

Exposé zur Bachelorarbeit

Jennifer Drach

Betreuer: Dr. Jan Glatter

Datum: 20. Januar 2014

Rheinische Friedrich-Wilhelms- Universität Bonn

„Wohnopoly“ in Mannheims Neckarstadt-Ost? Diskussion eines möglichen Gentrification-Prozesses durch den Immobilienaufkauf eines Investors.

1. Zusammenfassung des Vorhabens

Die Neckarstadt-Ost ist ein zentrumsnaher Stadtteil Mannheims, der sich auf der rechten Seite des Neckars befindet und über drei Brücken mit der Innenstadt verbunden ist. Hier befinden sich nicht nur das Universitätsklinikum und die Justizvollzugsanstalt, sondern auch die Kulturzentren „Alte Feuerwache“ und „Capitol“ (vgl. STADT MANNHEIM 2013).

Seit dem Jahr 2012 hat ein Frankfurter Investor mehrere renovierungsbedürftige Immobilien in der Neckarstadt-Ost aufgekauft. Aufgrund der Ankündigung einer enormen Mieterhöhung, die der Investor durch Totalrenovierungen begründete, zogen die meisten Mieter um. Nicht auszugswillige Mieter wurden mit Hilfe einer Räumungsklage zum Auszug bewegt, konnten vor Gericht jedoch einen Vergleich und somit eine Abfindung erzielen (vgl. KOMMUNAL- INFO MANNHEIM 2012).

Diese Tatsachen werfen die Frage auf, ob die Bewohner durch den Immobilienaufkauf und der anschließenden Luxussanierung verdrängt wurden und dies als Beginn eines Gentrification-Prozesses gedeutet werden kann. Die geplante Bachelorthesis soll diese Frage mit Hilfe verschiedener methodischer Mittel beantworten.

2. Problemstellung

Der Begriff Gentrification wurde bereits 1964 von der britischen Soziologin Ruth Glass geprägt, mit welchem sie die beobachtete Wiederaufwertung mehrerer Altbauquartiere in London beschrieb. In diesen stellte sie einen Zusammenhang zwischen dem Austausch der Bewohner und der Erneuerung der Bausubstanz fest (GLATTER 2006).

Die Entstehung sowie Entwicklung des Prozesses wurde seither intensiv erforscht. Dabei wurde mit Hilfe von Modellen versucht, Erklärungsansätze für die Ursache einer Gentrification zu finden (GLATTER 2007).

Heutzutage findet man Gentrification in nahezu jeder Großstadt - wobei längst nicht nur westeuropäische sowie nordamerikanische Städte betroffen sind. Das Phänomen ist vielmehr weltweit anzutreffen (ATKINSON u. BRIDGE 2005).

In Mannheims Stadtteil Neckarstadt-Ost gilt es zu klären, ob es sich beim Aufkauf der Immobilien um eine Gentrification handelt und ob die getätigten Investitionen Auswirkungen auf den gesamten Stadtteil mit sich bringen könnten.

3. Fragestellung

Ziel der Bachelorthesis ist es, die Folgen der Immobilienaufkäufe im Mannheimer Stadtteil Neckarstadt-Ost zu untersuchen und mögliche Verbindungen mit einer Gentrification zu diskutieren. Zudem sollen Handlungsalternativen abgeleitet werden, die eine städtische Aufwertung ohne einhergehenden Verdrängungsprozess ermöglichen.

Zur Umsetzung dieser Ziele soll die Arbeit folgende Fragen beantworten:

- a) Fand durch den Immobilienaufkauf sowie die erfolgten Sanierungsmaßnahmen eine Verdrängung der Bewohner statt?
- b) Was sind die Umzugsmotive der einzelnen Bewohner?
- c) Wohin sind die bisherigen Bewohner umgezogen?
- d) Gibt es weitere Investoren, die an Immobilienaufkäufen in der Neckarstadt-Ost Interesse zeigen?
- e) Welche politischen Maßnahmen gibt es, um einen städtischen Aufwertungsprozess ohne einhergehenden Verdrängungsprozess zu ermöglichen?

4. Stand der Forschung

Für Gentrification-Prozesse in deutschen Städten liegen eine Vielzahl von Untersuchungen vor (u.a. GLATTER 2007, KRAJEWSKI 2006). Der Prozess der Gentrification wird dabei anhand der vier Dimensionen bauliche, soziale, kommerzielle und symbolische Aufwertung beschrieben und zu Verlaufsmodellen generalisiert, die sich am Modell des Doppelten Invasions-Sukzession-Zyklus orientieren (u.a. FRIEDRICHS 1998). Diese Arbeiten und Konzepte dienen als allgemeine Grundlagen und Beispielstudien für die empirischen Erhebungen in Mannheim.

