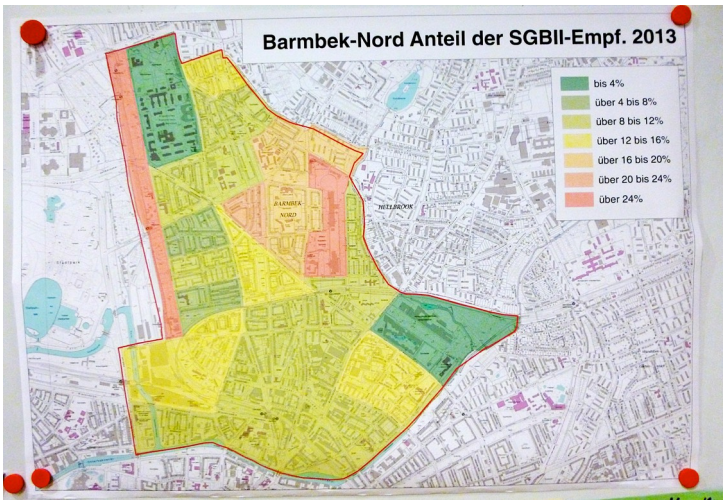
Gentrifizierung? Hier?

Dokumentation zum Workshop des Stadteilrats Barmbek-Nord



Termin: Samstag, 25.10.2014
Dauer: 15:00-20:00
Ort: Bürgerhaus in Barmbek
Lorichsstr. 28 A / 22307 Hamburg

Veranstalter:
Stadtteilrat Barmbek-Nord
Fachliche Begleitung: Dr. Thomas Pohl, Universität Hamburg
Moderation: Anette Quast, polis aktiv Stadterneuerung und Moderation

Inhalt:

S. 2: **Zusammenfassung**
S. 3: **Einstieg**
S. 4: **Was ist Gentrifizierung?**
S. 11: **Was passiert in Barmbek-Nord?**
S. 13: **Wie steht Barmbek-Nord da?**
S. 17: **Gibt es Steuerungsmöglichkeiten?**
S. 20: **Verabredungen & Abschluss**

Stadt.Teil.Rat. Barmbek-Nord

polis aktiv
Stadterneuerung • Moderation

1. Zusammenfassung:

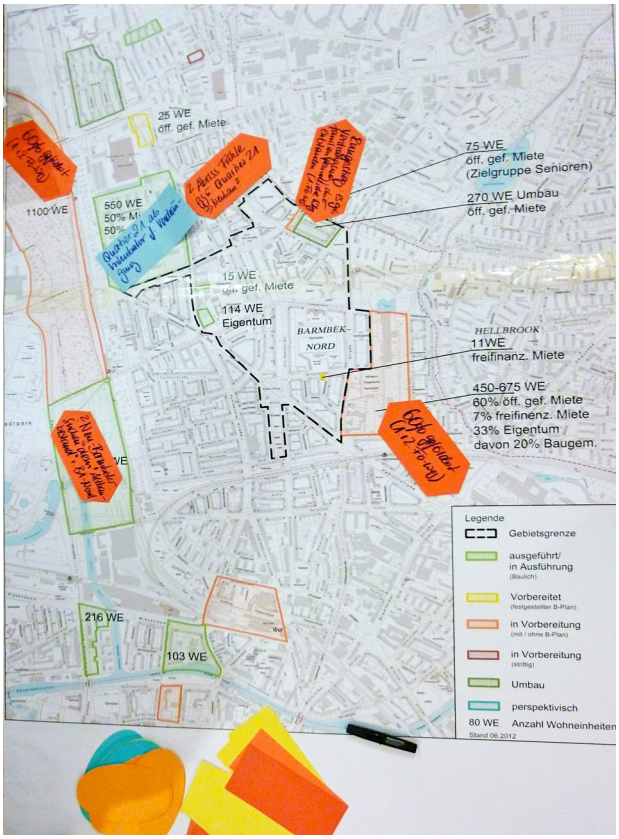
Der Begriff Gentrifizierung ist im Wandel. Es gibt verschiedene Definitionen aus verschiedenen Sichtweisen heraus. Die Kriterien, ob es sich bei einer Entwicklung um Gentrifizierung handelt, sind – je nach Definition – schwer messbar.

Barmbek-Nord, das steht fest, befindet sich in einem intensiven Wandlungsprozess, der durchaus Züge von Gentrifizierung trägt.

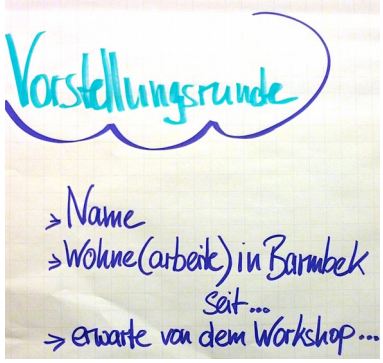
Die Aufwertung ist in vielen Aspekten ein erwünschter – in einigen sogar jahrelang eingeforderter – Teil der Gentrifizierung.
Andere Aspekte der Aufwertung sind zu prüfen.

Die Verdrängung ist ein zunächst negativ einzustufender Aspekt von Gentrifizierung. Ihr ist besondere Beachtung zu schenken.

Ein starker, engagierter, gut vernetzter und verankerter Stadtteilrat müsste sich zunächst positionieren und hätte dann Chancen, auf den Wandlungsprozess Einfluss zu nehmen.

