

Dr. Andrej Holm

Universität Frankfurt

Institut für Humangeographie

Aufwertung und Verdrängung in der Berliner Innenstadt



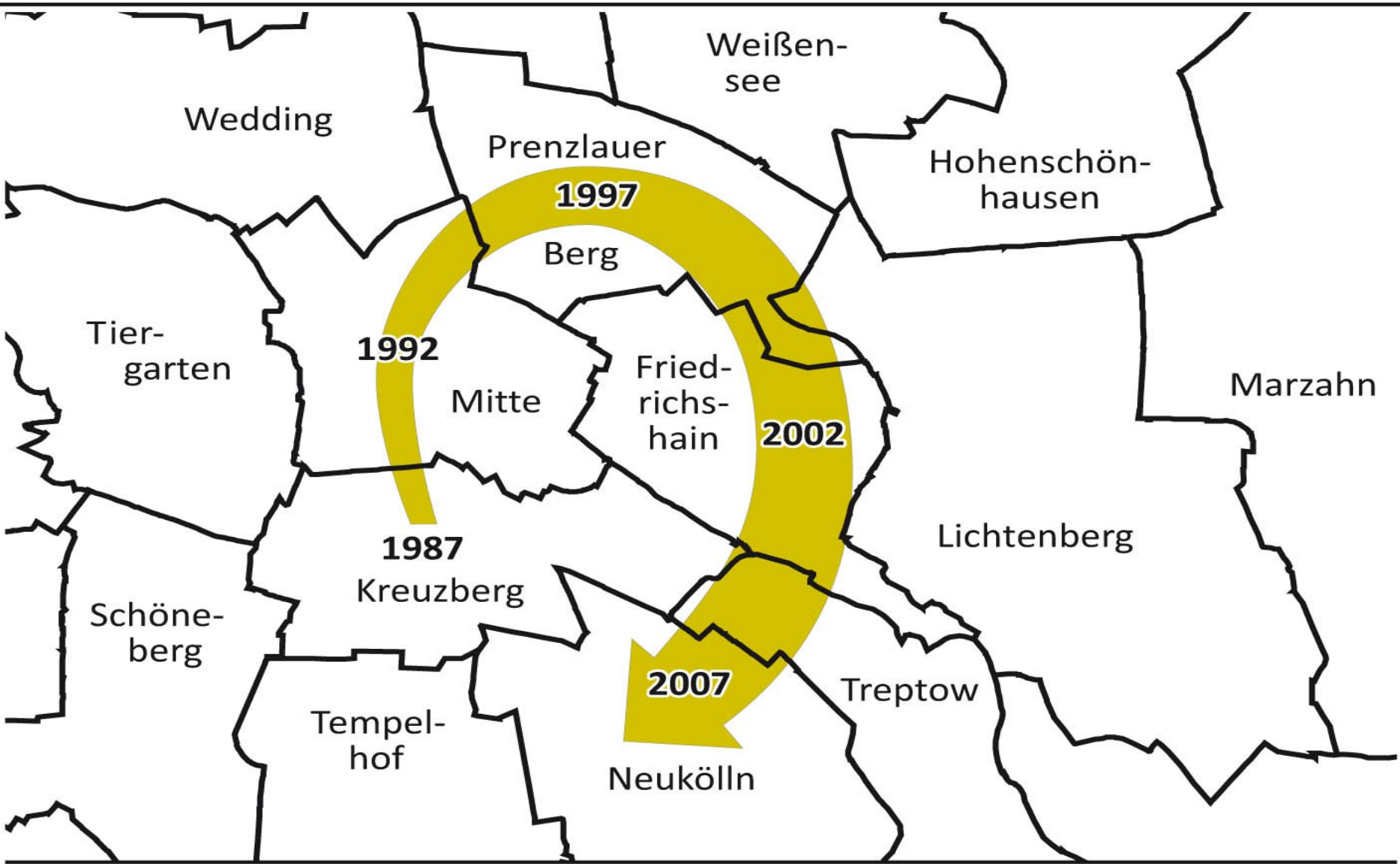
Berliner Aufwertungsdynamiken

Räumliche Struktur der Aufwertung in Berlin

Aufwertungspassagen (Phasen der Gentrification)

