

Leistbare Stadt – Soziale Durchmischung, lokale Aufwertung und Gentrifizierung



Allergiker Cafe

Ricarda Pätzold | Deutsches Institut für Urbanistik | 20. September 2016

Leistbare Stadt – Soziale Durchmischung, lokale Aufwertung und Gentrifizierung



„Kommunaler Umgang mit Gentrifizierung“

Forschungsprojekt am Difu im Auftrag von 8 Städten (2014-2016)

Zentrale Fragestellungen:

Warum ist „Gentrifizierung“ ein Thema?

- Befunde? „Gefühltes“? Medienberichterstattung? Proteste? ...

Wer spricht warum von „Gentrifizierung“?

- „Verdrängung“? „Aufwertung“? „Was passiert ‚wirklich‘?“

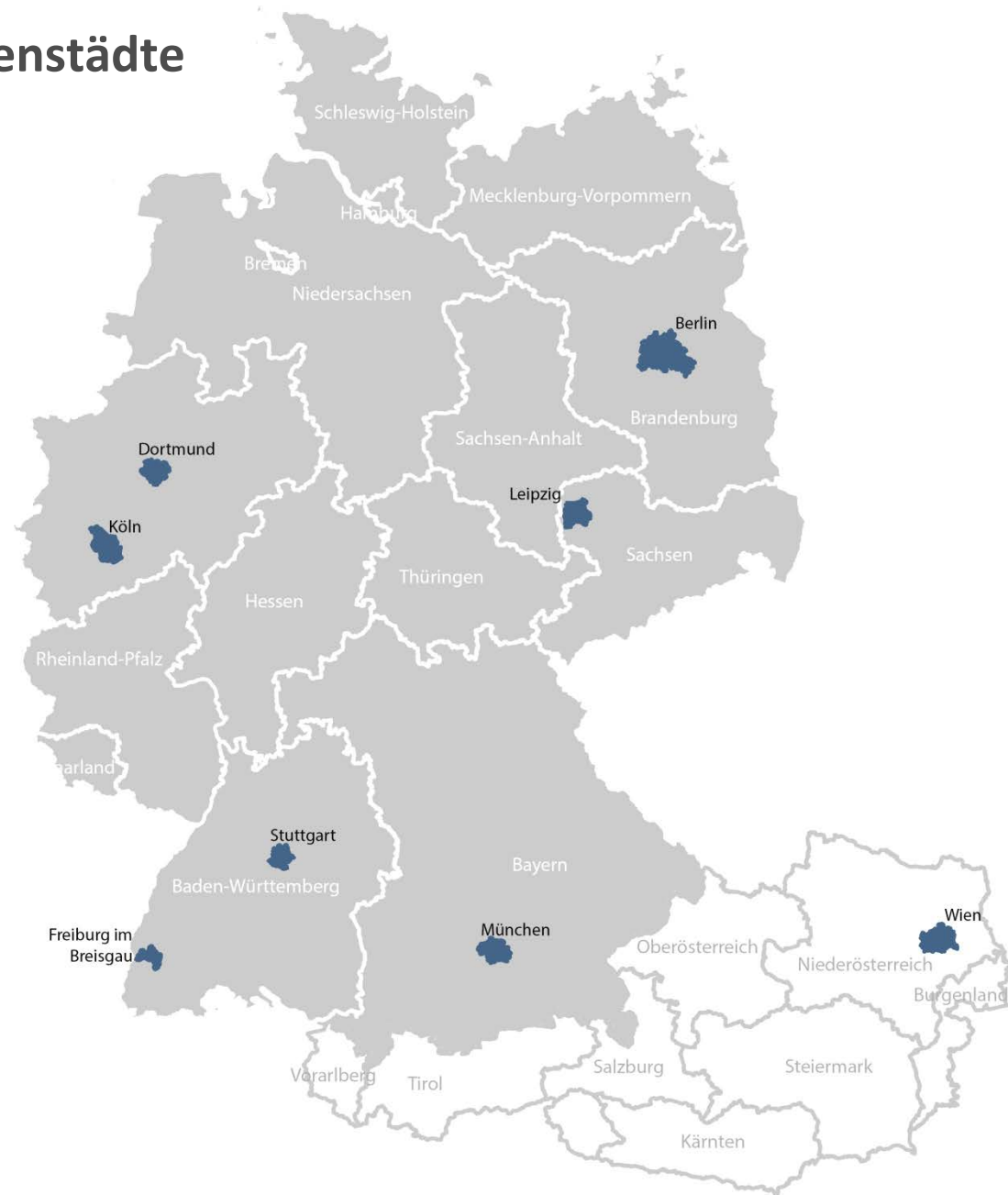
Welche Informationsgrundlagen stehen zur Verfügung?

