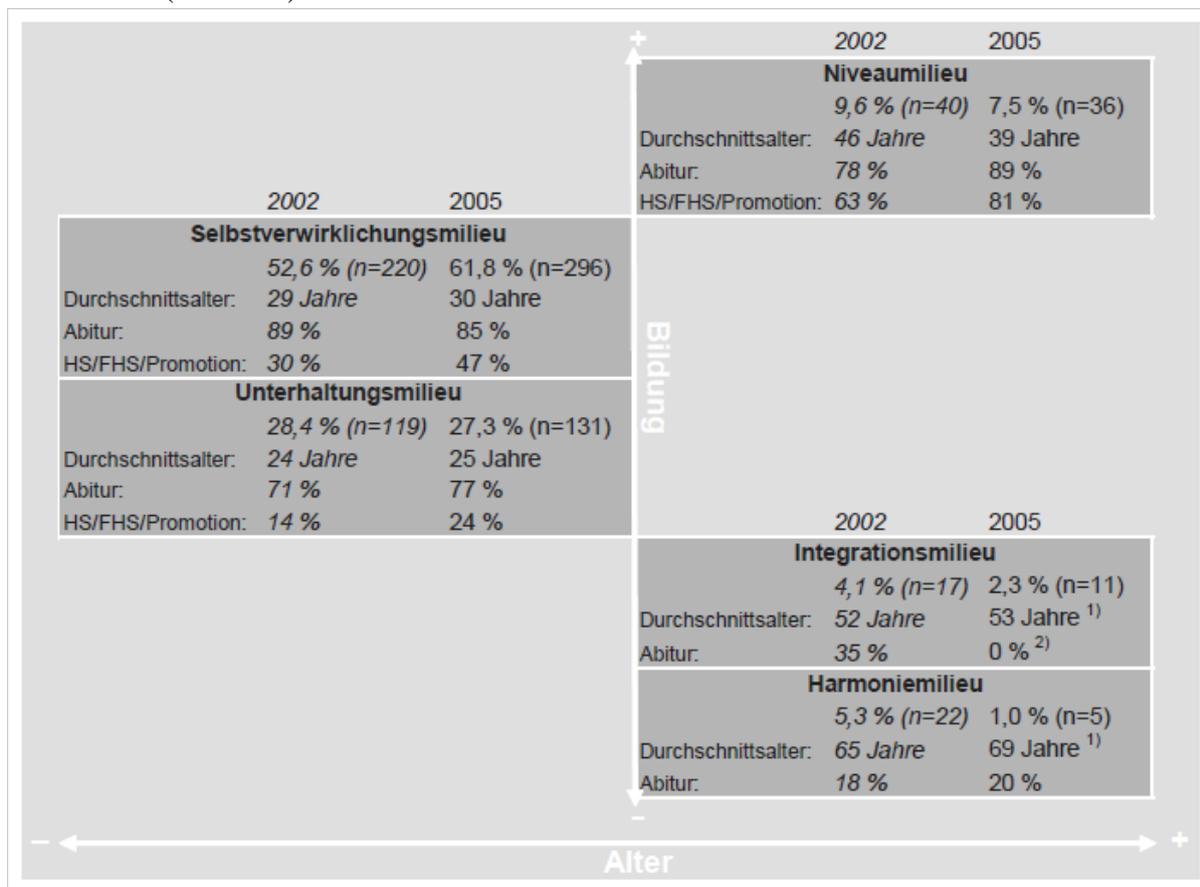


Abbildung 21: Erlebnismilieus unterteilt nach Alter und Bildung in der Untersuchung von Kellermann (2006: 96)



6.6.13 Akteure der Gentrification

Von den 70 analysierten Arbeiten verwenden die Autoren in 16 die „klassische“ Akteurstypologie der späten 1980er Jahre zur Feststellung des Grades einer sozialen Aufwertung im Untersuchungsgebiet. Die zu Grunde liegende Annahme ist dabei unabhängig von der Definition der Akteure immer die gleiche: Zunächst dringen Pioniere in ein Gebiet ein. Diese gelten als jung, verhältnismäßig hochgebildet, aber mit geringem Einkommen. In der darauf folgenden Phase kommt es zum Zuzug besser verdienender Gentrifier (vgl. Dangschat 1998). Im Modell des doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus steigen die Anteile dieser beiden Akteure an der Wohnbevölkerung, bis schließlich auch die Pioniere ähnlich wie die Anderen, in der Regel eine Restgruppe, die nicht näher definiert wird, vor ihnen verdrängt werden. In der Theorie lässt sich das Gebiet anhand der Anteile der jeweiligen Akteure einer Phase der Gentrification zuordnen. In der Praxis der Arbeiten gestaltet sich bereits die Frage nach der operationalen Definition (im Falle einer Primärerhebung) als das erste Problem. Beinahe jede Arbeit scheint eine eigene Antwort auf diese Frage zu finden (Abschnitt 6.4). Zischner (2003) und Dammköhler (2011) bilden zudem noch weitere Typen heraus.

In Tabelle 7 sind alle Untersuchungen dargestellt, die mit einer Definition der Akteure der Gentrification arbeiten und diese zur Messung der Akteursanteile verwenden. Aufgrund der unterschiedlichen Operationalisierungen ist die Vergleichbarkeit der Messung einge-

schränkt. Die summierten Anteile von Pionieren und Gentrifiern bewegen sich größtenteils zwischen 30 % und 50 %. Eine Ausnahme bilden dabei Marschner (1998), die in Altberesinchen 70 % Pioniere und Gentrifier findet, und Dammköhler (2011), der im Hechtviertel auf 84 % kommt.

Tabelle 7: Anteile der Akteure der Gentrification in ausgewählten Untersuchungen

Autor (Jahr)	Stadt	Untersuchungs- gebiet	Anteile der Akteure (in Prozent)			
			Pionie- re	Gentri- er	Andere	Alte
Alisch (1988)	Hamburg	Karolinenviertel	31	3	64	X
Bathsteen (1988)	Lübeck	Alsheide	14	21	65	X
Claessen (1988) ²⁸	Hamburg	Großneumarkt	Frei: 30 Sozial: 11	Frei: 20 Sozial: 7	Frei: 50 Sozial: 82	X
Martens/Langeloh (1988) ²⁹	Hamburg	Ottensen	SG. 33 N-SG. 17	SG. 9 N-SG. 25	SG. 55 N-SG. 51	SG. 3 N- SG. 8
Herrmann (1991)	Hamburg	Neustadt	17	16	52	15
Eder (1996)	Halle	Paulusviertel	7	20	43	15
Marschner (1998)	Frank- furt/Oder	Altberesinchen	17	53	X	17
Zischner (2003)	Leipzig	Connewitz	34	17	41	8
Kellermann (2006)	Dresden	Äußere Neustadt	23	38	X	X
Chrzanowski (2011)	Berlin	Schillerkiez	34	27	38	X
Dammköhler (2011)	Dresden	Hechtviertel	47	37	13	X
Büchler (2013)	Köln	Südstadt	16	31	26	27
		Nippes	11	32	27	31
		Ehrenfeld	14	35	27	24
		Belgisches Viertel	11	41	22	26
		Agnesviertel	10	38	27	25
		Deutz	20	39	18	23
		Mülheim	12	18	29	42
		Kwartier Lateng	30	36	18	17
		Sülz	15	29	24	33
		Lindenthal	16	31	18	35
Guder (2013)	Lüneburg	Wasserviertel	22	15	64	X
Kalter (2013)	Berlin	Schillerkiez	24	14	51	12

²⁸ Claessen (1988) vergleicht ein Gebiet mit Wohnungen des freien Marktes mit einem Gebiet, das überwiegende Sozialwohnungen beinhaltet.

²⁹ Martens und Langeloh (1988) vergleichen die Anteile der Akteure eines Sanierungsgebiets mit denen eines Nicht-Sanierungsgebiets.

Flier (2014)	Köln	Stegerwaldsiedlung	20	18	62	X
--------------	------	--------------------	----	----	----	---

Die Anteile der Akteure der Gentrification können in der Regel nur über eine Primärerhebung festgestellt werden, da zu ihrer Unterteilung auf Personen oder Haushalte bezogene Kombination der Daten zu Einkommen, Bildungsstand, Alter und Haushaltsgröße benötigt werden. Weder das Einkommen noch der formale Bildungsstand werden in kommunalen Statistiken zur Verfügung gestellt (Tabelle 4).³⁰ Neben der Unterteilung anhand quantitativer Indikatoren werden die Akteure durch weitere Indikatoren der sozialen Dimension tiefergehend charakterisiert. Eher „weichere“ Beschreibungen resultieren dabei aus qualitativen Befragungen und Beobachtungen.

Übereinstimmende Tendenzen zeigen die Befunde der Arbeiten hinsichtlich Zuzugsgründe, Miethöhen, Mietbelastung und Wohnfläche der Akteure. Pioniere haben pro Person einen geringeren durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch als Gentrifier, sie zahlen weniger Miete, weisen jedoch gleichzeitig eine höhere Mietbelastung auf (Alisch 1988; Bathsteen 1988; Claessen 1988; Martens/Langeloh 1988; Herrmann 1991; Marschner 1998; Zischner 2003; Kellermann 2006; Dammköhler 2011). Sowohl Pioniere als auch Gentrifier geben als einen der häufigsten Zuzugsgründe in ein Gebiet die Lage oder lageverwandte Aspekte an (Alisch 1988; Claessen 1988; Zischner 2003; Guder 2013; Dammköhler 2013). Dies zeigen Arbeiten unabhängig von Ort und Zeitpunkt der Untersuchung. Pioniere und Gentrifier sind außerdem später zugezogen als andere Gruppen im Gebiet (Zischner 2003), was den Annahmen des doppelten Invasions-Sukzessionszyklus entspricht.

Pioniere sind überproportional häufig in Wohngemeinschaften anzutreffen (Alisch 1988; Bathsteen 1988; Claessen 1988; Martens/Langeloh 1988; Zischner 2003; Morka 2011). Die Befunde zeigen ähnliche Verhältnisse der Quote von alleinlebenden und in Partnerschaft zusammenlebenden Pionieren und Gentrifiern. Gentrifier sind dabei häufiger mit ihrem Partner verheiratet. Pionier-Haushalte zeichnen sich durchweg durch Kinderlosigkeit aus.

Pioniere befinden sich in beinahe allen Untersuchungen noch in (universitärer) Ausbildung. Gentrifier hingegen sind qua ihres durch die Definition festgelegten höheren Einkommens fast immer berufstätig. Sie zeichnen sich außerdem durch eine Vorliebe für einen höherwertigen Ausstattungsgrad (Zischner 2003; Kühnel 2004) und eine gehobene Konsumorientierung im Vergleich zu den Pionieren aus. Einen außenorientierten Lebensstil stellen Zischner (2003), Chrzanowski (2011) und Dammköhler (2011) bei beiden Akteurstypen fest.

Insbesondere die Befunde in den Arbeiten aus den späten 1980er und frühen 1990er Jahren weisen durch ihre einheitliche Akteurstypologie und Definition einen hohen Grad an Vergleichbarkeit auf. Arbeiten nach 2000, insbesondere in ostdeutschen Untersuchungsgebieten angesiedelte, verwenden kleinteiligere Akteurstypologien und veränderte Einkommens- und Altersgrenzen. Auch in westdeutschen Gebieten geraten zunehmend gut verdienende Haushalte mit Kindern in den Fokus der Untersuchungen.

³⁰ Eine Ausnahme bilden hier Keijzer (2013) und Büchler (2013). Keijzer bezieht sich auf eine Primärerhebung der Stadtforschungsgesellschaft TOPOS von 2011, die ebenfalls eine Unterteilung der Akteure nach gängigem wissenschaftlichem Vorbild vornimmt. Büchler differenziert die Akteure lediglich nach ihrem Alter und Haushaltstyp, die er aus der kommunalen Statistik „Leben in Köln 2009“ erhält.

6.6.14 Weitere Indikatoren der sozialen Dimension

Zu den Indikatoren, die aufgrund zu seltener Verwendung oder nicht ausreichender empirischer Befunde nicht ausgewertet wurden, zählen

- die Wahrnehmung der Nachbarschaft,
- die Kaufkraft,
- Segregation,
- die Einwohnerdichte,
- die Wahrnehmung von Sicherheit bzw. Kriminalität,
- die Übergangsquote der Grundschüler aufs Gymnasium,
- die politische Einstellung und das Wahlverhalten,
- die Existenz von Initiativen und sozialen Projekten in der Nachbarschaft,
- die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft und
- die Qualität der Nachbarschaftskontakte.

6.7 Empirische Befunde der gewerblichen Dimension

Die gewerbliche Dimension der Gentrification wird in 49 Qualifikationsarbeiten betrachtet. Die Autoren bedienen sich dabei einer erzählerischen Beschreibung der im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Gewerbestruktur. Darüber hinaus verwendete Indikatoren beziehen sich auf das Gewerbe selbst, auf das Angebot, die Kunden oder baulich-physische und immobilienwirtschaftliche Eigenschaften des Ladenlokals. Die Autoren versuchen außerdem, die vorgefundenen Nutzungen zu kategorisieren, was zu einer Vielzahl unterschiedlicher Sortierungen führt. Lediglich die Identifikation von „neuen“ bzw. „innovativen“ Geschäften ist eine Gemeinsamkeit beinahe aller Arbeiten. Wie diese jedoch identifiziert werden, bleibt weitestgehend unklar. Die empirischen Befunde zur gewerblichen Dimension sind vergleichsweise schwach, da nur wenige Arbeiten umfassende Indikatorensysteme anwenden. Die Aussagekraft der vergleichenden Betrachtung ist damit eingeschränkt.

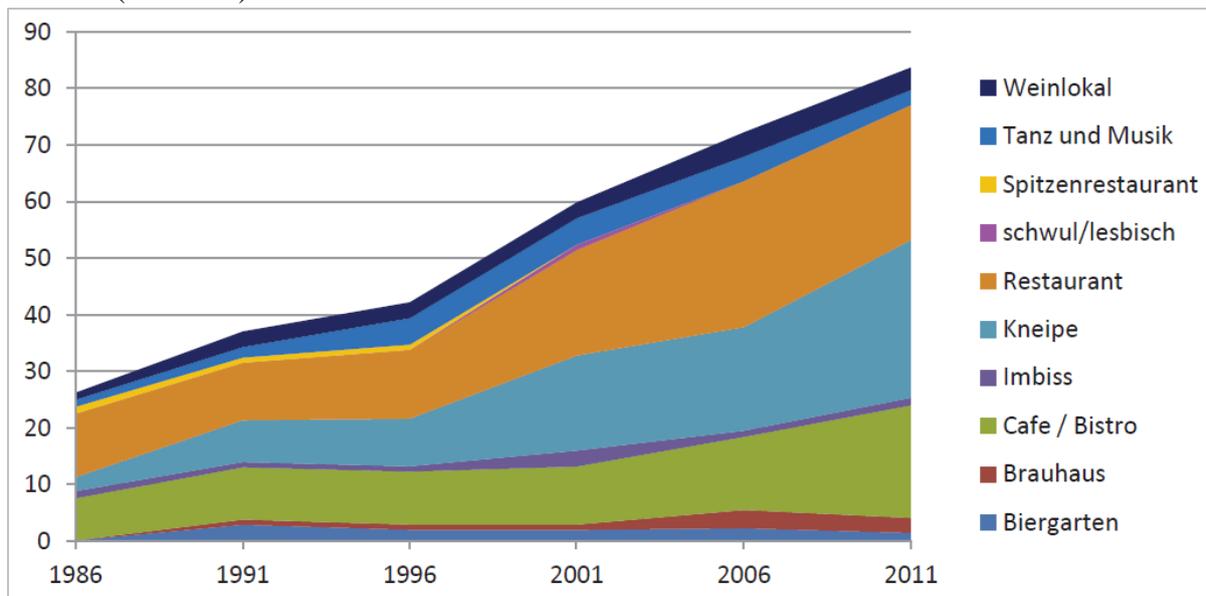
Die gewerbliche Dimension der Aufwertung von Quartieren behandelt die Veränderung der im Gebiet ansässigen Gewerbestruktur. Um diese Veränderung zu messen, werden in den Arbeiten Gewerbebefragungen, Sekundäranalysen und Daten aus Beobachtungen verwendet. Die Gewerbebefragungen enthalten standardisierte und offene Elemente. Ihre Fallzahl ist in der Regel geringer als die der Bewohnerbefragungen, was an der kleineren Grundgesamtheit und mangelnder Auskunftsbereitschaft vieler Gewerbetreibender (Klein 2012) liegt. Sie dienen den Untersuchungen vielmehr dazu, Tendenzen zu erfassen als generalisierende Aussagen zu treffen. Sekundärdaten stammen aus kommunalen Handelsregistern, Adressbüchern und Stadtmagazinen. Daten aus Beobachtungen und Begehungen mit dem Ziel einer Erfassung des gesamten Gewerbebesatzes eines Gebietes fließen in Nutzungskartierungen ein und dienen der räumlichen Analyse der Nutzungen (Alisch 1988; Rüber 1990; Herrmann 1991; Deutz/Plate 1994; Kühnel 2004; Rössler 2007; Chrzanowski 2011; Dammköhler 2011; Koch

2011; Funk/Redeker 2011; Rietdorf 2011; Klein 2012; Linkies 2012; Büchler 2013). Im Folgenden werden die in den Qualifikationsarbeiten gefundenen Indikatoren dargestellt.

6.7.1 Gewerbebezogene Indikatoren

Untersuchungen, die Gewerbe nach ihrem Eröffnungsjahr bzw. die Anzahl der Gewerbe im Zeitverlauf darstellen, ergeben keinen einheitlichen Trend der Gewerbeentwicklung in einem Gentrification-Gebiet. Im Hamburger Karoiviertel gab es zum Zeitpunkt der Untersuchung 1988 viele langjährig existierende Geschäfte (Alisch 1988). In der Neustadt in Hamburg stieg die Zahl der Eröffnungen von 1975 bis 1990 stetig (Herrmann 1991). Von 26 befragten Geschäftsinhabern haben im Westend in Wiesbaden 40 % vor 1-5 Jahren und weitere 40 % vor mehr als 10 Jahren eröffnet (Hermann 1998). Einen deutlichen Gründungsboom erlebte die Äußere Neustadt zwischen 1995 und 2002 (Rössler 2007) sowie das Hechtviertel zwischen 2006 und 2008 (Dammköhler 2011), beide in Dresden. Von den 43 Unternehmen, die Klein auf der Ehrenstraße in Köln befragt hat, haben 33 nach 2000 eröffnet. Im Reuterkiez in Berlin existieren beinahe alle Betriebe schon länger als 5 Jahre im Gebiet (Vogelmann 2013). Moldenhauer (2013) untersucht subkulturelle Nutzungen in Form von Designerkollektiven, Cafés, Bars und Veranstaltungsorten in Köln-Kalk. Die erste Nutzung datiert er auf das Jahr 2002. Die erste Bar hat 2003 im Gebiet eröffnet. Ab 2010 kommen mehr Bars und Veranstaltungsräume hinzu. Letztendlich zeigt sich beim Indikator Eröffnungsjahr kein klares Muster. Einzig in den Untersuchungsgebieten Dresdens und in Ehrenfeld in Köln (Büchler 2013) (Abbildung 21) zeichnet sich der bei einer Gentrification zu erwartende Boom an Neugründungen ab.

