
Gentrifizierung in Bockenheim

Wo können Milieuschutzsatzungen
helfen und wo nicht?

Sigmar Gude TOPOS Stadtforschung 21.10.2011

Gentrifizierung in Bockenheim

Gentrifizierung ja oder nein?

Wozu ist das wichtig?

(Alles Gentrification oder was?)

- **Wissenschaftlicher Begriff oder politischer Kampfbegriff?**
- **Exakte Analysebegriffe ermöglichen Erkenntnis gesellschaftlicher Entwicklungen**
und
- **sind die Voraussetzung politischen Handelns**

Gentrifizierung in Bockenheim

3 Formen intensiver Mietentwicklung

- **Gentrifizierungsgebiet**
Soziostrukturelle Veränderung zu einem homogenen Lebensstil –
Lebensstilscharfe Umgestaltung des Quartiers und
Umbau/Modernisierung der Wohnung
- **Aufwertungsgebiet**
Kontinuierliche soziostrukturelle Veränderung zu Bewohnern mit
höheren Einkommen aufgrund hoher Wohnungsnachfrage
Langsame bauliche Aufwertung
- **Gebiet mit Mietendruck im unteren Preissegment**
Kontinuierliche Mietsteigerungen im unteren Preissegment ohne
größere Veränderung der Sozialstruktur und ohne bauliche
Aufwertung (teilweise Desinvestition)

Gentrifizierung in Bockenheim

Was versteht man unter Gentrifizierung?

- Gentrifizierung ist der Austausch einer statusniedrigeren Bewohnergruppe durch eine andere mit höherem Status/Einkommen.
 - Phase I: Zuzug von ‚Pionieren‘
 - Phase II: Zuzug von ‚Gentrifiern‘ und langsames Verschwinden der ‚Älteren und Sonstigen‘
 - Phase III: Weit überwiegender Anteil von Gentrifiern; Abschluss des Prozesses
- Segregation
- Lebensstile – sozial unterschiedliche Varianten kultureller Praktiken
- **Der Gentrifizierungsprozess läuft nicht automatisch durch alle drei Stufen: Beispiel Kreuzberg SO 36 in den 80ern**

Gentrifizierung in Bockenheim

Was bewirkt Gentrifizierung?

- **Ersatz einer problematischen Gebietsbevölkerung versus Verdrängung von Einkommensarmen aus ihrem Wohnumfeld?**
- **„Inwertsetzung“ des Gebäudebestands versus Vernichtung preiswerter Wohnungen?**
- **Ansiedlung wirtschaftlich zukunftsweisender Raumnutzung versus Beseitigung kreativer Freiräume?**
- **Stärkung moderner, kreativer Milieus versus Beseitigung unangepasster, widerständiger Strukturen**

