

Grüne Gentrifizierung. Wie schafft man räumliche Gerechtigkeit und klimafreundliche Wohnviertel gleichermaßen?

Michael Friesenecker, Julia Dorner, Mark Scherner, Thomas Thaler

Universität für Bodenkultur Wien, Department für Raum, Landschaft und Infrastruktur, Institut für Landschaftsplanung

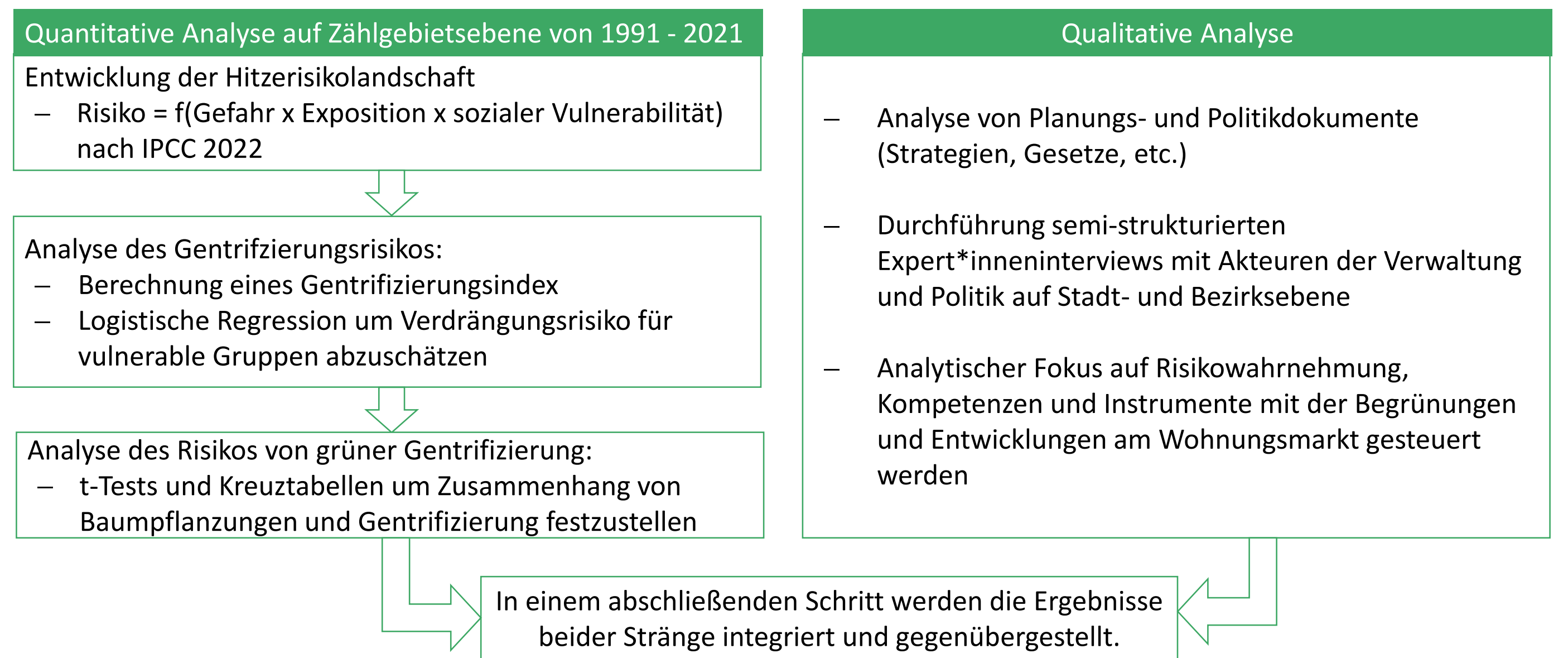
Themen- und Fragestellung

- Durch Extremwetterereignisse (wie z.B. urbane Hitzeinseln) werden Naturbasierte Lösungen (NbS), insbesondere in Städten, als "No-regret"-Klimaanpassungsmaßnahmen zunehmend implementiert
- Zunehmende Begrünung birgt aber auch soziale Risiken, z.B.:
- „grüne Gentrifizierung“ = Verdrängung von vulnerablen Gruppen durch Änderungen in der Wohnungsmarktstruktur und steigenden Mietpreise

? Inwieweit kann die Planung und Steuerung von Begrünungen für vulnerable Gruppen gestaltet werden kann ohne für sie das Risiko zu erhöhen aus ihrem Lebensumfeld verdrängt zu werden?

