

Dr. Armin Hentschel

Gentrifizierung – oder die Verräumlichung von Einkommens- und Vermögensungleichheit



„In der Stadt wird Gesellschaft zur räumlichen Struktur.“ (Siebel 2012, S. 462) Städte machen auf engem Raum sichtbar, erlebbar und damit auch angreifbar, was sonst in Datensammlungen und sozialwissenschaftlichen Fachwelten für eine breite Öffentlichkeit nur schwer zugänglich ist. Zahlreiche Proteste haben das Signal aufgenommen. Ob die Überschrift „Gentrifizierung“ für die dahinter stehenden Probleme angemessen ist, mag dahingestellt sein. Für die fachlich und politisch angemessene Reaktion sollte u.E. das gelten, was der Wirtschaftsnobelpreisträger Paul Krugman mit Blick auf den „Occupy Wall Street“-Protest formuliert hat:¹ Da entstehe etwas mit nicht immer klaren Konturen, das sich aber an die richtige Adresse richte.

Und: Man solle nicht so viel Aufhebens darum machen, dass der Bewegung konkrete Forderungen zu den notwendigen Änderungen fehlen. Die zu finden sei Aufgabe der Intellektuellen und der Politik.

Ergänzen wir: Es ist auch die Aufgabe der Interessenverbände, die in Deutschland an politischen Entscheidungen mitwirken. Im Falle des Protests gegen Gentrifizierung ist allerdings die Frage, ob die Probleme, ihre Ursachen und die Verantwortlichen schon hinreichend erkannt sind.¹

In der medialen und politischen Debatte über Gentrifizierung stehen sich zwei Antipoden gegenüber. Während die eine Seite wohlwollend auf die Aufwertung von Gebäuden und Quartieren und damit die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt abhebt, rückt die Gegenseite kritisch die Verdrängung der kaufkraftschwächeren und sozial benachteiligten Vorgängermilieus in den Vordergrund. Beide Positionen sind – nicht immer klar erkennbar – in verschiedene Interessenlagen und politische Positionen eingebettet.² Zumeist bilden aktuelle stadt- und wohnungspolitische Problemlagen den Ausgangspunkt. Selten sind es die ökonomischen, verteilungs- und migrationspolitischen Hintergründe, die thematisiert werden. Der Diskurs wird dadurch nicht einfacher, auch wenn er zugege-

ben anschaulicher ist. Der vorliegende Beitrag setzt weder an der räumlichen Mesoebene der Stadt und des Quartiers noch an der Mikroebene der soziokulturellen Milieus an. Er konzentriert sich auf die Metaebene der sozioökonomischen Rahmenbedingungen, die den – wie wir meinen vernachlässigten – Hintergrund der Gentrifizierungsdebatte ausmachen. Der Blick auf diese Folie ist notwendig, um zu verstehen, warum es den Protest „jetzt“ gibt; er ist wichtig, um die Grenzen von wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Strategien wie dem Konzept der „sozialen Mischung“ zu erkennen. Schließlich halten wir ihn für notwendig, weil er den erstaunlich heftigen Gegenwind erklärt, der bei scheinbar harmlosen ordnungspolitischen Eingriffen zur Regulierung der städtischen Wohnungsmärkte aufkommt.

Häuserkampf und soziale Chancengleichheit

Man tut gut daran, sich den Hintergründen des Protests auf zwei Ebenen zu nähern. Die erste Ebene ist medial und politisch vergleichsweise gut zugänglich und präsent. Eine deutlich geringere Rolle spielt dagegen die zweite Ebene, bei der es um die Entwicklung der Einkommens- und Vermögensverteilung und die daran angekoppelten Angebotsstrategien am Wohnungsmarkt geht.

Die erste Ebene ist schnell skizziert. Hier spielt das knapp gewordene Wohnungsangebot in den Universitätsstädten eine tragende Rolle. Die neue Knappheit hat zu schärferen Verteilungskämpfen in den besonders begehrten Wohngebieten geführt und ist ein wesentlicher Faktor des Mietenanstiegs. Hintergrund ist ein kräftiger Schub der Bildungs- und Ausbildungsplatzwanderung junger Erwachsener in Richtung Universitätsstädte. Der dynamische Teil der innerstädtischen

¹ “There’s something happening here. What it is ain’t exactly clear, but we may, at long last, be seeing the rise of a popular movement that, unlike the Tea Party, is angry at the right people... A better critique of the protests is the absence of specific policy demands. It would probably be helpful if protesters could agree on at least a few main policy changes they would like to see enacted. But we shouldn’t make too much of the lack of specifics. It’s clear what kinds of things the Occupy Wall Street demonstrators want, and it’s really the job of policy intellectuals and politicians to fill in the details.”