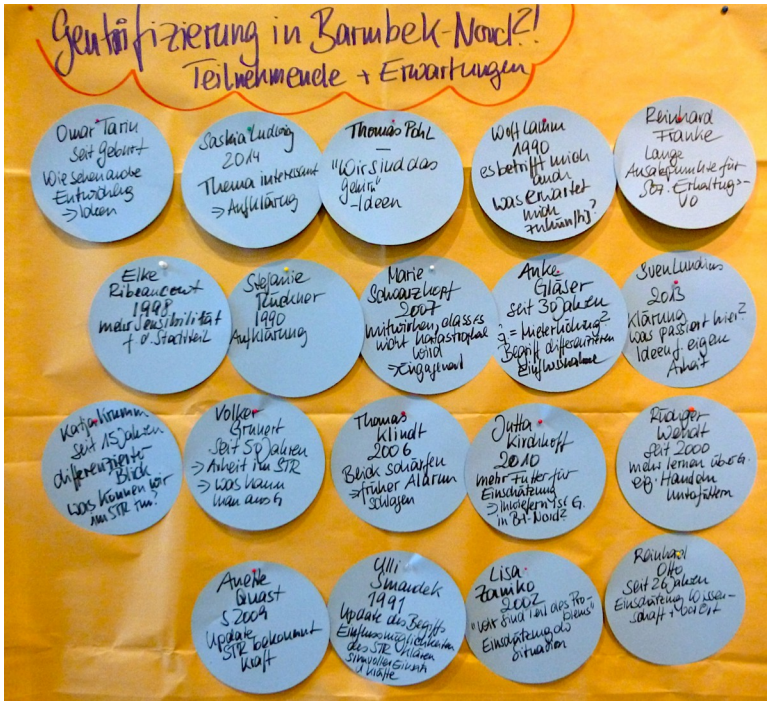


2. Einstieg:

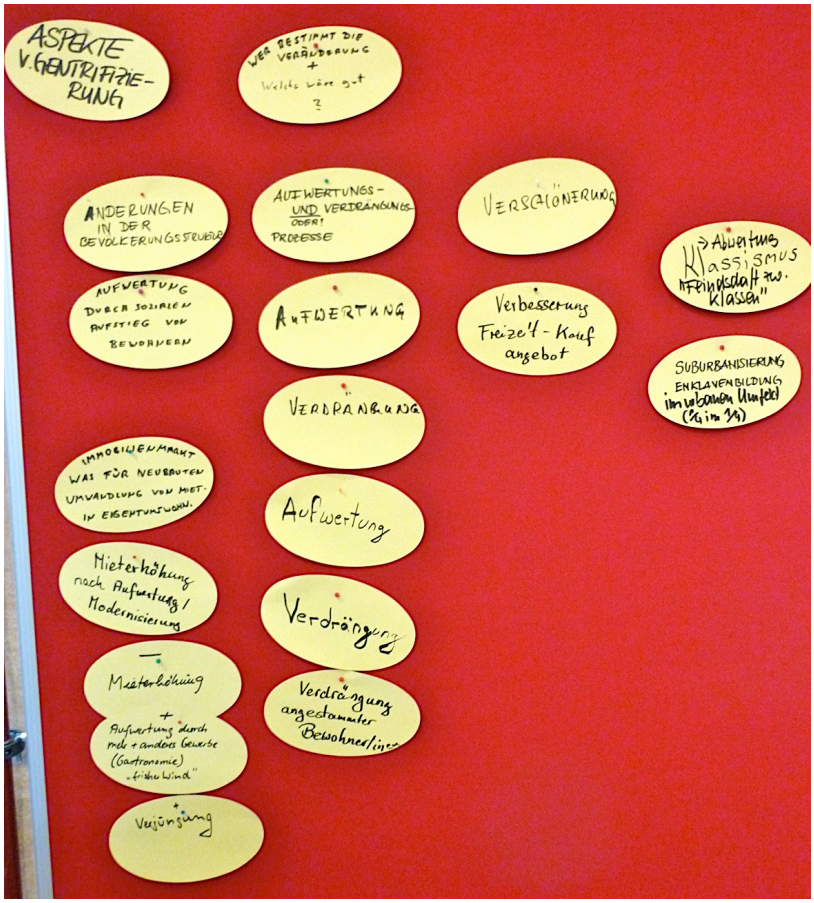


Wer sind wir?

Was wollen wir hier?

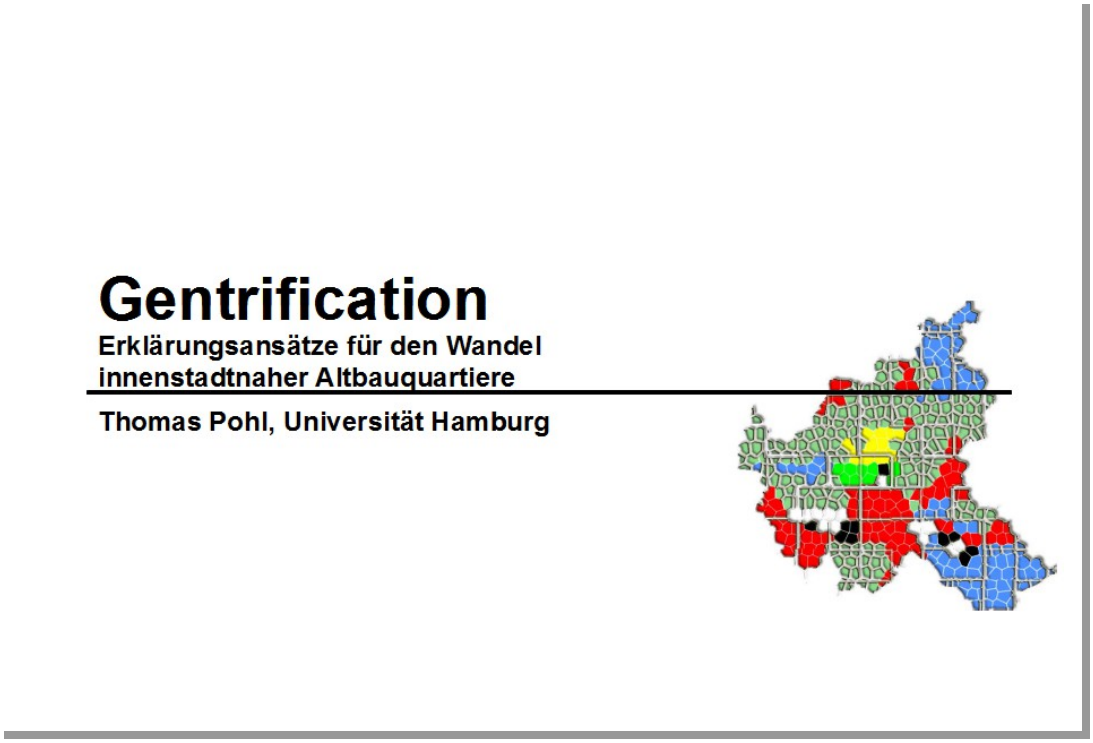


Was ist für uns Gentrifizierung?



3. Was ist Gentrifizierung?

Teil 1: Kurzdarstellung der wissenschaftlichen Definitionen / Dr. Thomas Pohl



Kernbegriffe der Gentrifizierung sind ***Verdrängung*** und ***Aufwertung***.

Allerdings ist die Nennung der beiden Begriffe einfacher als die stichhaltige Klärung, ob die beiden Effekte tatsächlich eingetreten sind.

Was ist Verdrängung?

Individuelle Verdrängung
Fortzug eines Haushalts aufgrund von „Push"-Motiven (Mieterhöhung, Lärm, Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft, dem Sanierungszustand der Wohnung oder der Infrastruktur etc.)