Abbildung 22: Entwicklung der gastronomischen Einrichtungen in der Untersuchung von Büchler (2013: 68)



Die Gründe für die Ansiedlung im Untersuchungsgebiet werden von den Autoren der Arbeiten ausnahmslos durch primäre Befragungen vorgenommen. Martens und Langeloh berichten aus Hamburg, dass fast alle befragten Kneipen, Restaurants und Geschäfte bewusst in Ottensen eröffnet hätten, da sie hier die geeignete Kundschaft vermuteten (Martens/Langeloh

1988). Die Niederlassung von Gruner+Jahr in der Hamburger Neustadt führte zur Eröffnung und Modernisierung von mindestens fünf von zwanzig befragten Lokalitäten (Herrmann 1991). Eine sich selbst verstärkende Entwicklung findet Rössler in der Äußeren Neustadt. Als Ansiedlungsmotive geben Kneipenbesitzer das bereits vorhandene Image als Szene- und Ausgehviertel an (Rössler 2007). Rietdorf findet bei den Gewerbetreibenden im Berliner Winsviertel zwei Motivgruppen: Ein Ansiedlung erfolgte hier aus persönlichen Gründen oder aufgrund der Eignung der Gewerbefläche in Verbindung mit der geforderten Miete (Rietdorf 2011). Dammköhler unterteilt die befragten Geschäfte in „traditionelle“ und „neue“. Während für Erstere die Nähe zum eigenen Wohnort, Geschäftsübernahme und persönliche Beziehungen zum Standort Gründe für eine Niederlassung darstellen, kommen Letztere aufgrund des Images, der Verfügbarkeit der Gewerbeflächen und der guten Erreichbarkeit der Zielgruppe ins Gebiet (Dammköhler 2011). Die Geschäfte auf der Ehrenstraße, die seit 2001 eröffnet haben, geben als Grund die hohen Marktchancen an, die sie mit der Lage verbinden. Hierzu zählt Klein die Zentralität der Lage, die Frequentierung durch die Zielgruppe und die gute Ausstattung der Räume. Die Szene spielt hier keine Rolle mehr (Klein 2012). Die Befunde zeigen, dass insbesondere neue Nutzungen sehr bewusst in das Gebiet kommen, weil sie hier das entsprechende Publikum, aber auch die gewünschten Räumlichkeiten zu den von ihnen akzeptierten Konditionen vorfinden. Mit zunehmender gewerblicher Aufwertung lässt sich somit eine Professionalisierung der Gründe der in das Gebiet kommenden Nutzungen feststellen. Die „neuen“ Betreiber zeigen ein starkes Bewusstsein für die im Gebiet ablaufenden Wandlungsprozesse.

Der Filialisierungsgrad auf Gebietsebene gibt Auskunft darüber, wie hoch der Anteil der Filialen im Gegensatz zu Inhaber-geführten Nutzungen ist. Im Hamburger Karoiviertel zählten 1984 61 % der neueren Betriebe zu Letzteren (Alisch 1988). Die Dominanz Inhaber-geführter Geschäfte in der Äußeren Neustadt wird von Rössler auf die Kleinteiligkeit der Baustruktur zurückgeführt, diese werde den Raumansprüchen großer Filialisten nicht gerecht (Rössler 2007). Klein (2012) stellt fest, dass der Filialisierungsgrad in den Nebenstraßen geringer ist als auf der Ehrenstraße selbst. Aufgrund der Nähe zu den Büros im Rheinauhafen prognostiziert ein Experte eine verstärkte zukünftige Filialisierung für die Severinsstraße, Anfragen gäbe es bereits (Solisch 2012). Die empirischen Befunde der Arbeiten zeigen, dass mit der gewerblichen Aufwertung eines Gebietes auch der Filialisierungsgrad zunimmt. Dies geschieht zunächst in der Hauptstraße und zieht sich dann durch die Nebenstraßen weiter. Kleinteilige Bausubstanz kann dämpfend auf den Prozess wirken.

Herrmann (1991), Herrmann (1998) und Klein (2012) erheben zusätzlich demografische Merkmale des Inhabers. Weitere gewerbebezogene Indikatoren, die in den Untersuchungen verwendet werden, sind Betriebsgröße (Herrmann 1991), Originalität der Namensgebung (Lehlt 2009; Klein 2012) und Angaben zur wirtschaftlichen Situation (Dammköhler 2011; Klein 2012; Solisch 2012).

6.7.2 Kundenbezogene Indikatoren

Um die Geschäfte einzuordnen, werden auch deren Kunden untersucht (Martens/Langeloh 1988; Rüber 1990; Herrmann 1991; Herrmann 1998; Rössler 2007; Lehlt 2009; Chrzanowski 2011; Rietdorf 2011; Klein 2012; Solisch 2012). Dies geschieht anhand des Erscheinungsbildes (Solisch 2012), des Alters (Deutz/Plate 1994; Herrmann 1998; Rössler 2007;

Klein 2012) oder mittels Kundenbeschreibungen durch die befragten Geschäftsinhaber – z. B. zum Einkommen oder Lebensstil (Hermann 1998; Rössler 2007; Klein 2012). Zum Teil versuchen Autoren, die Kunden nach Neuzugezogenen und Alteingesessenen zu unterscheiden (Lehlt 2009). Alisch (1988), Hermann (1998), Rössler (2007) und Chrzanowski (2011) erfragen zudem, ob die Kunden eher aus dem Untersuchungsgebiet, dem gesamten Stadtgebiet oder von Außerhalb kommen. Rüber (1990) stellt fest, dass sich im Rahmen der Sanierung ein Cluster aus Antiquitätengeschäften, Galerien und kunstgewerblichen Läden mit höherer Kundenreichweite herausgebildet hat.

Zur Identifikation der für den Prozess der Gentrification relevanten Geschäfte enthalten die Hamburger Arbeiten Fragen nach der Wahrnehmung und Bewertung der Geschäfte im Gebiet (Alisch 1988; Bathsteen 1988; Claessen 1988; Martens/Langeloh 1988; Herrmann 1991). Insbesondere Gentrifier beurteilen die Veränderung der nähräumlichen Geschäftswelt als positiv.

6.7.3 Baulich-physische und immobilien-wirtschaftliche Eigenschaften der Ladenlokale

In den Untersuchungsgebieten dominieren Ladenlokale mit einer Gewerbefläche von unter 100 m². Bei allen mit diesem Indikator untersuchten Gebieten handelt es sich um gründerzeitliche Wohnmischgebiete, die in der Erdgeschosszeile eine gewerbliche Nutzung vorsehen und daher kaum größere Flächen aufweisen (Alisch 1988; Herrmann 1991; Deutz/Plate 1994; Rössler 2007; Klein 2012).

Mit dem Indikator „Gewerbemieten“ arbeiten vier Untersuchungen (Martens/Langeloh 1988; Rüber 1990; Herrmann 1991; Klein 2012). Die empirischen Befunde lassen sich aufgrund von geringen Fallzahlen nicht interpretieren. Wie bei Wohngebäuden führen Umbau und Sanierung auch bei gewerblichen Immobilien zu Mieterhöhungen (Alisch 1988; Rüber 1990; Herrmann 1991). Zu den Details der gewerblichen Sanierungen machen die Arbeiten keine genaueren Angaben. Klein (2012) beobachtet in der Kölner Ehrenstraße, dass Immobilien, die nicht unter Denkmalschutz stehen, zu Gunsten von Neubauten mit größeren Geschäftsflächen abgerissen werden. Zusätzlich erhebt sie die Eigentumsstrukturen im Untersuchungsgebiet.

6.7.4 Angebotsbezogene Indikatoren

In den Studien wird das Angebot in den Geschäften als hochwertig, teuer und sehr spezialisiert beschrieben (Kemper 1987; Hermann 1998; Marschner 1998; Klein 2012; Küpper 2013). Insbesondere die Spezialisierung, wie sie in der Ehrenstraße vorgefunden wird, sei typisch für eine gentrifizierte Gewerbestruktur (Klein 2012). Die Analyse des Angebots der Geschäfte fällt in den Arbeiten sehr kurz aus; sie beschränken sich z. T. darauf, die angebotenen Waren und Dienstleistungen zu kategorisieren (Abschnitt 6.7.5).

6.7.5 Kategorisierung des Gewerbes

Neben der reinen Zählung der Ladenlokale und Geschäfte im Untersuchungsgebiet arbeiten die Autoren verschiedene Systeme zur Kategorisierung der Nutzungen aus, um Veränderungen in der Angebots- und Bedarfsstruktur des lokalen Gewerbes zu erfassen (Alisch

1988; Herrmann 1991; Hermann 1998; Marschner 1998; Barez 2000; Kühnel 2004; Rössler 2007; Dammköhler 2011; Koch 2011; Morka 2011; Rietdorf 2011; Klein 2012; Vogelmann 2013). Dabei untergliedern die Arbeiten nach

- Versorgungsstruktur (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie),
- Bedarfsstufen (kurz-, mittel- und langfristiger Bedarf),
- Branchen,
- Eröffnungszeitpunkten (alteingesessene, neue Geschäfte) oder
- Typologien, die sie aus den verwendeten Daten ableiten (z. B. Bücher 2013).³¹

Hermann (1998) und Dammköhler (2011) verwenden Kategorien, die sich maßgeblich am Zeitpunkt der Eröffnung der Geschäfte orientieren und sprechen von „neuen“ und „traditionellen“ Nutzungen.

Weitere Indikatoren, die sich in den Untersuchungen fanden:

- Frequentierung durch Fussgänger (Solisch 2012; Küpper 2013),
- Gewerbeleerstand (Alisch 1988; Lehl 2009; Dammköhler 2011; Solisch 2012),
- Fluktuation der Nutzungen (Alisch 1988; Üblacker 2013) und
- Zusammenschluss von Gewerbetreibenden in Initiativen und Vereinen (Rössler 2007; Klein 2012).

Eine Reihe von Untersuchungen beschreibt den gewerblichen Wandel auf Basis unsystematischer Beobachtungen, Feldbegehungen oder Experteninterviews. Diese sind zwar nicht allumfassend, aber z. T. sehr treffende Dokumentationen des Untersuchungsgebiets. Alisch (1988) identifiziert durch eine offene Befragung der Anwohner nach ihnen auffallenden neuen Geschäften sogenannte „Aufwertungsträger“. Sie versteht darunter Einzelhändler und Gastronomien, die sowohl von Pionieren als auch Gentrifiern häufig genannt werden und daher eine besondere Rolle in der Entwicklung des Gebietes spielen. Das Schließen traditioneller Eckkneipen und das Eröffnen neuer, alternativer Szenelokale gelten als Hinweis auf eine gewerbliche Aufwertung und werden in mehreren Städten beobachtet (Deutz/Plate 1994; Lehl 2009; Holst 2011; Kalter 2013; Moldenhauer 2013). Solche Pionier-Nutzungen sind an ironischen Namensgebungen, unkonventionellen Umgangsformen und improvisierten Einrichtungen zu erkennen (Rössler 2007). In späteren Phasen der Aufwertung können sich auch branchenspezifische Cluster herausbilden, wie z. B. Agglomerationen von Kunstgalerien oder Modeboutiquen (Kühnel 2004). In den meisten Fällen setzt eine Tertiärisierung ein (Böhmer 2013). Welche Phasen und branchenspezifischen Schwerpunkte eine Geschäftsstraße im Einzelnen durchlaufen kann, illustriert das Beispiel von Klein (2012) sehr gut (Abbildung 22). Am Beispiel des Berliner Wrangelkiezes zeigt sich besonders, welche Folgen eine gewerbliche Aufwertung in vielen Untersuchungsgebieten hat: die Angebotsstruktur entfernt sich von den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets (Linkies 2012; Kastner 2014). Einen ähnlichen Effekt hatte die Sanierung der Koblenzer Altstadt. Wo vorher die Nahversorgungsfunktion der Bevölkerung vorherrschte, entstand eine kleinräumige Ballung aus Spezialitätenrestaurants, Galerien und Antiquariaten (Rüber 1990). Am Beispiel von Mannheim wird deutlich, welche Rolle sogenannte Leuchtturmprojekte für die Belebung der Gewerbestruktur spielen können.

³¹ Büchler (2013) verwendet zur Kategorisierung der von ihm untersuchten Gastronomien die Untergliederung, die von der Redaktion der Zeitschrift TAGNACHT erstellt wurde.

Heil (2013) beschreibt, wie nach der Ansiedlung der Popakademie mehrere Cafés und Bars im Jungbusch entstanden sind.

Tabelle 8: Phasen des Imagewandels der Ehrenstraße in der Untersuchung von Klein (2012: 61)

Jahr	Image	Quelle	Zitat
1970er	negativ, schmutzig, als Wohngegend sehr unbeliebt	Interview mit ortsansässigen Geschäftsleuten (o.V. D 2012: 4)	„Es war schmutzdelig, oder?“, „Die Ehrenstraße hatte einen ganz negativen Touch in den 70er, Anfang der 80er Jahre.“, „Ich hab mich nicht getraut zu sagen, ich wohne in der Ehrenstraße.“
um 1980	gefährlicher Ort, Armeleutegegend	Reiseführer (STATTREISEN KÖLN 2005: 46)	Um 1980 „hätte sich kein kultivierter Tourist in die ehemalige Armeleutegegend verirrt — so mancher Fremde kam damals hier nur mit blauen Flecken wieder heraus.“
1980er/90er	Szeneviertel für individuelles, alternatives Publikum, flippig	Zeitungsartikel (WIESCHE 2008)	Die Ehrenstraße „war das Mekka für Individualisten, Paradiesvögel und andere, die auf keinen Fall im Mainstream mitschwimmen wollten.“ Wer [dort] einkaufte, hatte [...] Mut zu modischen Verrücktheiten.“
1994	Standort für ausgefallene Produkte	Reiseführer (BRANDAU 1994: 111)	„entlang der Ehrenstraße werden ausgefallene Kaufwünsche befriedigt.“
2000	Trendschmiede, Geheimtipp für junge Leute	Reiseführer (DIETMAR 2000: 82)	Die Ehrenstraße bietet „vor allem Angebote für junge Leute [...]. Hier wird heute schon verkauft, was morgen erst Mode wird.“
2002	Trendstraße, frech	Reiseführer (PENZL 2002: 136)	„Die Ehrenstraße hat sich dem Motto »hip und frech« verschrieben.“
2005	In-/Trendstraße für junge Leute	Reiseführer (KATZMARZIK & RAKOCZY 2005: 32)	Die „Modemeile Ehrenstraße [hat] zahlreiche Boutiquen und In-Cafs [, die] vor allem junges Publikum an[ziehen].“, „»In-Meile« Ehrenstraße“
2006	In-/Trendstraße für junge Leute	Reiseführer (KABAsci 2006: 199)	„Die Bandbreite [der Ehrenstraße] spricht vorwiegend junge, trendige Kunden an.“
2007	In-/Trendstraße für Mode, Z.T. originell, Umfeld auch interessant	Reiseführer (BAEDEKER OSTFILDERN 2007: 105 & 152)	„Modedefreaks, Schuhliebhaber und Freunde des gepflegten Kitsches zieht es in die Ehrenstraße mit Pfeilstraße und Friesenwall.“, „Die Breite Straße geht [...] in die Ehrenstraße über, mit der die Originalität der Läden [...]zunimmt.“
2011	etabliertes Shoppingareal, als Szenemeile abgelöst, Umfeld auch interessant	Reiseführer (BONGARTZ & HENSELER 2011: 50 & 106)	„Die Ehrenstraße hat sich von der Szenemeile zur Toplage für Filialisten entwickelt.“, „ Die interessantesten Szenelokale gibt es im Friesenviertel und im Belgischen Viertel.“

Alle Untersuchungen des gewerblichen Wandels haben gemeinsam, dass sie bestimmte Gewerbe identifizieren, die sie von bereits länger ansässigen abgrenzen und somit als „neu“ oder „innovativ“ beschreiben. Unklar bleibt dabei immer die Methode, nach der die Geschäfte den jeweiligen Kategorien zugeordnet werden. Allein das Jahr der Eröffnung ist kein ausreichender Hinweis darauf, ob es sich bei dem betrachteten Gewerbe um eine für den Prozess der (gewerblichen) Gentrification bedeutsame Nutzung handelt. Es wird deutlich, dass sich die Messung des gewerblichen Wandels in einem Gebiet auf die gewerbebezogenen Indikatoren und somit auf das entstehende Angebot konzentriert. In den Studien werden durchaus differenzierte Untersuchungen vorgenommen, die auf Zusammenhänge zwischen der gewerblichen Entwicklung und der Gentrification fokussieren. In ihrer Indikatorenwahl unterscheiden sich die Arbeiten aber sehr stark, so dass kaum von einer kanonisierten oder vergleichbaren Vorgehensweise gesprochen werden kann. Als Rahmenbedingungen für die gewerbliche Entwicklung des Gebiets sind dabei bauliche und immobilienwirtschaftliche Indikatoren zu sehen. Insbesondere die Verfügbarkeit von größeren Ladenflächen (>100 m²) kann als Katalysator der Filialisierung fungieren.

6.8 Empirische Befunde der symbolischen Dimension

Die symbolische Dimension wird in 41 Arbeiten analysiert. Akteure, die an der Konstruktion und Aufwertung der symbolischen Dimension beteiligt sind, ziehen sechs Mittel der Thematisierung in ihrer Kommunikation heran: räumliche Stereotypen, Attribuierungen, Begriffsübertragungen, Intensität, Bewertung und Rhetorik. Darüber hinaus zeigen sich sechs Phänomene, die in Zusammenhang mit der symbolischen Dimension gebracht werden: Bilbao-Effekt, Soziale Schocks, Eventisierung, Tourismus, Eingriffe in die Imagekonstruktion und historische Images. Der Schwerpunkt der Arbeiten sowie die Berichterstattung der Medien ist systematisch zu Gunsten von Gebieten, die sich in den ersten beiden Phasen der Gentrification befinden, verzerrt.

Die symbolische Dimension der Gentrification gehört zu den bisher am wenigsten systematisch erforschten. In der Literatur sind nur schwerlich robuste Indikatoren zu deren Messung und Verortung im Gesamtverlauf der Gentrification zu finden (Glatter 2007). Dieser Mangel spiegelt sich in der diffusen Herangehensweise einiger Arbeiten wider.

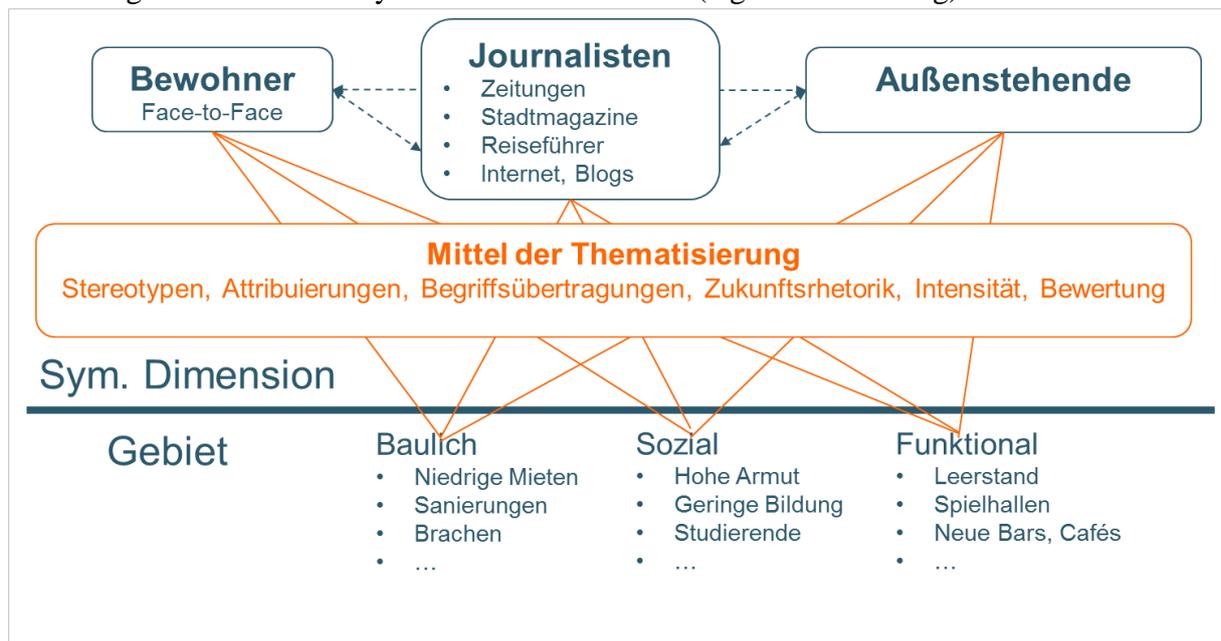
Krajewski beschreibt die symbolische Aufwertung als „Resultat raumbezogener Kommunikationsprozesse sozialer Subsysteme“ (Krajewski 2006: 63) und „kommunikatives Zusammenspiel von baulicher, sozialer und gewerblicher Aufwertung“ (Krajewski 2006: 64). Glatter stellt drei Fragen, die eine Analyse der symbolischen Dimension beantworten soll:

- "Wie verändert sich das Image in den Medien und im sozialen Alltag vor Ort?"
- Wie verändert sich die lokale Präsenz von Zeichen und Symbolen sowie deren Deutung?"
- Bestehen Konkurrenzen zwischen verschiedenen Images und Zeichenwelten und wie werden diese ausgetragen?" (Glatter 2007: 41)

Ausgehend von diesen Aussagen und in Kombination mit den empirischen Befunden der untersuchten Qualifikationsarbeiten wurde eine Heuristik zur Erklärung der Struktur der

symbolischen Dimension entwickelt (Abbildung 23). Die symbolischen Repräsentationen beziehen sich in ihren Aussagen immer auf ein potenzielles Aufwertungsquartier. Es wird anhand seiner baulichen, sozialen und gewerblichen Merkmale für Journalisten, Bewohner und Außenstehende primär erfahrbar. Sie stützen sich in ihren Aussagen beispielsweise auf Wahrnehmung von Armut, Kriminalität, zuziehende Studierende, Künstlerszenen, neu eröffnete Cafés, Sanierungen und Mietsteigerungen. Aus der Kombination dieser Merkmale entsteht ein Image des Gebietes, das kommuniziert wird. Es können weitere soziale Subsysteme wie z. B. die kommunale Verwaltung oder die Immobilienbranche an Image-Kommunikationen beteiligt sind, diese wurden jedoch von keiner der Arbeiten analysiert.