Gentrifizierung in Bockenheim

Kulturelle Merkmale von Gentrifizierungsprozessen



Gentrifizierung in Bockenheim

Kulturelle Merkmale von Gentrifizierungsprozessen



Gentrifizierung in Bockenheim

Kulturelle Merkmale von Gentrifizierungsprozessen



Gentrifizierung in Bockenheim

Indikatoren der Gentrifizierung für den Gebietsvergleich

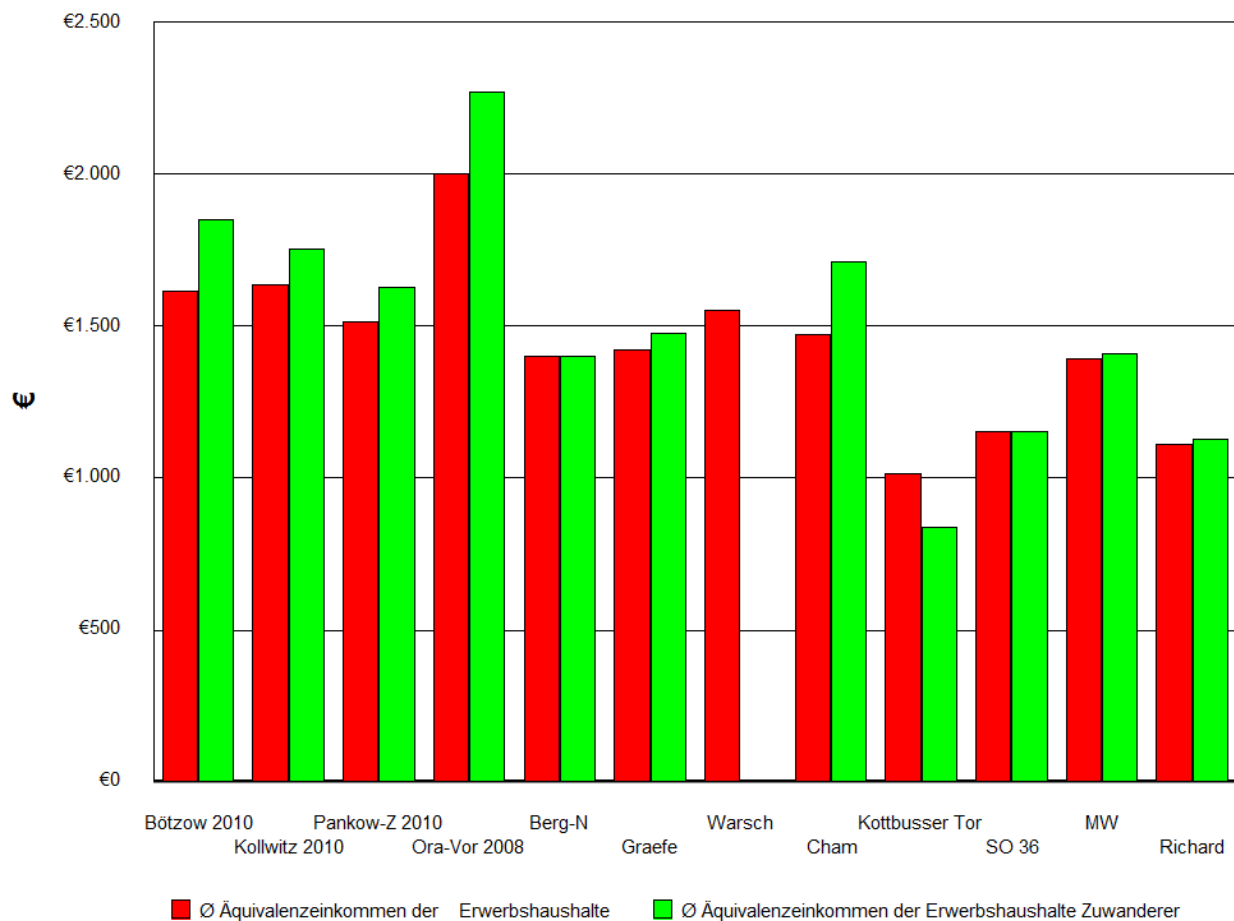
Gebietsdurchschnitt und Durchschnitt der Zuwanderer der letzten drei Jahre

- **Einkommen (Indikator Gentrifizier)**
- **Studenten (Indikator Pioniere)**
- **Miete (Indikator Aufwertung)**
- **Mietbelastung (Indikator Soziale Auswirkungen)**