Problem:
Wie können Push-Motive plausibel von Pull-Motiven abgegrenzt werden? (Bsp. Familienwanderung)

Indikator zur Messung:
- Umzugsgründe der Fortgezogenen

Strukturelle Verdrängung
Sukzession einer Bevölkerungsgruppe, *Invasion* einer anderen sozialen Gruppe (z.B. „Arbeiterklasse" wird durch Mittelklasse ausgetauscht, Familienhaushalte durch Single-Haushalte etc.)

Problem:
Welche Gruppenschließungsprozesse finden statt? *Wer* versteht *wen* als die Gruppe der „Anderen"? → „Othering"

Indikator zur Messung:
- Sozialstrukturindikatoren wie SGB II, Altersgruppen, Ethnizität, Haushaltsstrukturen, Einkommensgruppen

Was ist Aufwertung?

Infrastrukturelle und bauliche Aufwertung
Verkehrsinfrastruktur, Versorgungsinfrastruktur, Bildungsangebote, Gastronomieangebot, Neubau, Wohn(umfeld)verbesserungen etc.

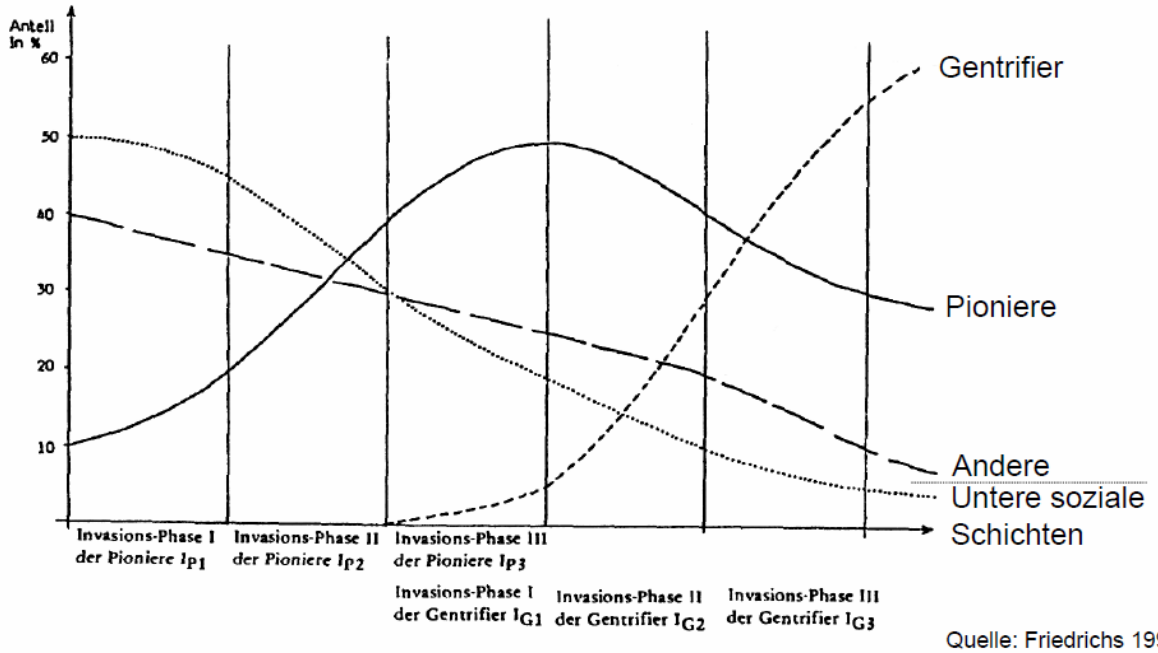
Problem:
Wie können bauliche Entwicklungen dazu beitragen, dass „community" entsteht?

Soziale Aspekte: Austausch kapitalschwächerer Gruppen durch kapitalstärkere
Bei stigmatisierten bzw. benachteiligten Stadtteilen bedeutet soziale Aufwertung eine Annäherung des Stadtteils an den gesamtstädtischen Durchschnitt.

Problem:
Soziale Aufwertung ohne strukturelle Verdrängung ist nicht möglich.

Wie können bauliche und soziale Aspekte der Aufwertung aufeinander bezogen werden? Das Konzept der Gentrifizierung

Der „doppelte Invasions-Sukzessions-Zyklus“



Quelle: Friedrichs 1995

Das Modell des *doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus* geht davon aus, dass ein Stadtteil zunächst von unteren sozialen Schichten bewohnt wird und dass dann kreative Subkulturen u.ä. (*Pioniere)* von den niedrigen Mieten und Raumpotentialen angezogen werden. Diese gestalten den Stadtteil dann bunter und attraktiver, so dass sich nun zahlungskräftigere Gruppen (*Gentrifier*) sowie in Folge dessen auch Investoren angezogen fühlen.

Das Modell kann in Kreuzberg und Schanze u. v. a. empfunden werden, wissenschaftlich nachweisbar ist dieser Ablauf nicht.

Quartierstypen nach Hermann/Leuthold (2002)

Quartiertyp	A-Quartier	B-Quartier	C-Quartier	D-Quartier
Bewertung	Von nahezu **allen Gruppen** als gutes Wohnquartier bewertet	Von **verschiedenen Gruppen** als gutes Wohnquartier bewertet	Von **einer Gruppe** als gutes Wohnquartier bewertet	**Generell** als eher schlechtes Wohnquartier bewertet
Kennzeichen	starke Nachfrage hohe Bodenpreise ökonomisch starke Gruppen setzen sich durch und prägen das Quartier Oberschichtquartier	mittlere Nachfrage dynamische Preisentwicklung mehrere Gruppen prägen das Quartier und konkurrieren um Wohnraum durchmischtes, ggf. multikulturelles Quartier	mittlere Nachfrage mittlere Preise eine Gruppe dominiert das Quartier und prägt den Ruf Homogene Bevölkerung (Familienquartiere, Arbeiterquartiere)	kleine Nachfrage moderate bis niedrige Preise ökonomisch schwache Gruppen werden in dieses Quartier verdrängt Unterschichtsquartier

Quelle: Pohl (2009)

Diese Darstellung der *Quartierstypen* kann auch als Darstellung von Gentrifizierung genutzt werden. Wenn ein Viertel sich vom C-Quartier in ein B-Quartier wandelt, kann dies als Indikator für aktuell stattfindende Gentrifizierung gesehen werden.

In Teilen von Barmbek-Nord kann dies derzeit beobachtet werden.

