

## Gentrifizierung verhindern

### Bezahlbarer Wohnraum für alle.

Jahrzehntlang zeichnete sich die Südstadt in Wilhelmshaven durch marode Altbauten mit sehr niedrigem Mietspiegel für vergleichsweise große Wohnungen aus. Dies führte dazu, dass hier auffällig viele Wohngemeinschaften, Studenten und Großfamilien mit Migrationshintergrund ihre Heimat fanden. Es entstand ein bunter, vielfältiger Stadtteil mit vielen alternativen Angeboten. Als die Stadt Wilhelmshaven erklärte, die Südstadt zur „Perle am Wasser“ entwickeln zu wollen und EU-Gelder mobilisierte, entstand ein wahrer Sanierungsboom.

Einerseits ist die Sanierung der vielen alten Gebäude aus der Kaiserzeit sehr erfreulich. Andererseits sorgt die Entwicklung für eine Verdrängung der bisher hier lebenden Menschen. Die Gentrifizierung ist auf dem Vormarsch. Der Bereich Tonndeich ist jetzt das nächste Sanierungsgebiet.

**BÜNDNIS 90 / Die GRÜNEN setzt sich für bezahlbaren Wohnraum für alle, in allen Stadtteilen ein.**



### Bedeutung von Gentrifizierung

„Gentrifizierung“ bezeichnet zumeist die Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte durch wohlhabendere Haushalte in innerstädtischen Quartieren, somit einen wichtigen Aspekt der Auswirkung sozialer Ungleichheit auf den Wohnungsmärkten. Es kann aber auch die Verdrängung gewerblicher Nutzer durch profitablere Nutzungsformen, sei es Wohneigentum oder andere geschäftliche Nutzungen, beinhalten. Den Ursprungsbegriff „gentrification“ führte die Engländerin Ruth Glass bereits 1964 ein. Sie beschrieb seinerzeit die soziale Veränderung eines Londoner Arbeiterviertels durch den Zuzug von Angehörigen der Mittelschicht.

Auch die deutsche Diskussion um die Ursachen und Folgen der Gentrifizierung findet vor dem Hintergrund einer Umwandlung einer Industriegesellschaft hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft in der Beschäftigungsstruktur der Großstädte und einer seit den 1990er Jahren zu verzeichnenden Polarisierung in der Verteilung von Einkommen und Vermögen statt.



## **Verdrängung durch 'marktförmige Verwertungslogik' stoppen**

Gentrification, die Aufwertung von Stadtvierteln und Verdrängung ärmerer Bewohner\_Innen aus ihren Nachbarschaften, bestimmt seit einiger Zeit die stadtpolitischen Diskussionen in vielen Städten. Während Hauseigentümer\*innen, Investor\*innen und die sie finanzierenden Banken viel Geld mit der Aufwertung von Wohnungen und ganzen Stadtteilen verdienen, bleibt vielen Bewohner\*innen oft nur der Umzug in eine billigere, und meist schlechtere Wohnung. Die Mietbelastungsquoten in Aufwertungsgebieten steigen schneller als in anderen Teilen der Stadt, trotzdem ist es insbesondere für ärmere Haushalte immer öfter schwer, überhaupt eine bezahlbare Wohnung zu finden. Insbesondere Mieterverbände und Stadtteilinitiativen organisieren sich schon seit langem gegen diese unsozialen Effekte der städtischen Aufwertung.

Kritiker\*innen der Gentrification oft vorgeworfen, gegen jede Veränderung zu sein und schlechte Wohnverhältnisse konservieren zu wollen. Doch auch im Bereich der Wohnungspolitik gibt es Alternativen zur marktförmigen Verwertungslogik. Insbesondere das Miet- und Städtbaurecht, die Stadtpolitik und öffentliche Wohnungsbaugesellschaften bieten viele Ansatzpunkte für eine soziale Wohnungsversorgung. Sie müssen jedoch politisch gewollt und durchgesetzt werden.

## **Mietspiegel muss sich an Bestandsmieten orientieren**

Das Mietrecht regelt in Deutschland die Vertragsbeziehungen zwischen Mieter\*innen und Eigentümer\*innen und begrenzt dabei grundsätzlich auch willkürliche Mieterhöhungen. Das sogenannte Vergleichsmietensystem arbeitet dabei mit lokalen Mietspiegeln, so dass für vergleichbare Wohnungen auch vergleichbare Mieten gezahlt werden müssen. Das Problem ist, dass die meisten Städte bei der Erstellung der Mietspiegel vorrangig die Neuvermietungen der vergangenen Jahre auswerten – die liegen meist über den Bestandsmieten, so dass die Mietspiegelwerte immer weiter steigen und dann eben auch die Bestandsmieten erhöht werden können. Insbesondere in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt wäre es sinnvoll, die Mietspiegelfestlegung stärker an den Bestandsmieten zu orientieren. So könnten die Städte in Aufwertungsgebieten Altmietler\*innen einen besseren Schutz vor Mieterhöhungen geben. Daneben wird seit einiger Zeit eine Reform des Mietrecht gefordert. Insbesondere die Modernisierungsumlagen und die Höhe der Mieten bei Neuvermietungen sollen dabei begrenzt werden.