▪

Gentrifizierung in Bockenheim

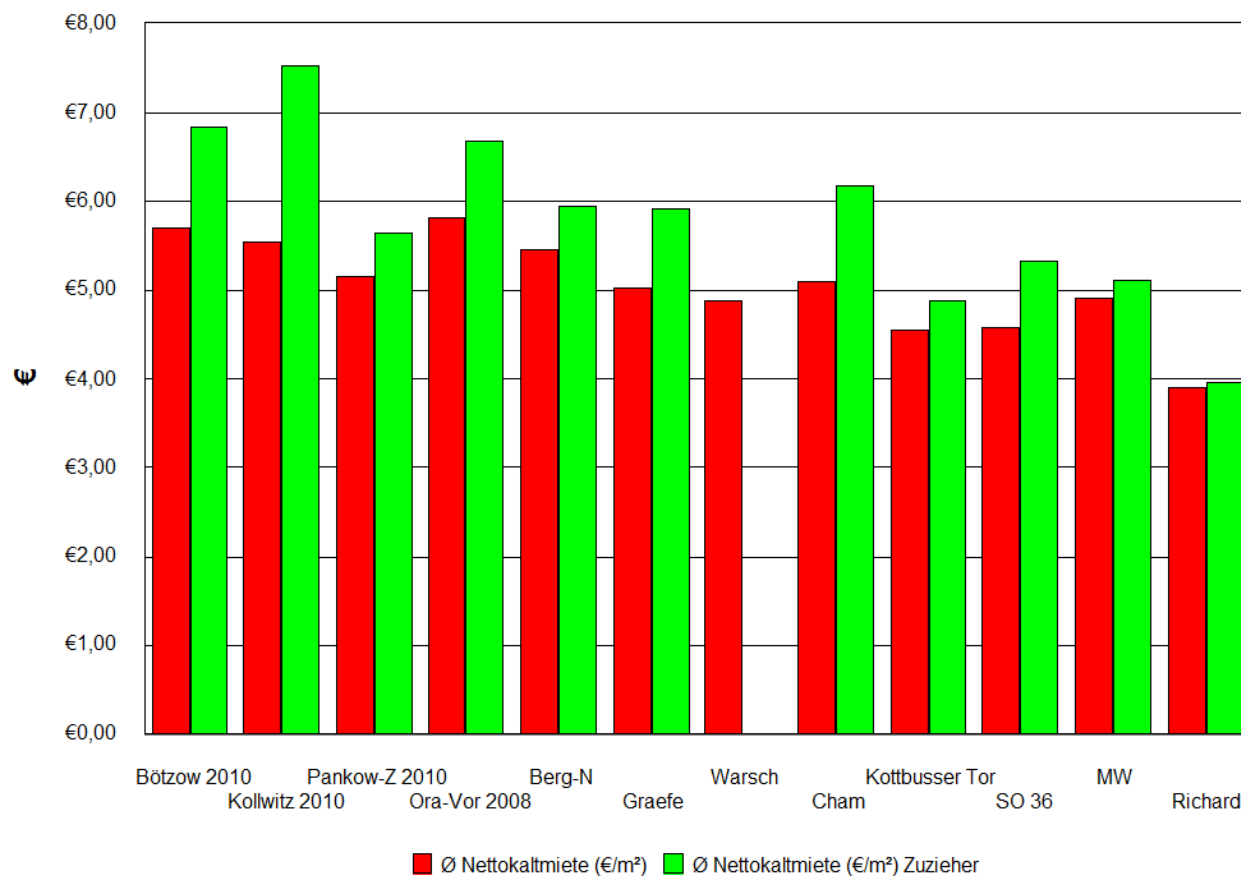
Einkommensniveau der Erwerbshaushalte im Vergleich



