

Gentrifizierung – sozialverträgliche Stadtentwicklung

Fachtagung Frankfurt am Main – 17.11.2011



Erfahrungsbericht aus Berlin

Reiner Nagel

Reiner Nagel | 17. November 2011 – Fachtagung der Stadt Frankfurt am Main

Worum geht es? – Berliner Situation

Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung Berlins

Ziele und Instrumente

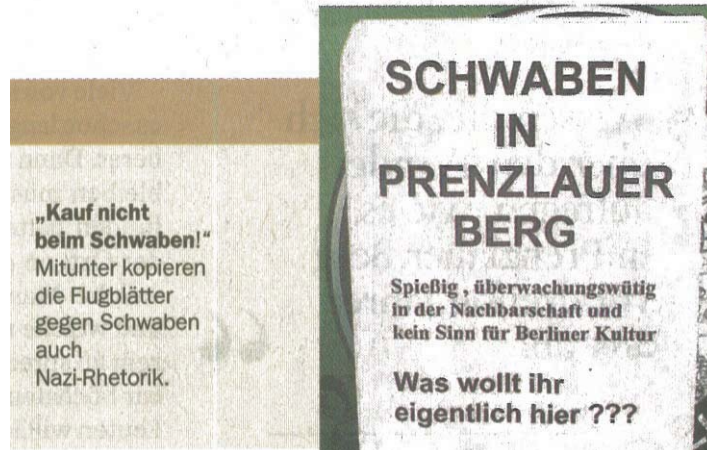
Bewertung

Reiner Nagel | 17. November 2011 – Fachtagung der Stadt Frankfurt am Main

Gentrification (von gentry = Adel): Sozialer und baulicher Wandel in einem städtischen Quartier, für den es zwei Gründe geben kann:

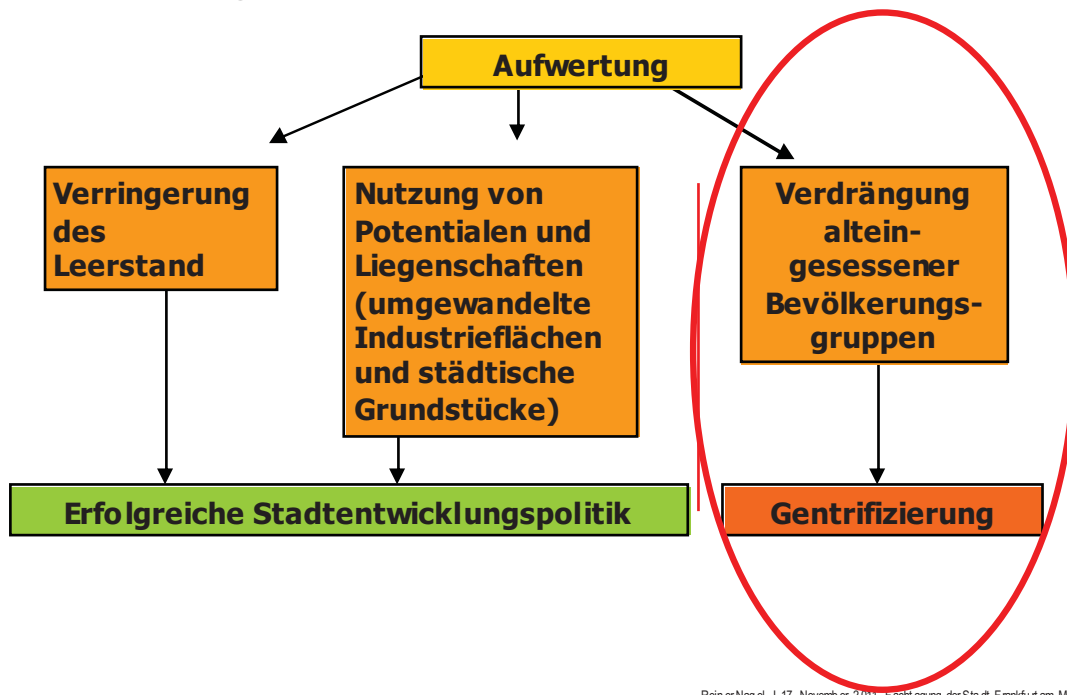
- a) von Verwertungsinteressen angetriebene Veränderung der Wohnqualität und der Bewohnerzusammensetzung, bei der Haushalte mit geringeren Einkommen aus dem Gebiet verdrängt werden;
- b) Wandel des sozialen Milieus in einem Quartier durch sozialen Aufstieg der Bewohner.

Hartmut Häussermann, Walter Siebel, Stadtsoziologie – Campus Verlag 2004



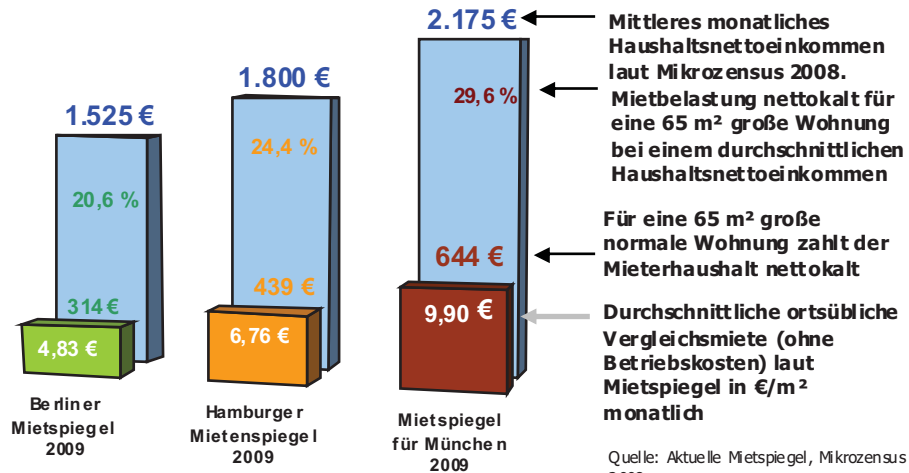
Reiner Nagel | 17. November 2011 – Fachtagung der Stadt Frankfurt am Main

Gentrifizierung als reales Problem?



Reiner Nagel | 17. November 2011 – Fachtagung der Stadt Frankfurt am Main

Berliner Mieten im Vergleich zu Hamburg und München



Reiner Nagel | 17. November 2011 – Fachtagung der Stadt Frankfurt am Main

Segregationstendenzen

Städtevergleich 2009

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt/M.	Nürnberg
Bevölkerung	3,36 Mio	1,74 Mio	1,35 Mio	0,65 Mio	0,49 Mio
Arbeitslosenquote	9,8%	6,5%	4,4%	5,7%	6,6%
SGB II-Quote bei Kindern	37,4%	23,7%	12,6%	31,8%	23%
Quote Migrationshintergrund	22,3%	19,1%	35,8%	37,8%	39,0%
Segregationsindizes (SI)*:					
SI Arbeitslosigkeit*	17,8	19,4	14,8	16,5	19,5
SI Kinderarmut*	41,7	39,2	27,5	34,2	33,4
SI Migrationshintergrund*	34,5	23,1	17,1	17,9	39,0

Der Segregationsindex (SI) besagt, wie viel % der Betroffenen umziehen müssten, damit es eine räumliche Gleichverteilung innerhalb der Stadt gäbe.