Methodische Herangehensweise

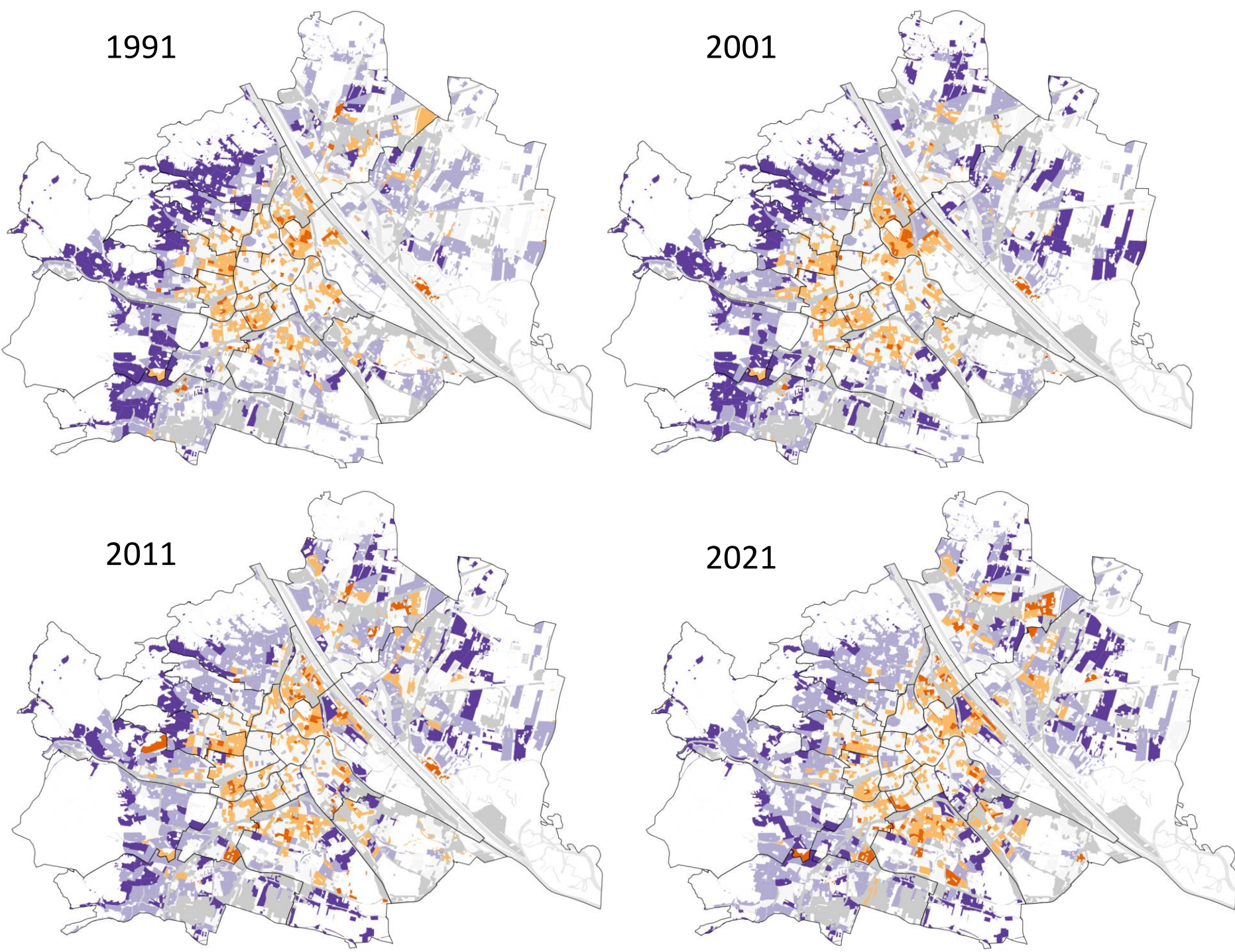
>> Paralleles, qualitativ-quantitatives Forschungsdesign auf <<



