

Hartmut Häußermann/Andrej Holm
Daniela Zunzer

Stadterneuerung in der Berliner Republik

Modernisierung in Berlin-Prenzlauer Berg

Leske + Budrich, Opladen 2002

Inhalt

Danksagung	9
Kapitel 1: Der historische und politische Kontext der Stadterneuerung	11
1.1 Stadterneuerung in Deutschland nach der Vereinigung	11
1.2 Das politische Ziel der Stadterneuerung.....	14
1.3 Marktversagen und politische Legitimation	15
Kapitel 2: Stadterneuerung unter veränderten Bedingungen	29
2.1 Ausgangsbedingungen der Stadterneuerung	30
X 2.2 Ziele der Stadterneuerung in Berlin: eine ‚Quadratur des Kreises‘?.....	32
2.3 Die Untersuchungsgebiete Kollwitzplatz und Falkplatz	37
Kapitel 3: Prenzlauer Berg im Vergleich	41
X 3.1 Ausgangsbedingungen für die Berliner Stadtentwicklung nach 1990	41
3.2 Sozio-ökonomischer Wandel.....	42
a) Arbeitsmarkt.....	42
b) Arbeitslosigkeit	43
c) Einkommen	44
3.3 Wandel der Bevölkerungsstruktur	44
a) Altersentwicklung	45
b) Haushaltsgrößen	45
c) Mobilität	46
d) Bildungs- und Ausbildungsniveau	47
3.4 Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt	48
a) Angebot	48
b) Nachfrage	49

Kapitel 4: Der Wandel im Bezirk Prenzlauer Berg	51
4.1 Von Szene zu Szene: die Entwicklung im Bezirk Prenzlauer Berg	51
4.2 Untersuchungsfeld Prenzlauer Berg	58
4.3 Das städtebaurechtliche Instrumentarium	62
4.4 Der Wandel	66
4.4.1 Das Angebot: Wohnungsbestand und Veränderung.....	67
4.4.2 Die Nachfrage: Veränderung der Bevölkerungsstruktur ..	73
4.5 Interpretationen des Wandels	79
4.6 Theorien des Wandels von Quartieren	83
4.7 Was heißt ‚Erhalt der sozialen Zusammensetzung‘?.....	92
 Kapitel 5: Eigentümerstruktur und Investitionsbedingungen	 97
5.1 Eigentübertypus und Investitionsverhalten	98
5.2 Restitution von Privateigentum	100
5.3 Die Investitionsanreize	102
5.4 Herausbildung einer neuen Eigentümerstruktur	103
5.5 Die Eigentümerstruktur am Kollwitzplatz und am Falkplatz ...	105
 Kapitel 6: Neue Formen staatlicher Steuerung	 113
6.1 Die Veränderung	114
6.2 Staatliche Steuerung über öffentliche Förderung	116
6.3 Staatliche Steuerung über rechtliche Regelung und Verhandlungsprozesse.....	122
6.4 Probleme der neuen Steuerungsform.....	130
 Kapitel 7: Die Beteiligung der Bewohner.....	 133
7.1 Wandel der Bewohnerbeteiligung seit den 60er Jahren.....	133
7.2 Bewohnerbeteiligung an der Stadterneuerung heute	136
7.3 Bewohnerbeteiligung in Prenzlauer Berg.....	138
 Kapitel 8: Aushandlungsprozesse bei Wohnungsmodernisierungen	 143
8.1 Fallbeispiele.....	145
8.2 Methoden.....	156
8.3 Einflußfaktoren und Ressourcen bei der Wohnungsmodernisierung.....	158
a) Modernisierungsintensität	159
b) Aushandlungsverlauf.....	164
c) Interventionstypen.....	171
d) Die Mieter als Akteure	178
e) Einfluss verschiedener Eigentübertypen	183
f) Wirkung der städtebaulichen Instrumentarien auf die Stadterneuerung.....	186

Kapitel 9: Wandel ohne Verdrängung?	191
9.1 Theoretische Erklärungen des Wandels von Quartieren.....	192
9.2 Frühere Erfahrungen.....	194
9.3 Was ist neu an der Stadterneuerung?.....	200
9.4 Veränderungen im Bezirk Prenzlauer Berg.....	206
a) Veränderung der Wohnungsbestände.....	206
b) Sozialstruktur	207
9.5 Erklärung des Wandels.....	208
a) Ein Wandel war unvermeidlich	208
b) Nicht intendierte Effekte	211
c) Entscheidungen im Verlauf der Modernisierung.....	212
9.6 Die Bedeutung von sozialem und kulturellem Kapital.....	219
9.7 Steuerbarkeit der Stadterneuerung	222
9.8 Perspektive: Stadterneuerung ohne öffentliche Förderung.....	223
10. Literatur	225
Anhang	237
Leitsätze zur Stadterneuerung in Berlin.....	237
Städtebauliche und wohnungspolitische Ziele.....	237
Sicherung der Sanierungsziele	240
Finanzierung der Stadterneuerung.....	241
Organisation der Stadterneuerung	243