Quelle: Difu / res urbana (unveröffentlicht)

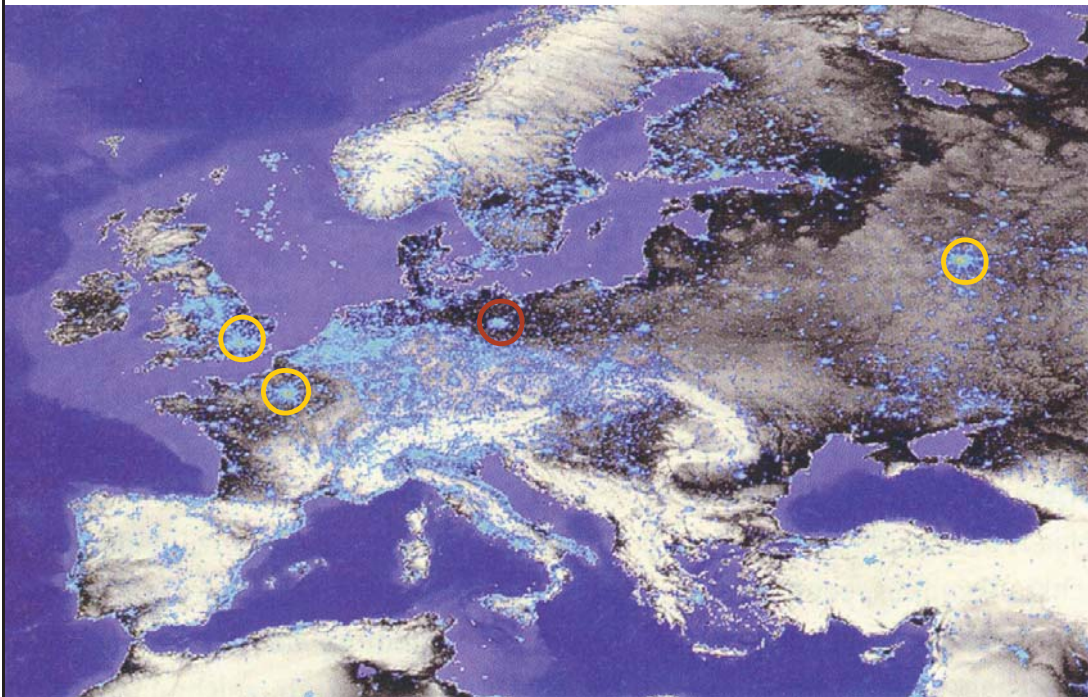
Reiner Nagel | 17. November 2011 – Fachtagung der Stadt Frankfurt am Main

Worum geht es? – Berliner Situation

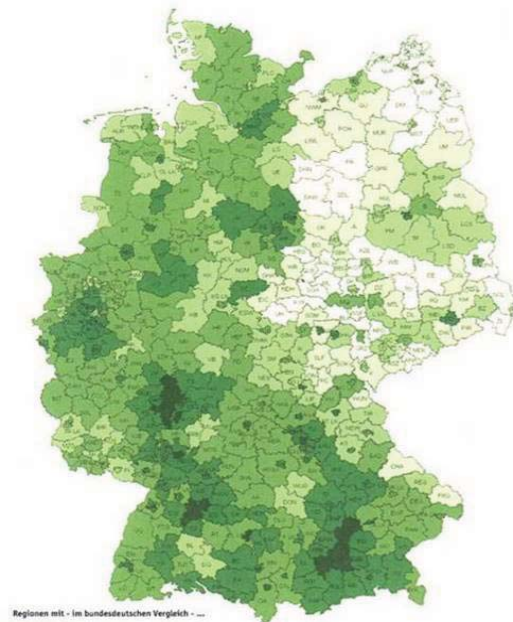
Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung Berlins

Ziele und Instrumente

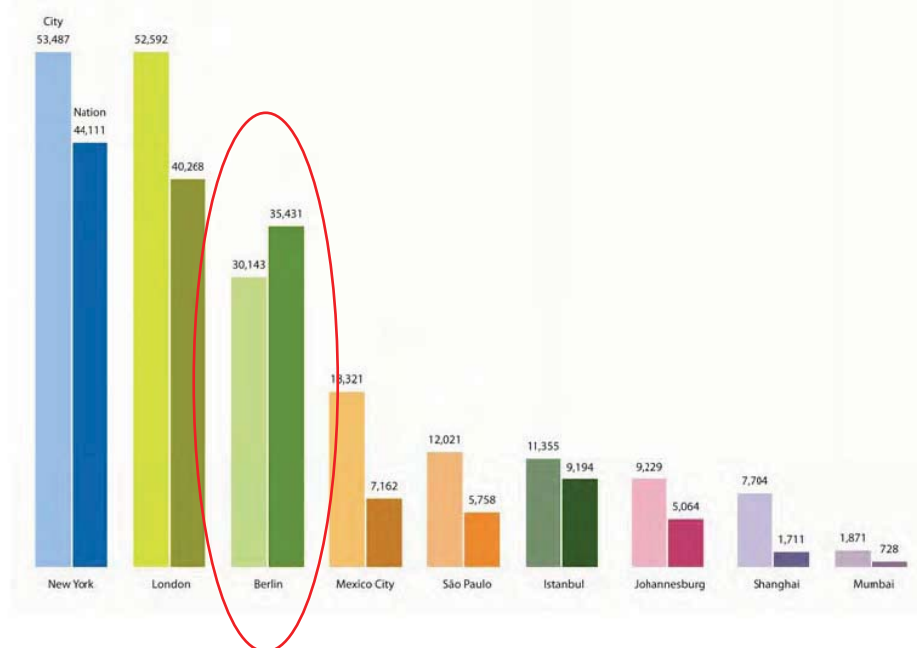
Bewertung



Wirtschaftliche Stärke - Regionenvergleich



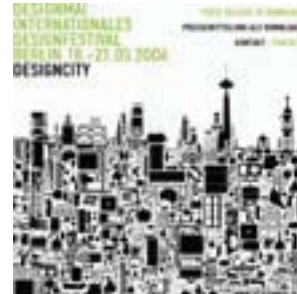
CITY VS NATIONAL GDP PER CAPITY



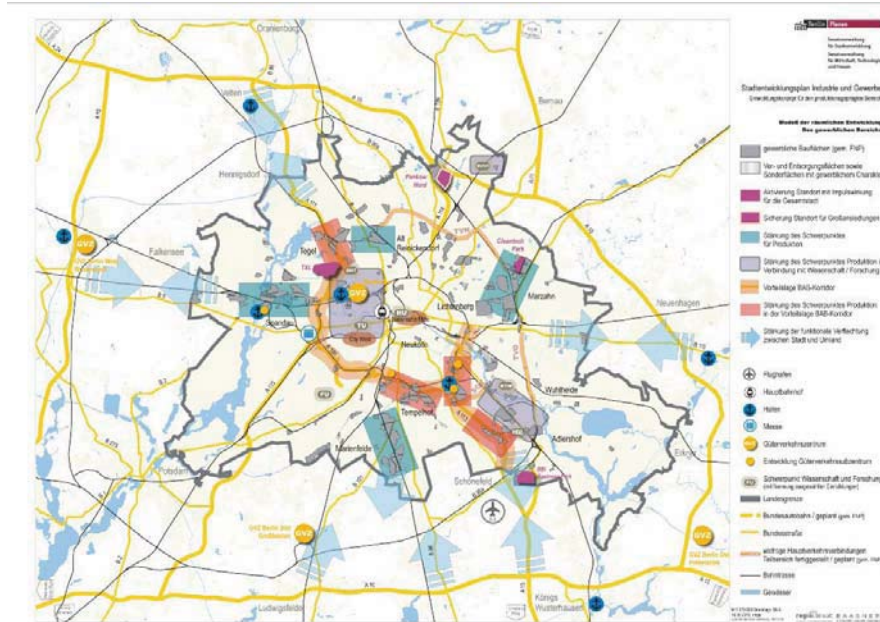


Kulturwirtschaft - Daten

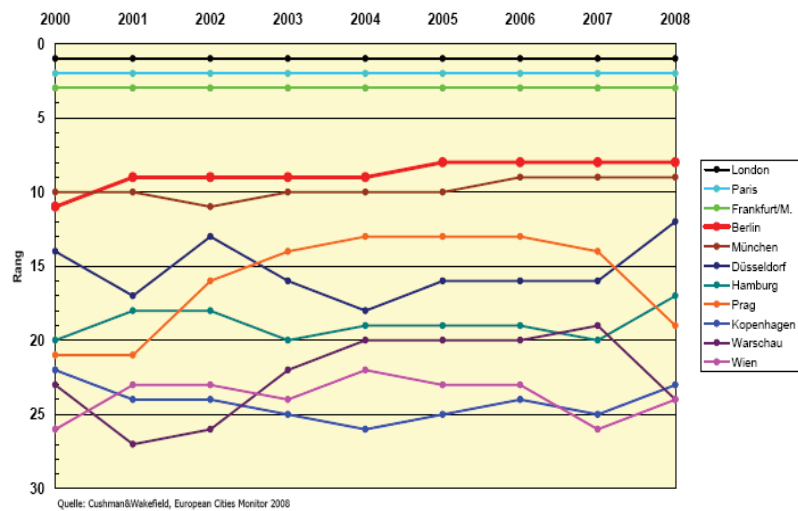
- Unternehmen: 22.600
- Umsatz: 18,6 Mrd. Euro
- BIP-Anteil: 20%
- Angestellte: 90.000 (8% SVP-Beschäftigte)
- Kulturbebeschäftigte: 167.000 Pers. (2005)



