

Gentrifizierung aus sozial-ökonomischer Sicht Wüest & Partner

Gentrifizierung – sozialverträgliche Stadtteilentwicklung
Fachtagung am 17.11.2011, Kolpinghaus Frankfurt am Main

Dr. Christoph Zaborowski

Geschäftsführer W&P Immobilienberatung GmbH Frankfurt

Partner Wüest & Partner AG Schweiz

Folie 1

07.11.11



Folie 2

07.11.11



The thousands of tourists enjoying their capuccinos and aperitivos in the piazza are probably not aware that it was in this very area that 'cardo' and the 'decumanus maximus' (the heart of Roman Florence) were conjoined and that the inscription relates in fact to the revanchism of the city's elite of that time. Amongst the so-called 'squalor' had been demolished the Jewish ghetto, the *Mercato Vecchio*, and an important part of the economic structure of central Florence. This case is not isolated; similar processes affected other southern European cities before and after this year.

PETSIMERIS P., 2005, "Out of squalor and towards another urban renaissance? Gentrification and neighborhood transformations in southern Europe", in: R. Atkinson and G. Bridge (eds), *Gentrification in a Global Context; The new urban colonialism*, Routledge, Oxon and New York, 240-255.

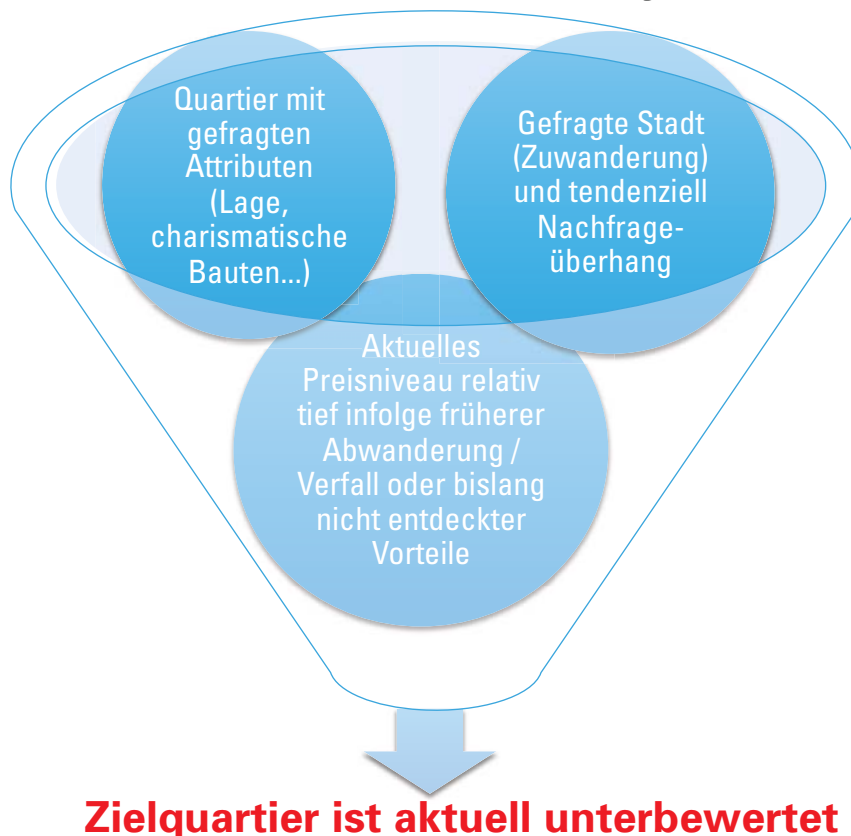
Gentrifizierung: Was ist das?

Es geht um die Verdrängung von Menschen mit geringeren Einkommen aus ihren Wohnvierteln durch steigende Wohnungspreise und –mieten, welche durch den Zuzug Personen mit höheren Einkommen forciert werden.