- statistische Daten/Monitoring? Untersuchungen? ...

Wie gehen Städte mit „Gentrifizierungsprozessen“ um?

- Strategien und Instrumente? Beteiligung? Kommunikation? Öffentlichkeitsarbeit? ...

Fallstudienstädte



- ▶ Interesse und Ressourcen für Teilnahme im Vordergrund
- ▶ Keine Auswahl bzw. Vergleich nach Größe, Intensität des Problems „Gentrifizierung“
- ▶ Erwartungslagen sehr verschieden – von Indikatoren-debatte über Schulerschluss bis Selbstvergewisserung

„Insbesondere die
Negativfolgen bzw.
die negativen
Begleiterscheinungen
der erwünschten
Aufwertungseffekte
stehen im Zentrum
der Diskussion in
den Kommunen. Sie
sind nicht immer
erwiesen bzw.
schon da, sondern
werden teilweise
projiziert bzw.
angenommen oder
befürchtet.“

Konsequenzen von „Gentrifizierung“

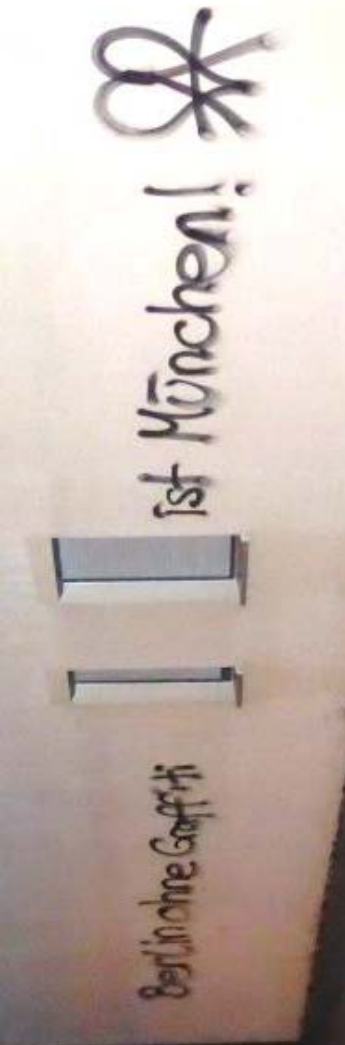
+++

- ? Halten/Zuzug von einkommensstärkeren Haushalten in innerstädtischen Quartieren
- ? Modernisierung von Wohnraum und Wohnumfeld
- ? (Wieder-)Belebung lokaler Wirtschaftsstrukturen und
- ? Entstehung neuer Netzwerke (Sozialkapital)
- ? Zunahme sozialer Mischung
- ? positive Imageentwicklung (v.a. nach außen)

- ? Verdrängung älterer/ einkommensschwächerer Haushalte und alteingesessener Gewerbetreibender
- ? Verringerung des Angebotes preiswerten Wohnraums
- ? sozial-räumliche Schließungseffekte (Kittas, Schulen, ...)
- ? Abnahme sozialer Mischung, Konflikte

- ▶ Spannungsfeld zwischen faktischen und/oder angenommenen Positiv- und Negativeffekten von Stadterneuerung und integrierter Stadt(teil)entwicklung (▶ „Aufwertung von Quartieren“)

Städtische Protestkulturen



Entwicklungen, die es nicht gegeben hätte...