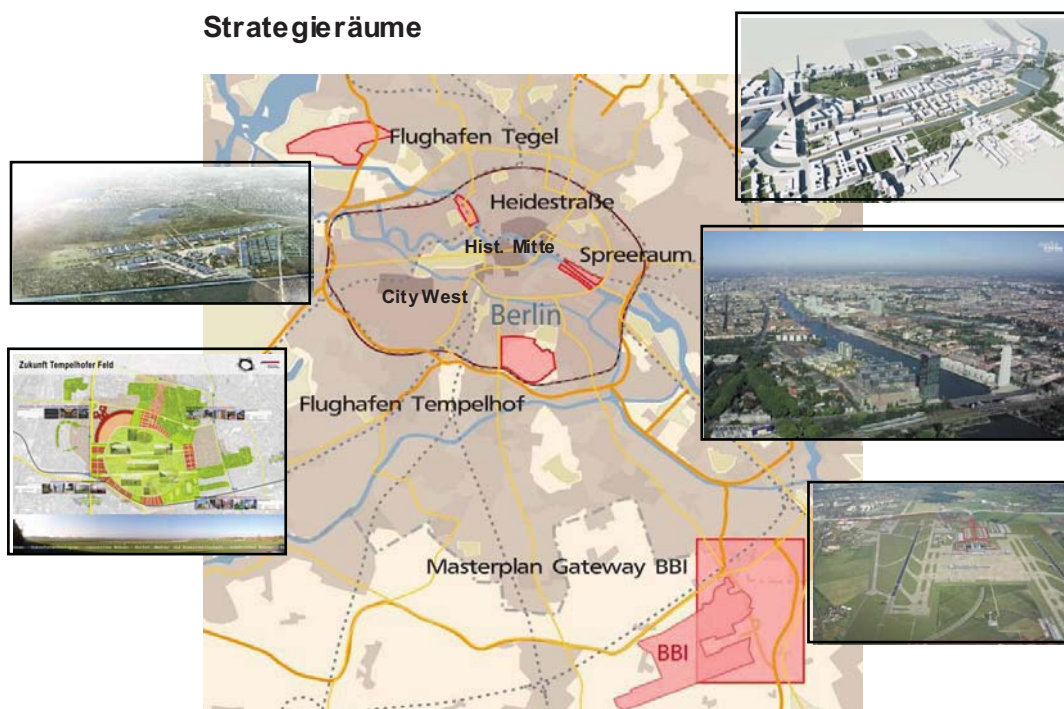
StEP Industrie und Gewerbe



Positionierung Berlins – „Best City to locate a business“



Strategieräume



Einheitsgemeinde – Zweistufige Verwaltung

3,43 Millionen Einwohner

450.000 Ausländer

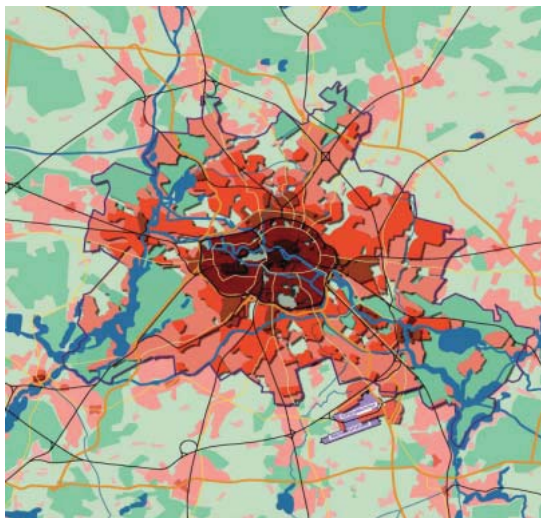
Arbeitslosenquote 13,5%

893 qkm

12 Bezirke mit Zuständigkeit für B-Pläne

1.882 Mio. Wohnungen

20 Mio qm Bürofläche



Strukturbild - Räumliche Entwicklung

-  Innenstadt mit City-Bereichen
-  Siedlungsflächen unterschiedlicher Dichte
-  Landschaftsräume

[illegible]

100

Bevölkerungsentwicklung 1991-2030 in 3 Varianten
Real bis 2007; Prognose ab 2008

Y-axis: Bevölkerungszahl (3.100.000 bis 3.700.000)
X-axis: Jahr (1990 bis 2030)

Legende:

- ▲ Variante Wachstum 2007
- Variante Schrumpfung 2007
- Variante Basis 2007

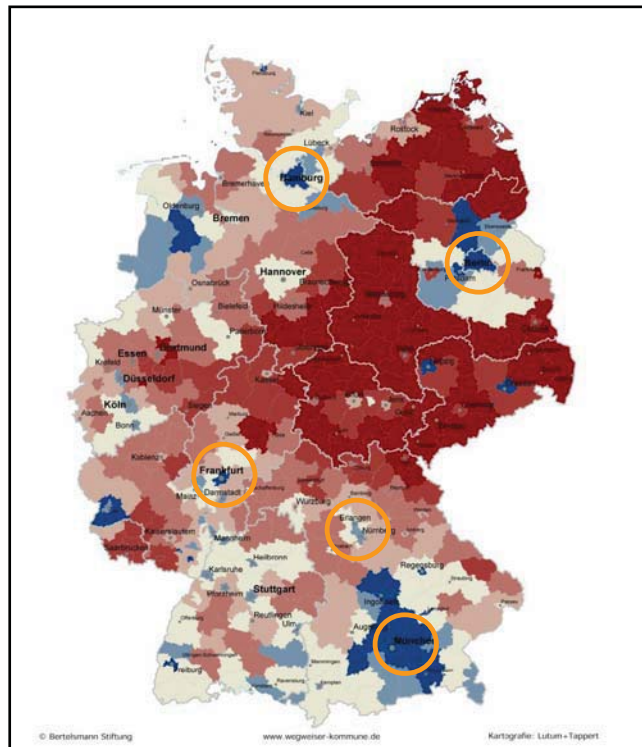
Box: Bevölkerungsstand am 31.12.2007

Rechtsseitige Markierungen:

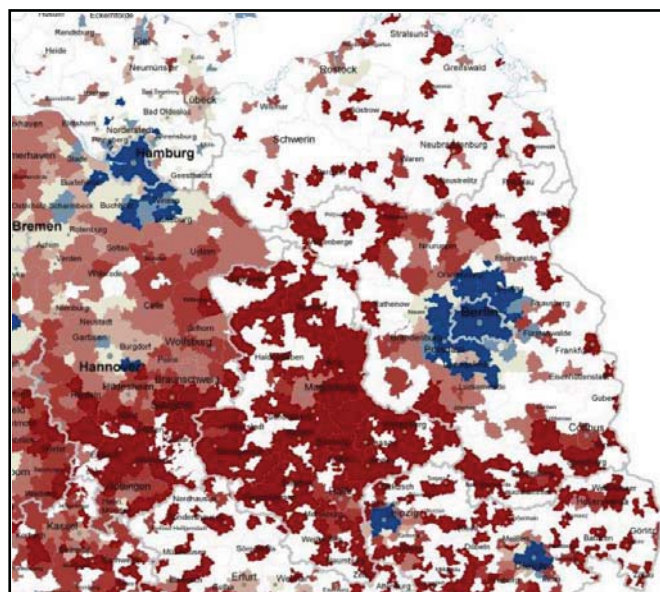
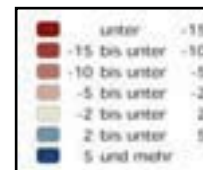
- + 179.000 Pers.
- + 60.000 Pers.
- 145.000 Pers.