Vereinfachter Prozess der Gentrifizierung



Sozio-ökonomische Voraussetzungen

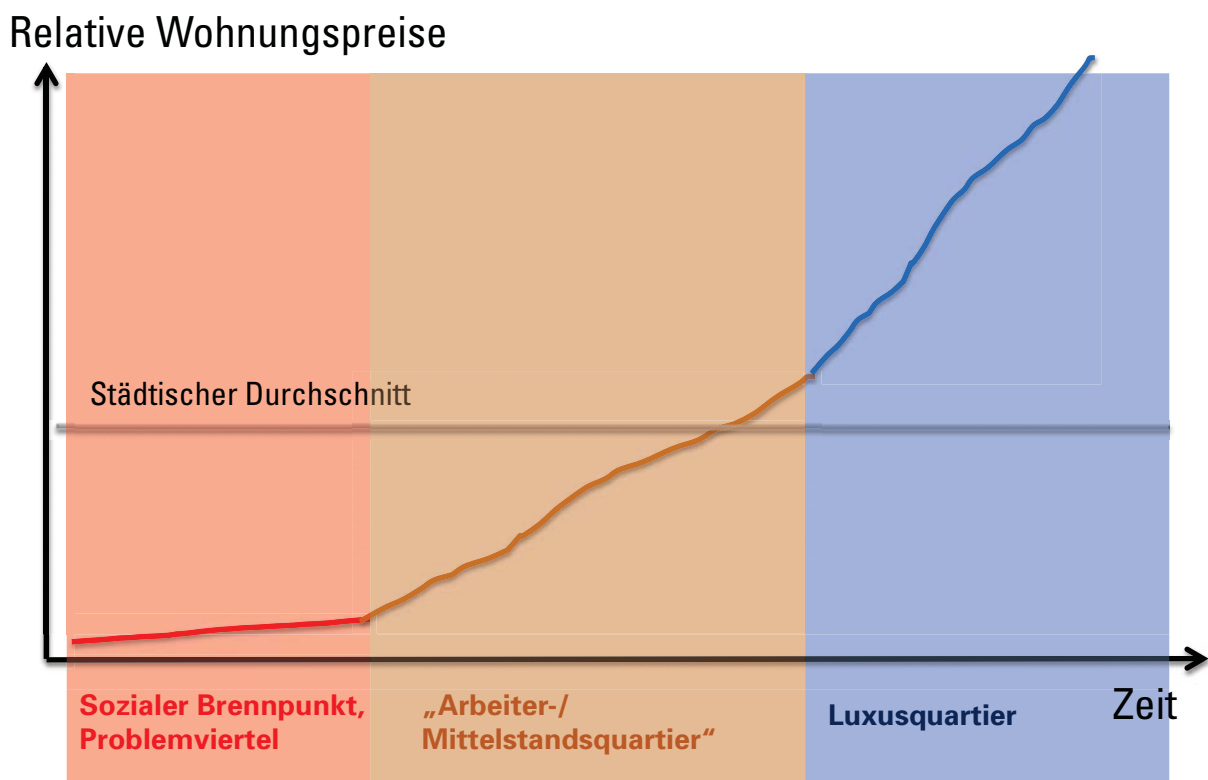


Die Nachfrage nach Immobilien und Grundstücken im „unterbewerteten“ Quartier steigt und damit auch der Anreiz für Investoren hier zu investieren.

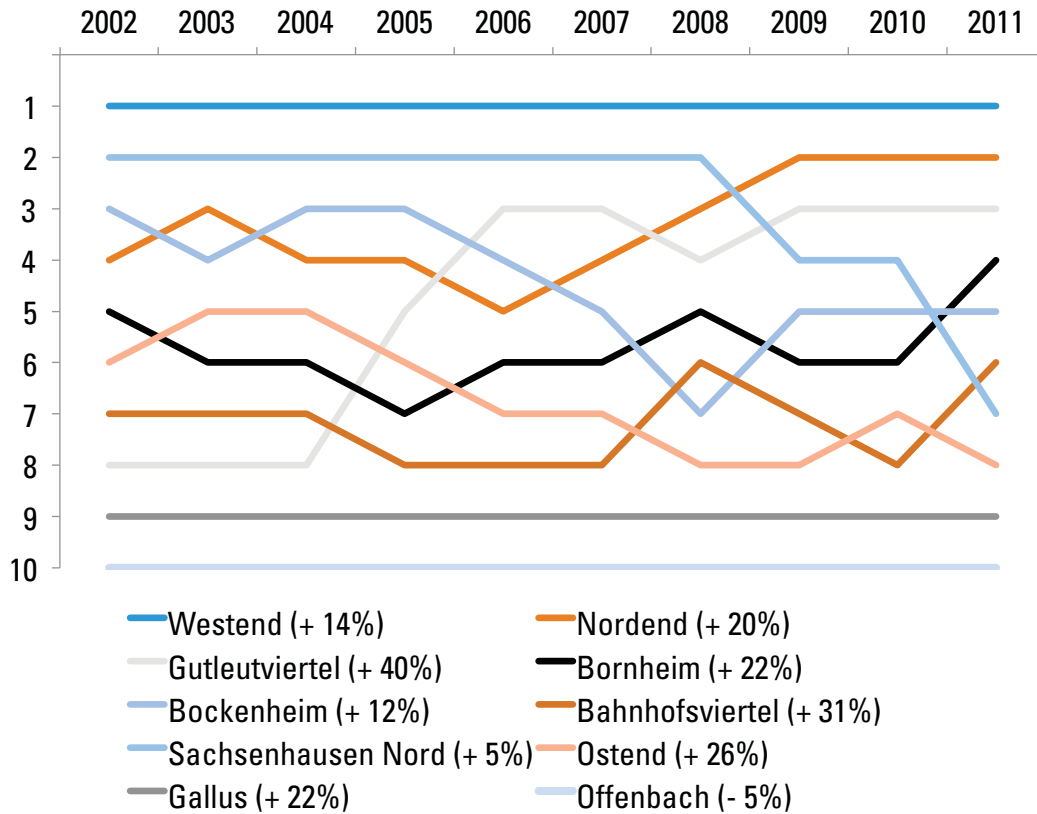
In der Folge gewinnt das Quartier weiter an Image und die Nachfrage und letztendlich die Preise steigen weiter.