Abbildung 23: Struktur der symbolischen Dimension (eigene Darstellung)



Jedes dieser Subsysteme erfordert seinen eigenen methodischen Zugang und kreiert daher unterschiedliche Typen von Daten. Zeitungen, Zeitschriften und Reiseführer werden medien- und inhaltsanalytisch untersucht. Dabei schwankt die Herangehensweise zwischen willkürlicher Sichtung weniger Artikel und deren Auswertung mit Hilfe interpretativer Methoden (z. B. Moldenhauer 2013) und quantitativer Analyse eines nach klaren Kriterien ausgewählten Korpus an Artikeln (Venema 2007; Jänen 2010; Dlugosch 2014). Die Analyse der medialen Berichterstattung bietet zudem den Vorteil, vergleichsweise einfach vergangene Images der Untersuchungsgebiete zu rekonstruieren.

Die Wahrnehmung der Bewohner wurde durch qualitative und quantitative Befragungen erfasst. Typische Fragen, die eine Bewertung der Nachbarschaft erzeugen, sind „Wie würden sie ihre Nachbarschaft charakterisieren?“ oder „Was, glauben sie, hat ihre Nachbarschaft für einen Ruf?“. Mit Hilfe von Skalen abgefragt, erlauben diese Verfahren eine quantitative Auswertung, z. B. in Form eines semantischen Differentials (Rüber 1990). Darüber hinaus streuen die Arbeiten Fragmente aus qualitativen Interviews ein, in denen die Befragten über ihre Wahrnehmung der Nachbarschaft sprechen. Diese erfolgen auch retrospektiv. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass diese vergangenen Wahrnehmungen von Gebieten verzerrt wiedergegeben werden.

Auch Außenstehende werden in die Untersuchungen zur symbolischen Dimension eingebunden. Dies geschieht in Form von Experten- oder Passantenbefragungen. Inhaltlich ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um die Außenwahrnehmung des Untersuchungsgebietes handelt.

Gemeinsam ist allen drei genannten Subsystemen, dass sie über bestimmte Mittel der Thematisierung verfügen, die über ihre jeweiligen Grenzen hinaus Gebrauch finden. Diese Mittel speisen sich aus einer oder mehreren der drei Dimensionen des Wandels. Sie stellen somit, unabhängig von Quelle und Typ der Daten, Indikatoren zur Erfassung der symbolischen Dimension dar. Die in den Arbeiten entdeckten Ausprägungen dieser Mittel werden im Folgenden erläutert.

6.8.1 Räumliche Stereotypen

Die in den Qualifikationsarbeiten gefundenen räumlichen Stereotype teilen sich in mehrere Gruppen auf, die jeweils auf einen unterschiedlichen Charakter des beschriebenen Gebiets schließen lassen.

Die Gruppe der „Problem-Stereotypen“ betonen das „negative“ des Gebietes. Während pauschale Charakterisierungen wie „schlechte Seite“ oder „Problembezirk“ das Gebiet generell als negativ darstellen, lassen „Armenhaus“, „Hartz IV Biotop“ und „sozialer Brennpunkt“ direkte Zusammenhänge mit der sozialen Situation im Gebiet zu. Hohe Armut und Arbeitslosigkeit werden hier zur maßgeblich imageprägenden Eigenschaft des Gebiets. Zum Teil werden gewerbliche Aspekte in den Vordergrund gerückt, wie im Fall der Stereotypisierung als „Rotlichtviertel“. Diese Gruppe von Stereotypen bezeichnet zumeist Gebiete, die sich in einer Anfangsphase der Gentrification befinden. Beispiele: „schlechte Seite“ (Dlugosch 2014), „Dreckviertel“ (Rössler 2007), „schmutziges Rotlichtviertel“ (Holst 2011), „Problemgebiet“ (Linkies 2012; Dlugosch 2014), „Armenhaus“ (Linkies 2012), „sozialer Brennpunkt“ (Paas 2010; Moldenhauer 2013; Dlugosch 2014), „Hartz IV Biotop“ (Meinhardt 2010).

Die „historischen Stereotypen“ fußen auf der Funktion des Gebiets als ehemaligem Wohnsitz von Arbeitern oder seiner räumlichen Nähe zur Industrie. Insbesondere Letzteres ist bei aktuellen Beispielen nicht mehr gegeben, da durch Strukturwandel, Tertiärisierung und Wanderung des Produzierenden Gewerbes aus der inneren Stadt viele Industriebetriebe schließen mussten. Es handelt sich oftmals nicht um Arbeiter im engeren Sinne, die diese Gebiete bewohnen. Visueller Anker dieses Stereotyps sind die noch vorhanden baulichen Strukturen in Form von einfacherer Gründerzeitbebauung und im oder am Rand des Gebietes gelegene großflächige Industriebrachen (Abschnitt 6.3). Da sich dieser Stereotyp auf die Historizität des Ortes bezieht, wird er in allen Phasen der Gentrification kommuniziert. Beispiele: „Industrieviertel“ (Paas 2010; Moldenhauer 2013; Dlugosch 2014), „Arbeiterviertel“ (Alt 2013; Büchler 2013; Dlugosch 2014).

Bei den „migrantischen Stereotypen“ steht die Bevölkerung des Gebiets im Vordergrund. Sie ist geprägt durch einen hohen Anteil an Migranten und durch die von ihnen hervorgebrachte Infrastruktur. Der Stereotyp wird von den Arbeiten für die Gebiete erkannt, die sich in einer frühen Phase der Gentrification befinden. Beispiele: „stigmatisiertes Türkenquartier“ (Kastner 2014), „Multi-Kulti-Quartier“ (Dlugosch 2014).

Die Prozesshaftigkeit ist das Alleinstellungsmerkmal der „Szene-Stereotypen“. In einer Phase des „Aufstrebens“ siedelt sich eine „Szene“ im Gebiet an. Die hier verwendete Begriff-

lichkeit lässt einen Schluss auf die veränderte Zusammensetzung der Bevölkerung zu, von der die Szene getragen wird. In neu eröffneter Gastronomie und Geschäften tritt diese Szene verstärkt auf und ist somit für die berichtenden Medien sichtbar. Üblicherweise werden Gebiete, in denen sich bereits erste Anzeichen einer Aufwertung manifestiert haben, als Szenegebiete betitelt. Beispiele: „Trendviertel“ (Böhmer 2013; Dlugosch 2014), „Szenestadtteil“ (Holst 2011), „In-Viertel“ (Moldenhauer 2013), „aufstrebendes Viertel“ (Meinhardt 2010; Moldenhauer 2013), „Newcomer“ (Moldenhauer 2013).

Im Gegensatz zu der Gruppe der Szene-Stereotypen, in der sich die gewerbliche Dimension nur andeutet, steht diese bei den „Funktions-Stereotypen“ im Vordergrund. Gebiete werden als „Ausgehviertel“, „Vergnügungsviertel“ oder „Kneipenviertel“ bezeichnet, weil sie einen im Vergleich zu anderen Orten erhöhten Freizeitwert bieten. Dieser steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Einzelhandels- und Gastronomieangebot, das sich in einer Phase des Aufstrebens erstmalig etabliert hat. Beispiele: „Ausgehviertel“ (Rössler 2007; Paas 2010; Linkies 2012; Heil 2013), „Kneipenviertel“ (Rössler 2007), „Vergnügungsviertel“ (Dlugosch 2014).

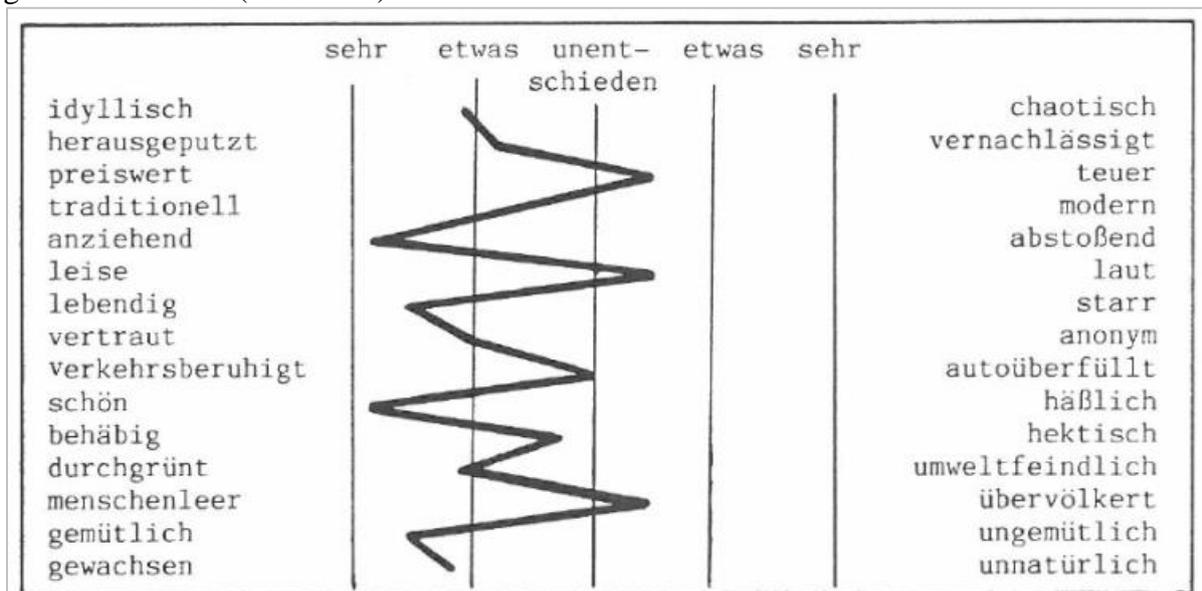
Die Bezeichnung als „Tourismus-Stereotyp“ erfolgt auf Basis der Aufmerksamkeit, die das Gebiet von außen erfährt. Getragen wird diese Stereotypisierung durch eine gewerbliche Infrastruktur, die mehr als bei den Szene- und Funktionsstereotypen auf Kommerzialisierung ausgerichtet ist. Zudem spielen Merkmale des Gebietes wie z. B. historische Bauten eine tragende Rolle, da sie zu einem erhöhten Aufkommen von Touristen führen. Beispiele: „Touristenviertel“ (Ruedi 2014), „Touristenhochburg“ (Linkies 2012).

Zusätzlich zu den genannten Gruppen von räumlichen Stereotypen konnten weitere Beispiele in den Qualifikationsarbeiten gefunden werden. Ein Befragter in der Untersuchung von Herrmann (1991) bezeichnet Stadtteile ohne eine „Szene“ als „Schlafstadtteile“. Zur Kontrastierung des Images der Bonner Nordstadt verwendet ein Befragter bei Rasten (2009) den Begriff „Schickimicki-Gegend“. In den Reiseführeranalysen von Paas (2010) werden die „traditionelleren“ Stadtteile Kölns als „Kleinbürgergegenden“ oder „klassische kölsche Veedel“ bezeichnet. Das Belgische Viertel wäre hingegen eine „Hochburg für Galeristen und Designer“. Flingern-Nord in Düsseldorf gilt aufgrund seiner hohen Konzentration an Designern und Kulturschaffenden als „Stadtteil der Kreativen“ (Alt 2013). In der Untersuchung von Dlugosch (2014) wird Deutz aufgrund der Nähe zur Messe und zur Veranstaltungshalle Lanxess-Arena als „Boomtown“ bezeichnet. Die in Mülheim ansässigen Dienstleister aus der Film- und Fernsehbranche bringen dem Gebiet das Image als „Medienviertel“ ein.

6.8.2 Attribuierungen/Charakterisierungen

Bewohner, Journalisten und Außenstehende verwenden bei der Kommunikation Attribute, um den Raum, über den sie kommunizieren, zu charakterisieren. Erfasst werden diese Attribuierungen auf unterschiedliche Art. Dlugosch (2014) generiert aus der Analyse medialer Berichterstattung eine Wortwolke zur Verdeutlichung der Attribute, die den Untersuchungsgebieten Mülheim und Deutz durch die Zeitungen zugeschrieben werden.

Abbildung 24: Semantisches Differential zur Messung des „Charakters“ des Untersuchungsgebiets bei Rüber (1990: 140)



In seiner vergleichenden Analyse der medialen Repräsentation zweier Stadtteile kann Dlugosch die Unterschiede im Charakter plakativ darstellen. Ähnlich systematisch geht Rüber (1990) vor, der ein semantisches Differential nutzt, um die Attribuierung der sanierten Altstadt durch die befragten Haushalte zu erfassen.

Die diffuse Anzahl unterschiedlicher Attribuierungen, die die in den Qualifikationsarbeiten herangezogenen Quellen verwenden, lassen sich unterschiedlichen Phasen des symbolischen Wandels zuordnen (Tabelle 9).

Tabelle 9: Gesammelte Attribute zur Charakterisierung von Gebieten

Stigma-Phase	Umdeutungs-Phase	Phase des Wandels	Phase der Gentrification	Phase der Super-Gentrification
unästhetisch, vernachlässigt, verfallen, schmutzig, gefährlich, verrucht, vergessen, geschunden, aussterbend, katastrophal, schmutzdelig, uncool, asozial, ghetto-ähnlich	mit Underdog-Attitüde, heiße Adresse, linksalternativ, aufregend, skandalumwittert, avantgardistisch, unkonventionell, hip	jünger, grüner, bunter, lebendiger, populär, fröhlich, bunt, geerdet, cool, alternativ, kreativ, unangepasst, multikulturell	Familiär, speziell, offen, gemütlich, ruhig, entspannt, friedlich, beschaulich, dörflich, freundlich	Nobel, modern, chic, snobby

Berücksichtigt man die Stereotype und das Phasenmodell der Gentrification, lassen die Gruppen den idealtypischen Wandel des Images eines Gentrification-Gebietes erkennen. Zunächst wird das Gebiet als ausschließlich negativ beschrieben. Anschließend kommt es zu einer Romantisierung dieser Umstände: das Gebiet ist nicht mehr „gefährlich“ und „sozial“,

sondern „aufregend“ und „skandalumwittert“. Die Ästhetik des Verfalls wird als unkonventionell gedeutet. Das Image ändert sich und mit ihm die Bewohner. Durch die Zuzügler wird es „lebendiger“, „jünger“ und „cooler“. Schließlich ist der Ruf des Gebietes so weit gediehen, dass es auch für eine risikovermeidende Bevölkerung attraktiv wird. „Familiär“, „friedlich“ und „beschaulich“ sind die Attribuierungen, die für Gebiete, die sich in einer späten Stufe der symbolischen Aufwertung befinden, verwendet wird.

Was bei diesem Indikator besonders auffällt, ist der Mangel empirischen Materials, um die Attribuierung von Gebieten zu beschreiben, die sich in der Endphase der (symbolischen) Aufwertung befinden. Das hat zwei Ursachen. Erstens konzentrieren sich die betrachteten Arbeiten auf die Untersuchung von Gebieten, die sich in den ersten beiden Phasen der Aufwertung befinden. Zweitens sind für die Medien Gebiete, die sich am Ende eines Aufwertungsprozesses befinden, weniger interessant, da sich ein konflikt- und veränderungsarmer Zustand im Gebiet einstellt.

6.8.3 Begriffsübertragungen

Begriffsübertragungen bestehen aus zwei Teilen: dem Ort A, über den z. B. in einer Arbeit berichtet wird, und dem Ort B, der dabei als Referenz dient. Von den Berichtenden wird Ort B als Referenz herangezogen, weil er eine ideal- oder prototypische Entwicklung dessen durchlaufen hat, was der Berichtende jetzt auch in Ort A zu erkennen glaubt. Gleichzeitig führt der direkte Vergleich zu einer symbolischen Aufladung des Ortes A, sofern die Rezipienten um die Besonderheit des Referenzortes B wissen. Die Bezüge können regional und überregional sein, wie die Bezeichnung des Reiherstiegviertels durch die Hamburger Morgenpost als „die Schanze der Wilhelmsburger“ oder die Bezeichnung Mülheims als „das kölsche Brooklyn“ durch den Prinz, ein Stadtmagazin, zeigt. Auf Basis der in den untersuchten Arbeiten gefundenen Begriffsübertragungen können lediglich Aussagen über Gebiete, die sich in einer der ersten Phasen der Aufwertung befinden, getroffen werden. Es besteht ein systematischer Mangel an Aussagen, die bereits aufgewertete Gebiete bezeichnen. Auch dies hat zwei Ursachen: Zum einen beziehen sich die Autoren hauptsächlich auf die Gebiete in den Anfangsphasen der Aufwertung, zum anderen scheinen Medien das Interesse an Gebieten, die die Phasen des starken Wandels hinter sich gebracht haben, zu verlieren. Aus diesem Grund können Begriffsübertragungen als Indikator für eine symbolische Aufwertung bisher nur bedingt herangezogen werden. Hier einige Beispiele für in den untersuchten Qualifikationsarbeiten gefundene Begriffsübertragungen:

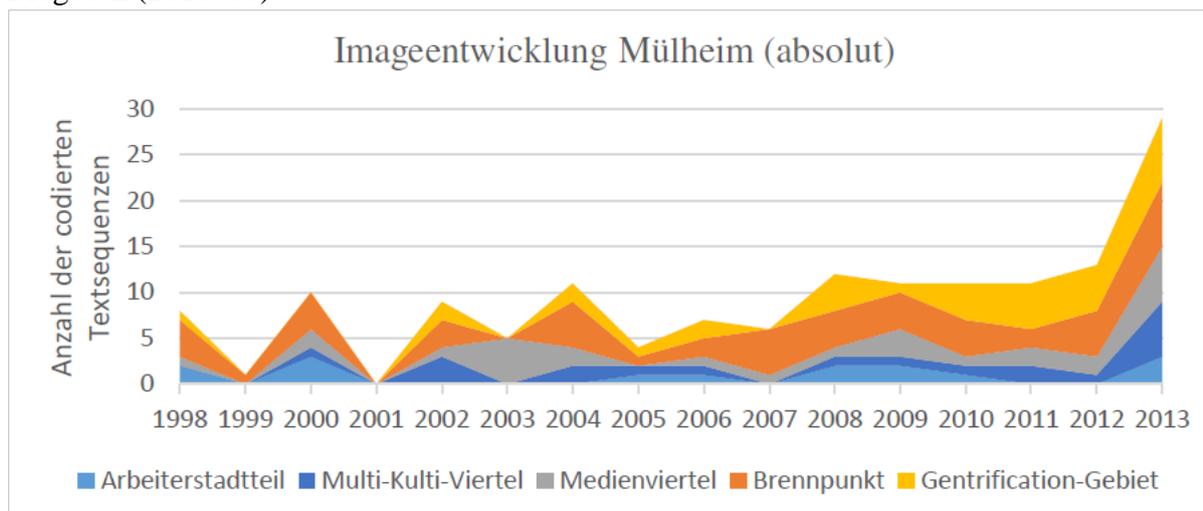
- „Die Schanze der Wilhelmsburger“, so nennt die Hamburger Morgenpost das auf der Elbinsel gelegene Reiherstiegviertel (Morka 2011).
- Als „Klein-Istanbul“ wird Mülheim bezeichnet (Dlugosch 2014).
- „Mülheim wird das neue Ehrenfeld“, schreibt der Kölner Stadtanzeiger 2013 (Dlugosch 2014).
- Mülheim ist „wie Berlin-Kreuzberg am Rhein“ und das „kölsche Brooklyn“, schreibt der Prinz 2006 bzw. 2010 (Dlugosch 2014).
- Ehrenfeld ist die „Villa Kunterbunt von Köln“, schreibt der Neustädter Reiseführer (Paas 2010).
- Das Karo Viertel ist die Schnittmenge aus Greenwich Village, Istanbul, Napoli und Ochsenzoll (Alisch 1988).

