

1	INLEITUNG: TRANSFORMATIONS- UND GENTRIFIZIERUNGSPROZESSE IM ‚NEUEN BERLIN‘	15
1.1	Problemstellung	15
1.2	Zielsetzung und Leitfragen der Arbeit	19
1.3	Lage, Wahl und Charakteristika des Untersuchungsraumes	20
1.4	Aufbau der Arbeit	23
2	URBANE TRANSFORMATIONSPROZESSE IN DER POSTMODERNE	24
2.1	Stadtentwicklungsprozesse in der Postmoderne	24
2.2	Geographische Transformationsforschung und urbane Transformationsprozesse	30
2.3	Gentrifizierungsprozesse als Element urbaner Transformation	36
2.3.1	Forschungsfeld Gentrification – Genese und Begriffsbestimmung	36
2.3.1.1	Der Gentrificationbegriff	36
2.3.1.2	Erweiterte Begriffsfassungen	40
2.3.1.3	Gentrificationforschung im englischsprachigen Raum	41
2.3.1.4	Die Lower East Side in New York: ‚Schlachtfeld der Gentrification‘	43
2.3.2	Traditionelle Erklärungsmodelle zur Gentrification	45
2.3.2.1	Das Marktmodell	45
2.3.2.2	Stadienmodelle zum Prozessverlauf	47
2.3.3	Zwischenfazit	50
2.3.4	Gentrificationforschung in Deutschland	50
2.3.4.1	Gentrificationforschung in Westdeutschland	50
2.3.4.2	Zur Erforschung der Gentrification in Ostdeutschland	51
2.4	Erweiterter Ansatz zur Erforschung der Gentrification	61
3	UNTERSUCHUNGSDESIGN UND EMPIRISCHE ARBEITSMETHODIK	65
3.1	Methodenwahl und Forschungsablauf	65
3.2	Quantitative Erhebungsmethode: Gebäude- und Nutzungskartierung	66
3.2.1	Methodische Grundlagen	66
3.2.2	Merkmale und Typisierung der funktionalen Zentrenausstattung	67
3.3	Quantitative Erhebungsmethode: Mündliche Haushaltsbefragung	70
3.3.1	Vorherige Untersuchungen	70
3.3.2	Ablauf und Erfolg der Befragung	70
3.3.3	Zentrale Inhalte und Auswertung der Befragung	72
3.4	Qualitative Erhebungsmethode: Mündliche Experteninterviews	73
3.5	Ergänzende Untersuchungsmethoden	76
4	URBANE TRANSFORMATIONSPROZESSE IN BERLIN – SPANDAUER UND ROSENTHALER VORSTADT	77
4.1	Ausgangs- und Rahmenbedingungen in Berlin	77
4.2	Ausgangsbedingungen und Tendenzen der Transformation von Spandauer Vorstadt und Rosenthaler Vorstadt	89
4.2.1	Genese der Untersuchungsgebiete bis 1990	89
4.2.1.1	Spandauer Vorstadt	89
4.2.1.2	Rosenthaler Vorstadt	94
4.2.1.3	Die beiden Stadtquartiere am Ende der 1980er Jahre	98
4.2.2	Urbane Transformationen in der Spandauer Vorstadt nach 1990	99
4.2.3	Die ‚Rückkehr‘ jüdischer Stätten und jüdischen Lebens in die Spandauer Vorstadt	111
4.2.4	Urbane Transformationen in der Rosenthaler Vorstadt nach 1990	117

4.3	Stadterneuerung und städtebauliche Aufwertung in der Spandauer Vorstadt und der Rosenthaler Vorstadt	124
4.3.1	Bedingungen der Berliner Stadterneuerung seit 1990	124
4.3.2	Transformation der Eigentumsstrukturen	128
4.3.3	Ausgangsbedingungen und Ziele der Sanierung	133
4.3.4	Steuerung und Finanzierung der Sanierung	136
4.3.5	Stand der Sanierung	141
4.3.6	Gebäude- und Wohnungsbestand und deren Veränderung	143
4.3.7	Wohnungsmarkt und Mietpreisentwicklung	147
4.3.8	Zusammenfassung	153
4.4	Funktionsräumlicher Wandel und Aufwertungsprozesse in der Spandauer und Rosenthaler Vorstadt	156
4.4.1	Wandel der Nutzungsstrukturen seit 1990	156
4.4.1.1	Spandauer Vorstadt	156
4.4.1.2	Rosenthaler Vorstadt	159
4.4.2	Einzelhandelsstruktur und Standortmuster ausgewählter Einzelhandelsbranchen im Jahr 2000	160
4.4.2.1	Die Einzelhandelsstruktur in der Spandauer Vorstadt im Überblick	160
4.4.2.2	Die Einzelhandelsstruktur in der Rosenthaler Vorstadt im Überblick	161
4.4.2.3	Lebens- und Genussmittelgeschäfte	162
4.4.2.4	Bekleidungs- und Modegeschäfte	166
4.4.2.5	Galerien und sonstiger ‚Bildungs- und Kunst-Einzelhandel‘	168
4.4.3	Dienstleistungsstruktur und Standortmuster ausgewählter Dienstleistungsbranchen im Jahr 2000	170
4.4.3.1	Die Dienstleistungsstruktur in der Spandauer Vorstadt im Überblick	170
4.4.3.2	Die Dienstleistungsstruktur in der Rosenthaler Vorstadt im Überblick	172
4.4.3.3	Gaststätten-, Unterhaltungs- und Beherbergungsgewerbe	172
4.4.3.4	Standortmuster der Kulturproduktion	177
4.4.4	Nutzungsmischung in citynahen Stadtquartieren - die Gewerbehöfe in der Spandauer Vorstadt	182
4.4.5	Zusammenfassung	187
4.5	Sozialräumliche Differenzierungs- und Gentrifizierungsprozesse nach 1990	189
4.5.1	Sozialräumlicher Wandel im ‚Neuen Berlin‘	189
4.5.1.1	Soziodemographischer Wandel	189
4.5.1.2	Sozioökonomischer und sozioprofessioneller Wandel	197
4.5.2	Exkurs: Sozioökonomische Polarisierung in ‚New Berlin‘ und New York im Vergleich	208
4.5.3	Auf- und Abwertungstendenzen in den Berliner Innenstadtbezirken	211
4.5.4	Sozialräumliche Differenzierungs- und Gentrifizierungsprozesse in der Spandauer und Rosenthaler Vorstadt	214
4.5.5	Fazit	222