Gentrifizierung in Bockenheim

Miete/m² im Vergleich

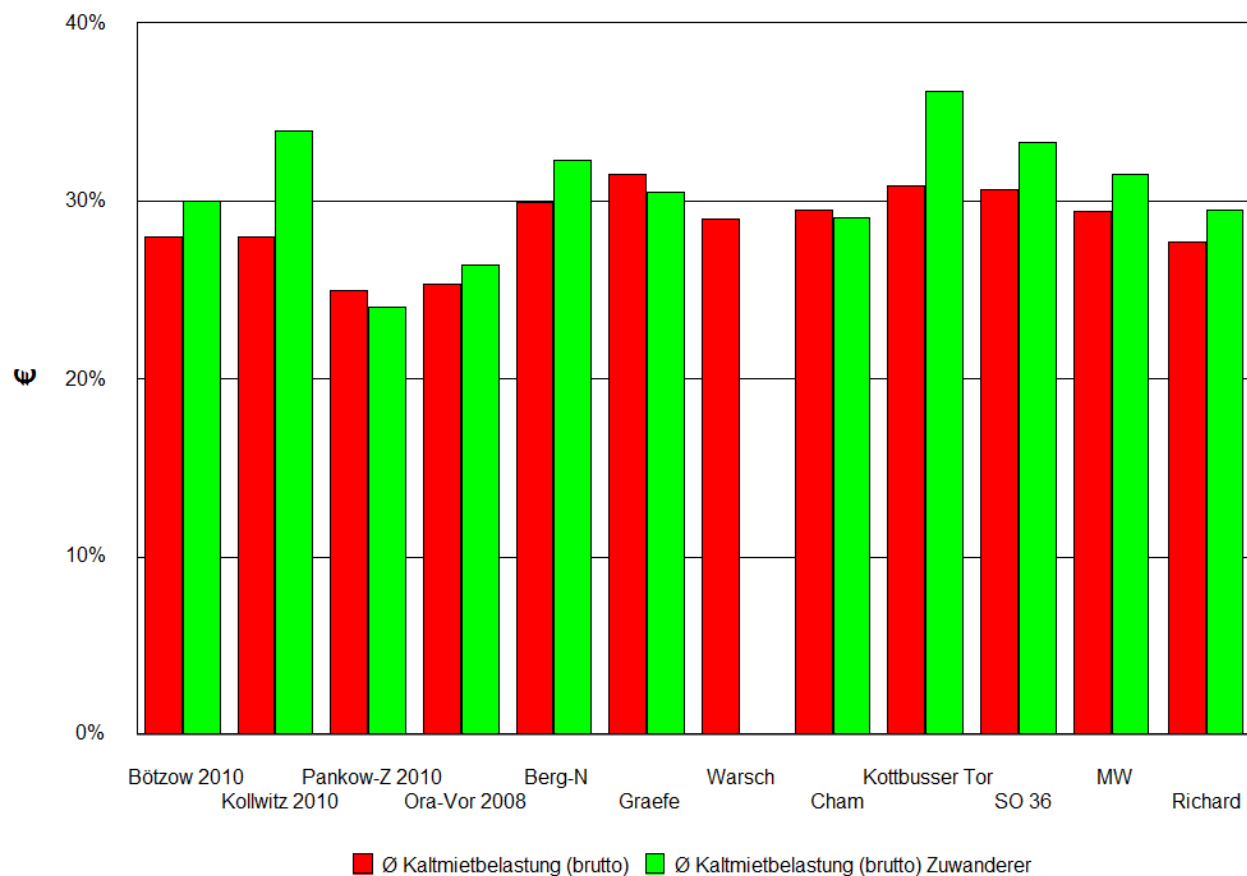
TOPOS Stadtforschung



Gentrifizierung in Bockenheim

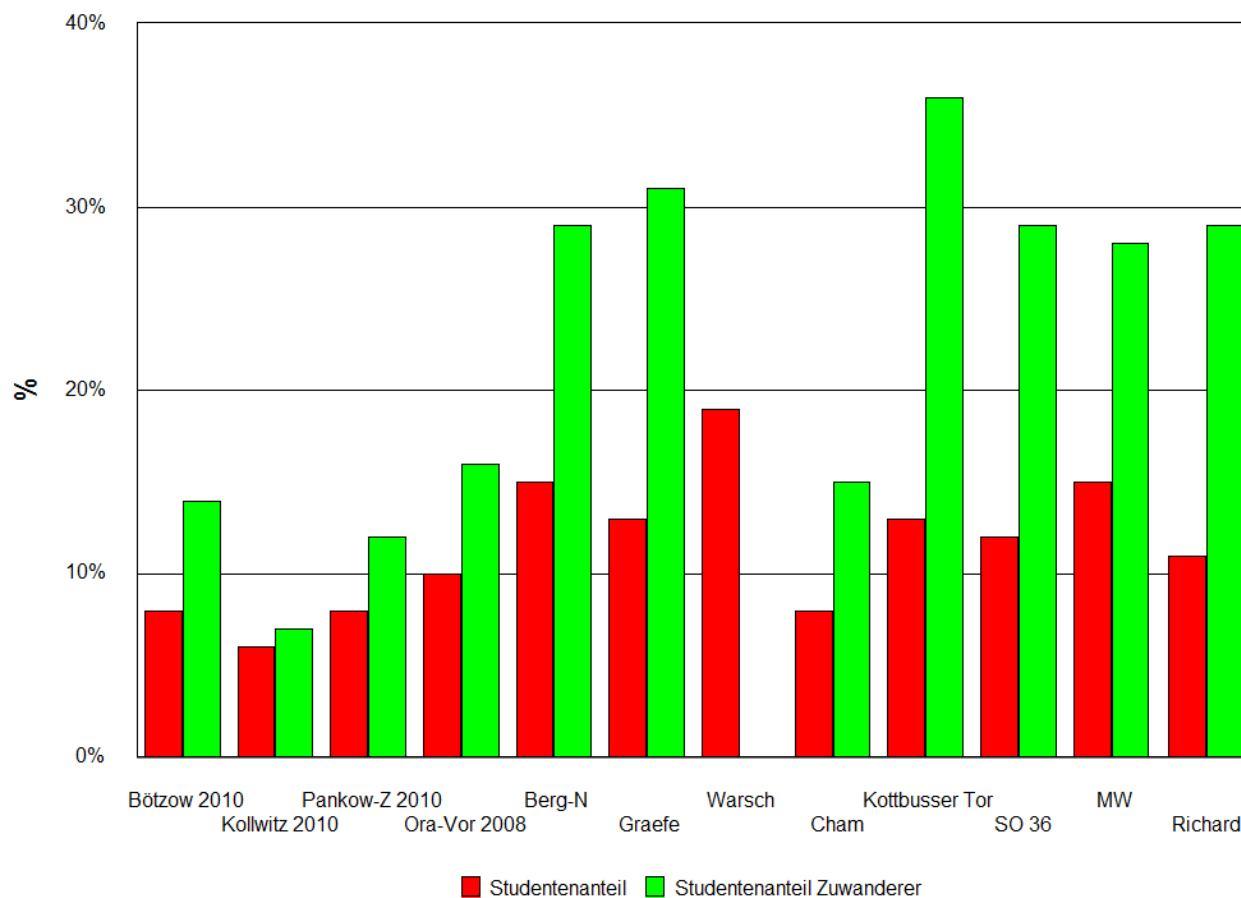
Mietbelastung im Vergleich

TOPOS Stadtforschung



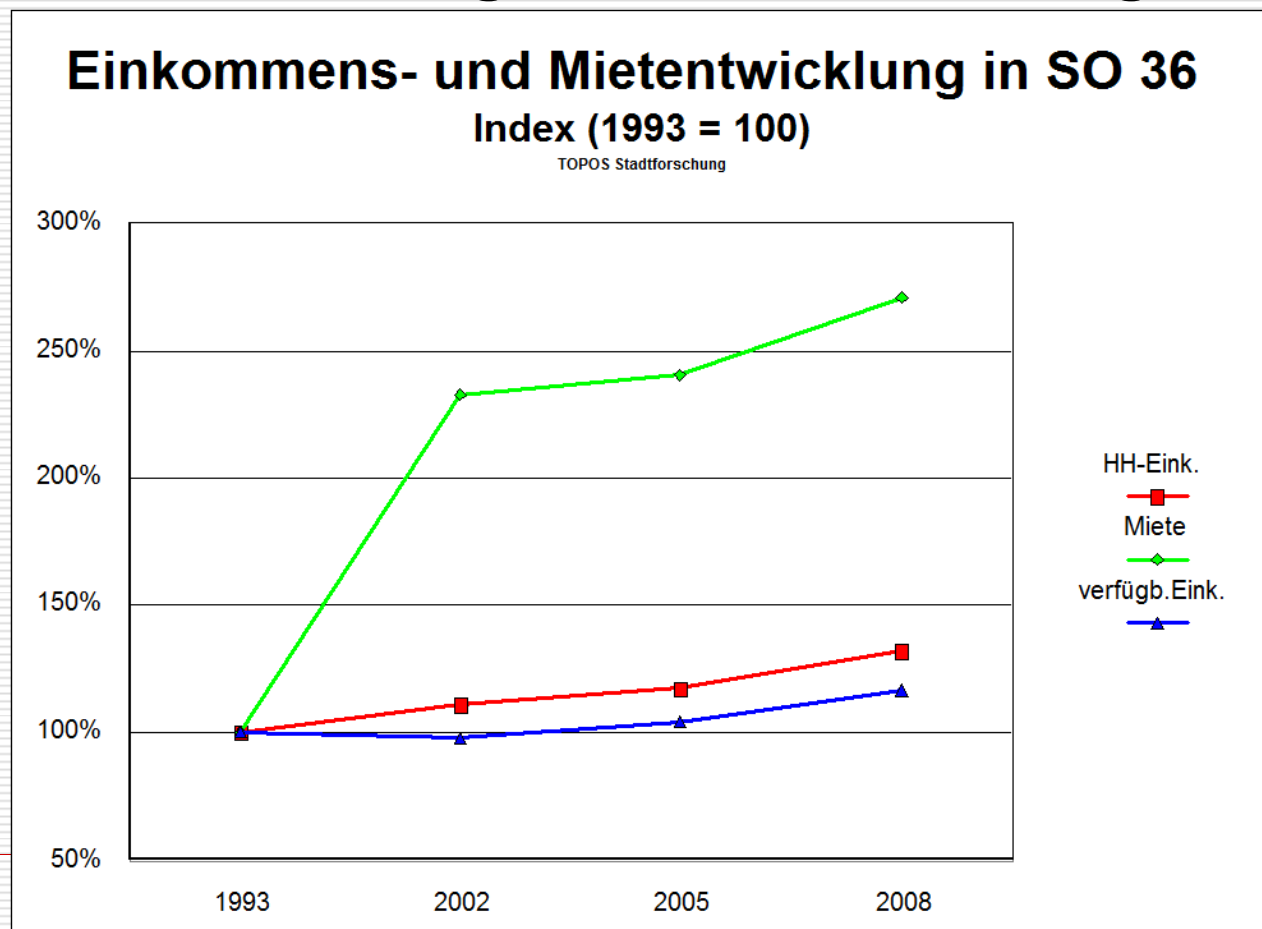
Gentrifizierung in Bockenheim

Studentenanteil im Vergleich



Gentrifizierung in Bockenheim

Mietentwicklung ohne Gentrifizierung



Gentrifizierung in Bockenheim

„Milieuschutz“

§ 172 BauGB

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

- (1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen
1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
 - 2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4)**
- oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)
- der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Es können nur bauliche Maßnahmen verhindert werden, keine sonstigen Mieterhöhungen!!!

Gentrifizierung in Bockenheim

„Milieuschutz“

Eine Hürde, eine Falle und eine Möglichkeit:

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die **Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten** werden soll.

Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn 1. die Änderung einer baulichen Anlage der **Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands** einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,

Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nr. 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die **Begründung von Wohnungseigentum** oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, **nicht ohne Genehmigung** erfolgen darf.

Gentrifizierung in Bockenheim

„Milieuschutz“

Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten:

Also **kein Mieterschutz und kein sozialer Schutz** als Begründung, sondern:

- z.B. Erhalt preiswerten Wohnraums
- Erhalt gemischter Bevölkerungsstrukturen
- Optimale Ausnutzung der Infrastruktur (soziale, verkehrliche)

Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands bleibt genehmigungsfrei

Einbau von Bad, Heizung kann nicht von Auflagen abhängig gemacht werden

Begründung von Wohnungseigentum

kann weitgehend untersagt werden, wenn die Landesregierung eine Verordnung erlässt.

Gentrifizierung in Bockenheim

„Milieuschutz“

Was wird untersucht:

- **Aufwertungsdruck**
- **Aufwertungspotential**
- **Verdrängungspotential**
- **städtebauliche Folgen**
 - **Zusammenhang zwischen Bevölkerungs- und Stadtstruktur**
 - **Störung des Zusammenhangs durch Veränderung der Bevölkerungsstruktur**
 - **Angewiesenheit der Bevölkerung auf die konkrete Stadtstruktur**

Gentrifizierung in Bockenheim

„Milieuschutz“

Was kann gemacht werden?

- Rückstellung der Bauanträge nach Aufstellungsbeschluss
- Beschränkung der Baumaßnahmen – keine Luxusmodernisierungen
- **Problem: energetische Modernisierung**
- Aufschieben der Entscheidung im Streitfall – Zeitverzögerung ist ökonomisch wirksam
- Abschluss städtebaulicher oder privatrechtlicher Verträge
- Mieterberatung
- Kontrolle durch die Verwaltung (setzt ausreichende Personalausstattung voraus)
- **Aber nach Bundesverwaltungsgerichtsurteil: keine Mietobergrenzen**