„Gentrification: The reinvestment of capital at the urban centre, which is designed to produce space for a more affluent class of people than currently occupies the space“

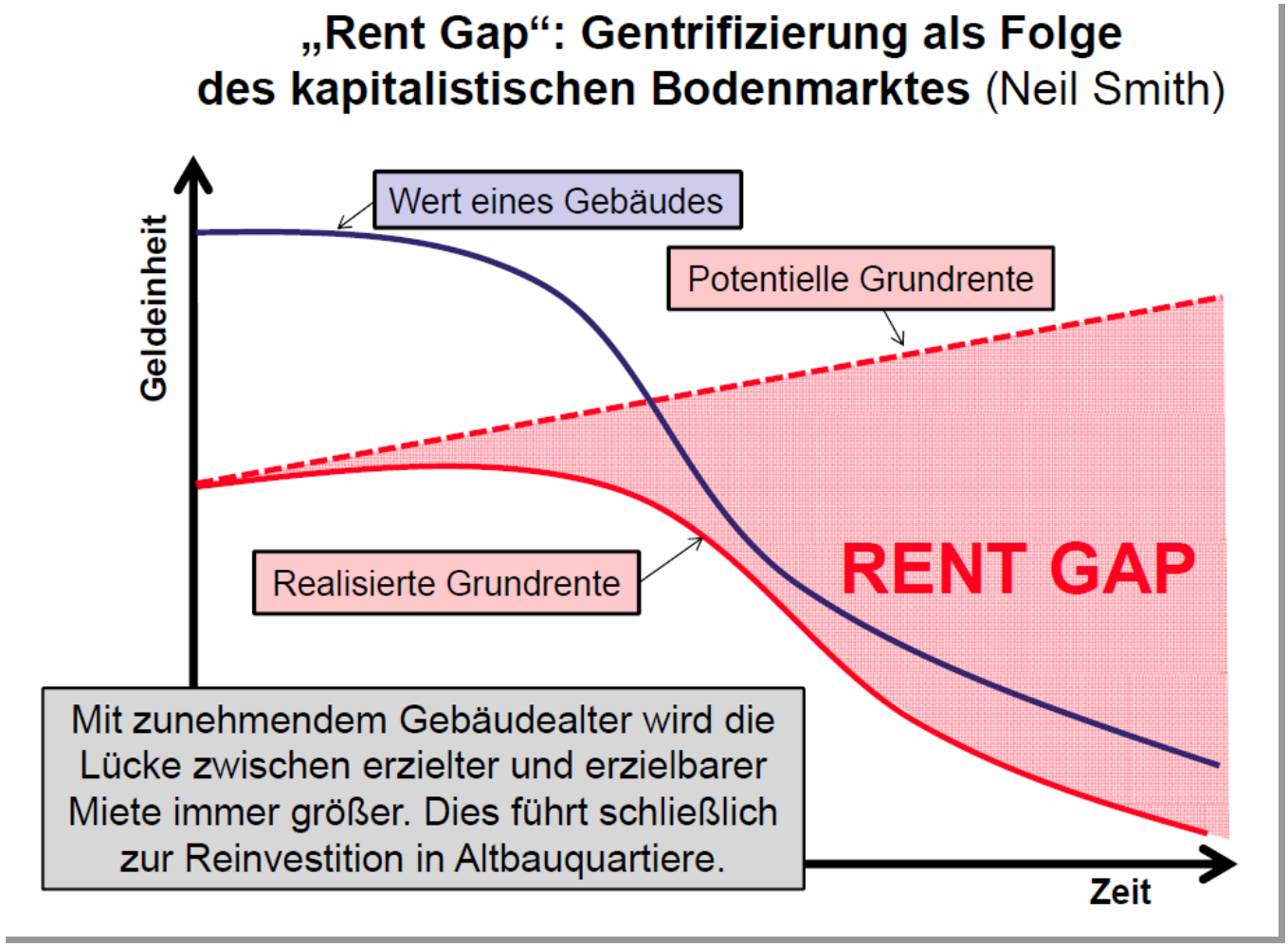
(Neil Smith 2000)

Neil Smith definiert Gentrifizierung so:

Gentrifizierung:
Das erneute Investieren von Kapital in das städtische Zentrum mit dem Zweck, Raum für eine wohlhabendere Klasse zu schaffen als die, die den Raum zurzeit besetzt.

(Übersetzung selbstgemacht und ohne Gewähr, d.Red.)

Von hier aus kommt er zur *Mietlückentheorie (Rent Gap):*



Übersicht:

Es gibt verschiedene Modelle, nach denen der Prozess eingestuft, beobachtet, bewertet werden kann.

Nachfrageorientierte Erklärungsmodelle: Gentrification als Folge veränderter Wohn-präferenzmuster von Teilen der Mittelschicht

- Doppelter Invasions-Sukzessions-zyklus (Pioniere verdrängen „Alt-eingesessene; Gentrifier ver-drängen Pioniere)
- Konkurrenz um mittelpreisige Wohnviertel („B-Quartiere“) ver-schiedener Bewohnergruppen

Anbieterseitige Erklärungsmodelle: Gentrification als Folge des kapitalistischen Bodenmarktes

- Rent-Gap Ansatz: Reinvesition in Quartiere, in denen aufgrund der Lage höhere Mieten realisiert werden können
- Value-Gap Ansatz: Verkaufserlöse von Altbauten sind deutlich höher als Mieteinnahmen, was Um-wandlungen von Miet- in Eigentums-wohnungen attraktiv macht

Wenn der Stadtteilrat sich engagieren möchte, ist es gut, gerade die Modelle zu beachten, die die Seite der Investoren berücksichtigen (*Rent Gap* und *Value Gap*), weil diese erklären, was die Beweggründe auf dem Immobilienmarkt sind.

Zusammenfassung:

Vier „Dimensionen“ der Gentrification (Krajewski)

- bauliche Aufwertung: Reinvestitionen
- soziale Aufwertung: Austausch von Bevölkerungsgruppen
- funktionale Aufwertung: Ausdifferenzierung der Funktionen; insb. Ausbau des Gastronomieangebotes
- symbolische Aufwertung: Labelling als „Szenequartier“