Quelle: SenStadt-Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2007-2030

Reiner Nagel | 17. November 2011 – Fachtagung der Stadt Frankfurt am Main

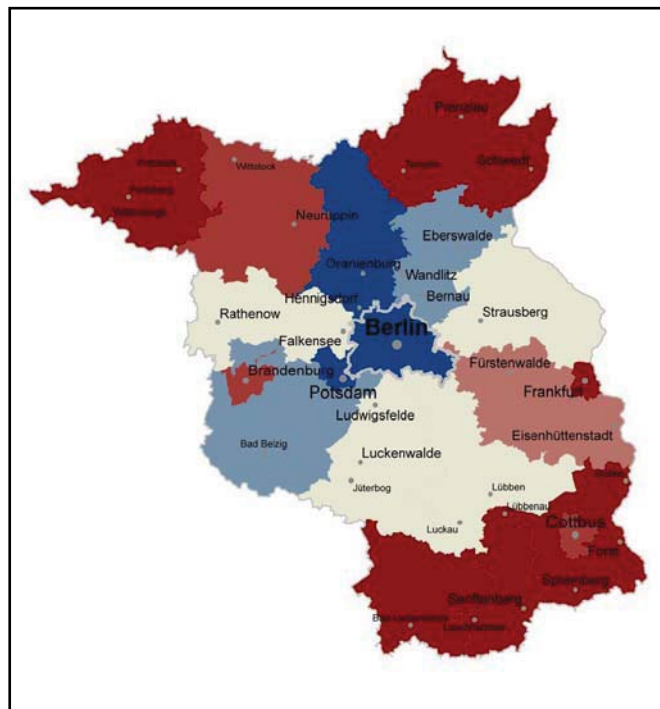


Bevölkerungsentwicklung
2009 bis 2030
in Landkreisen und
kreisfreien Städten (in %)



Bevölkerungsentwicklung
2009 bis 2030 in
Städten und Gemeinden
(nur Kommunen mit einer
Einwohnerzahl über 5000)

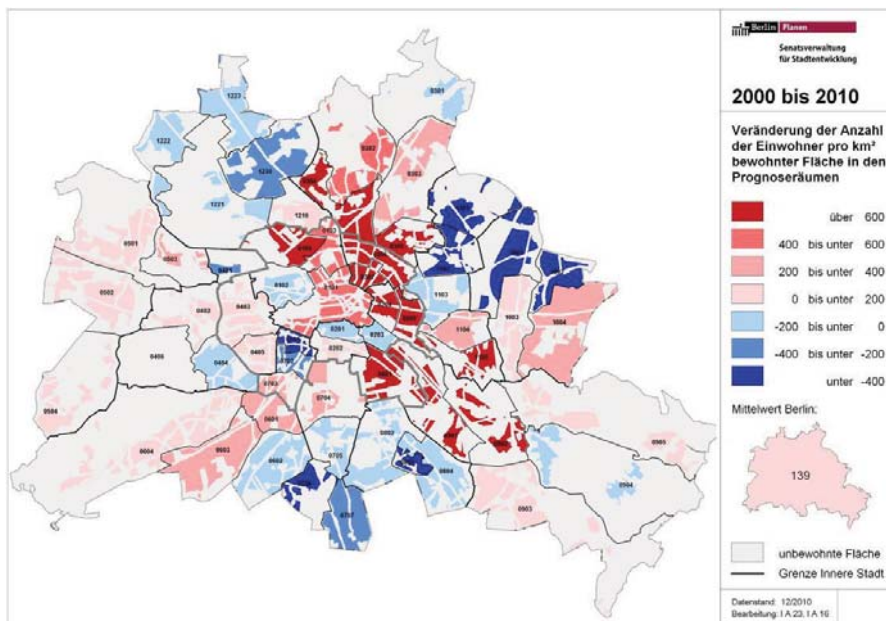




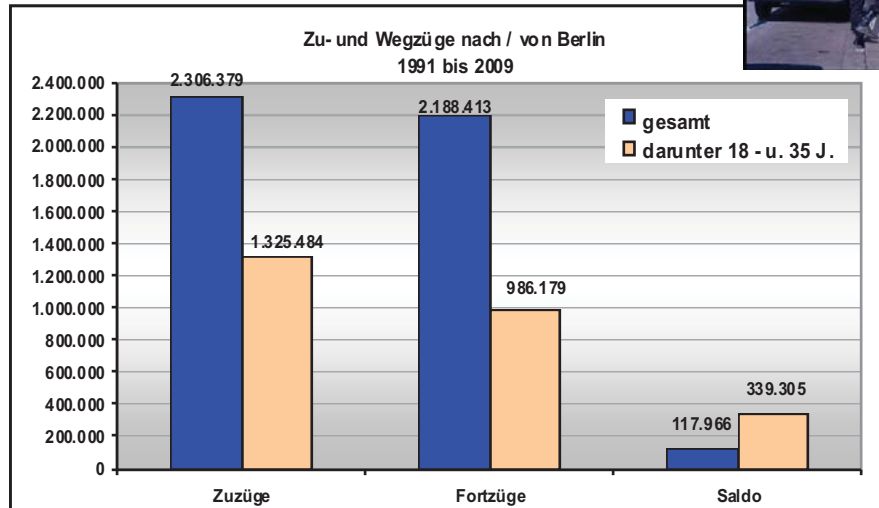
Bevölkerungsentwicklung
2009 bis 2030 in
Berlin und Brandenburg
(Landkreise und
kreisfreie Städte; in %)



Einwohnergewinne in der Innenstadt.



Stadt der Nomaden?!



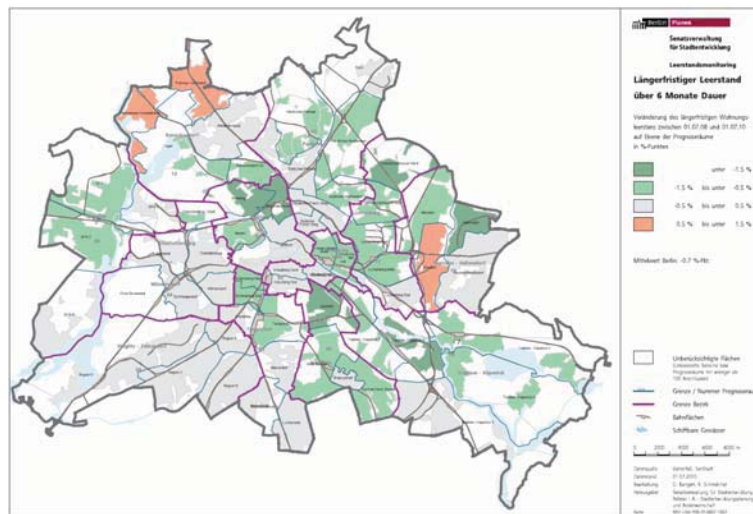
Berlin gewinnt jüngere Menschen.

Verhältnis Wohnungs- und Haushaltsstruktur



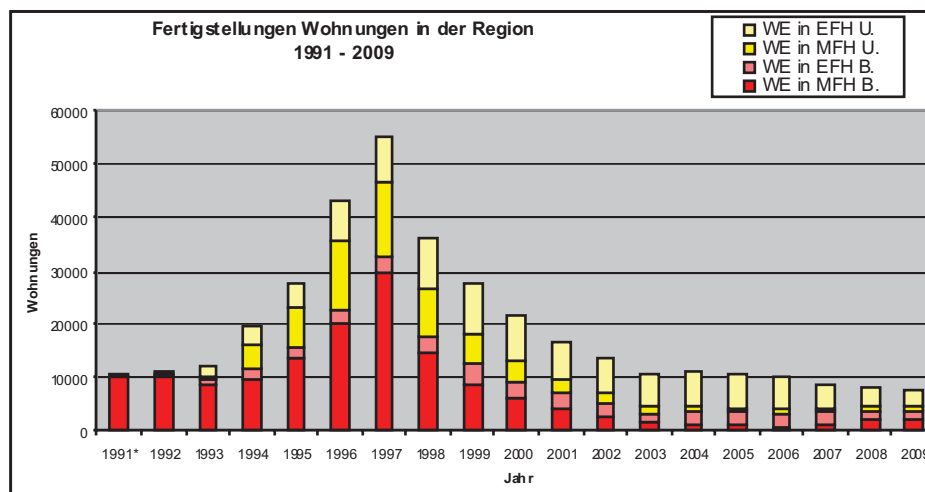
<u>Wohnungen</u>	<u>Anzahl</u>	<u>in %</u>	<u>Haushalte</u>	<u>Anzahl</u>	<u>in %</u>
mit 1-2 Wohnräumen:	971.380	51%	mit 1 Person:	1.074.300	54%
mit 3 Wohnräumen:	577.770	30%	mit 2 Personen:	587.900	30%
mit 4 Wohnräumen:	239.700	13%	mit 3 Personen:	176.600	9%
mit 5+ Wohnräumen:	105.720	6%	mit 4+ Personen:	149.100	7%
Berlin gesamt	1.894.570			1.988.000	