- Ein Befragter bei Rasten äußerte die Bemerkung, dass die Bonner Nordstadt keine „Schicki Micki Gegend“ sei, wie Kreuzberg, Prenzlauer Berg oder die Bonner Südstadt (Rasten 2009).
- Die Dresdner Neustadt wird bei Rössler (2007) als „Ost-Bronx“ bezeichnet. Später werden in den Medien Vergleiche zu Soho, zum Prenzlauer Berg oder zu Montmartre gezogen.
- Die Aussage „Kalk ist das neue Ehrenfeld“ findet sich bei Moldenhauer (2013).
- „Prenzl Kölln“ schreibt die TAZ im Oktober 2010 über den Schillerkiez (Meinhard 2010).
- Es finden sich Vergleiche der Entwicklung in Neukölln mit der Entwicklung der Lower East Side in den 1970er und 80er Jahren.
- Ein Bewohner äußert sich über die Berichte in den Medien über den Schillerkiez, er wäre das neue „Kreuzkölln“. Hier kommt es zu einer Übertragung einer Begriffsneuschöpfung (Meinhard 2010).

6.8.4 Intensität der Berichterstattung

Die Intensität der Berichterstattung wird in Medien- und Inhaltsanalysen über die Anzahl der Nennungen des untersuchten Gebiets erfasst. Im Zeitverlauf und/oder Gebietsvergleich messen diese damit den Verlauf der medialen Aufmerksamkeit. Dammköhler (2007), Jänen (2009) und Dlugosch (2014) generieren aus der inhaltlichen Betrachtung der Berichterstattung Themenschwerpunkte oder Imagegeschichten³², deren Salienz sie über den Zeitverlauf der Berichterstattung darstellen. Ihnen gelingt es damit zu zeigen, wie bestimmte Images zu Gunsten von anderen in den Hintergrund treten, und wie sich damit die Gesamtwahrnehmung des Gebietes verändert (Abbildung 25).

Abbildung 25: Bedeutsamkeit von Imagegeschichten in Mülheim in der Untersuchung von Dlugosch (2014: 60)



³² Glatter ermittelt in der Untersuchung der Äußeren Neustadt mehrere Themenkategorien in der Medienberichterstattung. Diese nennt er Imagegeschichten (Glatter 2007: 60).

Paas (2010) misst die Häufigkeit der Nennungen der einzelnen Stadtgebiete in Köln in den Inhaltsverzeichnissen und dem Index der von ihr betrachteten Reiseführer. Zudem analysiert sie, wie häufig das jeweilige Gebiet an welcher Stelle im Textkörper (Geheimtipp, Satz, Unterthema, Oberthema) genannt wird, umso die Bedeutsamkeit des Gebietes im Vergleich zu erschließen. Sie betrachtet weiter, welche Gebiete mit Hilfe von Fotos visualisiert werden.

Von Interviewpartnern wird in qualitativen Befragungen bemerkt, dass die Berichterstattung sich intensiviere, folglich die Bekanntheit des Gebiets gleichermaßen steigt (Kastner 2014). Bewohner und Außenstehende beziehen sich somit auf die mediale Berichterstattung als Gradmesser für die Bekanntheit ihres Gebietes, die sie selbst nur schwer abschätzen können.

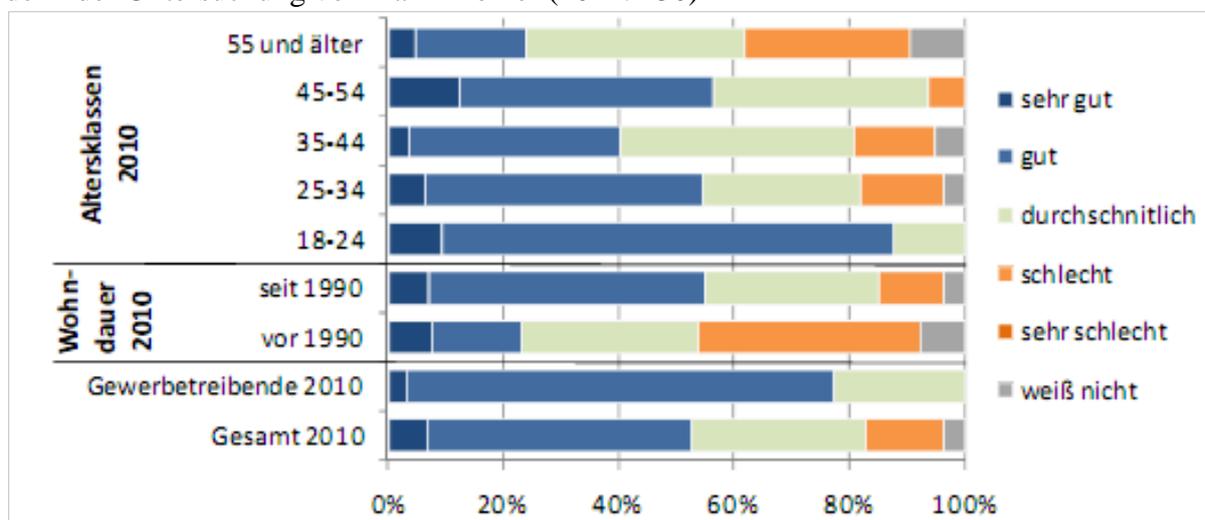
Fraglich bleibt, ob eine gesteigerte Thematisierung des Gebietes in der Kommunikation der sozialen Subsysteme wirklich als Indiz für eine fortschreitende symbolische Aufwertung gesehen werden kann. Wird einzig das Subsystem der Medien betrachtet, so fällt auf, dass vor einer antizipierten Aufwertung viele Berichte kursieren, die hauptsächlich den Faktor Negativität umfassen. Imagegeschichten und Themenkodierungen stellen hier eine differenziertere Technik zur Messung des symbolischen Wandels dar.

6.8.5 Bewertung

Medienanalysen, z. B. Dlugosch (2014), erfassen die Bewertung des Images durch die Berichterstattung. Sie gehen damit nicht nur der Frage nach, inwiefern sich das Image verändert hat, sondern auch wie dieses im Zeitverlauf oder Gebietsvergleich bewertet wird. Im Rahmen von Bewohnerbefragungen wird über Fragen wie „In welchem Stadtteil wollen sie auf keinen Fall wohnen?“ (Weiland 2012) oder „Wie bewerten sie das Image ihres Wohngebiets?“ (Zinner 2007) indirekt oder direkt die Bewertung des Gebietes durch die Befragten erfasst.

Differenzierter sind Ansätze wie der von Dammköhler (2011), der sowohl Gewerbetreibende als auch Bewohner nach der Bewertung des Gebietes fragt und diese in der Analyse nach Alter und Wohndauer unterteilt (Abbildung 26).

Abbildung 26: Bewertung des Rufes des Hechtviertels durch Bewohner und Gewerbetreibende in der Untersuchung von Dammköhler (2011: 130)



Generell ist davon auszugehen, dass sich die Bewertung eines Gebietes im Zuge der Aufwertung verbessert. Aber auch hier mangelt es den Untersuchungen an verfügbaren Zeitreihen zur Darstellung der Imageverbesserung im Zeitverlauf.

6.8.6 Zukunftsrhetorik

Ein überwiegend bei der Beschreibung von Gebieten im Pionierstadium eingesetztes Mittel ist die Zukunftsrhetorik. Mit Formulierungen wie „Ort, an dem sich was bewegt“ (Morka 2011) oder „Mülheim mausert sich“ (Dlugosch 2014) liegt die Betonung auf dem Prozesshaftem, dem Entwicklungspotential und dem zukünftig zu Erwartendem. Die Gebiete werden als „auf dem Weg zum In-Stadtteil“ (Moldenhauer 2013) beschrieben. Ausdrücklich haben sie diesen Status noch nicht erreicht. Diese Art der Formulierung in der Kommunikation über einen Raum indiziert ebendiesen als im frühen Pionierstadium befindlich.

6.8.7 Phänomene der symbolischen Dimension

Neben den Mitteln der Thematisierung traten aus der detaillierten Analyse der Arbeiten weitere Sachverhalte zu Tage. Diese nehmen Einfluss auf die Ausprägung und den Verlauf der symbolischen Aufwertung.

Der „Bilbao-Effekt“ beschreibt den durch eine signifikante bauliche Veränderung einsetzenden Wandel der Wahrnehmung eines Gebietes durch Medien und Bewohnerschaft (Vicario/Monje 2003). Diese Veränderung durch Ausstrahlungseffekte von Leuchtturmprojekten ist einzigartig und wird in Kommunikationsprozessen durchweg mit dem Gebiet in Verbindung gebracht. Beispiele hierfür sind die Internationale Gartenschau und die Internationale Bauausstellung in Wilhelmsburg, der Bau der KölnArena als „Wahrzeichen für den Aufschwung“ (Dlugosch 2014) oder die Errichtung der Krankenhäuser im Rheinauhafen in Köln, die seither als überregionales Wahrzeichen fungieren (Gabriel 2013).

Bei einem „Sozialen Schock“ handelt es sich um ein einmaliges Ereignis, das in den Medien starke (negative) Resonanz findet und dabei durchweg mit dem Gebiet assoziiert wird. Das Image des Gebietes wird dadurch nachhaltig beeinträchtigt. Beispiele hierfür sind die Geschehnisse um die Rütli-Schule in Berlin-Neukölln, die gewalttätige Auseinandersetzung zwischen Migranten und Polizei im Berliner Wrangelkiez im Jahr 2006 oder die Kampfhund-Attacke in Hamburg-Wilhelmsburg im Jahr 2000.

Ein weiteres Phänomen, das gleichzeitig ein Indiz für eine symbolische Aufwertung sein kann, ist die „Eventisierung“ des Gebiets. Dazu zählen z. B. von Anwohnern oder gebietsansässigen Vereinen initiierte Nachbarschafts- und Straßenfeste. In den Untersuchungen tritt jedoch der Typus der durch ansässige Einzelhändler oder Kunst- und Kulturschaffende initiierten Veranstaltungen häufiger auf. Es handelt sich dabei konkret um Kneipennächte (Mülheimer Nacht), Kunstfeste (Ehrenfelder Skulpturentage), Galerientage (48 Stunden Neukölln) oder sogar Festivals (ZORO-Festival). Die Anzahl der teilnehmenden Institutionen, der gewählte Themenfokus (Kunst, Subkultur, kommerzielle Interessen), die Besucherzahl und der Bekanntheitsgrad (regional oder überregional) können dabei zur Skalierung und Typisierung dieses Phänomens beitragen. Weitere Beispiele aus den Arbeiten sind:

- ein Stadtteilstfest im Karoiviertel in Hamburg zum Zwecke einer Verbesserung der Wahrnehmung des Gebiets (Alich 1988),

- Lier (2012) beschreibt Dorffeste in Heckenbeck, einem Ort, den sie unter dem Vorzeichen der ländlichen Gentrification untersucht, als Bindeglied zwischen Alteingesessenen und Neuzugezogenen,
- die Bunte Republik Neustadt findet als Stadtteilfest in der Dresdner Äußeren Neustadt seit 1990 statt (Rössler 2007),
- die „Ehrenfelder Skulpturentage“, die jedoch auf wenig Akzeptanz gestoßen sind, da viele der Skulpturen am nächsten Tag zerstört aufgefunden wurden (Padberg 1995),
- zwischen 1983 und 1986 gab es vier Mal die „Ehrenfelder Kulturtage“, die zur Zusammenarbeit mit der Bevölkerung aufgerufen hatten, Ehrenfeld befindet sich hier in der Pionierphase (Padberg 1995),
- das Kunstfestival „Tata West“, das im Jahr 1995 „Tata 95“ heißt, wurde vom Ehrenfelder Kunstverein initiiert, der sich vormals noch „Verein für Ehrenfelder Stadtteilkultur“ nannte (Padberg 1995),
- „48 Stunden Neukölln“ startete 2009 zum 11. Mal, es wird von Lehlt (2009) als Berlins größtes Kunst- und Kulturfestival beschrieben, an dem mehr als 1000 Akteure an über 255 Standorten in ganz Nordneukölln teilnehmen,
- das ZORO-Festival in Leipzig Connewitz, zu dem jährlich bis zu 800 Personen anreisen (Zischner 2003),
- der „Nachtwandel“ im Mannheimer Jungbusch ist ein Stadtteilfest, das ebenfalls zur Bekanntheitssteigerung beiträgt (Heil 2013).

Der „(Viertels)Tourismus“ beschreibt das temporäre Eindringen von Nicht-Bewohnern in das Gebiet. Wenn der Bekanntheitsgrad eines Gebietes einen bestimmten Grad überschritten hat, kommen zunehmend Besucher aus anderen Teilen der Stadt. Steigt der Bekanntheitsgrad weiter, dehnt sich der Einzugsbereich auf das Umland aus. Ein dafür typischer Stereotyp ist der des „Ausgehviertels“ (Rössler 2007). Die letzte Stufe der Aufmerksamkeit ist nationaler und internationaler Tourismus (Vogelmann 2013); sie wird durch die Erwähnung in überregionaler Presse und Reiseführern verstärkt. Das Gebiet erhält in der letzten Stufe in Beschreibungen den Stereotyp „Touristenviertel“. Getragen wird diese Entwicklung vor allem zu Beginn von spezieller Gastronomie und Einzelhandel, die dem Gebiet erstmalig Aufmerksamkeit von außen verschaffen und dessen Freizeitwert für Außenstehende erhöhen (Büchler 2013).

Befinden sich in einem vernachlässigten Gebiet Akteure mit hohem kulturellem Kapital, kann es zu „aktiven Eingriffen in die Imagekonstruktion“ kommen. Das Ziel ist, das Image des Gebietes zum „positiven“ zu wenden. Die Strategien sind vielfältig. Subkulturelle Akteure bedienen sich häufig bereits bekannter Symbole und deuten sie auf den von ihnen bewohnten Raum um. In Berlin wurde aus dem Slogan „BeBerlin“ der gleichnamigen Imagekampagne „BeNeukölln“ gemacht (Meinhard 2010). Das Büro für Brauchbarkeit in Köln-Kalk, ein Kollektiv aus Designern, gestaltete T-Shirts mit dem Aufdruck „Kalk-Post“ in der typischen Schriftart des New Yorker Stadtteils Brooklyn (Moldenhauer 2013).

Diese Mittel erhöhen die Identifikation mit dem Gebiet und platzieren es gleichzeitig als Marke. Auch Eingriffe „von oben“ werden beobachtet. Die Bezirksregierung Köln-Mülheim hat im Rahmen des Förderprogramms Mülheim 2020 den Fotowettbewerb „Dein Mülheim“ ausgerufen, der die Bürger dazu auffordert, „ihr“ Mülheim zu portraituren. Außerdem wurde eine PR-Agentur mit der Erstellung eines Marketingkonzepts für Mülheim beauftragt (Üblacker 2013). In Trier-West wird eine Stadtteilzeitung aufgelegt, um ein facettenreicheres Bild

des stigmatisierten Stadtteils für Außenstehende zu zeichnen (Weiland 2012). Weitere Mittel sind die Gründung von Interessen- und Gewerbegemeinschaften, die eine bessere Vermarktung des Standorts und Umsatzsteigerung zum Ziel haben (Funk/Redeker 2011; Klein 2012; Ruedi 2014).

Reiseführer thematisieren „historische Images“ von Gebieten, um diese über das Sichtbare hinaus symbolisch aufzuladen. Es geht um den Transport des Ursprünglichen, des Unverfälschten und des Authentischen (vgl. Zukin 2010). Das Friesenviertel in Köln erhielt seinen Namen schon im 12. Jahrhundert durch die Ansiedlung von friesischen Webern, erklärt ein Reiseführer in der Analyse von Paas (2012). Die Kölner Südstadt hingegen sei schon immer eine „Hochburg der Alternativen“ gewesen (Paas 2012). Ein Händler im Winsviertel in Berlin-Prenzlauer Berg betont bei einer Befragung, dass das Gebiet schon immer Standort des traditionellen Kunsthandwerks gewesen sei und dies das heutige Image noch unterstütze (Rietdorf 2011). Klein (2012) dokumentiert die verschiedenen Images der Kölner Ehrenstraße über die Jahrzehnte hinweg mit Hilfe von retrospektiven Interviews und Reiseführeranalysen (Tabelle 8).

6.8.8 Besonderheiten medialer Berichterstattung

Ein Großteil der Qualifikationsarbeiten zur symbolischen Dimension konzentriert sich auf einen empirischen Zugang über die Massenmedien. Die Berichterstattung in mehreren betrachteten Zeitungen muss aber nicht immer konsistent sein: über ein Gebiet kann zeitgleich als „aufstrebendes Viertel“, aber auch als „Problemgebiet“ berichtet werden (Morka 2011).

In Einzelfällen beobachten Autoren, dass die Berichterstattung in der Presse der tatsächlichen Entwicklung im Gebiet vorausgreift. Es werden Gebiete als „Kneipenviertel“ oder „Szenequartiere“ inszeniert, obwohl die Clusterbildung solcher Gewerbe erst Jahre später einsetzt; dies belegen Untersuchungen in Neukölln (Vogelmann 2013) und der Äußeren Neustadt (Rössler 2007).

Der thematische Fokus der medialen Berichterstattung verschiebt sich im Zuge der Aufwertung. Während über Gebiete, die noch keine Anzeichen von Aufwertung zeigen, häufig mittels Indikatoren wie Armut, Ausgrenzung, Kriminalität und Drogen berichtet wird, neigt die Berichterstattung nach Eröffnung der ersten „neuen“ Bars und Kneipen dazu, dem Gebiet den Stereotyp eines „Szenenviertels“ zuzuschreiben. In Folge dessen tritt ein thematischer Schwenk von der sozialen hin zu gewerblichen Eigenschaften des Gebiets als Fokus der Berichterstattung ein. Obwohl die sozialen Umstände des Gebietes sich nach wie vor auf demselben Niveau befinden, wird die Berichterstattung von Kneipen und Bars dominiert.

6.9 Empirische Befunde zu Verdrängung

Von den untersuchten Qualifikationsarbeiten machen 35 Angaben zur Verdrängung von Bewohnern und/oder Gewerbe. Die Ursachen für soziale wie gewerbliche Verdrängung liegen dabei gleichermaßen bei Mieterhöhungen und Sanierungen. Hinsichtlich der sozialen Verdrängung unterteilen sich die empirischen Befunde in zwei Kategorien: Nachgewiesene Verdrängung (Rüber 1990, Staudte 1991, Brombach 2000, Kühnel 2004, Förste 2007, Zinner 2007, Holst 2011, Linkies 2012, Gabriel 2013) und nicht bestä-

tigte Verdrängung (Padberg 1995, Hermann 1998, Zischner 2003, Lehlt 2009, Jänen 2009, Chrzanowski 2011, Funk/Redeker 2011, Alt 2013, Vogelmann 2013). Z. T. berichten die Autoren von Tendenzen oder Verdrängungspotenzialen. Gewerbliche Verdrängung stellen Qualifikationsarbeiten anhand von Einzelfällen dar.