Ergebnisse

1. Räumlich gerechte Implementierung von Begrünungsmaßnahmen = die prioritäre Implementierung in besonders gefährdeten Gebieten

Die Risikokartierung zeigt risikoreiche Gebiete zur Priorisierung von Begrünungsmaßnahmen im Zeitverlauf auf (orange Zählgebiete)



Kartenlegende

Hitzesikoklassen

- Very Low (< -1.5 SD)
- Low (-1.5 SD - -0.5 SD)
- Medium (-0.5 SD - 0.5 SD)
- High (0.5 SD - 1.5 SD)
- Very High (> 1.5 SD)

Green Spaces
Water Bodies
Non-Residential Areas

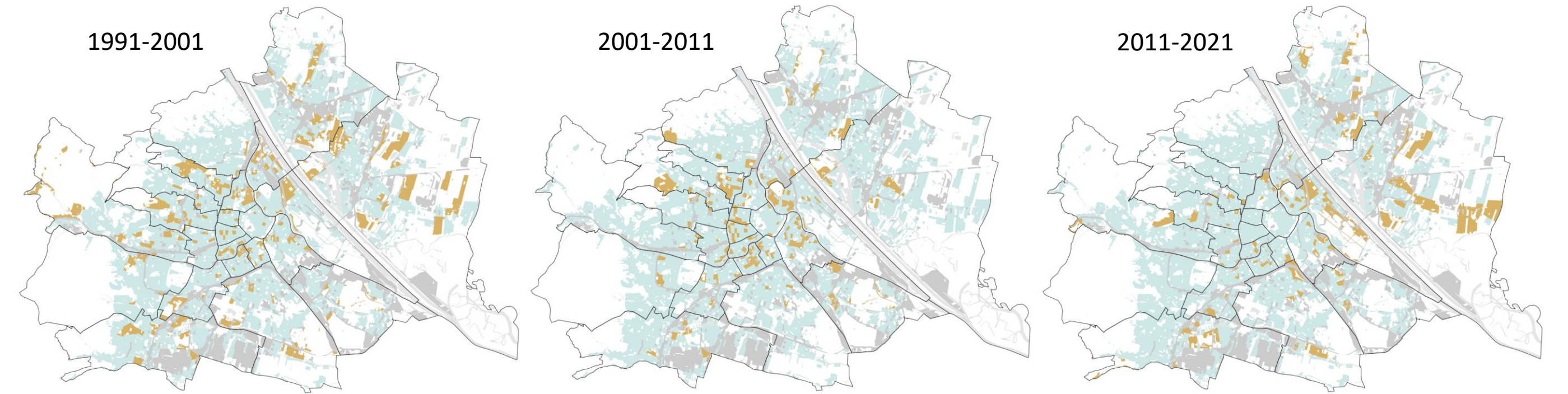
Risikoindex = Gebiete die durch eine

- überdurchschnittlich hohe Hitzegefahr (Tropennächte/Hitzetage)
- überdurchschnittlich hohe Exposition (Bevölkerungsdichte)
- überdurchschnittlich hohe soziale Vulnerabilitäten (hohe Arbeitslosigkeit, hohe Anteil von Seniorinnen und Kinder, hohe Anteil von großen, überbelegten Haushalten), geprägt sind.

2. Abschätzung des Gentrifizierungsrisikos: Ist in Gebieten mit hohen Anteilen von vulnerablen Gruppen/Risikogebieten Verdrängung zu erwarten?