„Tiefere“ Ursachen für Gentrification

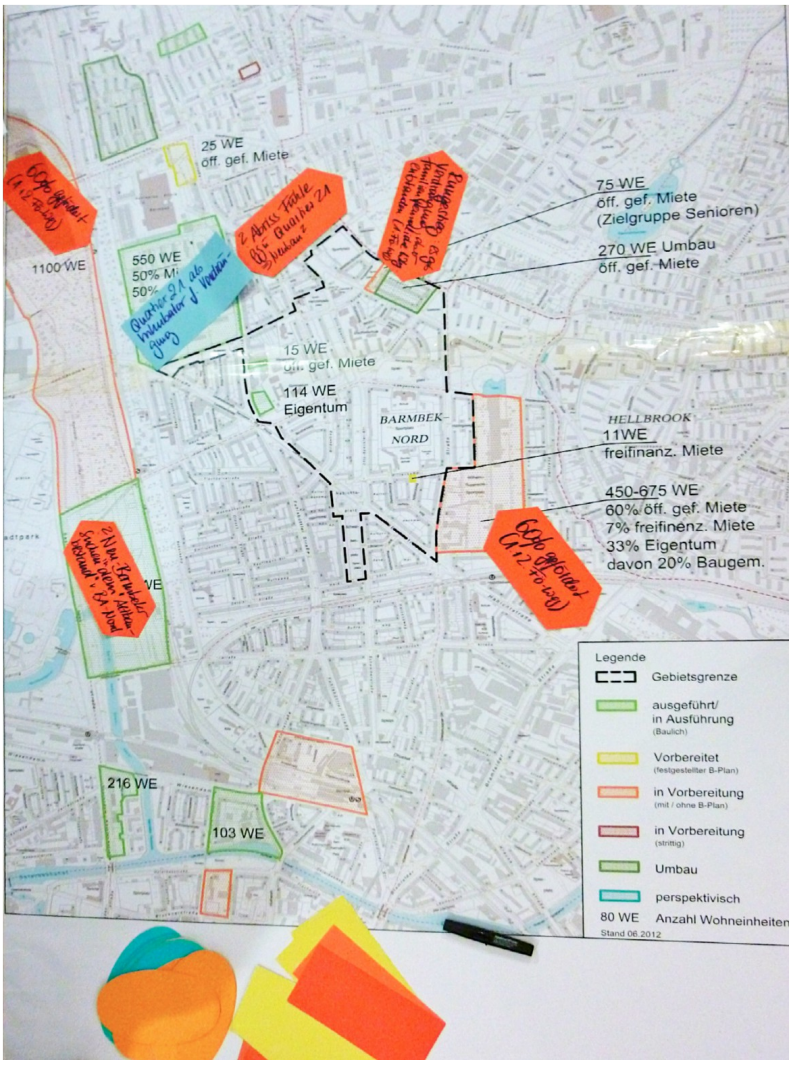
- **sozio-ökonomische Gründe: Wandel von Produktionsbedingungen, wenig regulierter Wohnungsmarkt**
- **gesellschaftliche Entwicklung: Wandel von Haushaltsstrukturen und Wohnpräferenzmustern, Rollenmustern etc.**
- **politische Ursachen: Wohnungsbaupolitik, soziale Ungleichheit**

Gentrification ist…

- **die Wiederentdeckung des innenstadtnahen Wohnens durch Teile der Mittelschichten**
- **eine Folge des kapitalistischen Bodenmarktes**
- **„Stadterneuerung“ ohne Einsatz öffentlicher Mittel**

4. Was passiert in Barmbek-Nord?

Die Teilnehmer sammeln ihre Beobachtungen und Einschätzungen zum Thema.



- Es gibt Gerüchte, dass die Ladenzeile ggü. dem Quartier 21 ganz oder teilweise abgerissen werden könnte. Neubau? Wohnungen? Was für Geschäfte? Zu welchen Konditionen?
- Ist das Quartier 21 ein Inkubator – eine förderliche Umgebung – für Gentrifizierung?
- Bleiben die zugesagten 60 % geförderter Wohnungsbau im Pergolenviertel? Wie verteilen sie sich auf ersten und zweiten Förderweg?
- Bleiben die zugesagten 60 % geförderter Wohnungsbau im Gebiet Dieselstraße? Wie verteilen sie sich auf ersten und zweiten Förderweg?
- Rungestieg: Hier ist *Verdrängung* erfolgt (wenn auch zugunsten von erwünschten familiengerechten Wohnungen des 1. Förderwegs).
- Werden die Bewohner des Stadtparkquartiers ihrer Lage überdrüssig und drängen dann auf den echt Barmbeker Wohnungsmarkt?

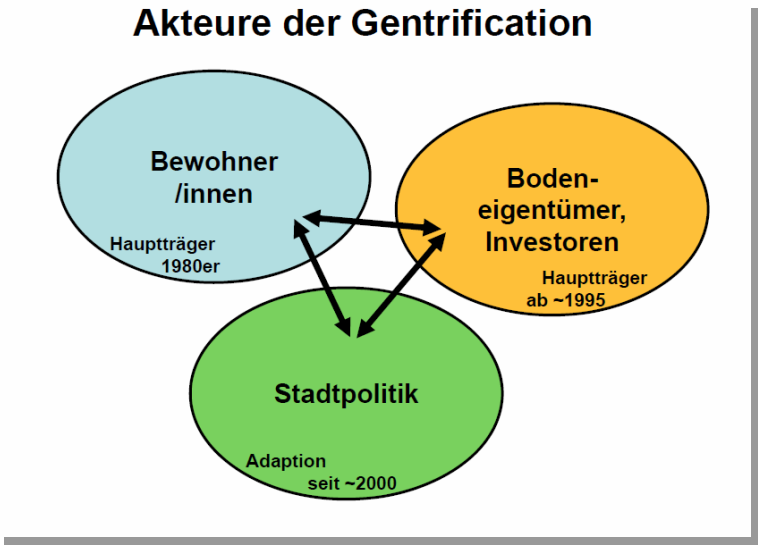
(Weiter auf der nächsten Seite)

- Bezahlbare familiengerechte Wohnungen fehlen.
- Auch von außerhalb Hamburgs ziehen viele Menschen zu.
- Kommt der Abriss von Wohnungen zugunsten von Wohnungs-Neubau?
- Veränderungen erfolgen blockweise – entsprechend der Eigentumsstruktur
- Große Neubau-Gebiete haben Einfluss auf Barmbek-Nord.
- Bestandsvermieter orientieren sich an den Mieten im Neubau.

- Welche Rolle spielen Verbesserungen der öffentlichen Infrastruktur (Verkehr, Spielplätze, Grünanlagen, Kulturzentren etc.) bei der Gentrifizierung?

- Die Gewerbemieten sind hoch und steigen.
- Ladenleerstände beeinflussen die Vermietbarkeit (auch von günstigen Flächen) negativ.
- Alt-Barmbeker folgen nicht auf die Quartier-21-Seite (Beispiel Budni).
- REWE-Altstandort wird als „offenes Lager"für Online-Shop genutzt.
- Im mittleren und oberen Teil der Fuhle gibt es Leerstände. Dies sorgen aber nicht für einen Mietrückgang. Zwischennutzungen?