„Besonders wichtig
erscheint es,
deutlich zu machen,
dass der Einsatz
gegenwärtig zur
Verfügung
stehender
Instrumente auf
kommunaler Ebene
im besten Fall eine
dämpfende
Wirkung entfalten,
Veränderungs-
prozesse jedoch
nicht verhindern
kann.“

■ Gentrifizierung als „Kampfbegriff“ | Gentrifizierung als Handlungsauftrag?

- ▶ Positionierung zu „Gentrifizierung“ wird dadurch erschwert, dass es dazu keine eindeutige, von allen Gruppen geteilte Definition bzw. Bewertung gibt.
- ▶ Selbst der „Minimalkonsens“ Gentrifizierung = Verdrängung kann oftmals nur unzureichend belegt werden.
(Wanderungsmotivforschung)
- ▶ Konsequenz: Unübersichtliches Feld von diffusen Einschätzungen, Narrationen, Bauempirie, Kreativ-Indikatoren und Meinungsbildern.
- ▶ Aber: „Gentrifizierung“ ist nicht mehr länger ausschließlich ein Beschäftigungsfeld für kritische (Sozial-) Wissenschaftler/innen bzw. Protestgruppen in ausgewählten Quartieren.
- ▶ Und: Gentrifizierung ist (wieder) ein wohnungspolitisches Thema.
- ▶ Bedeutung und Art des kommunikativen Umgangs mit Gentrifizierung(vorwürfen):
 - Reaktiv – getrieben, überrascht, abwehrend, ... (Gegnerschaft?)
 - Proaktiv – einordnend, erklärend, strategisch ... (Verbündete?)



Umgang mit Gentrifizierung

Gefahr: Reduzierung der Perspektiven auf ein „entweder | oder“ mit entsprechender „Lagerbildung“
Kommunalverwaltung versus Gentrifizierungsgegner/innen etc.

- ▶ „Gentrifizierung“ ist weniger (exakt) zu definierender Tatbestand als vielmehr prozesshafte Auseinandersetzung unterschiedlicher Akteure – mit ihren jeweiligen Interessen – mit unterschiedlichen Qualitäten von Stadt(teilen).
- ▶ Für Umgang mit „Gentrifizierung“ sollten die unterschiedlichen Zugänge und Interessen verschiedener Akteursgruppen berücksichtigt werden (multiperspektivischer Zugang).
- ▶ Es geht um Einzelfälle, vor allen aber um generelle Fragen:
 - wie sich Kommune generell zu Fragen einer sozial-räumlichen Gerechtigkeit in ihrer Stadt positioniert,
 - wie Kommune zu „Gentrifizierung“ mit den hier relevanten bzw. in Erscheinung tretenden Akteuren kommuniziert bzw.
- ▶ Dies ist eine „Rahmung“ für den Einsatz verschiedener Instrumente (Erhaltungssatzung, Zweckentfremdungsverbot, Wohnungsbau etc.)



Wien

Wenn deutsche Städte heute auf Wien schauen:

- ▶ Sozialer Wohnungsbau (Gemeindewohnungsbau)
 - Referenz für die „richtige“, „bessere“ Entwicklung (keine Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände)
 - Langfristige Strategie ohne erkennbare Brüche
- ▶ Neue Quartiersentwicklungen
 - Vorausschauende Bodenpolitik
 - Mut zu großen Quartieren
 - Ambitionierte Planungen mit hohem Steuerungsanspruch
- ▶ Anerkennung | Abstand | Referenz
- ▶ Aber: kaum Detailkenntnisse über Spezifik der österreichischen Wohnbauförderung oder der Wohnungsbaumodalitäten
 - Gefahr der Verwendung von Wien als gutes Beispiel für ALLES
 - Breite Anerkennung als Fallstrick zur Auseinandersetzung mit dem, was vielleicht nicht so gut läuft?
 - Wahrnehmung von Kritik als „Jammern auf hohem Niveau“