Die Arbeiten zur Verdrängung sind vielfältig, was dem Mangel einer einheitlichen Definition und der Messbarkeit des Konzepts anzulasten ist. In keiner der untersuchten Qualifikationsarbeiten stellt die Verdrängung den Hauptgegenstand der Untersuchung dar. Vielmehr wird über Einzelfälle oder Berichte von Experten ausgewiesen, dass es im Untersuchungsgebiet auch zu Verdrängung gekommen ist.

Autoren, die auf Basis ihrer Untersuchung zu dem Schluss kommen, dass soziale Verdrängung im betrachteten Gebiet stattfindet, belegen dies auf unterschiedliche Weise. Ehrlicher (1997) stützt sich in ihrer Primärerhebung älterer Haushalte in Halle auf die von Wiessner 1987 entwickelten Formen der Verdrängung durch Vermieter. Nach ihrer Einschätzung kam es in 16 Fällen zu aktiver Verdrängung. Kühnel (2004) wertet einen gesamtstädtisch steigenden Anteil an Migranten bei einem gleichzeitig im Untersuchungsgebiet fallenden Anteil als Verdrängung. Förste (2007) untersucht Segregation und Gentrification in Berlin-Kreuzberg und beobachtet eine Umsiedlung von Sozialhilfeempfängern und Bewohnern mit jugoslawischem Migrationshintergrund in das von ihm festgelegte Ausweichgebiet. Er wertet dies als Verdrängung. Zinner (2007) stellt mit Verweis auf eine Untersuchung der HS/FH Görlitz/Zittau Verdrängungsprozesse aus dem Stadtzentrum von Görlitz fest. Holst (2011) schließt aus einer Kombination von sozialstatistischen Indikatoren und deren Veränderung im Zeitverlauf auf eine Verdrängung der Migranten in St. Pauli. Befördert sieht sie diese Entwicklung durch die örtliche Wohnungsbaugesellschaft SAGA GWG, die Haushalte mit Migrationshintergrund bei der Wohnungsvergabe benachteiligt. Linkies (2012) stellt eine Verdrängung im Berliner Wrangelkiez fest und beruft sich dabei auf die mediale Berichterstattung. Bei einer Untersuchung des Kölner Rheinauhafens und der angrenzenden Gebiete äußern Befragte, dass es bereits zu Verdrängungen gekommen sei (Gabriel 2013). In einer Studie der Bonner Nordstadt konstatiert Rasten, dass Wohnumfeldverbesserungen und veränderte Nachfragebedingungen zu einer Verdrängung der Bewohner geführt haben (Raste 2009). Eine Verdrängung aus altstädtischen Gebieten durch Sanierung wird in Mainz und Koblenz bestätigt (Rüber 1990; Staudte 1991).

Zu keiner nachweisbaren Verdrängung kommt es dagegen im Reuterkiez in Berlin (Lehlt 2009; Chrzanowski 2011; Vogelmann 2013). Für das Hamburger Schanzenviertel (Jänen 2009) und das Karolinenviertel (Funk/Redeker 2011) sowie für Düsseldorf-Flingern (Alt 2013) können Untersuchungen keine Verdrängung nachweisen. Auch Padberg (1995) findet in Köln-Ehrenfeld keine Hinweise auf Verdrängung. Einige Befragte äußerten jedoch angesichts der Sanierung Ehrenfelds Verdrängungsängste. Ähnliches beobachtet auch Weiland (2012) in Trier-West. Sie schildert ein „Gefühl der Bedrohung“ durch die Aufwertung seitens der Bevölkerung. Hermann (1998) erklärt, dass es im Rahmen der Sanierung der Innenstadt Wiesbadens kaum zu Verdrängung komme, da sich in Hanglage in direkter Angrenzung an die Innenstadt mehrere Villengebiete befänden. Diese wirken zunächst attraktiver auf die statushöhere Bevölkerung. Zischner (2003) sieht für Leipzig-Connewitz zukünftige Verdrängungspotenziale, findet aber keine Hinweise auf eine bereits stattfindende Verdrängung. Eine

permanente Verdrängungsgefährdung stellt Brombach (2000) für die Bewohner zentraler Gebiete in Stuttgart fest. Deutz und Plate (1994) ermittelten auf der Basis von sozialem und kulturellem Kapital der befragten einkommensschwachen Haushalte deren Gefährdungsstufen.

Die Beschreibung der gewerblichen Verdrängung richtet sich stärker an Einzelbeispielen aus (Holst 2011; Böhmer 2013; Kastner 2014). Bereits 1994 stellten Deutz und Plate bei der Untersuchung des Prenzlauer Bergs in Berlin eine Verdrängung von Kleinbetrieben fest. Sie prognostizierten eine Tertiärisierung der gewerblichen Nutzung, da nur noch diese Betriebe in der Lage seien die erhöhten Mietforderungen finanziell zu tragen. Seit 2007 könne man im Quartier vermehrt Abwanderungen kleiner Kreativbüros beobachten, die vormals die Erdgeschosse im Prenzlauer Berg verwendet hätten, so eine Befragte später (Lehner 2010). Gewerbetreibende im Winsviertel (Berlin Prenzlauer Berg) betonen, dass die Mietentwicklungen künftige Neugründungen ausbremsen und für bestehendes Gewerbe existenzbedrohend sind (Rietdorf 2011). Auch Klein (2012) berichtet über Methoden der gewerblichen Verdrängung am Beispiel der Ehrenstraße in Köln. Mieterhöhungen von über 100%, Abfindungsangebote oder Schikanen durch den Vermieter habe hier zum Wandel der Geschäftsinfrastruktur beigetragen.

Verdrängung, wenn sie empirisch nachgewiesen wird, ist lediglich in Einzelfällen und überwiegend unsystematisch erfasst. Veränderungen in der kleinräumigen Sozialstatistik sowie Wanderungsdaten auf Gebietsebene werden von den Autoren trotz unsicherer Aussagekraft verwendet und als Hinweis auf eine stattfindende Verdrängung gewertet. Grenzwerte, wann es sich um eine „normale“ und wann um eine durch Verdrängung provozierte Bewohnerfluktuation handelt, existieren nicht. Untersuchungen, die das Verdrängungspotenzial der Bevölkerung bewerten sind hier positiv hervorzuheben (Deutz/Plate 1994), da sie einen nachvollziehbaren Beitrag zum Diskurs um Verdrängung in Gentrification-Prozessen liefern.

6.10 Empirische Befunde zu Konflikten und Protesten

18 der untersuchten Qualifikationsarbeiten berichten über Konflikt- und Protestformen. Ursachen für diese sind (latente) Veränderungen im Gebiet, welche sich auf unterschiedliche Art manifestieren und so zur Formierung des Protests führen. Dieser geht dabei von den Bewohnern, vereinzelt auch von Künstlern und Kulturschaffenden aus und richtet sich gegen Investoren, Gewerbetreibende oder die Kommunalpolitik. Zu den Formen des Protests zählen sowohl die Organisation in Initiativen als auch Mittel wie z. B. Hausbesetzungen oder gezielte Sachbeschädigung von offensichtlichen Zeichen der Aufwertung.

In 18 Arbeiten sind Textsegmente zu Konflikten und Protesten enthalten. Die Autoren stellen auf Basis von Expertenaussagen und eigenen Recherchen die Ursachen der Konflikte, die Akteure und die Mittel des Protests dar. Die eigene Recherche richtet sich dabei hauptsächlich auf Internetquellen, wie z. B. Onlineauftritte einschlägiger Initiativen. Zusätzliche Informationen beziehen die Autoren durch den Besuch von Diskussionsveranstaltungen und Vorträgen, auf denen sie die Standpunkte einzelner Akteure aufgreifen.

6.10.1 Ursachen für Proteste und Konflikte

Die Ursachen der berichteten Konflikte sind ausnahmslos auf Wahrnehmung von Veränderungen im Gebiet zurück zu führen. Fast immer sind es die Bewohner der Nachbarschaft, von denen ein anstehendes oder bereits eingetretenes Vorhaben missbilligt wird und die daraufhin protestieren. Manifestationen dieser Veränderungen sind z. B. Verdrängung von Bewohnern und alteingesessenem Gewerbe (Kemper 1987; Alisch 1988; Morka 2011; Böhmer 2013; Kalter 2013) sowie Neubau von Luxuswohnanlagen und großräumigen Gewerbeansiedlungen (Przadka 2011; Linkies 2012; Weiland 2012; Alt 2013). Auch Stadtentwicklungsvorhaben, kommunale Leitbilder und generelle Missstände in der Wohnungspolitik können Anlass zu Protesten geben, wie Beispiele aus Düsseldorf und Hamburg zeigen. Kühnel berichtet von der Angst vor Mietsteigerung und Verdrängung durch das Stadtteilentwicklungsprogramm (STEP) in Bilk (Kühnel 2004). In Hamburg formierte sich Widerstand von Künstlern und Kreativen gegen das Leitbild „Unternehmen Hamburg“. Diese fühlten sich durch die offensive Vermarktung der Hamburger Kunst- und Kulturszene durch die Stadt ausgenutzt (Koch 2011). Zeitgleich führt der hohe Leerstand von Büroflächen bei parallel aufkommender Wohnungsnot zur Formierung von Protestgruppen (Holst 2011; Koch 2011).

Auch Tourismus und gastronomische Nutzungen können Anlass für Konflikte sein. Die damit einhergehende Frequentierung des Gebiets führt zu Verschmutzung, Lärm und Alkoholisismus (Rössler 2007; Funk/Redeker 2011; Linkies 2012).

Konflikte zwischen Bewohnergruppen werden in den Untersuchungen kaum behandelt. Lediglich Herrmann (1991) berichtet von Ressentiments gegenüber Anwohnern mit polnischem Migrationshintergrund in der Hamburger Neustadt und gelegentlichen Anfeindungen gegenüber scheinbar besserverdienenden Zuziehenden.

6.10.2 Formen des Protests

Die Formen des Protests reichen von der Bildung friedlicher Protestgruppen bis hin zu gewaltsamen Auseinandersetzungen. Morka (2011) und Kemper (1987) berichten von Mietwiderständen gegen Verdrängungsversuche in Hamburg. Eine Bedingung für eine solche nachbarschaftliche Organisation ist dabei, dass die Verdrängungsversuche räumlich konzentriert auftreten. Auch Herrmann (1991) beobachtet die Gründung von Mieterinitiativen in der Neustadt in Hamburg. Gleiches geschieht in Düsseldorf als Reaktion auf einen Neubau im Gebiet (Kühnel 2004). Über den Beobachtungszeitraum hinweg ist eine Professionalisierung der Protestformen zu erkennen, die sich vor allem in Hamburg am Beispiel der Dachorganisation „Recht auf Stadt“ zeigt, die mehr als 100 Initiativen vereint (Böhmer 2013). Im Rahmen dieser Professionalisierung wird der direkte Dialog mit den Verantwortlichen und der Stadt gesucht. Auch die Protestler selbst kommen zunehmend aus der bürgerlichen Mittelschicht (Böhmer 2013).

Gleichzeitig werden die Konflikte in bestimmten Gebieten gewaltsamer ausgetragen. Im Karolinenviertel werden Fensterfronten von neuen Geschäften eingeworfen und Touristenbusse mit Tomaten beworfen (Alisch 1988). Ähnliche Formen des Protests treten auch im Schillerkiez in Berlin auf. Hier kommt es nach dem Schließen einer Bäckerei zu Sachbeschädigungen an der Häuserfassade der im Anschluss daran eröffneten neuen Bar (Kalter 2013). In Hamburg veranstaltet das „Bündnis gegen Gentrification“ sogenannte „Fette-Mieten-

Partys“, bei denen aus Protest gegen Mietsteigerung und Eigentumsbildung öffentliche Wohnungsbesichtigungen in Verkleidung und mit lauter Musik gestürmt werden (Holst 2011). Auch die Hausbesetzung als Mittel des Protests hat eine gewisse Tradition. Dabei spielt auch der Widerstand gegen den Abriss erhaltenswürdiger Bausubstanz eine Rolle (Zischner 2003; Holst 2011; Koch 2011).

Obwohl die empirischen Befunde zu Protesten und Konflikten sehr gering ausfallen, zeichnet sich eine klare Konzentration in Berlin und Hamburg ab. Auffällig ist auch, dass urbane Protestformen nicht ausschließlich ein aktuelles Phänomen der Stadtforschung sind, sondern bereits in Untersuchungen der späten 1980er Jahre thematisiert wurden. Nichtsdestotrotz ist angesichts neoliberaler Entwicklungen der Stadtpolitik zukünftig von einer zunehmenden Relevanz urbaner Mitbestimmungs- und Protestformen auszugehen.

6.11 Empirische Befunde zu Steuerungsmöglichkeiten

In 55 der untersuchten Qualifikationsarbeiten wird berichtet, dass kommunale Instrumente Einfluss auf städtische Entwicklungen nehmen. Hierzu zählen die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, das Erlassen von Erhaltungssatzungen, die Teilnahme am Förderprogramm „Soziale Stadt“ sowie lokale Mietpreisbindungen. Nur vereinzelt setzen sich die Autoren mit einer Evaluation dieser Instrumente auseinander. Vielmehr dienen sie als Beleg dafür, dass im Untersuchungsgebiet bauliche und soziale Maßnahmen der Aufwertung ergriffen wurden.

Die Informationen zu den Steuerungsinstrumenten beziehen die Autoren durch Online-recherche oder aus Experteninterviews. Als Quellen dienen dabei öffentlich zugängliche Dokumente der Kommunen oder Sanierungsträger. Im Folgenden wird dargestellt, welche Instrumente in den Untersuchungsgebieten der Qualifikationsarbeiten zum Einsatz kamen.

6.11.1 Sanierungssatzungen

Von den insgesamt 70 untersuchten Arbeiten betrachten 26 Gebiete, die gleichzeitig Teil einer Sanierungssatzung sind oder waren. Zum Teil werden direkte Verbindungen zwischen der Erklärung zum Satzungsgebiet und der Aufwertung des Untersuchungsgebietes gezogen (Martens/Langeloh 1988; Staudte 1991). Der überwiegende Teil der Arbeiten verbleibt jedoch bei der Erwähnung der Sanierungssatzung und dadurch hervorgerufenen baulichen Aufwertungen.

Tabelle 10 zeigt alle Arbeiten, deren Untersuchungsgebiete gleichzeitig Teil einer Sanierungssatzung nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) sind oder waren. Die in der Tabelle abgetragenen Informationen stammen dabei aus den Arbeiten und wurden nicht aus dritten Quellen ergänzt.

Tabelle 10: Untersuchungen in (ehemaligen) Sanierungsgebieten

Autor (Jahr)	Stadt	Stadtgebiet	Sanierungsgebiet
Bathsteen (1988)	Lübeck	Alsheide	1972
Claessen (1988)	Hamburg	Großneumarkt	X

Martens/Langeloh (1988)	Hamburg	Ottensen	1974
Herrmann (1991)	Hamburg	Neustadt	X
Staudte (1991)	Mainz	Altstadt	1971
Deutz/Plate (1994)	Berlin	Helmholtzplatz	1993-2012
Lehner (2010)		Kollwitzplatz	1993
Rietdorf (2011)		Teuteburger Platz Bützowstraße Winsstraße	
Padberg (1995)	Köln	Ehrenfeld-Ost	Mitte der 80er
Marschner (1998)	Frankfurt/Oder	Altberesinchen	1990
Zischner (2003)	Leipzig	Connewitz- Biedermannstraße	X
Rössler (2007)	Dresden	Äußere Neustadt	1991
Geßner (2008)	Berlin	Stephankiez	1995
Jänen (2009)	Hamburg	Schanzenviertel	1980-2005
Leifermann et al. (2009), Morka (2011)	Hamburg	Wilhelmsburg S1 Wilhelmsburg S4 Wilhelmsburg S5	1981-1999 1997-2008 2006-2015
Dammköhler (2011)	Dresden	Hechtviertel	1993-2016
Böhmer (2013)	Hamburg	St. Georg Lange Reihe	1979
Holst (2011)		St. Georg Böckmannstr.	1995
Funk/Redeker (2011)		Friedrichstr. Schilleroper Schulterblatt Karolinenviertel	1978-1996 1980 1986 1988-2012
Gabriel (2013)	Köln	Severinsviertel	X
Guder (2013)	Lüneburg	Wasserviertel	2007
Heil (2013)	Mannheim	Jungbusch	1977
Moldenhauer (2013)	Köln	Kalk-Post	1992
Vogelmann (2013)	Berlin	Karl-Marx-Str./Sonnenallee	2011
Kastner (2014)	Berlin	Wrangelkiez	X

Sanierungssatzungen werden von Kommunen für Gebiete erlassen, die ein hohes Maß an städtebaulichen und sozialen Missständen aufweisen. Während in westdeutschen Untersuchungsgebieten die Grundlage für solche Maßnahmen durch die Novellierung des Städtebauförderungsgesetzes im Jahr 1971 gelegt wurde, verharrten ostdeutsche Gebiete bis zur Wiedervereinigung 1990 in ihrem Nachkriegszustand. Beispiele aus Frankfurt/Oder (Marschner 1998), Dresden (Rössler 2007; Dammköhler 2011) und Ost-Berlin (Deutz/Plate 1994; Lehner 2010; Rietdorf 2011) demonstrieren dies.

6.11.2 Erhaltungssatzungen

Gemeinden haben die Möglichkeit, Gebiete mit einer Erhaltungssatzung zu belegen. Rechtsgrundlage dafür sind die § 172 ff. des Baugesetzbuchs. Drei Schutzziele rechtfertigen es, eine solche Satzung aufzustellen:

- der Erhalt städtebaulicher Eigenarten eines Gebiets,

- der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzsatzung) und/oder
- die Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierung.

Nach Erlass einer Erhaltungssatzung stehen bestimmte bauliche Änderungen an den Gebäuden und Wohnungen im Satzungsgebiet wie Abriss, grundlegende Modernisierungen oder Luxussanierungen unter Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde. Außerdem kann eine Erhaltungssatzung Nutzungsänderungen und Umwandlungen verbieten. Die Ausgestaltung obliegt dabei den Gemeinden selbst. Die Anwendung geschieht zum Teil in Nachbereitung oder Begleitung eines Sanierungsgebiets, was z. B. Untersuchungen aus Hamburg (Holst 2011, Böhmer 2013) und Berlin (Geßner 2008, Meinhard 2010) zeigen. Folgende Gebiete stehen oder standen unter einer vom jeweiligen Autor erwähnten Erhaltungssatzung:

- Teile von Stuttgart-Süd, Stuttgart-West und Stuttgart-Nord (Brombach 2000),
- Alt-Sachsenhausen in Frankfurt/Main (Barez 2000),
- das Nordviertel in Münster (Schroer 2004),
- der Stephankiez und der Boxhagener Platz in Berlin (Geßner 2008),
- die Nordstadt in Bonn (Rasten 2009),
- der Schillerkiez in Berlin seit 1996 (Meinhardt 2010; Brettel 2011; Kalter 2013),
- das Nordend in Frankfurt/Main seit 2000 (Wasitschek 2011),
- St. Georg und Teile St. Paulis (Holst 2011; Böhmer 2013),
- die Lorettostraße in Düsseldorf (Küpper 2013),
- die Stegerwaldsiedlung in Köln (Flier 2014) und
- der Wrangelkiez in Berlin (Kastner 2014).