In Mannheim selbst gibt es bislang noch keine weitreichenden Forschungen zu aktuellen Gentrification-Prozessen. Eine ältere Arbeit zu diesem Thema stammt aus den 1980er Jahren von KOHLMANN (1992). Zudem wurde in einer kürzlich veröffentlichten Masterarbeit der zentrumsnahe Stadtteil Jungbusch auf Gentrification-Prozesse untersucht. Nach dieser stehe der Jungbusch am Beginn eines solchen Prozesses (HEIL 2013).

Wissenschaftliche Untersuchungen zum Fallbeispiel Neckarstadt-Ost sind nicht bekannt. Eine kleine Initiative, die sich gegen das Vorgehen des Immobilienspekulanten richtet, geht allerdings auch hier von dem Beginn einer Gentrification aus.

5. Methoden, geplante Vorgehensweise

Die Arbeit soll zunächst grundlegende Aspekte einer Gentrification behandeln. Hierfür sollen die wichtigsten Begriffe definiert, sowie das Vier-Phasen-Modell von FRIEDRICHS (1998) näher erläutert werden. Darauf folgt ein Überblick über die Gentrification in Deutschland, um hieraus Rückschlüsse auf die Vorgänge in Mannheim ziehen zu können.

Im zweiten Teil der Arbeit soll anhand unterschiedlicher Methoden die Frage beantwortet werden, ob es sich bei dem Aufkauf und der Sanierung der Immobilien um eine Gentrification handelt.

Zunächst soll mit Hilfe einer Kartierung der Gebäudezustand und die jeweilige Nutzung der betroffenen Immobilien vor und nach dem Aufkauf erhoben werden. Zur Überprüfung potenzieller Ausstrahlungseffekte soll zudem das unmittelbare Umfeld dieser Gebäude mit aufgenommen werden.

Eine Medienanalyse soll Rückschlüsse über einen möglichen Imagewandel des Stadtteiles geben. Daraus soll abgeleitet werden, ob die Neckarstadt-Ost in den Medien eventuell bereits als Gentrification-Viertel angesehen wird und welche Potenziale der Stadtteil hierfür

aufweist. Die Analyse soll anhand von etwa 10 unterschiedlichen Artikeln durchgeführt werden, die im Wesentlichen aus Zeitungsartikeln (z.B. Tageszeitung Mannheimer Morgen, Neckarstadt-Anzeiger) oder Beiträgen auf der Internetseite der Stadt Mannheim bestehen. Anhand dieser soll zudem ermittelt werden, ob auch andere Investoren zu Investitionstätigkeiten angeregt werden könnten.

Um Hintergrundinformationen über bisherige Investitionstätigkeiten zu erhalten, sollen offene, leitfaden-gestützte Experteninterviews geführt werden. Befragt werden sollen v.a. Journalisten und Akteure einer lokalen Initiative, die sich gegen die Aufwertung positioniert. Auch betroffene Bewohner könnten als Informationsquelle hierzu dienen.

Da die Fragen b) und c) davon abhängig sind, ob und wie viele der fortgezogenen Bewohner ausfindig gemacht werden können, ist ein Erfolg der Bewohnerbefragung noch ungewiss. Zur Ermittlung der Bewohner könnte ein Mieterverein oder die Befragung eines Kneipenbesitzers, der selbst von den Sanierungsmaßnahmen und damit verbundenen Pachterhöhungen betroffen war, herangezogen werden. Geschäfte, die bereits eine lange Tradition im Stadtteil haben und als Treffpunkt der Stadtteilbewohner dienen, könnten ebenso als Informationsquelle dienen.

Die betroffenen Bewohner sollen zum einen nach ihrem neuen Wohnort und zum anderen nach den Gründen ihres Umzuges befragt werden, um hieraus die Frage nach einer möglichen Verdrängung klären zu können. Weiterhin soll ein Interview mit einem Mitarbeiter der städtischen Verwaltung Mannheims Auskünfte darüber liefern, ob ein eventueller Gentrification-Prozess seitens der Stadt zugelassen wird oder ob es Aufwertungsversuche ohne eine einhergehende Verdrängung der Bewohner gibt.