Wien: „Stadtentwicklungspfade und Gentrifizierung ...“

Basis Feststellungen

- ▶ Entwicklung Wiens zu Drehscheibe Ost | West (2004) – Bevölkerungswachstum
- ▶ seit 2010 erhöhte Dynamik bei Bevölkerungswachstum (konstant)
 - Hauptquelle ist die Zuwanderung von außen
- ▶ zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes
 - Mietpreissteigerungen im privaten Wohnungsmarkt und Nachfragesteigerungen im geförderten Segment
 - weitere sozial-räumliche Ausdifferenzierung (droht, passiert)
 - Aufwertungsdruck vor allem im Gründerzeitgürtel – u.a. ehemalige Stadterneuerungsgebiete → aber auch „Randwanderung“ der Investoren
 - Anlagedruck im privaten Immobiliensektor (Zinshäuser, Bodenpreise)



■ Wien: Umgang mit dem Begriff „Gentrifizierung“ aus Sicht der Interviewpartner/innen

- ▶ Einführung des Begriffs aus der akademischen Diskussion („Pioniergentrifizierung“ in Gründerzeitquartieren der 2. Reihe – Brunnenviertel, Karmeliterviertel, ...)
- ▶ Keine proaktive Verwendung seitens der Verwaltung (Arbeitsalltag, Kommunikation, Erklärung)
- ▶ Aufnahme in Stadtentwicklungsplan 2025 (2014) – Einordnung, dass die „Sanfte Stadterneuerung“ unerwünschte Gentrifizierungsprozesse weitgehend verhindert habe.
 - Erklärungsansatz: öffentliche Investitionen, Sanierung, kreative Milieus (Soho in Ottakringen)
- ▶ Der Begriff wird im „Stadtgespräch“ oft verwendet, nur redet jeder über etwas anderes. Er taugt nicht zur Formulierung von konkreten Maßnahmen – seitens der Verwaltung.
 - Eine Konkretisierung ist erforderlich.



■ Wien: „Gentrifizierung“ in Wien aus Sicht der Interviewpartner/innen (Befund)

- ▶ Befürchtungen nehmen zu, dass Gentrifizierungsprozesse durch Aufwertungsmaßnahmen in Zuge der Stadterneuerung in Gang gesetzt werden
 - „Diskreditierung“ der Sanften Stadterneuerung?
- ▶ Mietpreissteigerungen in Gründerzeitgürtel – aber sukzessive Ausweitung auf andere ehem. Arbeiterquartiere
- ▶ Modernisierungsaktivitäten von Privaten zunehmend ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln.
 - Kein Erwerb neuer Sozialbindungen
- ▶ Verdrängungsprozesse werden befördert durch befristete Mietverträge (auch vereinzelt Entmietungspraktiken) – Mietrecht.
- ▶ Schließungsprozesse erhöhen Druck auf die sozialen Wohnungsbestände (Ressourcen als „Problemlöser“?)



■ Wien: Kommunalen Umgang mit Gentrifizierung (Was hilft?)

Ziele Wohnungspolitik/Stadtentwicklungspolitik

- ▶ Wohnungsneubau
- ▶ Sicherung sozialer und funktionaler Mischung

Instrumente

- ▶ Gemeinnützigkeit
- ▶ Wohnungsneubau
 - Geförderter Wohnungsbau gemeinnütziger Gesellschaften (auch Smart-Wohnungen, Eigenmittlersatzdarlehen)
 - Neuer Gemeindewohnungsbau
 - Internationale Bauausstellung
- ▶ Stärkere Gebietsorientierung der Stadterneuerung (weg von der Gießkanne – neue Regelwerke?)
- ▶ Aufbau Monitoringsystem – Frühwarnindikatoren
Veränderungsprozesse in Stadtquartieren



Wien: Strategie-/Instrumentenbewertung durch Interviewpartner/innen

- ▶ „Stadtwissen“ (Statistik) ist gut, aber wie kann man dynamische Prozesse abbilden/extrapolieren?
- ▶ Wohnungsneubau
 - Mehr Angebot soll „Druck“ aus dem Markt nehmen (Referenz 1990er Jahre)
 - Aber „Mittelschichtenorientierung“ des Wohnungsneubaus (Obergrenzen Einkommen, Eigenmittel, Zugang)
 - Hohe Anforderungen an Städtebau in den neuen Stadtquartieren (auch Instrumente aus der Gebietsbetreuung)
- ▶ Einfluss der Stadt vor allem in Bezirken mit hohem Anteil an Gemeindewohnungsbau – in Gründerzeit inzwischen kaum Einflussnahme möglich
 - notwendig: stärkere Kontrolle und Sanktion der mietrechtlichen Bestimmungen