6.11.3 Programmgebiete der „Sozialen Stadt“

Das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ wurde 1999 vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und den Ländern im Rahmen der Städtebauförderung eingeführt. Auf Quartiersebene soll damit den Herausforderungen des gesellschaftlichen und ökonomischen Wandels in den Städten begegnet werden, insbesondere der sozialen Polarisierung und Entstehung von „sozialen Brennpunkten“. In folgenden Untersuchungen werden von den Autoren Programmgebiete der „Sozialen Stadt“ behandelt:

- Flingern und Oberbilk in Düsseldorf (Kühnel 2004; Alt 2013),
- Höhenberg und Vingst in Köln (Bighini 2006),
- Hamburg-Wilhelmsburg (Leifermann et al. 2009),
- der Schillerkiez in Berlin (Meinhard 2010; Kalter 2013),
- Aachen-Ost (Celik 2010),
- der Reuterkiez in Berlin (Chrzanowski 2011),
- der Wrangelkiez in Berlin (Linkies 2012; Kastner 2014),
- Trier-West (Weiland 2012),
- der Jungbusch in Mannheim (Heil 2013),
- Köln-Kalk (Moldenhauer 2013) und
- Köln-Mülheim (Üblacker 2013; Dlugosch 2014).

Einen expliziten Bezug zur Gentrification stellt dabei einzig die Arbeit von Kastner (2014) her. Sie untersucht Gentrification im Berliner Wrangelkiez als möglichen Effekt des Programms „Soziale Stadt“. Übrige Arbeiten verbleiben bei der Erwähnung, dass das Gebiet Teil des Förderprogramms sei und führen die einzelnen baulichen und sozialen Maßnahmen aus.

6.11.4 Mietpreisbindungen

Zur Dämpfung der erwarteten Mietsteigerungen in Folge einer Sanierung werden von Kommunen Mietpreisbindungen erlassen. Dies geschah in Teilen des Prenzlauer Berg (Deutz/Plate 1994; Lehner 2010), im Severinsviertel in Köln (Gabriel 2013) und im Hechtviertel in Dresden (Dammköhler 2011). Ein Sonderfall stellt das Programm zur Förderung studentischen Wohnens in Hamburg-Wilhelmsburg dar. Um gezielt Studenten in dem benachteiligten Quartier Reiherstieg anzusiedeln, entschieden sich der Hamburger Senat und die Wohnungsbaugesellschaft SAGA GWG dazu, die Mieten in Wilhelmsburg für Studierende zu bezuschussen (Morka 2011).

6.11.5 Weitere Programme

Neben den bereits genannten erwähnen andere Arbeiten weitere Instrumente und Strategien zur Einflussnahme auf den Prozess der Gentrification. In Alt-Sachsenhausen in Frankfurt/Main besteht seit 1979 eine Baugestaltungssatzung zum Erhalt der Bausubstanz und des Erscheinungsbilds des Quartiers. Diese legt u. a. die Farb- und Materialwahl fest (Barez 2000). Ähnlich einer Sanierungssatzung ist das Stadtteilerneuerungsprogramm (STEP), das 1977 in Düsseldorf-Bilk durchgeführt wurde. Ziel war das Stoppen des Bevölkerungsverlustes, die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse (Kühnel 2004). Eine weitere Möglichkeit der Einflussnahme durch städtische Planung zeigt sich im Rahmen der Sanierung der Äußeren Neustadt in Dresden. Straßen werden als „Wohnstraße“ oder „überörtliche Geschäftsstraße“ deklariert, was Einfluss auf die Ausprägung der gewerblichen Infrastruktur und die Wohnqualität hat (Rössler 2007).

Neben stadtplanerischen Regularien versucht Hamburg der Wohnungsnot durch Zweckentfremdungsverbote zu begegnen (Böhmer 2013). Die Stadt München fordert bei Neubauvorhaben im Kerngebiet 20 % - 30 % Wohnnutzung (Hapke 2007). Um der sozialen Schieflage in einigen Gebieten zu begegnen, installiert die Stadt Berlin Quartiersmanagements, die die Akteure vor Ort unterstützen sollen (Linkies 2012). Zur Aufwertung und Wiederbelebung der Geschäftsstraßen installierte die Stadt Berlin im Reuterkiez eine Zwischennutzungsagentur, die die Geschäftsräume vergünstigt an Interessenten vermittelt (Chrzanowski 2011).

Auch gezielte Ansiedlungen von Großveranstaltungen stehen in der Diskussion, eine Aufwertung in den Gebieten, in denen sie stattfinden, zu bewirken. Ein Beispiel für solch eine Attraktivierungsstrategie sind die Internationale Bauausstellung und die Internationale Gartenschau auf der Elbinsel in Hamburg Wilhelmsburg (Leifermann et al. 2009, Morka 2011).

7 Zusammenfassung

Das Ziel des Forschungsvorhabens bestand in der systematischen Erfassung und meta-analytischen Auswertung von Qualifikationsarbeiten zur Gentrification in deutschen Städten, die seit 1980 angefertigt wurden. Durch die umfangreiche Mithilfe der deutschen Scientific Community, die Onlinerecherche, insbesondere in den Portalen deutscher Universitätsbibliotheken, konnten 327 Qualifikationsarbeiten erfasst werden, von denen 70 umfassend untersucht wurden. Mit Hilfe eines flexiblen Kategoriensystems wurden neben der theoretischen Fundierung und den angewandten Methoden auch die empirischen Befunde der Untersuchungen erfasst. Diese wiederum untergliedern sich nach Ergebnissen zur baulichen, sozialen, gewerblichen und symbolischen Aufwertung der untersuchten Gebiete. Gleichzeitig spiegelt diese Struktur auch das der Arbeit zu Grunde liegende Verständnis von Gentrification wider.

7.1 Qualifikationsarbeiten zur Gentrification in Deutschland

Die Beschreibung der Qualifikationsarbeiten hat gezeigt, dass schon vor dem Aufkommen der Gentrification-Forschung in Deutschland in den späten 1980er Jahren sozialstruktureller und baulicher Wandel in deutschen Städten untersucht wurde. Ein genauer Blick auf die vor 1988 entstandenen Qualifikationsarbeiten verrät, dass es sich hierbei überwiegend um Arbeiten aus den Disziplinen Raum- und Stadtplanung handelt, die die sozialen Folgen von Sanierungssatzungen untersucht haben. Mit der ersten deutschen Untersuchung zur Gentrification in drei Hamburger Stadtgebieten und dem daraus resultierendem Cluster an Qualifikationsarbeiten, die sich der Untersuchung weiterer Gebiete in Hamburg widmeten, wurde Ende der 1980er Jahre der Grundstein der deutschen Gentrification-Forschung gelegt. Unabhängig davon wurden in München zeitgleich Untersuchungen zu verwandten Aspekten durchgeführt. Ab Mitte der 1990er Jahre ist eine räumliche Ausbreitung der Untersuchungen festzustellen: Der Schwerpunkt verschiebt sich von Hamburg und München nach Berlin. Auch Mittelstädte rücken in das Feld der Betrachtung. Eine beinahe stetig steigende Zahl von Qualifikationsarbeiten ab dem Jahr 2000 weist darauf hin, dass Gentrification als Untersuchungsgegenstand der Stadtforschung an Bedeutung gewinnt. Während sich die Anwendung des Konzepts aus gesamtdeutscher Perspektive auch auf Mittelstädte ausdehnt, konzentrieren sich die Untersuchungen in einer stadträumlichen Perspektive nach wie vor auf innerstädtische und innenstadtnahe Gebiete.

Ob die bundesdeutsche Forschung zu städtischen Aufwertungsprozessen mit einer Relevanz der Gentrification für die Stadtentwicklung in den beforschten Räumen gleichzusetzen ist, kann abschließend nicht geklärt werden. Erst wenn die publizierte Literatur der Gentrification-Forschung sowie eine tiefer gehende Betrachtung einiger ausgewählter Groß- und Mittelstädte einbezogen werden, kann man hier zu einem abschließenden Ergebnis gelangen. Jedoch bestehen deutliche Anzeichen in den Städten, in denen Untersuchungen räumlich stark kumulieren. Hierbei handelt es sich um Berlin (56), Hamburg (44), München (31), Köln (30), Frankfurt/Main (18), Düsseldorf (10), Dresden (10) und Leipzig (8). Einen weiteren Hinweis liefert die Auswertung mehrerer regionaler und überregionaler Wochen- und Tageszeitungen. Von den Gebieten, die in den erfassten Artikeln erkennbar in Zusammenhang mit Gentrification gebracht werden, liegt ein Großteil in den Städten Berlin, Hamburg, Frankfurt/Main,

Köln, München, Düsseldorf und Leipzig.³³ Diese Überschneidung der räumlichen Bezüge in den Qualifikationsarbeiten und der medialen Berichterstattung lassen darauf schließen, dass es sich hierbei um Städte handelt, in denen Aufwertungsprozesse in größerem Umfang eine Rolle spielen.

7.2 Rezeption der Gentrification-Theorie in den Qualifikationsarbeiten

Die zusammenfassende Betrachtung der theoretischen Fundierungen der Arbeiten zeigt einen ausgeprägten Diskurs um die Definition dessen, was Gentrification ausmacht. Während zunächst die baulichen und sozialen Komponenten im Vordergrund standen, etablierten sich spätestens mit den Arbeiten von Krajewski (2006) und Glatter (2007) auch die holistischen Definitionen, die gewerbliche und symbolische Komponenten einbeziehen. Einigkeit herrscht darüber, dass Gentrification ein Prozess ist, dessen Untersuchung auf Ebene eines Teilgebietes der Stadt erfolgen muss. In den Diskurs werden sowohl Definitionen deutscher als auch anglo-amerikanischer Herkunft einbezogen. Kritisch bleibt zu bemerken, dass nach der Darstellung des Definitionsdiskurses nur selten klare Arbeitsdefinitionen gewählt werden, anhand derer die Autoren letztendlich urteilen, ob es sich bei den beobachteten Prozessen um Gentrification handelt oder nicht.

Zur Erklärung der Ursachen der Gentrification werden seit den 1980er Jahren die Komponenten des Marktmodells herangezogen, welches sich aus angebots- und nachfrageseitiger Argumentation zusammensetzt. Insbesondere bei ersterer fällt die Rezeption der Konzepte der Rent- und Value-Gap auf. Sie werden in jeder Qualifikationsarbeit mit explizitem Gentrification-Bezug wiedergegeben, jedoch nie zum Gegenstand empirischer Untersuchungen gemacht.

Bei der Rezeption der unterschiedlichen Verlaufsmodelle zur Erklärung des Wandels oder der Gentrification von Gebieten zeigt sich ein klarer Bruch. Während Anfang der 1990er Jahre noch stark auf nordamerikanische Modelle zurückgegriffen wird, bedienen sich jüngere Qualifikationsarbeiten überwiegend der deutschen Adaptionen in Form des Vier-Phasen-Modells und des doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus. Alternative Verlaufsmodelle wie z. B. die doppelte Transformation des Kapitals werden nur vereinzelt rezipiert. Auch hier lassen die Arbeiten eine konsequente Anwendung der Modelle in empirischen Analysen und eine genaue Zuordnung des untersuchten Gebietes in einer der Phasen vermissen.

Als beständig hat sich die Messung des sozialen Wandels im Gebiet mittels der operationalen Definition der Akteursgruppen der Gentrification auf Haushalts- bzw. Individualebene erwiesen. Erstmals in den Hamburger Qualifikationsarbeiten um 1990 angewandt, finden sich bis in die Gegenwart hinein Untersuchungen, die diese Art der Messung verwenden. Einzig die Details der Definitionen unterlagen im Zeitverlauf geringfügigen Anpassungen, die maßgeblich aus der Anwendung dieser Messstrategie in ostdeutschen Untersuchungsgebieten, deren Einkommens- und Sozialstruktur sich von den bisher untersuchten westdeutschen Ge-

³³ Eine Kurzauswertung der in LexisNexis unter den Suchwörtern „Gentrification“ und „Gentrifizierung“ abgerufenen Artikel im Zeitraum von 1980 bis 2013 gibt weitere Hinweise auf städtische Räume, die mit dem Bezug auf Gentrification in den Medien diskutiert werden. Bei der Auswertung wurden nur Artikel berücksichtigt, die das Konzept der Gentrification mit einem erkennbaren Raumbezug verwenden. Diese Untersuchung von mehr als 1300 Artikeln kann nicht als repräsentativ gelten, da systematische räumliche Lücken aufgrund von Nicht-Teilnahme bestimmter Verlage vorhanden sind.

bieten unterschied, resultierte. Autoren, die keine primäre Bewohnerbefragung vornahmen, operationalisierten den sozialen Wandel im Gebiet über verfügbare Indikatoren der kommunalen Sozialstatistik. Die Messung erfolgte hier auf der Ebene der Stadtteile.

Die Operationalisierung des sozialen Wandels über Anteile von Pionieren und Gentrifiern ist, im internationalen Vergleich betrachtet, eine deutsche Besonderheit. Britische und nordamerikanische Untersuchungen arbeiten meist mit Makrodaten auf Ebene der Zensusgebiete, die sie großräumig über die gesamte Stadt betrachten oder mit ethnografischen Zugängen zur Nachbarschaft. Die Begriffe „Pionier“ und „Gentrifier“ entstammen zwar dem internationalen Diskurs, werden dort jedoch weder operational definiert noch konsequent trennscharf verwendet.

Generell zeigt die Übersicht der Grauen Literatur eine starke Beständigkeit der in den 1990er Jahren etablierten Konzepte der Gentrification-Forschung in Deutschland. Ebenso zeigt sie eine beständige Lücke zwischen theoretischen Modellen und deren empirischer Überprüfung. Das Marktmodell als dominierendes Erklärungskonzept für die Ursachen einer Gentrification auf Gebietsebene bleibt, aufgrund seiner Komplexität, weitestgehend ungetestet, auch wenn einzelne Thesen der Nachfrageseite durch die Daten bestätigt werden können. So spiegelt sich die Individualisierung im städtischen Raum z. B. in der zunehmenden Zahl der Einpersonenhaushalte wider. Die Hinwendung zum konsum- und außenorientierten Lebensstil zeigt sich in den Zuzugsmotiven der Akteure. Die Tertiärisierung der Arbeitswelt wird begleitet von einer Abnahme der als „Arbeiter“ bezeichneten Erwerbstätigen auf Quartiersebene. Auch eine Aktualisierung der Verlaufsmodelle der sozialen Aufwertung blieb in den vergangenen 20 Jahren aus.

Gleichzeitig deutet eine Differenzierung der Akteure, denen eine aktive Rolle bei der Aufwertung von Nachbarschaften zugeschrieben wird, darauf hin, dass der etablierte Kanon aus Pionieren und Gentrifiern in Zukunft nicht mehr ausreichen könnte, um den sozialen Wandel eines Gebiets empirisch fassbar zu machen. Einkommensstarke Familien (Wasitschek 2011), sich etablierende Generationen von türkischen Migranten (Celik 2010) oder auch Rentner (Hapke 2007) entdecken die neue Attraktivität der Innenstädte für sich.

7.3 Bedeutung der Gentrification in deutschen Städten

Das vorliegende Forschungsprojekt orientierte sich an einem erweiterten Verständnis der Gentrification, dass sowohl soziale und bauliche als auch die gewerbliche und symbolische Aufwertung umfasst. Auf Basis der untersuchten Qualifikationsarbeiten zeigt sich, dass die vier Dimensionen des Wandels für sich genommen und in Kombination bedeutsame Veränderungen in deutschen Groß- und Mittelstädten abbilden und gleichzeitig Herausforderungen für die aktuelle und zukünftige Stadtentwicklung darstellen.

Die untersuchten Gebiete weisen zu Beginn der Betrachtung im stadtweiten Vergleich oftmals bau- und infrastrukturelle Defizite, sozialstrukturelle Benachteiligung und eine daraus resultierende negative Raumsemantik auf. Die empirischen Befunde beschreiben von Migranten geprägte Quartiere mit einem hohen Anteil armutsgefährdeter Bevölkerung. Diese Ausgangssituation korrespondiert mit einem unterdurchschnittlichen Ausstattungsgrad der Wohnungen und vergleichsweise geringen Mieten. Bemerkenswert sind die Dynamiken einzelner Indikatoren der sozialen, baulichen und immobilien-wirtschaftlichen Dimensionen: Im Zuge der untersuchten Aufwertung kommt es zu einer teils rasanten Verjüngung der Altersstrukt-

ren und Zunahme von Einpersonenhaushalten. Die Wanderungssalden steigen und die Mobilität der neu Hinzugezogenen nimmt zu, ebenso die durchschnittliche Bildung und später infolge dessen das Einkommen. Mieten und Preise für Eigentum steigen im stadtweiten Vergleich überdurchschnittlich stark, insbesondere im Segment der kleinen und mittelgroßen Wohnungen. Im Zuge der Aufwertung kommt es auch zu einer gewerblichen Umnutzung und symbolisch Bedeutungsverschiebung. Die Gewerbemieten steigen und verringern damit die Vielfalt möglicher Nutzungen im Gebiet, was in manchen Beispielen zu einer Umstrukturierung des lokalen Gewerbes führt, die nicht mehr an die alleinige Nachfrage der Quartiersbewohner gebunden ist. Eine Professionalisierung der Gewerbenutzung setzt ein. Das Angebot spezialisiert sich auf den außen- und konsumorientierten Lebensstil einer finanziell gut ausgestatteten Bewohner- und Kundschaft. Die Betreiber kommen vor allem wegen dem nun positiven Image des Standortes in das Gebiet.

Die Veränderung der symbolischen Dimension beschreiben die Studien am treffendsten mit Hilfe der Berichterstattung durch die lokale Presse. Die Befunde zeigen gleichzeitig, dass sie damit einer systematischen Verzerrung unterliegen, die durch die Fokussierung der Berichterstattung auf negative Sachverhalte und Veränderung hervorgerufen wird: Gebiete, die Gentrification durchlaufen, erfahren vor allem in der Anfangsphase der Aufwertung eine erhöhte mediale Aufmerksamkeit, wenn Armut, Kriminalität und baulicher Verfall das öffentliche Bild der Nachbarschaft bestimmen. Eine zweite Welle der medialen Aufmerksamkeit setzt ein, wenn im Gebiet erste Anzeichen von sozialer, baulicher und besonders gewerblicher Aufwertung sichtbar werden. Abzulesen ist der symbolische Wandel am veränderten Gebrauch rhetorischer Stilmittel, an Bewertungen und an Zuschreibungen in der Berichterstattung sowie allgemeiner in der raumbezogenen Kommunikation der beteiligten Akteure.

Neben diesem „klassischen“ Ablauf einer Gentrification, in der sich der Wandel in allen Dimensionen gleichermaßen widerspiegelt, zeigen die Untersuchungen eine Reihe von spezielleren Phänotypen. Sie unterscheiden sich insofern vom eben beschriebenen Prozess, als einzelne Aspekte der Aufwertung durch gebietsinterne Rahmenbedingungen oder Umwelteinflüsse hervorgehoben oder verändert werden können.

Gentrification, die durch Sanierungsbemühungen im Stadtteil ausgelöst wird, beginnt mit der formalen Ausweisung eines Sanierungsgebietes, wodurch zunächst die Bausubstanz und das Wohnumfeld aufgewertet werden. Zum Teil umsetzungsbedingt, vollzieht sich eine soziale Umschichtung im Gebiet. Auch das alteingesessene Gewerbe kann von Veränderungs- und Verdrängungsprozessen betroffen sein.

Unter dem Schlagwort „New Build Gentrification“ werden Untersuchungen zusammengefasst, die sich einzelnen Neubauobjekten, Neubausiedlungen oder auch Hafen- oder Industriebrachen-Revitalisierungen widmen. Übereinstimmend zeigen diese, dass vor allem Familien und vergleichsweise einkommensstarke Haushalte mit dem Wunsch der Eigentumsbildung in derartige Objekte ziehen.

„Touristification“ bezeichnet das Phänomen der zunehmenden Attraktivität des Gebiets für Touristen und deren Auswirkungen auf bestehende Quartiersstrukturen. Aus der Wechselwirkung zwischen symbolischer, sozialer und gewerblicher Aufwertung entsteht eine sich selbst verstärkende Aufwärtsspirale, die das Gebiet zum Ziel von (Szene-)Touristen werden lässt. Die zunehmende Etablierung von Gastgewerbe und die Zweckentfremdung des Wohnraums zur Vermietung von Ferienwohnungen führen zu einem erhöhten Aufkommen von Be-

suchen im Gebiet. Nächtlicher Lärm, Verschmutzung öffentlicher Räume und die einseitige Ausrichtung des Gewerbes auf die Touristen senken die Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner des Gebiets.