Entwicklung des Wohnungsleerstands 2008 – 2010 - Prognoseräume



Entwicklung des Wohnungsneubaus

Wohnungsfertigstellungen 1991 – 2009 in Berlin und Umland



Worum geht es? – Berliner Situation

Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung Berlins

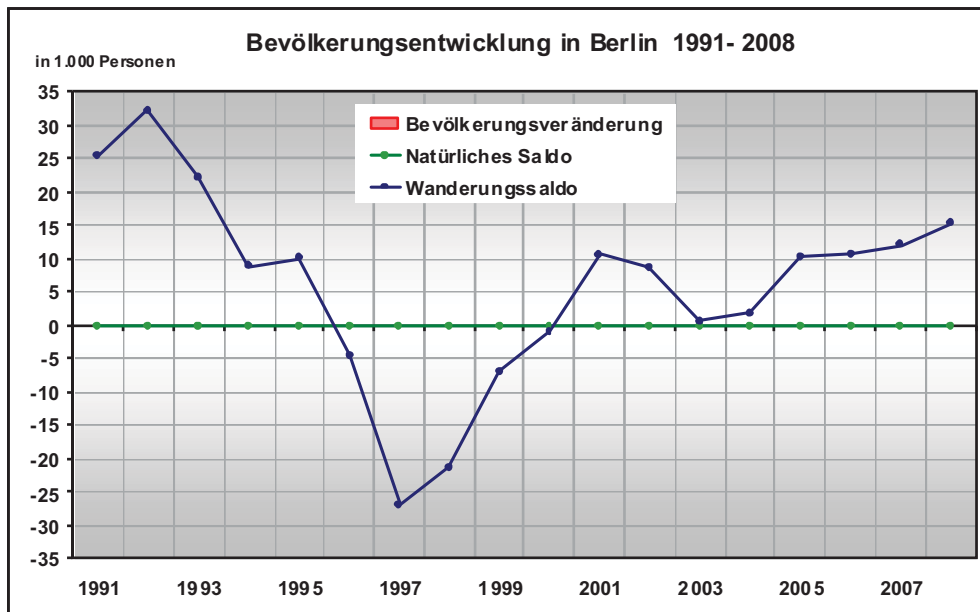
Ziele und Instrumente

Bewertung

Innenentwicklung – Konzentration auf die Innere Stadt



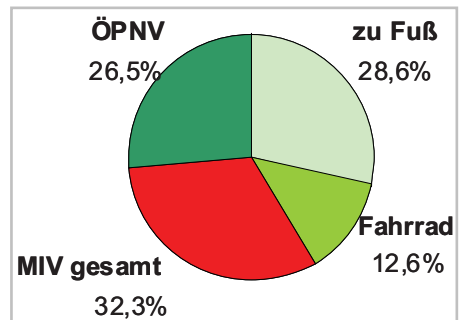
Wanderungsbewegung



Technische Infrastruktur - ÖPNV



Mobilität in Berlin



Stadtentwicklungspolitische Ziele – Anforderungen an Wohnungsneubau

Wohnen in der Inneren Stadt

- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Lebendige Innenstadt
- Soziale und Nutzungsmischung
- Wohnen für breites Spektrum
- Selbstbestimmte Wohnformen (z.B. Baugruppen, Genossenschaften)
- Bezahlbares Wohnen



Stadtentwicklungspolitische Ziele – Anforderungen an Wohnungsneubau

Wohnen im Alter

- Barrierearmut
- Betreuungsangebote
- Nahversorgung
- Mobilität
- Soziale Kontakte
- Lange Selbständigkeit
- Teilhabe am urbanen Leben
- Sicherheit
- Bezahlbarkeit



Stadtentwicklungspolitische Ziele – Anforderungen an Wohnungsneubau

Familienfreundliches Wohnen

- Familienwohnen in der Inneren Stadt
- Alternativen zu Einfamilienhaus und Umland
- Bezahlbares Wohnen



Stadtentwicklungspolitische Ziele – Anforderungen an Wohnungsneubau

Ökologisches und energieeffizientes Bauen

- Energieeffizienz
- Regenerative Energieträger
- Ökologisches Baumaterial
- Geringer Flächenverbrauch
- Klimawirksamkeit
- Bezahlbarkeit der Mieten



Berlin – Spannende Stadt – Kreative Stadt – Stadt des Wissens



„Terrains Vagues“ – Potenzialflächen für Stadtentwicklung



Stadtbilder durch Raumpioniere



„Wetterkarte“ für Zwischennutzer

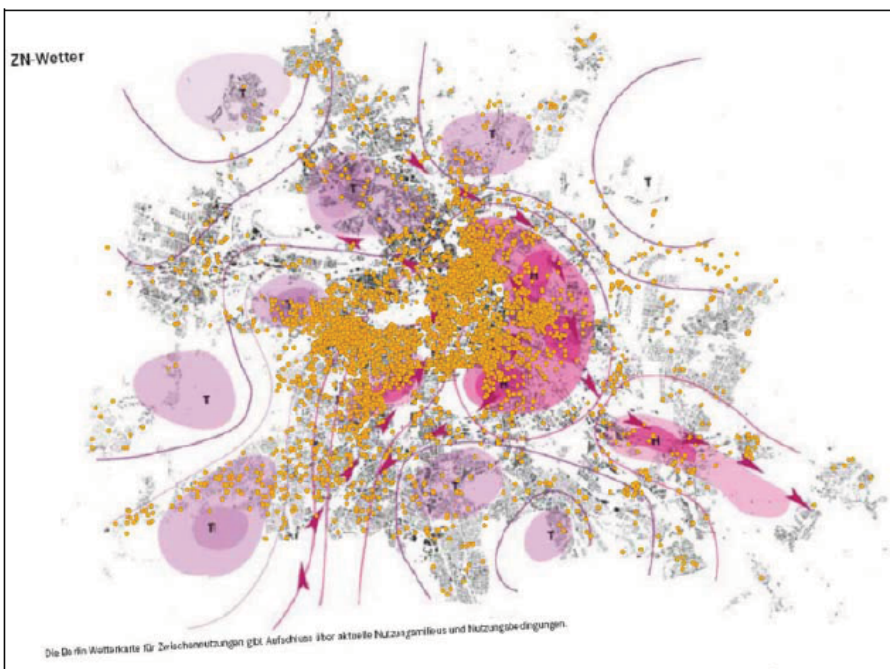
ZN-Wetter



Die Berlin Wetterkarte für Zwischennutzungen gibt Aufschluss über aktuelle Nutzungsumfeld und Nutzungsbedingungen.

Zwischennutzer und Kreativwirtschaft

ZN-Wetter



Die Berlin Wetterkarte für Zwischennutzungen gibt Aufschluss über aktuelle Nutzungsumfeld und Nutzungsbedingungen.