- Pionierphase:** Zuzug von Studierenden, symbolische Aufwertung, Wandel Gewerbestruktur
- Späte Pionierphase:** Eigentümerwechsel, steigende Mieten bei Neuvermietungen, beginnende Modernisierungsarbeiten
- Modernisierungsphase:** weitgehender Abschluss der Stadterneuerung, Etablierung als Wohnquartier von Besserverdienenden
- Supergentrification:** Herausbildung eines Luxuswohnsegments

Räumliche Verlagerung von Pionierphasen der Gentrification in Berlin (1987-2007)



— Bezirks Grenzen (bis 2000)

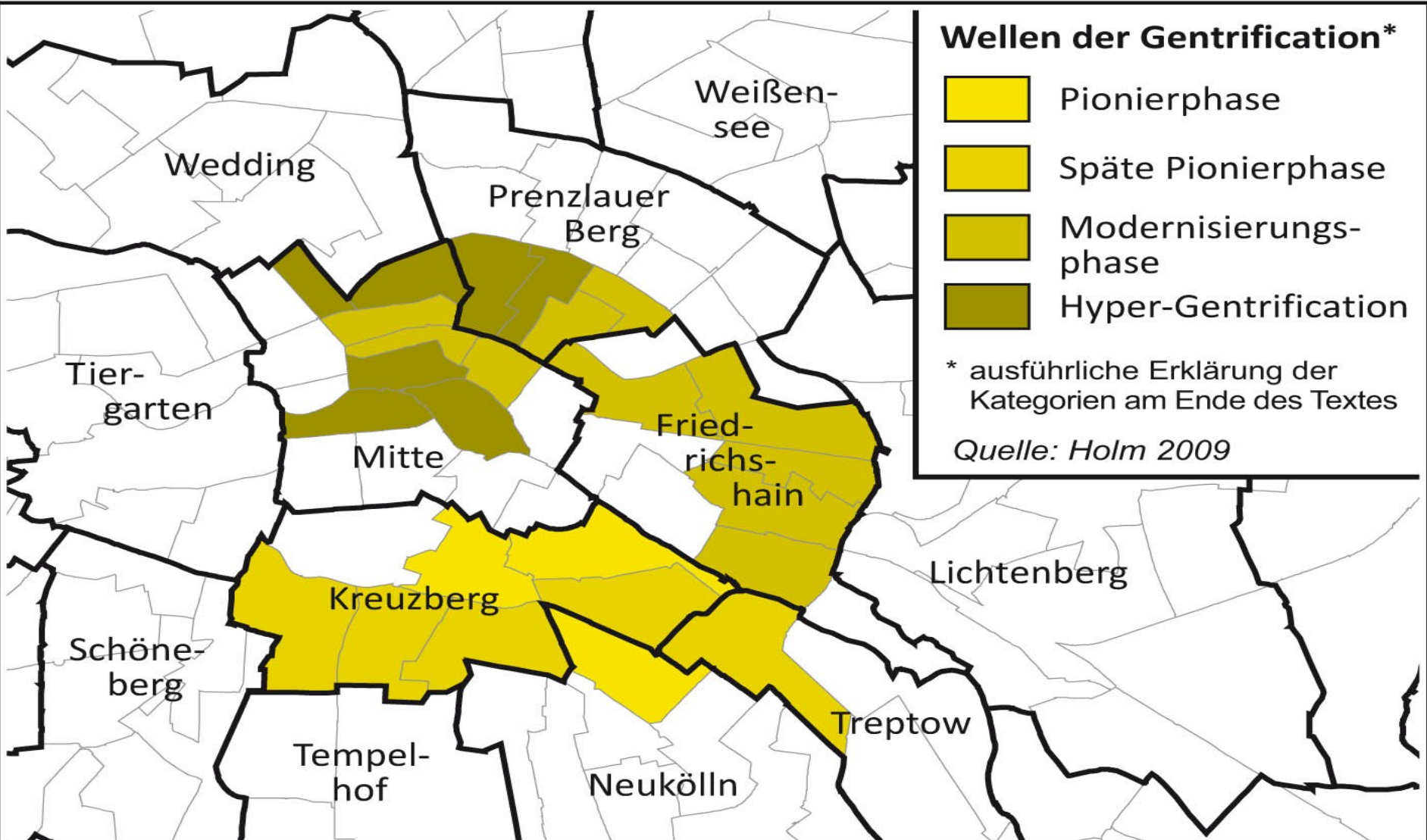
1992

Jahr der höchsten Konzentration von Pionieren und Pioniernutzungen

2,5 km

Alban/Holm, IHG 2009

Gentrificationsphasen in Berlin (2009), räumliche Differenzierungen der Aufwertungs- dynamik in der Berliner Innenstadt



