

VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.



Stadtentwicklung und Verdrängungsprozesse - Gentrification -

Xaver Kroner

Verbandsdirektor

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied



**„When a place gets boring
even the rich people leave.“**

(Richard Florida)

Erhaltungssatzungsgebiete in München



Erhaltungssatzungsgebiete – Stand Februar 2014

Satzungsgebiet	Beschluss VV vom	Satzung vom	MüABl.			In Kraft getreten am	Dauer (in Jahren)	Ablauf
			Nr.	vom	Seite			
Tegernseer Landstraße	27.10.2010	08.11.2010	32	19.11.2010	317	20.11.2010	5	19.11.2015
Trauchberg-/Forggenseestraße	27.10.2010	08.11.2010	32	19.11.2010	320	20.11.2010	5	19.11.2015
Haidhausen-Mitte	16.02.2011	03.03.2011	7	10.03.2011	84	11.03.2011	5	10.03.2016
Gärtnerplatzviertel	18.05.2011	24.05.2011	15	30.05.2011	141	31.05.2011	5	30.05.2016
Untere Au/Untergiesing	18.05.2011	24.05.2011	15	30.05.2011	144	31.05.2011	5	30.05.2016
Neuhausen	08.06.2011	17.06.2011	18	30.06.2011	184	01.07.2011	5	30.06.2016
Sendling	08.06.2011	17.06.2011	19	11.07.2011	193	12.07.2011	5	11.07.2016
Milbertshofen	05.10.2011	26.10.2011	30	31.10.2011	313	01.11.2011	5	31.10.2016
Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe	25.04.2012	26.04.2012	13	10.05.2012	126	11.05.2012	5	10.05.2017
Georgen-/Zentnerstraße/Josephsplatz	25.07.2012	06.08.2012	23	20.08.2012	264	21.08.2012	5	20.08.2017
Pündter- und Viktoriaplatz Erweiterung Bonner Platz	25.07.2012 18.12.2013	06.08.2012 03.02.2014	23 4	20.08.2012 10.02.2014	266 68	21.08.2012	5	20.08.2017
Schlachthofviertel	27.02.2013	04.03.2013	7	11.03.2013	112	12.03.2013	5	11.03.2018
Alte Heide	23.10.2013	05.11.2013	32	20.11.2013	448	21.11.2013	5	20.11.2018
Am Harras/Passauerstraße	23.10.2013	05.11.2013	32	20.11.2013	445	21.11.2013	5	20.11.2018
Dreimühlenstraße/Baldeplatz	23.10.2013	05.11.2013	32	20.11.2013	450	21.11.2013	5	20.11.2018
Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz	18.12.2013	03.02.2014	4	10.02.2014	64	11.02.2014	5	10.02.2019
St.-Benno-Viertel	18.12.2013	03.02.2014	4	10.02.2014	66	11.02.2014	5	10.02.2019

Erhaltungssatzung § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB



- ◆ Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Gestaltschutz) - § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB
- ◆ Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz) – § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB
- ◆ Städtebauliche Umstrukturierungen - § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB

Erhaltungssatzung in München



- ◆ bislang ausschließlich Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB = Milieuschutzerhaltungssatzung
- ◆ Genehmigungsvorbehalt für bestimmte bauliche Vorhaben
- ◆ in Erhaltungssatzungsgebieten in München gilt zusätzlich ein gemeindliches Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- ◆ Verfahren:
 - ◆ Stufe 1: Festlegung eines Gebietsumgriffs durch gemeindliche Satzung, in dem die durch Gesetz bestimmten baulichen Veränderungen der Genehmigungspflicht unterliegen
 - ◆ Stufe 2: Konkretisierung und Individualisierung des Verfahrens, indem geprüft wird, ob die konkrete bauliche Maßnahme das Satzungsziel gefährdet

Gentrification – Begriffsklärung



Gentrification/Gentrifizierung = Aufwertung eines Wohngebietes in

- ◆ sozialer und
- ◆ physischer (baulicher/städtebaulicher)

Hinsicht

**„gentry“ (engl.) = gesellschaftliche Oberschicht – niederer Adel
(außer dem Hochadel)**

**Eigentliche Gentrifizierung = Aufwertung bislang nicht
hochwertiger Stadtgebiete (Abgrenzung zur Wiederaufwertung
ehemals wohlhabender Viertel)**

Gentrification - Auslöser



- ◆ Zunahme von Haushalten der (oberen) Mittelschicht durch veränderte Arbeitsangebote in den Städten
- ◆ Sozialstrukturelle Ausdifferenzierung der Arbeitsmarkt- und Einkommenschancen
- ◆ Soziale Polarisierung der Gesellschaft

Gentrification - Ursachen



- ◆ Nachfrageseite:
 - ◆ Neue Lebensstile
 - ◆ Veränderte Produktionsverhältnisse => Übergang zur Wissensökonomie
 - ◆ Demografische Umbrüche
- ◆ Angebotsseite:
 - ◆ Ertragsdifferenzen zw. tatsächlich erzielten und erzielbaren Erträgen