„Alte“ Anwohner resp. Menschen mit tieferen Einkommen werden eventuell verdrängt.

Gewünschte vs. unerwünschte Gentrifizierung Wüest & Partner



Rangliste der Frankfurter Stadtteile: Miethöhe Wüest & Partner



Folie 11

07.11.11

Sind es immer böse Spekulanten?

Wüest & Partner

In der Regel ist es ein Spiel von Angebot und Nachfrage.

Baulich notwendige Sanierungen oder energetische Anforderungen führen zwangsläufig zu höheren Mieten.

Was ist das Problem?

Wüest & Partner

Im Grunde ist die Gentrifizierung ein uralter und fast „natürlicher“ Prozess.

Ständiger Wechsel von Angebot und Nachfrage führt zu laufenden Anpassungen in den Märkten.

Die Städte erfahren dadurch laufend Entwicklungsschübe!

Ganz so einfach ist es doch nicht...

Wüest & Partner

Im Einzelfall gibt es soziale Härten bei Personen, die wegziehen müssen!

Eine steigende Entfernung zum Arbeitsplatz für Geringverdienende kann die Folge sein (Ökologie?).

Es droht eine Monokultur in besonders gefragten Städten und Quartieren.

Mietpreisfixierung

- + Keine Steigerung resp. kontrollierte Steigerung
- Verdrängung von Investoren mit der Folge zu geringer Investitionen
- Wie wird knapper Wohnraum verteilt, wenn nicht mit dem Preismechanismus?

Städtisches Eigentum / Genossenschaften

- + Kontrollierte Investitionen mit Kostenmiete
- Hat die Kommune ausreichend Finanzen?
- Verdrängung des privaten Kapitals
- Löst es das Problem von Überschussnachfrage?

Wohngeld

- + Punktgenaue Subjektförderung
- Kann es sein, dass die öffentliche Hand Mietzahlungen im Luxusquartier subventioniert?
- Verstärkt evtl. den Effekt der Preissteigerungen
- Wer ist empfangsberechtigt?

Günstiger Bauen

- + Die Chance auch mit Sanierungen und Neubauten weiterhin bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können
- Vereinbar mit den Bauvorschriften?
- Gefahr, dass dennoch die Mieten überproportional steigen und schlicht Eine Überrendite abgeschöpft wird.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Wüest & Partner

W&P Immobilienberatung GmbH
Am Salzhaus 2
D-60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 2193 888 0
Fax +49 69 2193 888 11
frankfurt@wuestundpartner.com

W&P Immobilienberatung GmbH
Neue Schönhauser Straße
D-2010178 Berlin
Tel+49 30 2576 087-10
Fax+49 30 2576 087-29
berlin@wuestundpartner.com

Wüest & Partner AG
Gotthardstrasse 6
CH-8002 Zürich
Tel. +41 44 289 90 00
Fax +41 44 289 90 01
zurich@wuestundpartner.com

Wüest & Partner SA
Rue de la Rôtisserie 1
CH-1204 Genève
Tel. +41 22 319 30 00
Fax +41 22 319 30 01
geneve@wuestundpartner.com