5 QUARTIERSBEZOGENE TRANSFORMATIONSPROZESSE IN DER BEWERTUNG VON BEWOHNERN UND EXPERTEN 224

5.1	Wandel und Persistenz der Wohn- und Lebensbedingungen aus Bewohnersicht	224
5.1.1	Sozialstruktur der befragten Haushalte	224
5.1.1.1	Soziodemographische Struktur	225
5.1.1.2	Ausbildungs- und Qualifikationsniveau	228
5.1.1.3	Sozioökonomische Struktur	229
5.1.1.4	Die ‚neuen‘ Bevölkerungsgruppen der Pioniere und Gentrifier	233
5.1.2	Wohnsituation und Wohnmobilität	238
5.1.2.1	Wohnmobilität und Gebietswandel durch neue Quartiersbewohner	238
5.1.2.2	Herkunftsorte	244

5.1.2.3	Wohnverhältnisse und Wohnzufriedenheit	246
5.1.2.4	Aktuelle Umzugsabsichten und Umzugsmotive zwischen Freiwilligkeit und Verdrängung	251
5.1.3	Binnenimage der Untersuchungsgebiete	256
5.1.3.1	Spontanassoziationen zu sehenswerten Orten und Einrichtungen	256
5.1.3.2	Bewertung der Statements zu den Untersuchungsgebieten	259
5.1.4	Zufriedenheit mit den Wohngebieten und Ausstattungsmerkmalen	260
5.1.4.1	Wohngebietszufriedenheit	260
5.1.4.2	Stärken und Vorzüge der untersuchten Wohngebiete	261
5.1.4.3	Zufriedenheit mit ausgewählten Ausstattungsmerkmalen	263
5.1.4.4	Defizite und Verbesserungsvorschläge	264
5.1.5	Bewertung des Gebietswandels	268
5.1.5.1	Wahrnehmung und Gründe der Gebietsveränderung	268
5.1.5.2	Gebietswandel durch quartiersfremde Zuzügler	271
5.1.5.3	Bewertung der Statements zum Quartierswandel	273
5.1.6	Quartiersbindung und Sozialkontakte	275
5.1.6.1	Ortsbindung zwischen Gesamtstadt und Wohnviertel	275
5.1.6.2	Sozialkontakte in der Nachbarschaft	276
5.1.7	Konsum- und Freizeitverhalten	279
5.1.7.1	Akzeptanz von Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorten	279
5.1.7.2	Aktionsräumliches Freizeitverhalten	280
5.1.7.3	Nutzung von speziell auf ‚urbane Lebensstile‘ ausgerichteten Quartiersangeboten	282
5.1.8	Zusammenfassung der Haushaltsbefragung	284
5.2	Der Wandel von Spandauer und Rosenthaler Vorstadt aus Expertensicht	291
5.2.1	Gentrifizierungsprozesse	291
5.2.2	Perspektiven der Quartiersentwicklung	300
6	ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN	301
6.1	Bauliche Aufwertung	302
6.2	Soziale Aufwertung	303
6.3	Funktionale Aufwertung	306
6.4	Symbolische Aufwertung	308
6.5	Fazit	312
7	LITERATUR	314
8	ANHANG	344
Anhang 1:	Schlüssel zum Erhebungsbogen der Nutzungskartierung in Berlin-Mitte	344
Anhang 2:	Zuordnung der kartierten Dienstleistungsbetriebe	345
Anhang 3:	Zuordnung der kartierten Einzelhandelsbetriebe	346
Anhang 4:	Fragebogen der Haushaltsbefragung in Berlin-Mitte	348
Anhang 5:	Leitfaden Experteninterviews	353
Anhang 6:	TeilnehmerInnen der Geländetage bzw. des Geländehauptseminars „Transformationsprozesse in Berlin-Mitte“ 2000/01	354
Anhang 7:	Tab. 72: Zentrale Ziele und Maßnahmen der Sanierung in der Spandauer und Rosenthaler Vorstadt	355
Anhang 8:	Abb. 18: Standortverteilung der Unternehmen aus dem Medien-, Kommunikations- und Informationsbereich in der Spandauer und Rosenthaler Vorstadt (inkl. Oranienburger Vorstadt-West) im Jahr 2000/01	356
Anhang 9:	Karte 1: Erdgeschossnutzungen in der Spandauer und Rosenthaler Vor- stadt (inkl. Oranienburger Vorstadt-West) im Jahr 2000/01	