3. Wie steht Barmbek-Nord da?



Die Zuordnung Wilhelmsburgs zum Bezirk Hamburg-Mitte soll den "Sprung über die Elbe" unterstützen: Der zehn Kilometer lange Wasserbereich von der City über die HafenCity und Wilhelmsburg bis zum Harburger Binnenhafen soll neu gestaltet und an die Hamburger Stadtmitte angebunden werden. "Wichtig für uns ist, dass eine Aufwertung von Wilhelmsburg ohne Verdrängung der alteingesessenen Bewohner stattfindet", sagt Bezirksamtsleiter Markus Schreiber (SPD). "Wir möchten ihnen die Chance geben, sich durch Bildung für einen guten Job qualifizieren zu können, der ihnen ein Wohnen im Stadtteil Wilhelmsburg ermöglicht." Das sei eine anspruchsvolle Aufgabe.

Hamburger Abendblatt, 22.9.2008

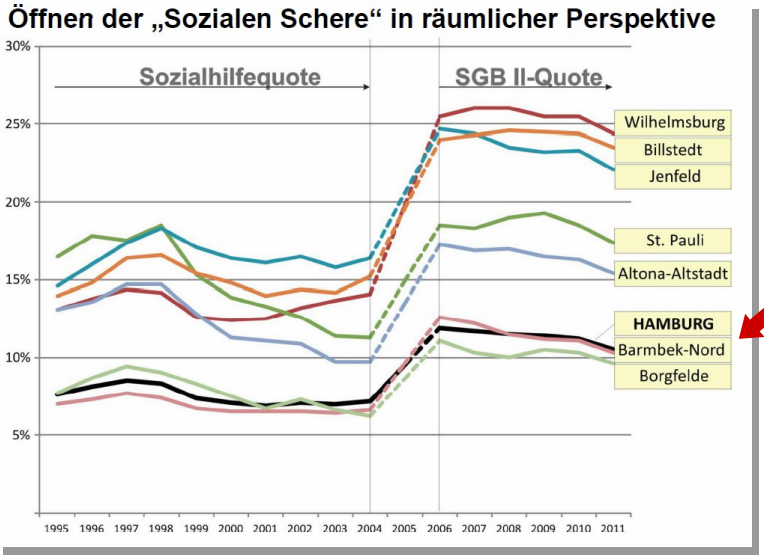
Barmbek-Nord im Kontext
/ Dr. Thomas Pohl

Die drei Akteursgruppen der Gentrifizierung sind immer im Spiel.
Ihre Rollen waren aber in den letzten Jahrzehnten unterschiedlich verteilt.

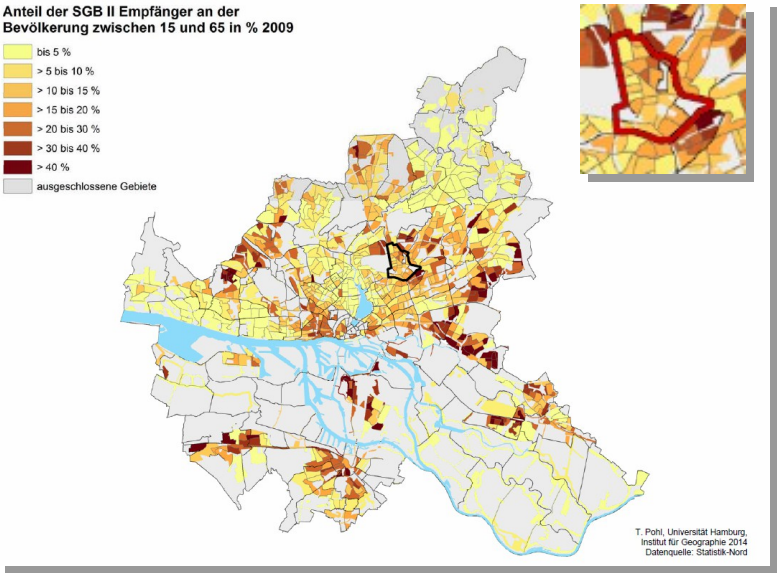
Spätestens mit den Konzepten *Sprung über die Elbe* (Gewinnung neuer urbaner Gebiete im Hafen- und Süderelbe-Bereich) und *Wachsende Stadt* (Steigerung des kommunalen Einkommensteuer-Aufkommens durch Zuzug) ist die Stadt Hamburg zum aktiven Betreiber von Gentrifizierung geworden.

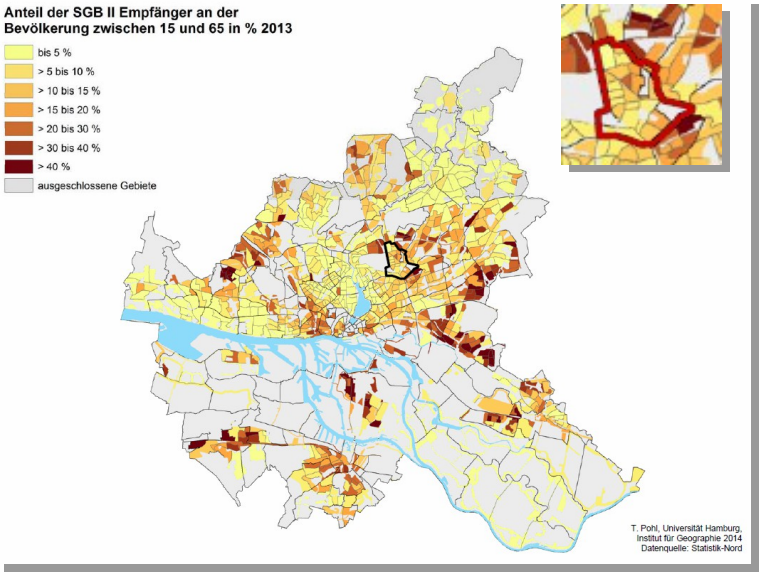
Beispiel:
Herr Schreiber schlägt 2008 sozusagen eine Verdrängung ohne Verdrängung vor:
Nicht andere Bewohner ziehen ein, sondern die dort Wohnenden ändern sich so, dass sie eine neue Bewohnergruppe darstellen Ihre Einkommenswerte lassen dann Wilhelmsburg vom D-Quartier zum B-Quartier (vgl. S. 7) werden.