■ Wien: „Difu-Eindruck“

- ▶ Engpässe auf dem Wohnungsmarkt (Ursache dynamischer Zuzug)
 - Begegnung mit Neubau zu begegnen
 - Ziel ist eine „Marktentspannung“ – ist das realistisch?
 - 80% des Neubaus öffentlich gefördert, anspruchsvolle Quartiersentwicklungen
- ▶ Es zeigt sich zunehmend, dass Neubau nur bedingt in der Lage ist, den Druck auf den Bestandswohnungen zu reduzieren.
- ▶ Die Rolle der Bestandsquartiere in privater Eigentümerschaft als Ankunftsort für Zuziehende etc. wird nach wie vor gebraucht, gerät sukzessive außer Balance.
- ▶ Soziale Mischung wird auf Ebene der Gesamtstadt gesichert – insulare Entmischungsphänomene entstehen dennoch – **auch in Wien.**
- ▶ Gentrifizierungsprozesse konnte durch die sanfte Stadterneuerung der Vergangenheit verzögert (auch induziert?), aber – unter den gegebenen Rahmenbedingungen – nicht verhindert werden.



Schlussgedanken

*„Längerfristig ist das einzig zielführende Instrument gegen Gentrifizierung eine Einschränkung des privaten Profitinteresses am Wohnungsmarkt. [...] Das Recht auf Wohnen muss wieder gegenüber dem Recht auf Profit am Wohnungsmarkt an Bedeutung gewinnen.“
(Justin Kadi)*

Diskussionen über Gentrifizierung „legen den Finger in die Wunde“, was den grundsätzlichen Zugang zu städtischen Ressourcen angeht.

Es gibt nicht eine richtige Antwort darauf, vielmehr wird die Frage zu einer steten Begleitung jeder politischen Entscheidung im Zuge der dynamischen Veränderungen in den Städten.

Ansätze auf gesamtstädtischer und auf Quartiersebene müssen sich ergänzen.

Neubau bzw. Zugang zu leistbaren Wohnungen muss in höherem Maße über das gesamte Stadtgebiet verteilt sein - Aktivierung von Reserveflächen (Aufstockungen, Nachverdichtung).

Gemeindewohnungsbau, sozialer Wohnungsbau kann nicht die gesamte Last der sozialen Verantwortung einer Stadt tragen!

„In Städten mit
erheblichem
Bevölkerungs-
wachstum lässt sich
fast ausnahmslos
eine Verengung des
Wohnungsmarktes
mit der Folge von
Schließungs-
effekten und
Verdrängungs-
prozessen
beobachten.“

Wachsende Städte

Städtische Zauberlehrlinge:

„Walle! Walle manche Strecke, [...] Helft mir, ach! ihr hohen Mächte! [...] Die ich rief, die Geister werd ich nun nicht los.“

Wachstumsschmerzen, Dichtestress, Gentrifizierung, Verdrängung...

- ▶ Das „urbane“ Zeitalter zeigt sich an seinen Austragungsorten als ein nur begrenzt planbarer Prozess.
- ▶ Die enorme Komplexität des städtischen Neben-, Über-, Hinter-, Mit- und Gegeneinanders bleibt kaum abbildbar. (1 : 1 Modell)
- ▶ Die Städte und Stadtquartiere erweisen sich immer wieder als robuste Gesellschaftsräume und
- ▶ städtische Innovationen entstehen meist außerhalb der Komfortzone.
- ▶ Notwendigkeit einer Balance aus Bewahrung und Erneuerung | Radikalität und Kleinherzigkeit | Dynamik und Langsamkeit | Schönheit und Häßlichkeit | Reichtum und Armut | ...



Salon du Livre de Libération
du 10 au 12 mai 2014



~~L'amour est mort.~~
Non moi je t'aime...!