— Bezirksgrenzen (bis 2000)
— Abgrenzung nach Verkehrszellen

2,5 km

Berliner Aufwertungs-dynamiken

Aufwertung und Sozialstrukturveränderung

- **Bildungsstruktureller Statussprung** in den Pionierphasen der Aufwertung, Steigende Neuvermietungs-mieten
- **Zuzug von Besserverdienden** und steigende Wohnkosten durch Modernisierungsmaßnahmen
- **Schließung der Wohnungsmarktsegmente** für ärmere und transferabhängige Haushalte

Sanierungsfolgen und Verdrängung

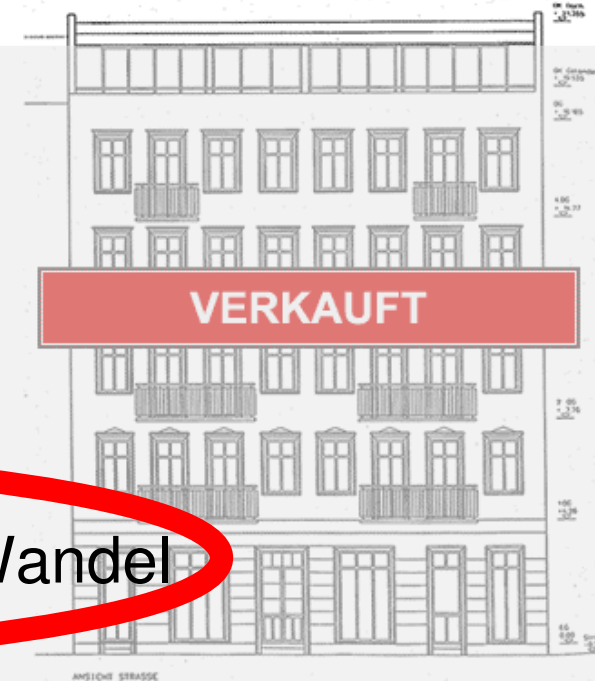
Berlin (Prenzlauer Berg) 1993-2008

- 75 Prozent der Häuser modernisiert, viele Umwandlungen in Eigentumswohnungen
- Austausch von 80 Prozent der früheren Bewohner /innen
- Verdoppelung des Anteils an Akademiker/innen
- Steigerung der Einkommen von 70 auf 140 Prozent des Berliner Durchschnitts
- Wegzug von Familien und älteren Haushalten

Theorien der Gentrification

Gentrification ist...

- baulich-physische Aufwertung
- Verdrängung und sozialstruktureller Wandel
- kulturelle Umbewertung und soziale Distinktion
- politisch-administrativ gesteuert



ein multidimensionaler Prozess

Was ist Verdängung?

Verdrängungstypologie

- physische Verdrängung (Eigentümergeilwür)
- ökonomische Verdrängung (Steigende Mieten)
- kulturelle Verdrängung (Entfremdungseffekte)
- Verdängung aus dem Lebensstandard
- indirekte Verdrängung

Indirekte Verdrängung?

“Indirekte Verdrängung findet statt, wenn eine Wohnung nach dem (freiwilligen) Auszug eines Haushalts so aufgewertet wird, dass ein anderer vergleichbarer Haushalt nicht wieder einziehen kann und sich die Gesamtzahl an preiswerten Wohnungen für diese Haushalte reduziert”

Verdrängung = Verringerung preiswerter Wohngelegenheiten

Was tun gegen Verdrängung?

*“Langfristig ist die **'Dekommodifizierung'** der Wohnungsversorgung die einzige Verteidigung gegen Gentrification... Anständige Wohnungen und Nachbarschaften sollten ein Recht und keine Privileg sein.”*

(Smith and Williams 1986)

© FRANK MULLIN