Aus diesen Erkenntnissen sollen im letzten Teil der Bachelorthesis Handlungsalternativen abgeleitet werden, mit welchen eine städtische Aufwertung ohne einhergehenden Verdrängungsprozess erreicht werden kann. Hierfür soll v.a. die Umsetzung einer Mietschutzklausel erläutert werden, für deren Einführung es Bemühungen seitens der Initiative gibt.

6. Zeitplan

Arbeitsschritte	1. Monat		2. Monat		3. Monat	
	1. Hälfte	2. Hälfte	1. Hälfte	2. Hälfte	1. Hälfte	2. Hälfte
Literaturrecherche						
Auswahl der Interviewpartner						
Betroffene Immobilien ausfindig machen, Kartierung						
Vorbereitung der Interviews						
Durchführung der Interviews						
Transkription, Auswertung der Interviews						
Auswahl geeigneter Artikel für die Medienanalyse						
Durchführung, Auswertung der Medienanalyse						
Niederschrift						
Zeitpuffer, Drucken, Binden						

7. Gliederungsentwurf

1. Einführung
2. Gentrification
 - 2.1. Theorie der Gentrification
 - 2.2. Erklärungsansätze der Gentrification
 - 2.2.1. Theorie der „Rent Gap“
 - 2.2.2. Theorie der „Value Gap“
 - 2.3. Gentrification in Deutschland
 - 2.4. Gentrification in Mannheim
3. Methodische Vorgehensweise
 - 3.1. Vorstellung des Untersuchungsgebietes: Geschichte und Lage der Neckarstadt-Ost in Mannheim
 - 3.2. Forschungsdesign
 - 3.2.1. Kartierung
 - 3.2.2. Medienanalyse
 - 3.2.3. Interviews
4. Untersuchung einer möglichen Gentrification in der Neckarstadt-Ost
 - 4.1. Investitionstätigkeiten des Investors
 - 4.1.1. Vorstellung und Vorgehen des Investors
 - 4.1.2. Lage der betroffenen Immobilien und deren baulichen Veränderungen
 - 4.2. Bewohnerstruktur der Immobilien
 - 4.2.1. Bewohnerstruktur vor dem Kauf
 - 4.2.2. Lage der neuen Wohnorte
 - 4.2.3. Umzugsmotive der Bewohner
 - 4.3. Symbolische Bedeutung der Neckarstadt-Ost (Ergebnis der Medienanalyse)
 - 4.4. Zwischenfazit
5. Handlungsalternativen
 - 5.1. Milieuschutzklausel
 - 5.2. Alternative 2
6. Fazit
 - Literaturverzeichnis

Literaturliste

ATKINSON, R. u. G. BRIDGE (2005): Gentrification in a Global Context. The new urban colonialism (Routledge) London.

FRIEDRICHS, J. (1998): Gentrification. In: HÄUßERMANN, H. (Hrsg.): Großstadt. Soziologische Stichworte. Opladen. S. 57-66.

GLATTER, J. (2006): News from the blind men and the elephant? – Welche neuen Erkenntnisse bietet die jüngere Gentrificationforschung? In: Europa Regional 14, H. 4, S. 156-166.

GLATTER, J. (2007): Gentrification in Ostdeutschland – untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. Bd. 11. (Dresdner Geographische Beiträge) Dresden.

HEIL, V. (2013): Identifikation und Steuerungsmöglichkeiten. Das Beispiel Mannheim-Jungbusch. Stuttgart

KOMMUNAL- INFO MANNHEIM (2012): Frankfurter Immobilienspekulant gentrifiziert die Neckarstadt-Ost mit Wuchermieten.
Abgerufen unter: <http://www.kommunalinfo-mannheim.de/lokalteil-mannheim/262-frankfurter-immobilienspekulant-gentrifiziert-die-neckarstadt-ost-mit-wuchermieten.html> (letzter Abruf: 17.12.2013)

KOHLMANN, K. (1992): Gentrification in Mannheim. In: BENDER, R. J. (Hrsg.): Wohnungsmärkte und Stadterneuerung. Bd. 6. (Mannheimer geographische Arbeiten) Mannheim. S. 15-34.

KRAJEWSKI, C. (2006): Urbane Transformationsprozesse in zentrumsnahen Stadtquartieren - Gentrification und innere Differenzierung am Beispiel der Spandauer Vorstadt und der Rosenthaler Vorstadt in Berlin. Bd. 48 (Münstersche Geographische Arbeiten) Münster.

STADT MANNHEIM (2013): Jede Menge Kultur in der Neckarstadt- Ost.
Abgerufen unter: <https://www.mannheim.de/neckarstadt-ost> (letzter Abruf: 17.12.2013)