Barmbek-Nord im Hamburger Vergleich



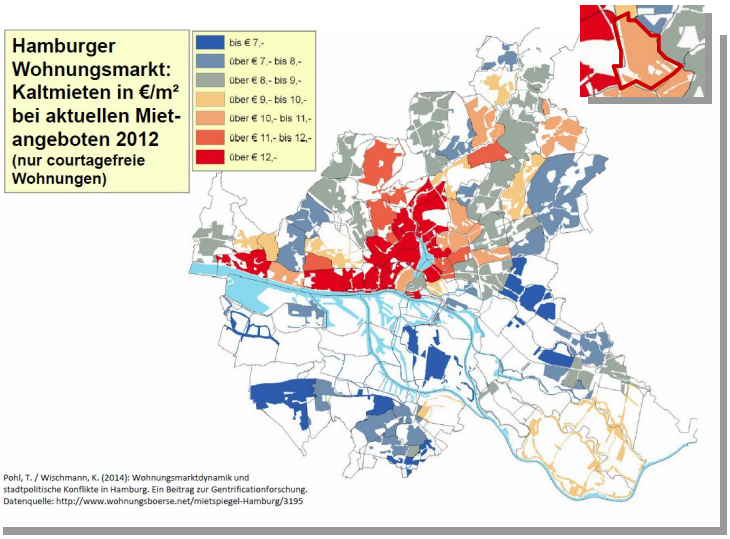
- Ein Indikator für die im Stadtteil vorhandene Armut ist die Sozialhilfe/SGB II-(Hartz4)-Quote.
  Hier liegt Barmbek-Nord nah am Hamburger Durchschnitt.





- Ein Vergleich der Zahlen in den einzelnen statistischen Gebieten im Stadtteil zeigt, dass zwischen 2009 und 2013 der Anteil der SBG II-Empfänger leicht gesunken ist,die Entwicklung aber sehr langsam verläuft.
- Wenn man ganz Hamburg betrachtet, wird erkennbar, dass eine sehr langsame Verschiebung der Einkommensschwachen an den Stadtrand im Süden, Osten und Westen stattfindet, wo sich die Armut ohnehin schon konzentriert.

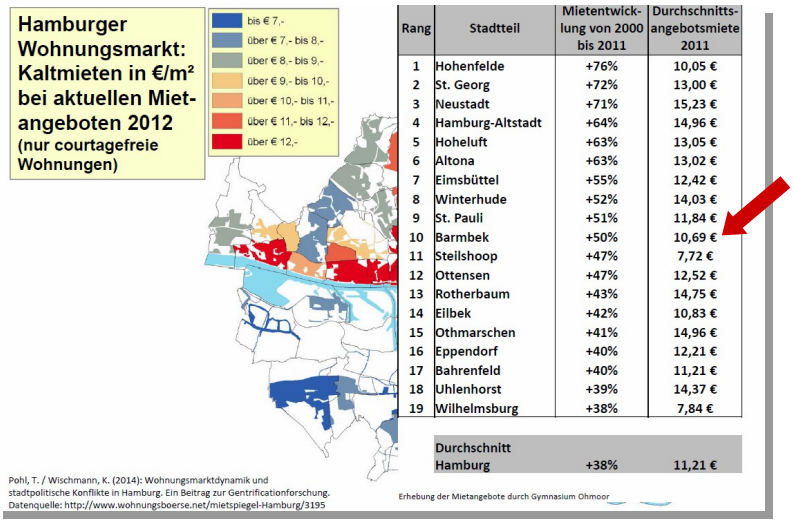
Barmbek-Nord im Hamburger Vergleich



- Ein Beispiel für Mieten sind die Preise der auf dem freien Markt (!) ohne Courtage (!) angebotenen (!) Wohnungen.

  (Keine Aussage über Bestandsmieten oder genossenschaftliche Angebote oder Makler-Angebote, aber ein vager Orientierungswert.)

  Barmbek liegt hier zwischen den üblichen Preisen der innerstädtischen Wohngebiete und den günstigeren Mieten weiter draußen.



Rang	Stadtteil	Mietentwicklung von 2000 bis 2011	Durchschnittsangebotsmiete 2011
1	Hohenfelde	+76%	10,05 €
2	St. Georg	+72%	13,00 €
3	Neustadt	+71%	15,23 €
4	Hamburg-Altstadt	+64%	14,96 €
5	Hoheluft	+63%	13,05 €
6	Altona	+63%	13,02 €
7	Eimsbüttel	+55%	12,42 €
8	Winterhude	+52%	14,03 €
9	St. Pauli	+51%	11,84 €
10	Barmbek	+50%	10,69 €
11	Steilshoop	+47%	7,72 €
12	Ottensen	+47%	12,52 €
13	Rotherbaum	+43%	14,75 €
14	Eilbek	+42%	10,83 €
15	Othmarschen	+41%	14,96 €
16	Eppendorf	+40%	12,21 €
17	Bahrenfeld	+40%	11,21 €
18	Uhlenhorst	+39%	14,37 €
19	Wilhelmsburg	+38%	7,84 €
	Durchschnitt Hamburg	+38%	11,21 €

- Beim Vergleich der Preise über einen längeren Zeitraum wird ihre Entwicklung deutlich.

  Auch hier liegt Barmbek (Nord und Süd zusammen!) nah am Hamburger Durchschnitt, was die Preise angeht.
  Die Preise entwickeln sich aber so dynamisch (+ 50% in 10 Jahren), dass Barmbek im Mittelfeld der überdurchschnittlichen Steigerungen landet.
  (Durchschnitt: 38%)

Zusammenfassung:
Entwicklungen des Hamburger Wohnungsmarktes

- in fast allen innerstadtnahen Wohnquartieren Hamburgs findet derzeit eine Mietpreissteigerung statt, die deutlich über der allgemeinen Inflationsrate liegt, insb. aber über der Entwicklung der Lohne.

- die „Soziale Schere“ zwischen den Stadtteilen öffnet sich, wobei in der Tendenz eine Konzentration ökonomisch schwächerer Einwohner/innen am Stadtrand zu erkennen ist. („Peripherisierung“)

- Barmbek befindet sich in „guter Gesellschaft“ mit vielen anderen innenstadt-nahen Stadtteilen Hamburgs

- Ursachen für den engen Wohnungsmarkt in Hamburg sind derzeit vor allem
  a) der Zuzug junger Menschen in der Ausbildungs- und Berufsfindungsphase
  b) die Veränderung der Haushaltsstrukturen (kleinere Haushaltsgrößen)
  c) der nicht mit dieser Dynamik schritthaltende Wohnungsbau
  d) der Rückgang der Zahl öff. geförderter Wohnungen durch Auslaufen der Bindung

4. Gibt es Steuerungs-möglichkeiten?
(Was können wir tun?)

Vier Arbeitsgruppen arbeiteten parallel an den Fragen zur möglichen Einflussnahme des Stadtteilrats.

Arbeitsfragen

- Wie können Gentrifizierungsprozesse hier beeinflusst werden?
  Was kann beschleunigend oder verlangsamend wirken?
- Welche Voraussetzungen benötigt es dazu?
- Wer muss aktiv(iert) werden?