Die Karten zeigen die Ergebnisse einer Shift-und-Share Analyse, wo die Abweichung von Zählgebieten vom gesamtstädtischen Trend berechnet werden. In den Karten sind Gebiete mit Gentrifizierungsrisiko in Ocker dargestellt, in Türkis sind jene ohne dargestellt.

➤ **Gentrifizierungsrisiko** = wenn, im Vergleich zum gesamtstädtischen Trend, eine überdurchschnittliche Zunahme von Personen mit Hochschulabschlüssen bei gleichzeitiger Abnahme von Personen mit Pflichtschulabschlüssen vorliegt und/oder eine überdurchschnittliche Zunahme von Eigentumswohnungen.



Variables (at the beginning of decade)	1991-2001	2001-2011	2011-2021
Constant	1.22	0.21*	0.55
% Third Country Nationals	1.12	1.21***	1.06*
% 6 years old or younger	0.85**	0.96	1.00
% 65 and 79 years old	1.07**	0.91**	1.02
% 80 years old and more	0.99	1.07**	1.04
% Single Households aged > 65 years old	0.85***	1.04	0.90***
% Household with more than 5 members	1.08*	0.96	0.92
% Multifamily Households	0.73**	1.31*	1.06
Nagelkerke's R ²	0.110	0.084	0.049
Chi-Square	89.16***	61.94***	36.19***

Note: ***p < .001. **p < .01. *p < .05. Significant differences are in bold

- Geringe Erklärungskraft (R²) weist generell auf einen geringen Zusammenhang zwischen Gentrifizierungsrisiko und sozialen Vulnerabilitätsvariablen hin
- Leichte Tendenz für Zusammenhang von Gentrifizierungsrisiko mit höheren Anteilen von Personen aus Drittstaaten
- Gentrifizierungsrisiko in Gebieten mit hohen Anteilen von sozialen Wohnbau tendenziell reduziert.

Die Tabellen zeigen Ergebnisse von zwei logistischen Regressionen. Abhängige Variable ist das Gentrifizierungsrisiko. Dies wurde mit Vulnerabilitätsvariablen (oben) und mit Variablen des sozialen Wohnungsmarktes und des regulierten Altbaubestands (rechts) berechnet. Dargestellt sind Odds-Ratios und Signifikanz. Werte über 1 weisen auf eine höhere Wahrscheinlichkeit hin, dass die Variable mit einem höheren Gentrifizierungsrisiko in der folgenden Dekade zusammenhängt. Werte unter 1 deuten auf eine geringere Wahrscheinlichkeit hin.

Variables (at beginning of decade)	1991-2001	2001-2011	2011-2021
Constant	0.28***	0.14***	0.20***
% Municipal Housing	0.98***	0.99*	0.99*
% LPHA Housing	0.99	0.98*	0.95
% Private Rental Regulated	1.00	1.02***	1.00
Nagelkerke's R ²	0.024	0.079	0.016
Chi-Square	18.84***	56.65***	11.42**