Gentrification - Merkmale



- ◆ Einleitung durch erhöhte Nachfrage nach Wohnraum im Gebiet
- ◆ Ab einem bestimmten Punkt: sich selbst verstärkender Prozess
- ◆ Das Wohngebiet wird durch die *Pioniere* als unbeabsichtigte Konsequenz ihres Handelns in Wert gesetzt
- ◆ Änderung der Sozialstruktur initiiert Veränderungen der Bausubstanz und der Infrastruktur
- ◆ Gemeinsame Auswirkungen:
 - ◆ Erheblicher Anstieg von Bodenpreisen und Mieten
 - ◆ Imagewandel des Quartiers
 - ◆ Verdrängungseffekte

Gentrification - Prozessablauf



- ◆ Niedrige Mieten ziehen „Pioniere“ (Studenten, Künstler) an => erste Aufwertung des Stadtteils
- ◆ Studierende steigen ins Berufsleben ein, Künstler etablieren sich => höherer Verdienst als ansässige Bewohner
- ◆ Investitionen in Wohnungen, da Wertsteigerung angenommen wird
- ◆ Anstieg der Mieten => Verdrängung Alteingesessener, Abwanderung von Studierenden und Künstlern, denen Mieten zu hoch sind
- ◆ Neue, wohlhabende Klientel siedelt sich an => Durchsetzung neuer Lebensstandards
- ◆ Luxussanierungen
- ◆ Bewohnerstruktur und Charakter des Stadtviertels wandeln sich

Gentrification - Prozessablauf



Vereinfachter Prozess der Gentrifizierung:



Abb.: Folie Vortrag Dr. Christoph Zaborowski, Fachtagung Gentrifizierung am 17.11.2011 Frankfurt am Main

Gentrification – Wo findet sie statt?



Gentrification findet i. d. R. in Gebieten statt

- ◆ nahe dem Stadtzentrum
- ◆ aus der Gründerzeit
- ◆ in denen der Zustand der Gebäude überwiegend schlecht ist
- ◆ mit niedrigen Bodenpreisen und niedrigen Mieten
- ◆ mit statusniedrigen Bewohnern
- ◆ die teilweise in städtebaulichen Sanierungsgebieten liegen oder hierfür vorgesehen sind

Kampfzone Gentrifizierung - Zitat Michael Mönninger

(Professor für Architektur und Kunstgeschichte an der Hochschule für Bildende Künste in Braunschweig)



„Es ist furchtbar einfach, mit dem Blick auf die Mietpreisentwicklung mit dem Anspruch größter Evidenz den größten Schwachsinn zu erzählen. Wir haben natürlich jetzt eine Phase, wo große Umwälzungen stattfinden. Allerdings beschränkt sich das doch letztlich auf unsere 4 Millionenstädte, die wir in Deutschland haben: Hamburg, München, Köln und Berlin. In Braunschweig, wo ich arbeite, wäre man sehr froh, wenn man dort gelegentlich Gentrifizierungstendenzen hätte. Ich kann ihnen 150 Orte und 300 Stadtteile in Deutschland nennen, wo die Bürgermeister und die Stadtverordneten händeringend nach Gentrifizierung suchen würden. Es ist leider Gottes ein sehr brutales Grundgesetz: Der steigende Preis für Boden und Mieten ist Spiegel für den Erfolg einer Stadt. Und wenn wir Gentrifizierung falsch begreifen, heißt das, wir wollen den Erfolg gewisser Stadtteile nicht. Das müssen wir heute versuchen zu differenzieren.“

Segregation



Was ist eigentlich Segregation?

- ◆ Die räumlich Abbildung sozialer Ungleichheit in einer Bevölkerung
 - zunächst wertneutral
- ⇒ Muss nicht problematisch sein, wenn es freiwillig geschieht
- ⇒ Ist dann problematisch, wenn sie durch „Ungleichverteilung von Lebenschancen“ zu
 - ◆ Ausgrenzung,
 - ◆ Ghettoisierung und
 - ◆ Diskriminierungführt

Zwischenfazit



- ⇒ Es gibt keinen Anspruch darauf, an einem bestimmten Ort in einer Stadt zu leben, außer man hat Wohneigentum erworben
- ⇒ „No go areas“ sind keine sinnvolle Alternative zur Aufwertung von Stadtvierteln
aber: eine lediglich räumliche Verschiebung von „No go areas“ ist es ebenso wenig
- ⇒ Wir brauchen Instrumente, um unfreiwillige Segregation zu verhindern

Instrumente zur Vermeidung unfreiwilliger Segregation



- ◆ Erhaltungssatzung →
- ◆ Umwandlungsverbot →
- ◆ Wohnraumförderung ↑
 - ◆ Konzeptvergabe von Grundstücken
 - ◆ Kostengünstiger Wohnungsbau
 - ◆ Baustandards
 - ◆ VOB
 - ◆ Baukostenentwicklung
 - ◆ Mittelbare Belegung
- ◆ Mietpreisregulierung ↓

Wichtigstes Instrument



Ein möglichst hoher Marktanteil von wohnungswirtschaftlichen Profis, denen alle Instrumente bekannt sind und denen „funktionierende“, lebendige Nachbarschaften am Herzen liegen.