Ergebnisse Gruppe 1

- Bewertung des Prozesses Standortbestimmung
- Betroffene, Berater, Neuhinzugezogene, Politik und moderate Eigentümer
- Gesprächsebene mit der Politik öffnen
- Bewusstsein schärfen für das Thema
- Vernetzung
- Informationen weitergeben auf verschiedenen Wegen, veröffentlichen
- 1. Workshop durchführen
  2. Dokumentation mit Abstract > Netz > Druck?
- Infostand an der Fuhle Werbung für den Stadtteilrat als Kreis der Sensiblen
- Juristisch: Miet(er)recht / Mieterhilfe einbinden / Anlaufstelle für Bedrohte
- Stärkung des Stadt.Teil.Rates: mehr Mitglieder / Mitglieder m.m.M. / häufigere Treffen :-)
- ACHTUNG bei
  - Abriss von Bestand
  - 60%-Zusammensetzung

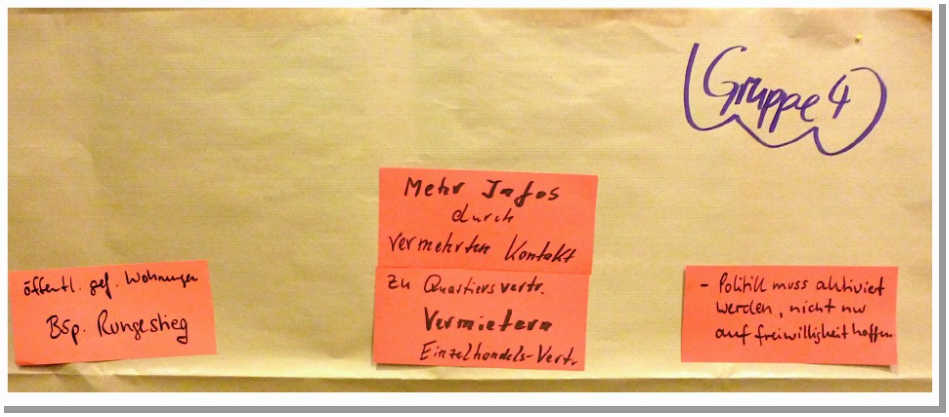
Ergebnisse Gruppe 2

Ziele:

- Veränderung : Ja
  Verdrängung: Nein
- Mehr öffentlich geförderter Wohnraum
- Brücken bauen zwischen Bestand und Neubauten / Bewohnern
  Gemeinsame Aktionen / Feste /Sport
- Gesetzliche Regelung zur Deckelung von Gewerbemieten

Einflussmöglichkeiten:

- Stärker den Dialog mit der Politik suchen (Wohnungsbaupolitik)
- Durch öffentliche Diskussion das Bewusstsein für Prozesse im Stadtteil schaffen
- Gemeinsame Aktionen, Feste, Sportveranstaltungen „Offener Adventskalender"



Ergebnisse Gruppe 4

- Öffentlich geförderte Wohnungen, Bsp. Rungestieg
- Mehr Infos durch vermehrten Kontakt zu
  - Quartiersvertretern
  - Vermietern
  - Einzelhandelsvertr.
- Politik muss aktiviert werden, nicht nur auf Freiwilligkeit hoffen

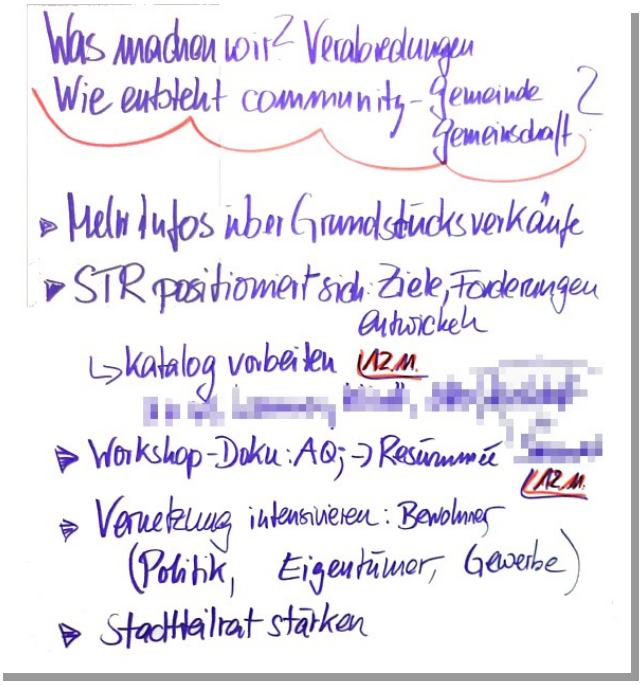
Ergebnisse Gruppe 3

Beschleunigend:
- Lage, z. B. am Kanal
- Intakte Infrastruktur
- Erfolgreiche Durchsetzung von spekulativen Neubauten im Quartier

Verlangsamend:
- Wiedereinführung der Stellplatzschutzpflicht
- Verbot des Abrisses von bezahlbarem Wohnraum und Ersatz der Wohnblocks durch (spekulativen) Neubau

Voraussetzung:
- Veröffentlichung der Grundeigentümer und jeder Änderung
- Info <u>vor</u> Entscheidungen von Bauplänen

Aktiviert werden:
- Bewohner „normal" und „organisiert"
- Lokalpolitik



5. Verabredungen
(Nächste Schritte)

(Vorab eine Nachbemerkung von Herrn Pohl: Der englische Begriff *community* hat im Deutschen mehrere Bedeutungen. Er kann als *Gemeinde* (sowohl *Kommune* als auch kirchlich), aber auch *Gemeinschaft* (neudeutsch auch *Szene)* übersetzt werden.)

- Es werden mehr Infos zu Grundstücksverkäufen benötigt.
- Der Stadtteilrat sollte sich zum Wandel in Barmbek-Nord positionieren: Ziele und Forderungen entwickeln.
  >>> Zur Entwicklung eines möglichen Forderungskatalogs, den der STR dann übernehmen kann, wird spontan ein Arbeitskreis gegründet. Ziel-Idee: 12.11.14 (nächste Sitzung).
- Der Workshop sollte gut dokumentiert werden.
  >>> Moderation und fachliche Begleitung stellen ihre Materialien zur Verfügung.
  >>> eine Arbeitsgruppe verfasst die Dokumentation zum 12.11.
- Die Vernetzung mit den Akteuren im Stadtteil (Politik, Eigentümer, Gewerbe) soll intensiviert werden.
- Der Stadtteilrat soll gestärkt werden (vgl. S. 17-19)

Abschlussrunde / Bewertung:
Der Workshop wurde als interessant und gewinnbringend eingestuft. Weitere Workshops würden begrüßt.

Für die Dokumentation: J. Kirchhoff, U. Smandek
>>Diese Dokumentation kann unter www.Barmbek-Nord.info heruntergeladen werden <<