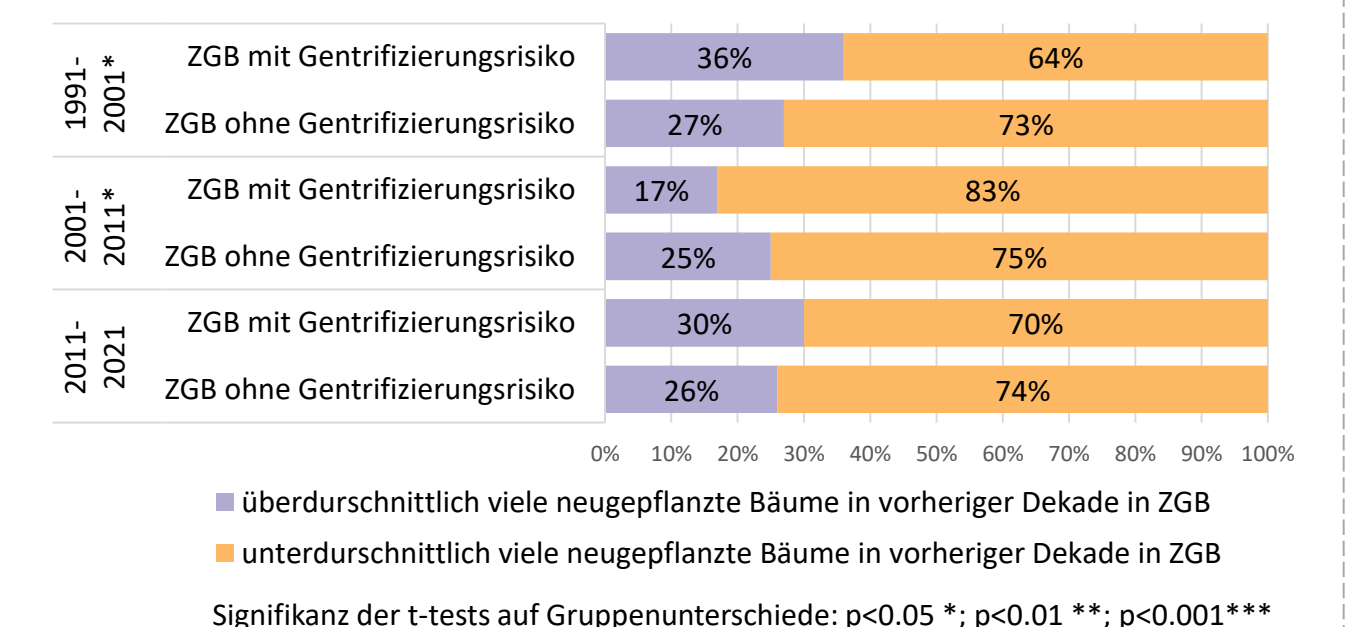
Note: ***p < .001. **p < .01. *p < .05. Significant differences are in bold

4. „Ground thruthing“ mit Hilfe von Expert*Inneninterviews im Hinblick auf Risikowahrnehmung und politische Maßnahmen

- **Prioritäre Ausrichtung von Begrünung auf gefährdete Gebiete nicht gewollt** (Gleichheitsprinzip) und nicht so einfach umsetzbar – Bezirke haben Kompetenzen für Begrünung, Platzverfügbarkeiten begrenzt, etc.
- **Begrenzt Risiko einer (grünen) Gentrifizierung wird wahrgenommen**, viele unterschiedliche Faktoren kommen zusammen. Begrünung nur ein Faktor.
- **Die Schaffung und Erhaltung von sozialen, geförderten Wohnbau werden als zentrale Instrumente für die Abfederung der Effekte von Gentrifizierung am privaten Mietwohnungsmarkt gesehen.**
- **Befristete Mietverträge und Lagezuschläge im Altbauwertbestand werden als Gefahr wahrgenommen**, dass Gentrifizierungsrisiken zusätzlich durch Begrünungen (und andere Klimaschutzmaßnahmen) verstärkt werden

3. Risiko von Grüner Gentrifizierung? Analyse des Zusammenhangs mit überdurchschnittlich hoher Begrünung durch Baumpflanzungen

- Kein systematisches Muster beim Zusammenhang zwischen Gentrifizierungsrisiko und überdurchschnittlichen vielen Baumpflanzungen
- T-tests zeigen nur für 1991 – 2001 & 2001 – 2011 signifikante Unterschiede zwischen Gebieten mit und ohne Gentrifizierungsrisiko im Bezug auf den Effekt von Begrünungen



Schlussfolgerungen

- **Risiko für (grüne) Gentrifizierung aktuell begrenzt**, aufgrund der Möglichkeiten und Maßnahmen der Wiener Wohnungspolitik
- **Komplexes Mehrebenengefüge** der österreichischen Wohnungspolitik sind Sie jedoch nur bedingt geeignet um zukünftige Herausforderungen und Aufwertungstrend im Altbauwertbestand entgegenzusteuern.
- **Ausrichtung von Begrünungen auf besonders gefährdete Gebiete begrenzt** -> durch Dezentralisierung auf Bezirke erschwert aber durch innovative Instrumente der Stadtplanung trotzdem möglich