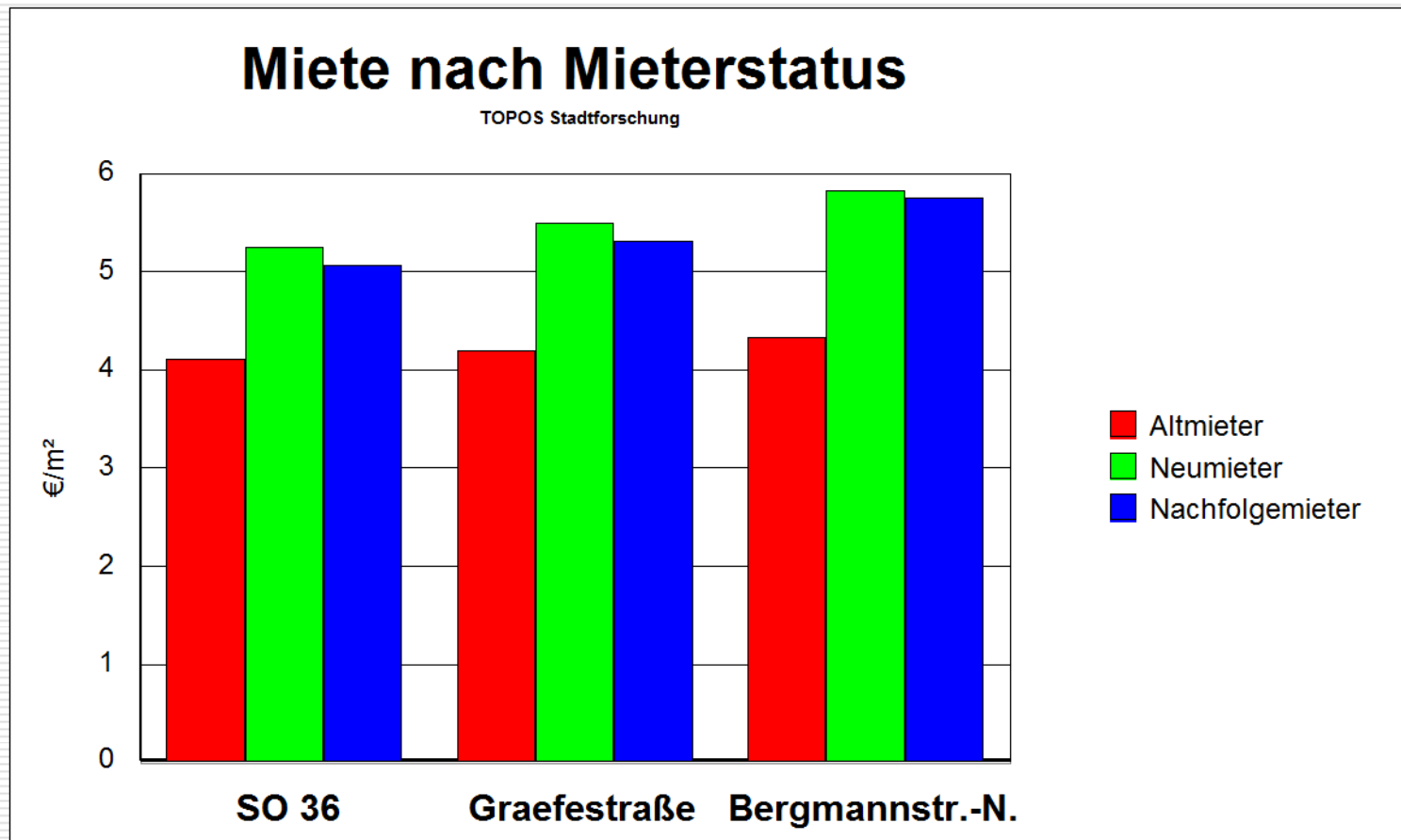
Gentrifizierung in Bockenheim

„Milieuschutz“

Was wird erreicht?

- Umfang der Modernisierungsmaßnahmen wird beschränkt, Luxusmodernisierungen weitgehend verhindert.
- Vorhandene Mieter profitieren
- Eigentümer mit kurzfristigem Verwertungsinteressen meiden die Gebiete eher
- Umwandlung in Eigentum wird gebremst
- **Aber: kein langfristiger Strukturschutz!**

Gentrifizierung in Bockenheim

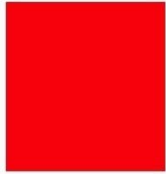


Gentrifizierung in Bockenheim

Wirksamkeit des Milieuschutz bei den 3 Entwicklungstypen

- **Gentrifizierungsgebiet**
(Relativ) gut geeignet für Gentrifizierungsgebiete, aber nicht ausreichend, gut bei starker Tendenz zur Umwandlung
- **Aufwertungsgebiet**
(Relativ) geeignet, aber in der Wirksamkeit abhängig vom Umfang der baulichen Aufwertungsaktivitäten und vom Umfang der Umwandlung
- **Gebiet mit Mietendruck im unteren Preissegment**
ungeeignet, praktisch wirkungslos

▪



TOPOS

S T A D T P L A N U N G
L A N D S C H A F T S P L A N U N G
S T A D T F O R S C H U N G

B A D E N S C H E S T R . 2 9
1 0 7 1 5 B E R L I N
T E L 0 3 0 - 8 6 4 9 0 4 0
F A X 0 3 0 - 8 6 4 9 0 4 1 3
www.topos-planung.de
mail@topos-planung.de