## **Wir brauchen mehr 'Milieuschutzgebiete'**

Neben dem Mietrecht haben Städte die Möglichkeit in ausgewählten Gebieten sogenannte städtebauliche Sondersatzungen festzulegen. In solchen Sanierungs- und Milieuschutzgebieten gelten besondere Genehmigungsvoraussetzungen für alle Bauvorhaben und Modernisierungen. Neben der sonst üblichen Baugenehmigung brauchen Eigentümer\*innen und Investor\*innen hier eine zusätzliche Genehmigung, die nur gegeben wird, wenn die Ziele der Sanierungs- oder Milieuschutzsatzung eingehalten werden. Die politische Auseinandersetzung darf bei der Forderung solcher Gebietsfestlegungen nicht stehenbleiben, sondern sollte sich aktiv in die Formulierung von Sanierungszielen einbringen. Insbesondere im Rahmen von Milieuschutzsatzungen gibt es die Möglichkeit für Modernisierungsvorhaben, eine Standardbegrenzung durchzusetzen und somit Luxusmodernisierungen und ihre entsprechenden Mietsteigerungen einzuschränken.



## Sozialen Wohnungsbau reaktivieren

Das klassische Instrument der sozialen Wohnungspolitik waren lange Zeit Förderprogramme, in deren Rahmen soziale Mietentwicklungen langfristig gesichert werden sollen. Mit dem Argument der leeren Haushaltskassen wurde solche Fördergelder in den letzten 15 Jahren drastisch gekürzt – doch gerade die Rettungspakete für angeschlagene Banken und Unternehmen zeigen, dass die Kein-Geld-da-Argumentation nicht mehr auf ganz sicheren Füßen steht. Geld ist ganz offensichtlich da, es kommt darauf an seine sinnvolle (soziale) Verwendung durchzusetzen. Die Zeit der Konjunkturprogramme erscheint als ein passender Zeitpunkt, einen Neuen Sozialen Wohnungsbau einzufordern. In anderen Ländern (Kanada, Frankreich) gibt es Programme, in deren Rahmen explizit in besseren Vierteln und Aufwertungsgebieten soziale Wohnbauten für ärmere Bewohner\*innen errichtet werden. So kann der Staat zwar die direkte Verdrängung durch Wohnungsmodernisierungen nicht verhindern, aber zumindest der sozialen Exklusion in solchen Nachbarschaften entgegenwirken.

## Keine weitere Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen

Eine ähnliche Wirkung ließe sich durch eine Rückkehr zu einer sozialen Ausrichtung öffentlicher Wohnungsunternehmen und im Umgang mit städtischen Liegenschaften erreichen. Statt kommunale Wohnungsbaugesellschaften zu privatisieren und einer immer stärkeren Ökonomisierung zu unterwerfen, sollten Städte 'ihre' Wohnungsbestände wieder verstärkt als Instrumente der Wohnungspolitik begreifen und benutzen. Insbesondere in Nachbarschaften mit steigenden Mietpreisen und vielen Modernisierungsaktivitäten sollten öffentliche Wohnungen gezielt zu günstigen Konditionen an ökonomisch benachteiligte Haushalte vermietet werden. In der Realität versuchen auch die öffentlichen Wohnungsunternehmen dort leider meist so hohe Mieten wie möglich zu kassieren. Doch es gibt keinen Zwang, öffentliches Eigentum in erster Linie als Geldquelle für öffentliche Haushaltskassen zu verstehen – es fehlt nur am politischen Willen, eine andere Wohnungspolitik zuzulassen und zu finanzieren.

## Sozialisierung der Wohnungsversorgungssysteme

Die kleine Aufzählung mag verdeutlichen, dass es vielfältige Instrumente für eine andere, eine sozialere Wohnungspolitik gibt. Gemeinsam ist allen Vorschlägen, dass sie letztendlich die Logiken des Wohnungsmarktes zumindest einschränken. Langfristig und dauerhaft wird eine soziale Stadt nur durch die Sozialisierung der Wohnungsversorgungssysteme und den Aufbau von marktfernen Wohnungsangeboten zu haben sein. Bis dahin sollten stadt, wohnungs- und mietpolitische Initiativen sich organisieren, breite Bündnisse bilden und schrittweise eine soziale Wohnungspolitik durchsetzen.