Ist es vor allem die gewerbliche Dimension, die in einem Gebiet eine starke Aufwertung durchläuft, so sprechen einige Untersuchungen von „retail gentrification“. Beobachtet wird ein Gebiet, dessen gewerbliche Infrastruktur zunächst von Leerstand und Mindernutzung geprägt ist. Durch die Ansiedlung von Künstlern entstehen improvisierte Galerien und Bars. In Folge dieser kulturellen Aufwertung des Raumes verbessert sich dessen Image und auch größere Filialisten werden auf das Gebiet aufmerksam. Nicht auszuschließen ist dabei, dass sich gleichzeitig die Bewohnerstruktur verändert.

Bei diesen und möglichen weiteren Formen der Gentrification ist zu fragen, ob es sich wirklich um eine Sonderform handelt oder lediglich um eine Sonderform der Betrachtung der Gentrification. So kann es beispielsweise sein, dass ein Gebiet sozialen, baulichen, gewerblichen und symbolischen Wandel durchläuft, eine Untersuchung sich jedoch nur der gewerblichen Dimension widmet und auf Basis dieser zu dem Schluss kommt, dass eine gewerbliche Gentrification vorliegt.

Für die Gentrification-Forschung und die Stadtentwicklung ergeben sich damit in der Zusammenfassung drei Aussagen: Erstens findet Gentrification nicht nur in großstädtischen Räumen statt. Die Erfassung der Qualifikationsarbeiten konnte zeigen, dass sich Gentrification nicht nur in Großstädten, sondern auch in einer Vielzahl von Mittelstädten und sogar in ländlichen Räumen nachweisen lassen.

Zweitens ist Gentrification ein mehrdimensionales Phänomen. Während in den frühen 1990er Jahren zunächst die Wechselwirkungen zwischen baulicher und sozialer Aufwertung in Kontext der Reurbanisierung untersucht wurden, müssen heute auch symbolische und gewerbliche Einflussfaktoren bei der Entwicklung von Immobilienwerten und Sozialstruktur berücksichtigt werden. Auch diese stellen ursächliche und beschleunigende Faktoren einer Gentrification dar und sollten dementsprechend antizipiert werden.

Drittens sind die Erscheinungsformen der Gentrification vielseitig. Neben dem Kern des Konzepts, dem Austausch einer statusniedrigeren durch eine statushöhere Bevölkerung in einem bewohnten Gebiet, lassen sich in der Empirie eine Reihe von Erscheinungsformen identifizieren. Sanierungsbedingter Bewohneraustausch, der Einfluss von Neubaugebieten auf bestehende Quartiersstrukturen, Touristification und Retail Gentrification betonen zwar jeweils unterschiedliche Dimensionen des Wandels von Stadtquartieren, können dabei aber gleichzeitig ursächliche Bedingung für einen Bevölkerungsaustausch sein.

Literatur

- Atkinson, R., und Bridge, G. (Hrsg.) (2005): *The New Urban Colonialism: Gentrification in a Global Context*. London-New York: Routledge.
- Bernt, M., und Holm, A. (2002): *Gentrification in Ostdeutschland: der Fall Prenzlauer Berg*. In: *Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften* 41, Heft II, S. 125-150.
- Bernt, M., Holm, A., und Rink, D. (2010): *Gentrificationforschung in Ostdeutschland: konzeptionelle Probleme und Forschungslücken*. In: *Berichte zur deutschen Landeskunde*, Bd. 84, Heft 2, S. 185-203.
- Blasius, J. und Dangschat, J.S. (Hrsg.) (1990): *Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete*. Frankfurt/M.-New York: Campus.
- Brake, K., und Herfert, G. (Hrsg.) (2011): *Reurbanisierung – Zwischen Diskurs und Realität*. Wiesbaden: VS Verlag.
- Breckner, I. (2010): *Gentrification im 21. Jahrhundert*. In: *APuZ* 17, S. 27-32.
- Brühl, H., Echter, C.-P., Frölich von Bodelschwingh, F., und Jekel, G. (2005): *Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance?* Berlin. (= *Difu-Beiträge zur Stadtforschung* 41)
- Clay, P. L. (1979): *Neighborhood Renewal. Middle-Class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods*. Lexington, MA: Lexington.
- Dangschat, J. S. (1988): *Gentrification. Der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel*. In: Friedrichs, J. (Hrsg.): *Soziologische Stadtforschung, Sonderheft 29 der Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*. Opladen: Westdeutscher Verlag, S. 272-292.
- Dangschat, J. S. (2009): *Das Down-Town-Syndrom. Über die Wiederbelebung der Innenstädte – aber zu welchem Preis?* In: *Forum Wohnen und Stadtentwicklung*, Heft 5, S. 255-257.
- Dangschat, J. S., und Friedrichs, J. (1988): *Gentrification in Hamburg. Eine empirische Untersuchung des Wandels von drei Wohnvierteln*. Hamburg. Bd. 8. (Veröffentlichung der Gesellschaft für Sozialwissenschaftliche Stadtforschung).
- Frank, S. (2011): *Je näher man hinschaut, desto fremder schaut es zurück. Aktuelle Diskussion um Suburbanisierung und Gentrifizierung*. In: Herrmann, H. (Hrsg.): *Die Besonderheit des Städtischen. Entwicklungslinien der (Stadt)soziologie*. Wiesbaden: VS Verlag, S. 285-300.
- Friedrich, K. (2000): *Gentrification. Theoretische Ansätze und Anwendung auf Städte in den neuen Ländern*. In: *Geographische Rundschau* 52, Heft 7-8, S. 34-39.
- Friedrichs, J. (1996): *Gentrification. Forschungsstand und Methodologische Probleme*. In: Friedrichs, J. und Kecskes, R. (Hrsg.): *Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse*. Opladen: Leske+Budrich, S. 13-40.
- Friedrichs, J., und Kecskes, R. (Hrsg.) (1996): *Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse*. Opladen: Leske+Budrich.
- Glatter, J., und Killisch, W. (2004): *Gentrification in innenstadtnahen Wohnquartieren ostdeutscher Städte - das Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt*. In: *Berichte zur deutschen Landeskunde* 78, Heft 1, S. 41-54.
- Glatter, J. (2006): *News from the blind men and the elephant? - Welche neuen Erkenntnisse bietet die jüngere Gentrificationforschung?* In: *Europa Regional* 14, Heft 4, S. 156-166.

- Glatter, J. (2007): Gentrification in Ostdeutschland – untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. Dresden. (=Dresdner Geographische Beiträge, Heft 11)
- Glatter, J., und Siedhoff, M. (2008): Reurbanisation: Inflationary Use of an Insufficiently Defined Term? Comments on the Definition of a Key Concept of Urban Geography, with Selected Findings for the City of Dresden. In: Die Erde 139, Heft 4, S. 289-308.
- Glatter, J., und Wiest, K. (2008): Gentrificationstendenzen unter den Bedingungen des Mietermarktes? Zum Wandel innenstadtnaher Quartiere in ostdeutschen Städten seit der Wiedervereinigung. In: Gestring, N. u. a. (Hrsg.): Jahrbuch Stadt Region 2007/08 Schwerpunkt: Arme reiche Stadt, Opladen: Verlag Barbara Budrich, S. 55-72.
- Holm, A. (2011): Gentrification in Berlin: Neue Investitionsstrategien und lokale Konflikte.. In: Herrmann, H. (Hrsg.): Die Besonderheit des Städtischen. Entwicklungslinien der (Stadt)soziologie. Wiesbaden: VS Verlag, S. 213-232.
- Krajewski, C. (2006): Urbane Transformationsprozesse in zentrumsnahen Stadtquartieren – Gentrification und innere Differenzierung am Beispiel der Spandauer Vorstadt und der Rosenthaler Vorstadt in Berlin. Münster. (= Münstersche Geographische Arbeiten 48)
- Krajewski, C. (2013): Gentrification in Berlin. Innenstadtaufwertung zwischen etablierten „In-Quartieren“ und neuen „Kult-Kiezen“. In: Geographische Rundschau, Heft 2, S. 20–27.
- Lees, L., Slater, T. und Wyly E. (2010): The Gentrification Reader. London-New York: Routledge.
- Pattison, T. J. (1977): The Process of Neighborhood Upgrading and Gentrification: an Examination of two Neighborhoods in the Boston Metropolitan Area. Master Thesis am Massachusetts Institute of Technology.
- Smith, N. (2002): New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. In: Antipode 34, S. 427-450.
- Vicario, L., und Monje, P. M. M. (2003): Another 'Guggenheim Effect'? The Generation of a Potentially Gentrifiable Neighbourhood in Bilbao. In: Urban Studies 40(12), S. 2383-2400.
- Wiest, K. (1997): Die Neubewertung Leipziger Altbauquartiere und Veränderungen des Wohnumilieus. Leipzig. (= Beiträge zur Regionalen Geographie 43)
- Wiest, K., und Hill, A. (2004a): Segregation und Gentrification in der schrumpfenden Stadt? In: Städte im Umbruch, Heft 1, S. 62-66.
- Wiest, K., und Hill, A. (2004b): Sanfte Gentrification, Studentifizierung und Inseln ethnischer Konzentration in ostdeutschen Innenstadtrandgebieten? Das Beispiel Leipzig. In: Raumforschung und Raumordnung, Heft 6, S. 361-374
- Zukin, S. (2010): Naked City. The Death and Life of Authentic Urban Places. New York: Oxford University Press.

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Selektionsverfahren bei der Recherche der Arbeiten.....	8
Abbildung 2: Erfasste Qualifikationsarbeiten nach Erscheinungsjahr, N=327.....	11
Abbildung 3: Erfasste Qualifikationsarbeiten nach untersuchten Städten, N=292, Mehrfachnennungen möglich	12
Abbildung 4: Räumliche Verteilung der untersuchten Städte der erfassten Qualifikationsarbeiten, n=287, Mehrfachnennung möglich, ohne Arbeiten zu Deutschland oder Bundesländern	13
Abbildung 5: Erfasste Qualifikationsarbeiten nach Art der Qualifikation, N=327.....	14
Abbildung 6: Untersuchte Qualifikationsarbeiten nach Erscheinungsjahr, N=70	17
Abbildung 7: Untersuchte Qualifikationsarbeiten nach untersuchten Städten, N=70	18
Abbildung 8: Angewandte Methoden der untersuchten Qualifikationsarbeiten, N=149, Mehrfachnennung möglich	21
Abbildung 9: Größe der Stichprobe bei Primärerhebung und prozentuale Abdeckung der Grundgesamtheit (wenn angegeben)	23
Abbildung 10: Rezeption ausgewählter Autoren/Schulen in Qualifikationsarbeiten	31
Abbildung 11: Entwicklung der Anteile von Pionieren und Gentrifiern in der Untersuchung von Kellermann (2006: 87).....	34
Abbildung 12: Entwicklung der Sanierungs- und Neubautätigkeit in der Untersuchung von Kellermann (2006: 64).....	38
Abbildung 13: Anzahl der Räume differenziert nach Sanierungsstand in der Untersuchung von Zischner (2003: 61).....	39
Abbildung 14: Quadratmeterzahl der Wohnungen differenziert nach Sanierungsstand in der Untersuchung von Zischner (2003: 62)	40
Abbildung 15: Entwicklung der Verkäufe von Neubauwohnungen in der Untersuchung von Kühnel (2004: 84).....	41
Abbildung 16: Verwendung von Städtebaufördermitteln in der Untersuchung von Dammköhler (2011: 70).....	44
Abbildung 17: Vergleich von €/m ² für Eigentums- und Mietwohnungen in der Untersuchung von Solisch (2012: 62).....	46
Abbildung 18: Entwicklung der Anzahl der Kinder unter 6 Jahren in der Untersuchung von Rietdorf (2009: 29)	50
Abbildung 19: Darstellung der Einwohnerentwicklung verschiedener Dresdner Gebiete in der Untersuchung von Dammköhler (2011: 78)	53
Abbildung 20: Bewohnergruppen unterteilt nach Lebensstilmerkmalen in der Untersuchung von Zischner (2003: 95).....	60
Abbildung 21: Erlebnismilieus unterteilt nach Alter und Bildung in der Untersuchung von Kellermann (2006: 96).....	61
Abbildung 22: Entwicklung der gastronomischen Einrichtungen in der Untersuchung von Büchler (2013: 68).....	65
Abbildung 23: Struktur der symbolischen Dimension (eigene Darstellung)	71

Abbildung 24: Semantisches Differential zur Messung des „Charakters“ des Untersuchungsgebiets bei Rüber (1990: 140).....	74
Abbildung 25: Bedeutsamkeit von Imagegeschichten in Mülheim in der Untersuchung von Dlugosch (2014: 60)	76
Abbildung 26: Bewertung des Rufes des Hechtviertels durch Bewohner und Gewerbetreibende in der Untersuchung von Dammköhler (2011: 130).....	77

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Medienanalysen in Qualifikationsarbeiten.....	24
Tabelle 2: Operationale Definitionen der Pioniere (vereinfachte Darstellung)	32
Tabelle 3: Operationale Definition der Gentrifier (vereinfachte Darstellung).....	33
Tabelle 4: Anteil an Einpersonenhaushalten in ausgewählten Untersuchungen.....	50
Tabelle 5: Anteile an Bewohnern mit Migrationshintergrund/Ausländern in Gebieten ausgewählter Untersuchungen	55
Tabelle 6: Vorheriger Wohnort der Befragte in ausgewählten Untersuchungen	58
Tabelle 7: Anteile der Akteure der Gentrification in ausgewählten Untersuchungen	62
Tabelle 8: Phasen des Imagewandels der Ehrenstraße in der Untersuchung von Klein (2012: 61).....	69
Tabelle 9: Gesammelte Attribute zur Charakterisierung von Gebieten	74
Tabelle 10: Untersuchungen in (ehemaligen) Sanierungsgebieten	84

Anhang

Anhang A	Liste der kontaktierten Forscher
Anhang B	Liste der Universitätsbibliotheken
Anhang C	Schlagwortliste der ersten Selektionsstufe
Anhang D	Erste Version des Codesystems vom Sommer 2013
Anhang E	Finale Version des Codesystems vom Januar 2015
Anhang F	Verzeichnis der untersuchten Qualifikationsarbeiten

Anhang A Liste der kontaktierten Forscher

Name	Vorname	Institut
Alisch	Monika	HS Fulda
Bernt	Matthias	IRS Erkner / UFZ Leipzig
Blokland	Talja	HU Berlin
Breckner	Ingrid	HafenCity Uni Hamburg
Dangschat	Jens	TU Wien
Danielzyk	Rainer	Uni Hannover
Diller	Christian	Uni Gießen
Dörfler	Thomas	Uni Lüneburg
Eckardt	Frank	Bauhaus-Universität Weimar
Eichener	Volker	Uni Bochum
Escher	Anton	Uni Mainz
Farwick	Andreas	Uni Bochum
Fassmann	Heinz	Uni Wien
Frank	Susanne	TU Dortmund
Friedrich	Klaus	Uni Halle
Hannemann	Christine	Uni Stuttgart
Harlander	Tilman	Uni Stuttgart
Harth	Annette	Uni Hannover
Heinritz	Günter	LMU München
Hellbrecht	Ilse	HU Berlin
Herfert	Günter	IfL Leipzig
Herrmann	Heike	HS Fulda
Horn	Michael	Uni Landau
Knopp	Reinhold	FH Düsseldorf
Koeppen	Bernhard	Uni Koblenz Landau
Krajewski	Christian	Uni Münster
Krämer-Badoni	Thomas	Uni Bremen
Kurth	Detlef	HS für Technik Stuttgart
Löw	Martina	Uni Darmstadt
Menzl	Marcus	HCU
Nuissl	Henning	HU Berlin
Oßenbrügge	Jürgen	Uni Hamburg
Petermann	Sandra	Uni Mainz
Pfaffenbach	Carmella	RWTH Aachen
Pohl	Thomas	Uni Hamburg
Popp	Monika	LMU München
Rink	Dieter	UFZ Leipzig
Sailer	Ulrike	Uni Trier
Schneider	Helmut	Uni Duisburg-Essen
Schnur	Olaf	Uni Tübingen
Selle	Klaus	RWTH Aachen
Siebel	Walter	Uni Oldenburg
Spieker	Raphael	EBZ Business School Bochum
Sturm	Gabriele	BBR/BBSR
Tessin	Wulf	Uni Hannover

Tutkunkardes	Bilge	Uni Hannover
Vornholz	Günter	EBZ Business School Bochum
Wehrhahn	Rainer	Uni Kiel
Wießner	Reinhard	Uni Leipzig
Wiest	Karin	IfL Leipzig
Zehner	Klaus	Uni Köln
Zischner	Romy	Uni Leipzig

Anhang B Liste der Universitätsbibliotheken

Uni Erlangen Nürnberg	TU Braunschweig
Uni Würzburg	Uni Hannover
LMU München	Uni Lüneburg
Uni Bamberg	Uni Oldenburg
TU München	Uni Osnabrück
Uni Augsburg	Uni Vechta
Uni Bayreuth	RWTH Aachen
Uni Passau	Uni Bielefeld
Uni Regensburg	Uni Bochum
Uni Freiburg	Uni Bonn
Uni Tübingen	TU Dortmund
Uni Heidelberg	HHU Düsseldorf
Uni Hohenheim	Uni Duisburg Essen
Karlsruhe Institut Technologie	Uni Münster
Uni Konstanz	Uni Siegen
Uni Mannheim	Uni Wuppertal
Uni Stuttgart	Uni Mainz
Uni Ulm	TU Kaiserslautern
Uni Friedrichshafen	Uni Koblenz
TU Berlin	Uni Trier
HU Berlin	Uni des Saarlandes
FU Berlin	TU Chemnitz
Uni Potsdam	TU Dresden
Uni Frankfurt Oder	Uni Leipzig
Uni Bremen	MLU Halle
HCU Hamburg	Uni Magdeburg
TU Harburg	Uni Kiel
Uni Hamburg	Uni Flensburg
TU Darmstadt	Uni Lübeck
Uni Gießen	Uni Weimar
Uni Marburg	Uni Jena
Uni Kassel	TU Ilmenau
Uni Rostock	Uni Erfurt
Uni Göttingen	

Anhang C Schlagwortliste der ersten Selektionsstufe

- Reurbanisierung
- Revitalisierung
- Gentrification
- Gentrifizierung
- Sanierung
- Stadterneuerung
- Stadtentwicklung
- Gründerzeit
- Altbau
- Touristifizierung/Touristification
- Umwandlung Miete Eigentum
- Sanierungsfolgen
- Aufwertung/Kunst/Künstler
- Verdrängung
- Wahrnehmung/Image von Nachbarschaft oder Quartier/Imagewandel
- Innerstädtisches/innenstadtnahes Gebiet
- Strukturwandel/Sozialstruktur/Umstrukturierungsprozesse/Transformationsprozesse (in Verbindung mit Stadt oder städtisch)
- Immobilien/Investoren
- Luxusimmobilien
- Neubaugebiet/New Build Gentrification/Hafenrevitalisierung
- Neue Mittelschicht/Yuppies/New Middleclass/Neue Professionelle/Urbaniten
- Gastronomie/Einzelhandel (insb. mit Viertelsbezug oder Auswirkungen auf Bevölkerung)
- Erhaltungssatzung/Milieuschutz (im Zusammenhang mit Bevölkerungsstruktur in Aufwertungsgebieten)

Anhang D Erste Version des Codesystems vom Sommer 2013

Kriterien für die allgemeine Datenaufnahme (in Excel-Tabelle)

- Autor
- Jahr
- Titel
- Art der Arbeit (Diplomarbeit, Masterarbeit, Examensarbeit etc.)
- Hochschule, Institution, ggf. Betreuer der Abschlussarbeit
- Form der vorliegenden Publikation (Original, Kopie, PDF)
- untersuchte Stadt, Gebiete