Urbane Milieus



Reiner Nagel | 17. November 2011 – Fachtagung der Stadt Frankfurt am Main

Wohnen in der Innenstadt - Baugruppen



Reiner Nagel | 17. November 2011 – Fachtagung der Stadt Frankfurt am Main



Architekten und Architektur als Motor von Baugemeinschaften

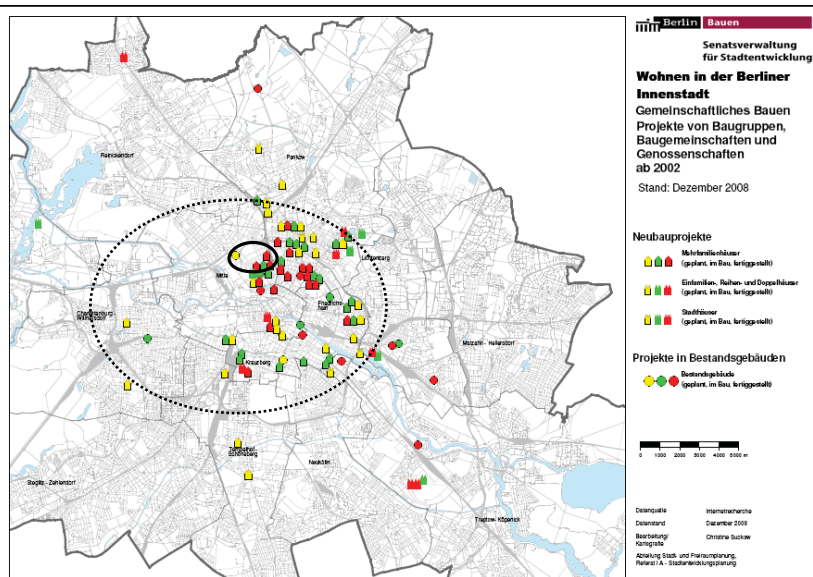


Wohnen in der Berliner Innenstadt – RuSC, Ruppiner/ Schönholzer Str., Berlin-Mitte zanderroth architekten



Reinert Nagel | 17. November 2011 – Fachtagung der Stadt Frankfurt am Main

Baugemeinschaftsprojekte

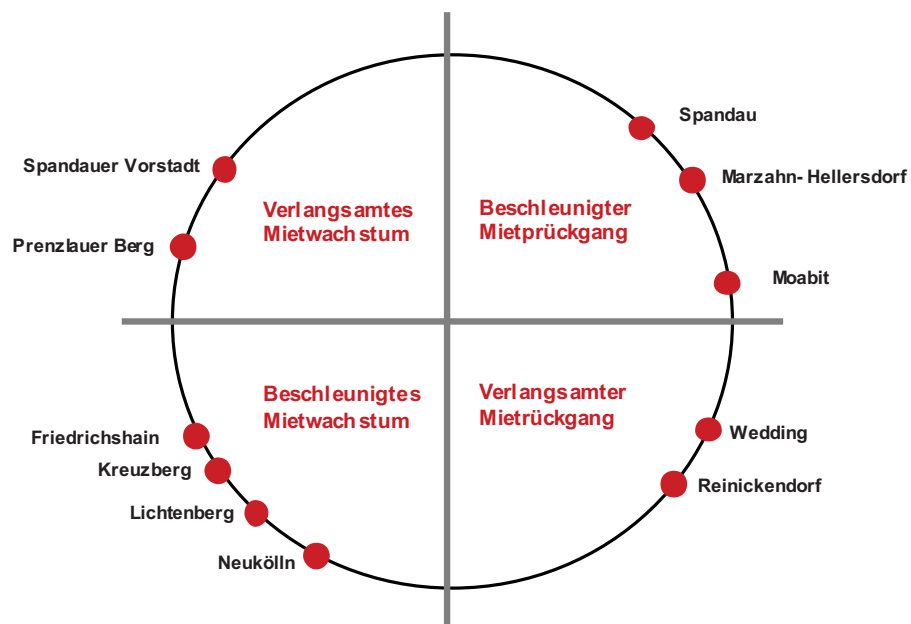


Reinert Nagel | 17. November 2011 – Fachtagung der Stadt Frankfurt am Main

Townhouses am Friedrichswerder



Kreative Quartiere im Kontext von Stadtentwicklungskreisläufen



Kreative Quartiere im Kontext von Stadtentwicklungskreisläufen

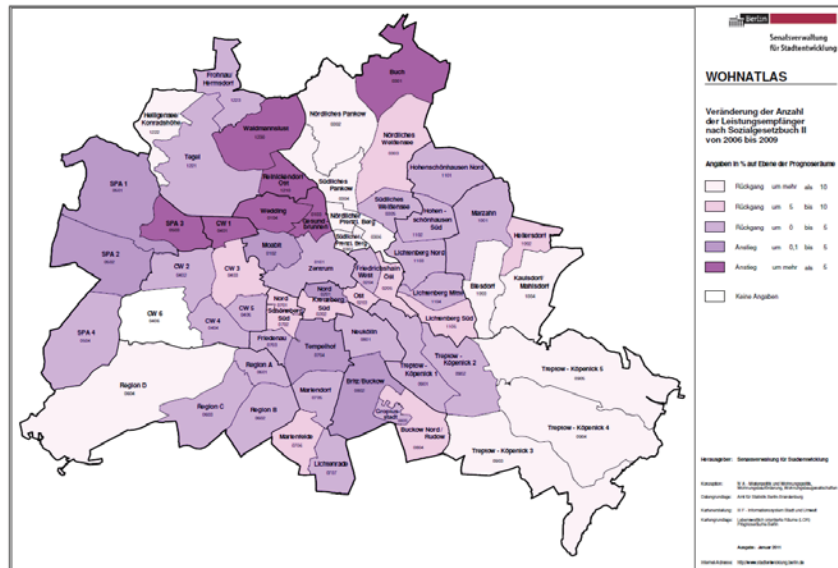
Das Diagramm zeigt die Stadtentwicklungskreisläufe in Berlin, unterteilt in vier Quadranten durch eine vertikale und eine horizontale Achse. Die Entwicklung erfolgt im Uhrzeigersinn:

- Oben links (Etablierung Entmischung):** Spandauer Vorstadt, Prenzlauer Berg. **Verlangsamtes Mietwachstum** (rot).
- Oben rechts (Terrain s Vagues Leerstände Entwicklungspotential):** Spandau, Marzahn-Hellersdorf, Moabit. **Beschleunigter Mietrückgang** (rot).
- Unten rechts (Zwischennutzungen Zuzug kreativer Nutzer Szenestadtteil):** Wedding, Reinickendorf. **Verlangsamter Mietrückgang** (rot).
- Unten links (Standort der Kreativ-Wirtschaft Gentrifizierung):** Friedrichshain, Kreuzberg, Lichtenberg, Neukölln. **Beschleunigtes Mietwachstum** (rot).

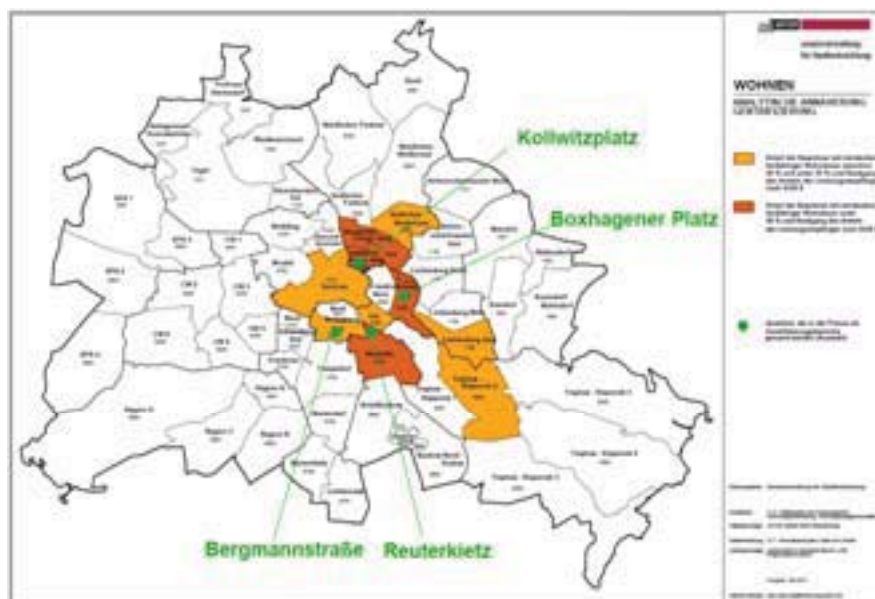
Reiner Nagel | 17. November 2011 – Fachtagung der Stadt Frankfurt am Main

[illegible]