Detaillierte Quellenauswertung

- Autor
- Jahr
- Titel
- Hochschule, Institution, ggf. Betreuer der Abschlussarbeit
- Form der vorliegenden Quelle (Original, Kopie, PDF)
- untersuchte Stadt, Gebiete
- Jahr der Datenerhebung/en
- Zielstellung, Hypothesen
- Theoretischer Ansatz, Forschungsbezug
- Erhebungsmethoden
- Stichprobe
- Gebietstyp, Lage (Sanierungsgebiet, innenstadtnaher Altbau etc.)
- Auswertungsmethoden, einschl. statistischer Verfahren
- Empirische Befunde – nach Merkmalen und mit Jahresangaben (inkl. zentraler Abbildungen, Tabellen):
 - Eigentumsstrukturen / Gebäudebestand / Mieten
 - Einwohner / Sozialstruktur / Pioniere, Gentrifier / Verdrängung
 - Infrastruktur / Geschäfte
 - symbolische Veränderung (Image)
 - politische Steuerung
- Spezielle Themen / Fragestellungen
- Typ(en) der Gentrification (Neubau-G., Tourismus-G., Super-G. etc.)
- Kurzzusammenfassung

Anhang E Finale Version des Codesystems vom Januar 2015

Codesystem

Eckdaten

- Autor
- Jahr
- Titel
- Art der Arbeit
- Hochschule
- Institut
- Betreuer
- Raumbezug Stadt
- Ggf. Raumbezug Stadtgebiet
- Ggf. Raumbezug Subgebiet
- Zeitraum bzw. -punkt der Untersuchung
- Fragestellung

Methoden und Forschungsgebiet

- Erhebungsmethoden
- Stichprobe
- Auswertungsmethode
- Gebietstyp, Lage, Charakteristika

Theoretischer Ansatz, Forschungsbezug

- Spezielle Theorien
 - Gewerblicher Wandel
 - Tourismus/Erlebnismarkt/Stadt als Unternehmen
 - Kunst/Kultur/Kreative
 - Immobilien/Wohnungsmarkt/Sanierung
 - Stadtentwicklung/Wandel v. Nachbarschaften
 - Eigenlogik der Städte
 - Rural Gentrification
 - Def. Quartier/Nachbarschaft
 - Global City
 - Protest
 - Parteipräferenz
 - Staatliche Eingriffe
 - Segregation
 - Verdrängung
 - Migration/Wohnstandortwahl
 - Lebensstile
 - Family-Gentrification

Gentrification Theorie

- Ursache
- Verlauf

Definition Gentrification

- Akteure
- Hypothesen

Empirische Befunde

- Bauliche Dimension
 - WAZ/Ferienwohnungen
 - Verschmutzung öffentlicher Räume
 - Investoren

Bodenrichtwerte
 Wohnungsmarkt
 Wohnung

- Ausstattungsgrad der Wohnung
- Anzahl Räume in der Wohnung
- Quadratmeterzahl Wohnung

 Denkmalschutz
 Baujahr
 Luxusmodernisierung
 Anteil geförderter Wohnraum
 Mieten
 Wohnungs-/Grundstückspreise
 Umwandlungen/Miete/Eigentum
 Eigentumsstrukturen
 Sanierungsgrad
 Neubauprojekte
 Wohnumfeld- und Infrastrukturmaßnahmen
 Leerstand

Soziale Dimension

- Wahrnehmung von Veränderung
- Sicherheit/Kriminalität
- Wohnflächenverbrauch
- Mobilität
- Wohndauer
- Zuzugsmotivation
- Zufriedenheit/Vorzüge der Nachbarschaft
- Ortsbindung
- Haushaltsform/-entwicklung
- Einwohnerentwicklung
- Bevölkerungsdichte
- Segregation
- Sozialstruktur
- Alter
- Geschlecht
- Arbeitslosenquote/SGBII
- Wohngeld
- Anteil an Migrationshintergrund
- Einkommen
- Kaufkraft
- Mietbelastung
- Bildungsgrad
- Übergangsquote Grundschüler
- Tätigkeit
- Nachbarschaftskontakte/Soziale Netzwerke
- Lebensstile
- Akteure
- Politische Einstellung
- Initiativen/Soziale Projekte

Gewerbliche Dimension
 Symbolische Dimension
 Verdrängung

Konflikte/Proteste
Politische Steuerung
Mietpreisbindung
Sanierungsgebiet
Programmgebiet Soziale Stadt
Erhaltungssatzungen
Räumliche Ausbreitung
Prognose
Zusammenfassung
Kommentar
Literaturverzeichnis
Erhebungsinstrumente
Anhänge
Fotografien

Anhang F Verzeichnis der untersuchten Qualifikationsarbeiten

- Alt, Kathrin (2013): Gentrification in Düsseldorf? Strukturwandel und Aufwertungsprozesse im citynahen Stadtteil Düsseldorf-Flingern. Bachelorarbeit am Wirtschafts- und Sozialgeographischen Institut der Universität zu Köln.
- Alisch, Monika (1988): Gentrification: Der Wandel des innenstadtnahen Karolinenviertels. Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität Hamburg.
- Barez, Bettina (2000): Quartierssanierung in Alt-Sachsenhausen in Frankfurt am Main: Ausgangsproblematik, Umstrukturierungsprozesse, Entwicklungschancen. Diplomarbeit am Institut für Kultur- und Regionalgeographie der Universität Trier.
- Bathsteen, Michael (1988): Gentrification in einer historischen Altstadt. Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität Hamburg.
- Bighini, Barbara (2006): Aufwertung und Stabilisierung von Wohngebieten am Beispiel der Kölner Wohngebiete Vingst und Höhenberg. Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität zu Köln.
- Böhmer, Jörn (2013): „Wellen der Gentrification in Hamburg“ - eine Untersuchung der historischen Entwicklung und räumlichen Muster der Gentrification in Hamburg seit 1970. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn.
- Brettel, Fabian (2011): Gentrification und ihre Vorboten: Eine Untersuchung anhand von ökonomischen, kulturellen und sozialen Merkmalen im Schillerkiez (Berlin-Neukölln). Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität zu Köln.
- Brombach, Karoline (2000): Gentrification in Stuttgart. Diplomarbeit am Institut für Wohnen und Entwerfen der Universität Stuttgart.
- Büchler, Christoph Franz (2013): Die Veränderung urbaner Konsumlandschaften als sichtbares Zeichen des Gentrificationprozesses. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn.
- Celik, Mehmet (2010): Aufwertungsprozesse in ethnischen Vierteln am Beispiel des Elsassviertels in Aachen. Bachelorarbeit am Geographischen Institut der RWTH Aachen.
- Chrzanowski, Henrik von (2011) : Gentrifizierung und Lebensstile am Beispiel Berlin-Neukölln. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Gießen.
- Claessen, Harrie (1988): Wanderung in die innere Stadt; das Beispiel Hamburg. Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität Hamburg.
- Dammköhler, Mario (2011): Kleiner Bruder – Große Schwester. Untersuchung von Gentrificationprozessen im innerstädtischen Sanierungsgebiet Hechtviertel unter besonderer Berücksichtigung der benachbarten Äußeren Neustadt. Diplomarbeit am Institut für Geographie der TU Dresden.
- Deutz, Lutz; Plate, Elke (1994): Aufwertungs- und Verdrängungsprozess in innenstadtnahen Wohngebieten. Am Beispiel Berlin-Prenzlauer Berg. Diplomarbeit an der Fakultät Raumplanung der TU Dortmund.
- Dicks, Alexander (2013): Wahlergebnisse und Demografie im Verlauf der Gentrification. Eine Analyse der Kommunalwahlergebnisse 1989-2009 und der Sozialstruktur in Köln-Deutz und Köln-Mülheim. Bachelorarbeit am Institut für Soziologie der Universität zu Köln.
- Dlugosch, Daniel (2014): Die Entwicklung des medialen Images der Stadtteile Deutz und Mülheim für den Zeitraum 1998 bis 2013. Masterarbeit am Institut für Soziologie der Universität zu Köln.

- Eder, Jürgen (1996): Der Wandel innenstadtnaher Wohngebiete in den neuen Bundesländern am Beispiel des Paulusviertels in Halle/Saale. Magisterarbeit am Institut für Geographie der Universität Erlangen-Nürnberg.
- Ehrlicher, Katrin (1997): Die Betroffenheit älterer Menschen durch Wohnungsbausanierung in Ostdeutschland. Untersucht am Beispiel zweier gründerzeitlicher Wohnviertel in Halle. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Halle.
- Flier, Henning (2014): Gentrification in Köln-Mülheim. Der Wandel der Stegerwaldsiedlung. Masterarbeit am Institut für Soziologie der Universität zu Köln.
- Förste, Daniel (2007): Aufwertung=Verdrängung=Gentrification? Untersuchung der Veränderungen von sozialen Ungleichverteilungen in Gentrification- und Ausweichgebieten in Berlin - Kreuzberg und London - Southwark. Diplomarbeit am Institut für Sozialwissenschaften der Humboldt Universität Berlin.
- Franz, Yvonne (2013): Between Urban Decay and Rejuvenation. Deliberate Employment of Gentrification in Neighbourhood Development: Case Studies from New York City, Berlin and Vienna. Dissertation am Institut für Geographie und Regionalwissenschaften der Universität Wien.
- Funk, Frauke; Redeker, Enno (2011): Mythos Gentrifizierung? Handlungsoptionen für das Karolinentviertel nach der Sanierung. Diplomarbeit im Studiengang Stadtplanung an der HafenCity Universität Hamburg.
- Gabriel, Thorsten (2013): Der Rheinauhafen – Ein Auslöser für Aufwertungsprozesse in den umliegenden Quartieren? Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität zu Köln.
- Geßner, Martin (2008): Leistungsfähigkeit des städtebaulichen Instruments Milieuschutz für die Stadtentwicklung in Berlin. Dissertation an der Fakultät VI Planen Bauen Umwelt der TU Berlin.
- Guder, Sabine (2013): Gentrification in Mittelstädten - Eine Fallstudie über das Wasserviertel in Lüneburg. Bachelorarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn.
- Hapke, Thilo (2007): Die neuen 'Luxusimmobilien' in der Münchner Innenstadt. Gentrification - Investition - Diskurs. Diplomarbeit am Institut für Geographie der LMU München.
- Heil, Volker (2013): Stadterneuerung durch Gentrifizierung. Identifikation und Steuerungsmöglichkeiten. Das Beispiel Mannheim-Jungbusch. Masterarbeit an der Fakultät A: Architektur und Gestaltung der Hochschule für Technik Stuttgart.
- Herrmann, Heike (1991): Nachbarschaftswandel in der Neustadt: Gentrification unter dem Einfluss des G. u. J. Pressehauses? Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität Hamburg.
- Herrmann, Matthias (1998): Gentrification in Wiesbaden. Die Anwendung von Volkszählungsdaten auf ein stadtgeographisches Problem. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Mainz.
- Holst, Gesine (2011): Gentrification in St. Pauli Ein Kiez im Wandel zum Mittelklassestadtteil? Eine räumliche Analyse des Phänomens. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Hamburg.
- Jänen, Julia (2008): Von einstürzenden Altbauten zur gentrifizierten Koffeinszene Eine Imageanalyse des Schanzenviertels in Hamburg auf Basis medialer Berichterstattung. Diplomarbeit an der Universität Oldenburg

- Kalter, Maximilian (2013): Gentrification im Schillerkiez. Masterarbeit im Studiengang Geographie der Großstadt an der Humboldt Universität Berlin. (Name geändert)
- Kellermann, Kati (2006): Gentrification in der Äußeren Neustadt. Untersuchungen zur bisherigen und zur aktuellen Entwicklung. Diplomarbeit am Lehrstuhl für allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie der TU Dresden.
- Kemper, Brigitte (1987): Phasen des Wandels von Nachbarschaften. Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität Hamburg.
- Klein, Anja (2012): Entstehung und Dynamik einer retail gentrification am Beispiel der Ehrenstraße in Köln. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn.
- Koch, Charlotte (2011): Sozialverträgliche Stadterneuerung durch kreatives Engagement am Beispiel des Gängeviertels in Hamburg. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Münster.
- Kühnel, Jennifer (2004): Gentrifizierungsprozesse in zwei Düsseldorfer Stadtteilen: Gemeinsamkeiten und Unterschiede. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn.
- Küpper, Sabrina (2013): Finden die Lorettostraße alle „Hip“? Von der bürgerlichen Akzeptanz eines gentrifizierten Stadtviertels, am Beispiel von Düsseldorf-Unterbilk. Bachelorarbeit am Institut für Geographie der Universität Münster.
- Langeloh, Sybille; Martens, Gabriela (1988): Vergleich des Prozesses der Gentrification in einem Sanierungsgebiet und einem benachbarten Nicht-Sanierungsgebiet. Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität Hamburg.
- Lehner, Susanne (2010): „Früher gab's hier schöne Menschen, jetzt gibt's schöne Häuser“, Gentrification aus der Perspektive qualitativer Sozialforschung. Masterarbeit am Fachbereich Soziologie an der Universität Wien.
- Leifermann, Anna-Lena; Schmidt, Johanna; Thalhammer, Katrin (2009): Blickpunkt Soziale Arbeit Eine kritische Betrachtung am Beispiel der Gentrifizierung in Wilhelmsburg. Diplomarbeit am Departement Soziale Arbeit und Pflege der Hochschule für angewandte Wissenschaften Hamburg.
- Lehlt, Katharina (2009): Der Reuterkiez in Berlin Neukölln - Grundlagen und Ansätze einer Gentrification. Magisterarbeit am Geographischen Institut der Universität Potsdam. (Name geändert)
- Lier, Bernadette (2012): Eine Studie über die Relevanz ländlicher Gentrification in Deutschland - oder die Suche nach der Nadel im Heuhaufen. Diplomarbeit am Institut für Geographie der TU Dresden.
- Linkies, Emanuel (2012): Touristifizierung im Kreuzberger Wrangelkiez. Diplomarbeit am Institut für Geographie der TU Dresden.
- Marschner, Sabine (1998): Letzte Rettung oder sozialer Verlust? Zur Tragweite ostdeutscher Gentrificationprozesse in Frankfurt (Oder). Diplomarbeit am Fachbereich Geographie der Universität Marburg.
- Meinhardt, Julia (2010): Einschreibungen, Überschreibungen, Neuschreibungen - Räumliche Repräsentationen und sozialer Wandel im nördlichen Schillerkiez in Berlin-Neukölln. Bachelorarbeit am Geographischen Institut der Humboldt Universität Berlin.
- Moldenhauer, Michael (2013): Sind städtische Subkulturen ein Motor von Gentrification? Eine stadt- und sozialgeographische Untersuchung am Beispiel von Köln-Kalk. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität zu Köln.

- Morka, Antonia (2011): Studierende als Pioniere im Gentrifizierungsprozess - Das Programm zur Förderung studentischen Wohnens in Hamburg-Wilhelmsburg. Diplomarbeit an der Fakultät für Raumplanung der TU Dortmund.
- Paas, Kathrin (2010): Tourismus-Gentrification: Transformationen durch Städtetourismus in urbanen Wohnvierteln. Beispiele aus Köln. Bachelorarbeit am Institut für Kultur- und Regionalgeographie der Universität Trier.
- Padberg, Stefan (1995): Köln-Ehrenfeld. Rezipienter Wandel und Wahrnehmung durch die Bevölkerung. Erste Staatsprüfung Lehramt am Geographischen Institut der Universität zu Köln.
- Przadka, Sandra (2011): Innerstädtische Luxuswohnsiedlungen - das "Urban Village" Marthashof Berlin-Prenzlauer Berg. Bachelorarbeit am Geographischen Institut der Humboldt Universität Berlin.
- Rasten, Thomas (2008): Gründe für die Bildung von Wohneigentum im innenstadtnahen Raum. Eine Untersuchung am Beispiel der Bonner Nordstadt. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn.
- Rietdorf, Julia C. (2011): Perspektiven der gewerblichen Entwicklung in einem innerstädtischen Altbauquartier - Eine Fallstudie am Beispiel des Winsviertels in Berlin-Prenzlauer Berg. Magisterarbeit am Geographischen Institut der Humboldt Universität Berlin.
- Rösler, Christian (2007): Gastronomie und Quartiersaufwertung – das Beispiel der Äußeren Neustadt in Dresden. Diplomarbeit am Institut für Geographie der TU Dresden.
- Rüber, Marion (1990): Sanierungsgebiet Altstadt - Städtebauliche Erneuerung, struktureller Wandel und neues Flair. Dargestellt am Beispiel der Koblenzer Altstadt. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Mainz.
- Ruedi, Julia (2014): Hamburgs Szeneviertel im Wandel – Eine Untersuchung der Wechselwirkungen zwischen Kreativwirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus. Masterarbeit am Institut für Kultur- und Regionalgeographie der Universität Trier.
- Schöpf, Christian (2009): Konstanz – „Stadt am Seerhein“, ein Prozess der Gentrification? Bachelorarbeit im Fachbereich Soziologie und Geschichte der Universität Konstanz.
- Schroer, Ina (2004): Entwicklung des Kreuzviertels in Münster Konzeption einer Schülerexkursion für die Jahrgangsstufe 9 unter besonderer Berücksichtigung aktueller Gentrification-Prozesse. Erste Staatsprüfung Lehramt am Institut für Didaktik der Geographie der Universität Münster.
- Slawinski, Taissija (2012): Gentrification. Tendenzen und Entwicklungen der Aufwertung innerstädtischer Wohnviertel - Das Beispiel Gießen. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Gießen.
- Solisch, Maria (2012): New-Build Gentrification im Kölner Rheinauhafen und potentielle Ausstrahlungseffekte auf das Severinsviertel. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn.
- Staudte, Magnus (1991): Soziodemographischer Strukturwandel in innerstädtischen Sanierungsgebieten dargestellt am Modellvorhaben Altstadtsanierung Mainz Altstadt Süd. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Mainz.
- Üblacker, Jan (2013): Pioniere im Prozess der Gentrification. Masterarbeit am Institut für Soziologie der Universität zu Köln.
- Venema, Rebecca (2013): Gentrifizierung als Gegenstand und Bezugspunkt öffentlicher Kommunikation. Determinanten des medienvermittelten Diskurses und fallspezifische

- Betrachtung: Gentrification in einer ostdeutschen Stadt? Öffentliche Diskurse zu städtischen Aufwertungsprozessen am Beispiel Leipzig. Masterarbeit an der Professur für Empirische Kommunikations- und Medienforschung der Universität Leipzig.
- Vogelmann, Franziska (2013): Gentrifizierung und Segregation. Eine Analyse in Berlin Neukölln. Masterarbeit an der International Real Estate Business School der Universität Regensburg.
- Wasitschek, Astrid Karin (2011): Wohnen als Familie in einem gentrifizierten Gebiet – Lebensstilisierung oder Pragmatismus? Das Beispiel Frankfurter Nordend. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Gießen.
- Weiland, Joelle (2012): Gentrifizierung in Trier-West? Ein traditionell benachteiligtes Gebiet im Wandel. Magisterarbeit am Fachbereich Soziologie der Universität Trier.
- Winkelmann, Caroline (2013): Gentrifizierung - Lebensstilenklaven als Wohnorte einstiger Gentrifizierer? Eine Studie in Berlin. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn.
- Witzenhausen, Nicole (2012): Gentrifizierung unter Mieter- und Käufermarktbedingungen. Untersuchung des ökonomischen Motivs der Marktakteure von Aufwertungsaktivitäten am Beispiel der Stadt Leipzig. Diplomarbeit an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Leipzig.
- Zinner, Dirk (2007): „Sanfte“ Gentrification, soziales Kapital und Reurbanisierung in der ostdeutschen Schrumpfungslandschaft auf mittelstädtischer Ebene. Die aktuelle Entwicklung in Görlitzer Innenstadtquartieren. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.
- Zischner, Romy (2003): Gentrification in Leipzig-Connewitz? Theoretische Gentrification-Ansätze und deren Gültigkeit in Städten der neuen Bundesländer - eine empirische Untersuchung. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.