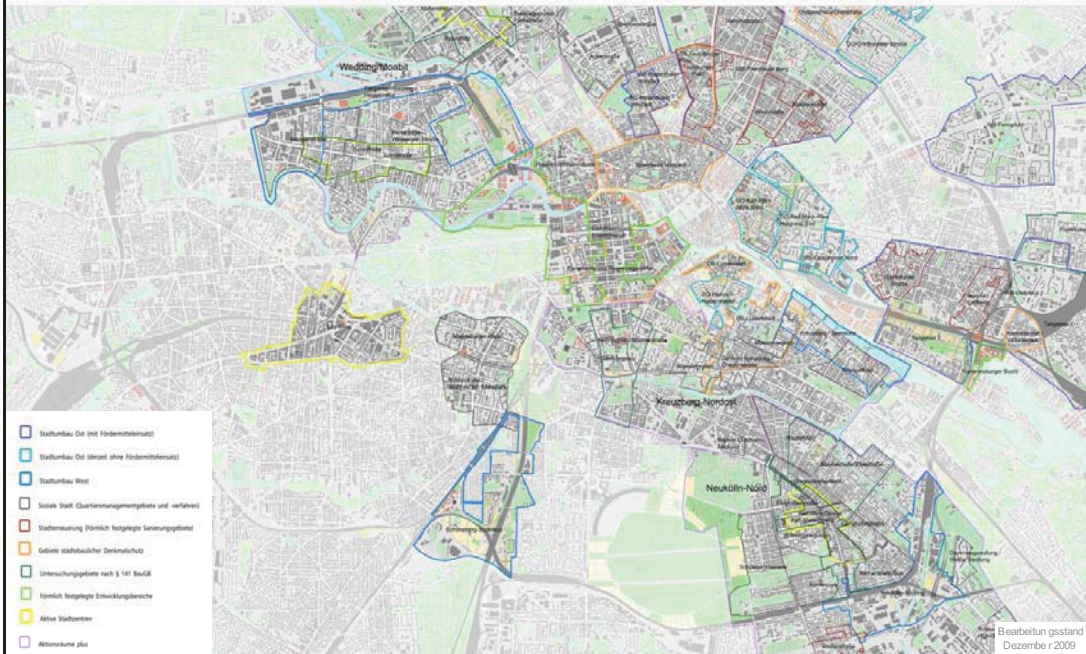
Veränderung Leistungsempfänger nach SGB II



Analytische Annäherung: Gentrifizierung



Thematische Karte Fördergebiete Stadterneuerung



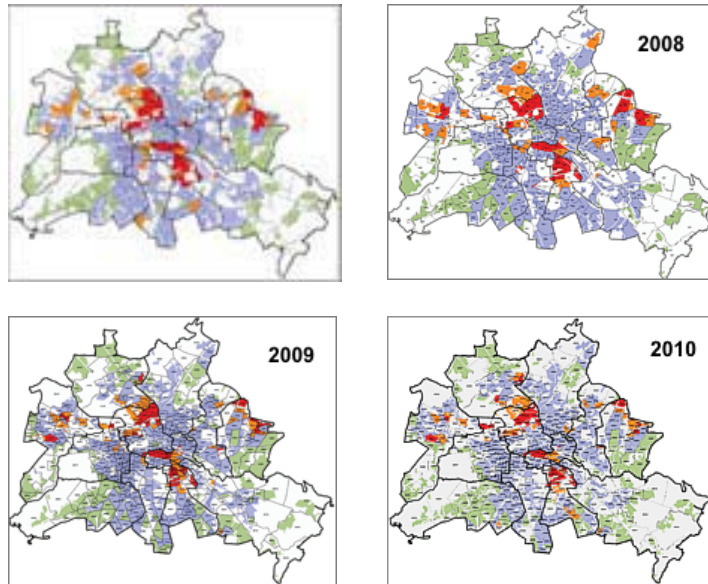
Milieuschutz nach § 172 BauGB

Berlins Milieuschutzgebiete in Zahlen

Milieuschutzgebiet	seit	Einwohner	Wohnungen
Mitte			
Oranienburger Vorstadt	2003	5700	4000
Friedrichshain-Kreuzberg			
Graefestraße	1995	14800	7800
Luisenstadt (SO 36)	1995	44000	21000
Boxhagener Platz	1999	11800	7700
Bergmannstraße Nord	2003	11900	6800
Hornstraße	2004	4200	2500
Chamissoplatz	2005	7500	3700
Pankow			
Falkplatz	1997	8500	5600
Teutoburger Platz			
Süd und Nord	1997	1900	1250
Kollwitzplatz Nord	1997	2100	1550
Helmholtzplatz Ost	1997	1000	700
Bötzowstraße	1997	3700	2800
Winsstraße Nord	1997	5100	3400
Arnimplatz	1999	12800	8000
Pankow Zentrum	2000	5500	2800
Humannplatz	2000	11400	7300
Ostseestraße/ Grellstraße	2003	10000	6350
Summe		161900	93250

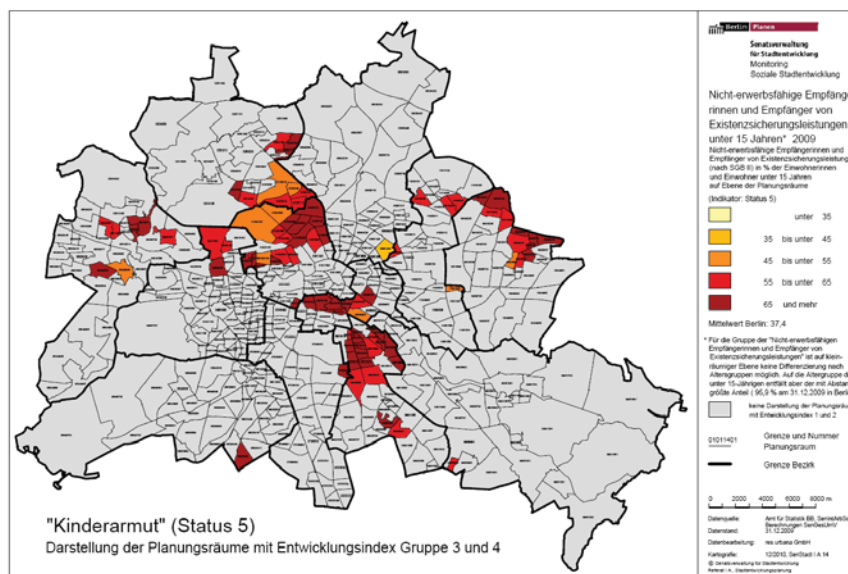


Monitoring Soziale Stadtentwicklung



Reiner Nagel | 17. November 2011 – Fachtagung der Stadt Frankfurt am Main

Räumliche Konzentrations-Tendenzen - "Kinderarmut"



Definition: Nicht-erwerbsfähige Empfänger von Existenzsicherungsleistungen (SGB II) in % der EW unter 15 Jahren (Kinderarmut); Berliner Durchschnitt: 37,4%

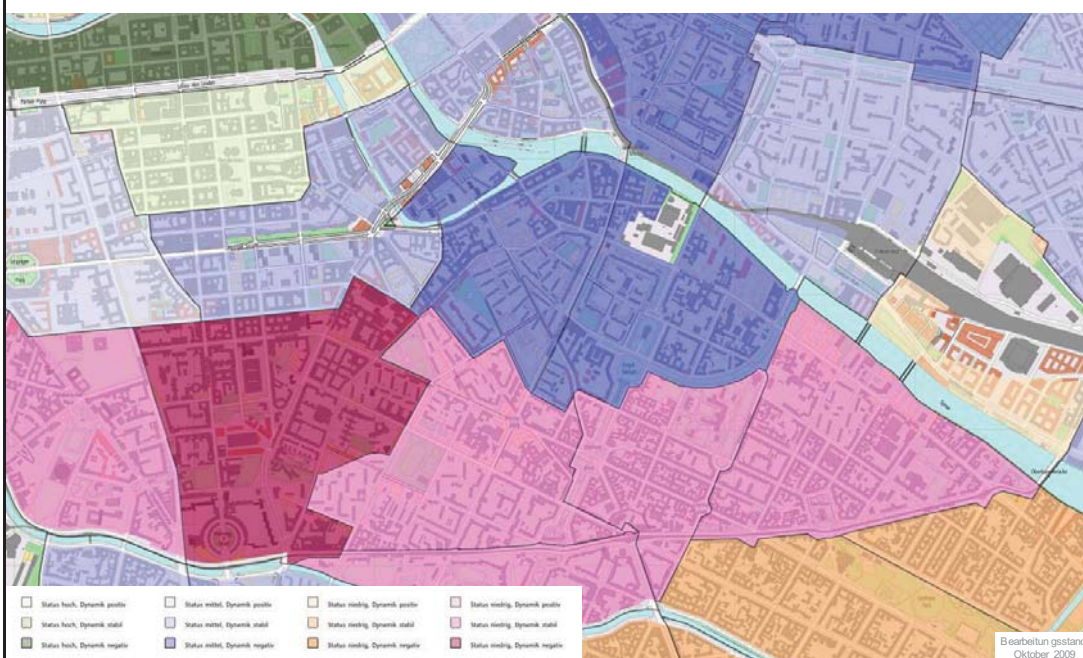
Reiner Nagel | 17. November 2011 – Fachtagung der Stadt Frankfurt am Main

Soziale Stadtentwicklung in Berlin - Instrumente

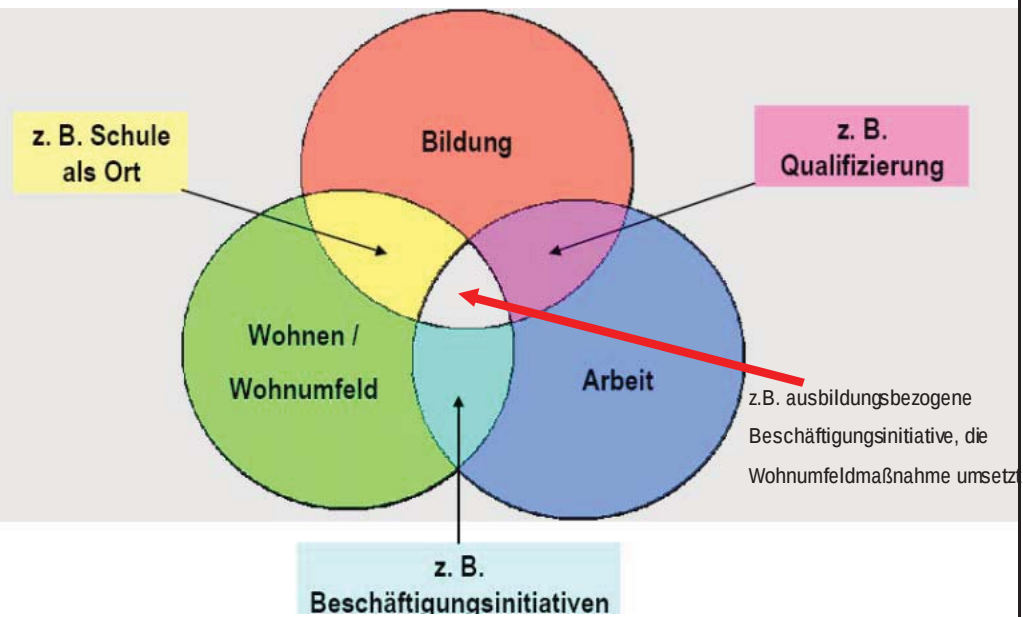
- Gesamt:
- 35 QM-Gebiete
 - 10% der Bevölkerung
 - 3% der Landesfläche
 - 15 Mio Euro / a



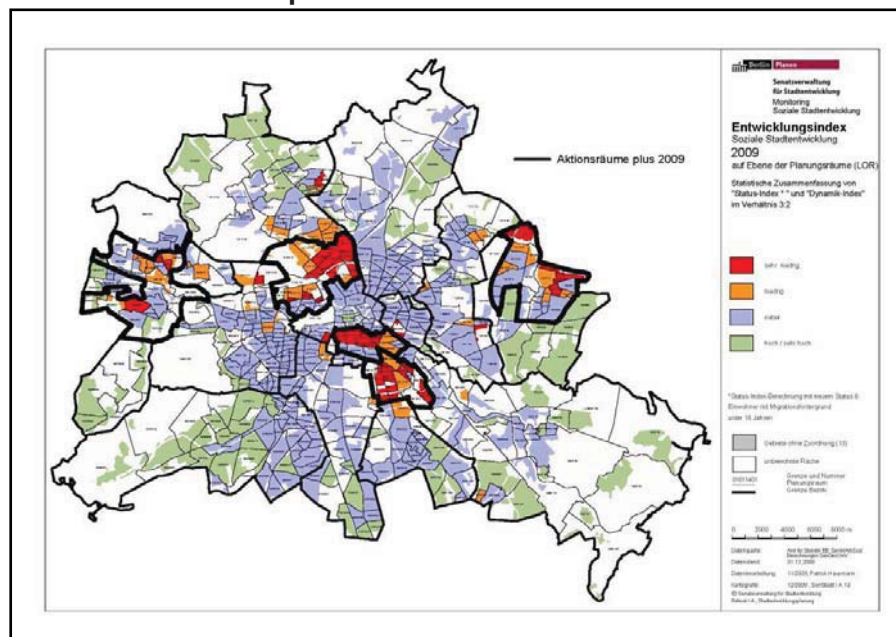
Thematische Karte Soziale Situation



Integrierte Konzepte mit dem höchsten Wirkungsgrad durch „mitdenkende“ Akteure

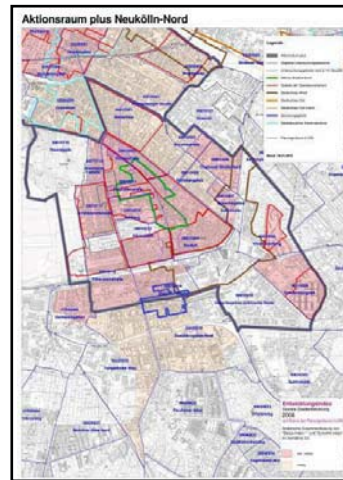


Aktionsräumen plus



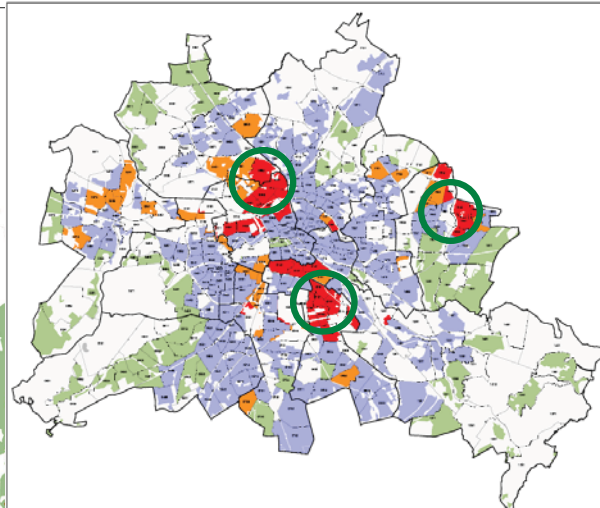
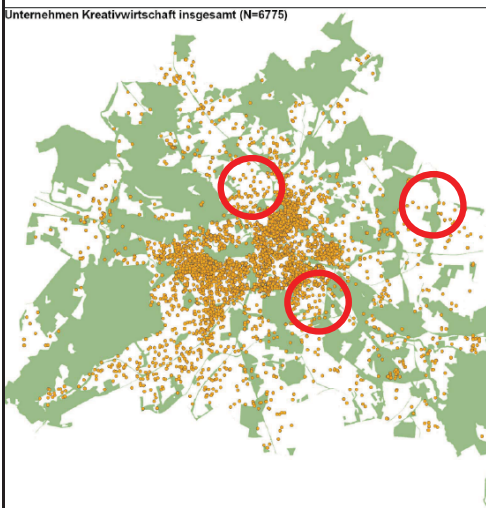
Ziele Aktionsräume plus

- Bündelung der Ressourcen
- Sozialraumorientierung der Verwaltung
- Vernetzung der Programme



Unternehmen der Kreativwirtschaft und sozial belastete Quartiere

Unternehmen Kreativwirtschaft insgesamt (N=6775)



Verteilung Landeseigener Wohnungsbestände



Worum geht es? – Berliner Situation

Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung Berlins

Ziele und Instrumente

Bewertung

Angebotsverknappung findet kleinräumig in begehrten Innenstadtquartieren statt
dies wird politisch als Gentrifizierung = Verdrängung empfunden

Probleme müssen ernst genommen werden, um Segregation zu vermeiden

wirksam ist ein die gewünschte Aufwertung verlangsames Maßnahmenbündel

- Integrierte Ansätze statt mechanischer Lösungen
- Steuerstand statt Steuerrad
- Aktiv und präventiv statt passiv und reaktiv
- offensiv statt defensiv:

Es geht um die Ausjustierung des Wachstumsprozesses in innenstädtische Qualität