² In Berlin setzen sich die grünen Baustadträte des Großbezirks Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg für eine rechtlich gestützte Eindämmung der baulichen Aufwertung und Verdrängung ein, während der SPD-Bürgermeister des ausländerstarken Bezirks Berlin-Neukölln die Aufwertung in seinen Maßnahmegebieten Soziale Stadt als notwendige Schritte zu einer besseren „sozialen Mischung“ begrüßt.



Wohnungsteilmärkte wird durch den Zuzugsdruck junger Erwachsener maßgeblich bestimmt. Wichtig ist in diesem Zuzugsgeschehen, dass es immer stärker durch Quellregionen im EU-Ausland mitbestimmt wird.³ Diese Ausbildungswanderung führt zum Einströmen einer jungen Generation in die Städte, die durch bildungsnahe und materiell gesicherte Herkunftsschichten geprägt worden ist, nun aber zum aufstiegsgefährdeten Prekariat eines längst nicht abgeschlossenen Modernisierungsprozesses mit ungewissem Ausgang gehört. Auch wenn der unansehnliche ökonomische Kern der Abstiegsdrohung von der Politik und von den Betroffenen selbst als „Kreativmilieu“ und Stadt-Bohème romantisiert wird, wirkt er als Bedrohung im Hintergrund. Die neuen Urbaniten bilden den Rekrutierungspool für den artikulationsfähigen Kern des Gentrifizierungsprozesses. Folgt man den Texten von Blogs und Flugblättern, dann gibt es hier zumindest verbal ein Bündnis der jungen und bildungsnahe Abstiegsbedrohten mit der großen Gruppe der ebenfalls jungen schlechter qualifizierten Modernisierungsverlierern aus Migrantenfamilien und dem gering qualifizierten Dienstleistungssektor und ehemaligen Industriearbeitern. Das ideologische Bündnis von neuer Protestbewegung mit „alten Problemgruppen“ ist historisch nicht neu. Es hat bereits 1968 eine Rolle gespielt. Wie damals sind diejenigen, in deren Namen der Protest initiiert wird, subjektiv keineswegs zwingend auf derselben Seite wie die Wortführer des artikulierten Protestes.

Polarisierung ohne Aufschrei

Von den oben skizzierten Trends sind zwei Entwicklungen zu unterscheiden, die im Hintergrund mitspielen, medial aber wenig präsent sind: (1) Die zunehmende Polarisierung von Einkommen und Vermögen, die nicht nur im Mutterland der liberalisierten Marktwirtschaft, den USA, sondern auch in Deutschland und Europa stattfindet, ist empirisch gut belegt. In der Tagespolitik und im Wahlkampf spielt sie – wie bereits erwähnt – eine geringe Rolle. Angesichts des Wahl-Themas „soziale Gerechtigkeit“ ist das erstaunlich. Diese Polarisierung findet ihren Niederschlag auf den großstädtischen Wohnungsmärkten und betrifft sowohl die Nachfrage- wie die Angebotsseite. (2) Der komplementäre Trend ergänzt die Nachfrageentwicklung auf der Angebotsseite durch Anlagestrategien, mit denen national und international vagabundierendes Kapital in die städtischen Immobilienmärkte gepumpt wird. Dieses Kapital speist die Aufwertungsprozesse in der zweiten Phase des wiederentdeckten Wohnorts Innenstadt. Anders als in der ersten Phase der neuen Urbanität in den 1980er Jahren fehlen allerdings heute die sozialstaatlichen Filter, die damals verhin-

dert haben, dass alleine die Wohnkaufkraft über die Wohnungsmarktchancen entscheidet. Die Finanzmarktkrise, die darauf folgende Niedrigzinspolitik und die Inflationsangst haben diese sozial ungebremste Anlagestrategie ins Betongeld gefördert. Ein bedeutender Teil des Geldes kommt von den inländischen Gewinnern der Vermögenspolarisierung, die durch die Finanzmarktkrise nur kurz unterbrochen wurde, mittlerweile aber wieder aufgeholt wurde (vgl. Tober, Silke/Europäische Zentralbank 2012; Goebel/Gornig/Häußermann 2012).

Der renommierte Sozialhistoriker Hans-Ulrich Wehler schrieb unlängst in der ZEIT: „1970 kontrollierte das oberste Zehntel schon 44% des gesamten Nettogeldvermögens. 2011 gehörten dem reichsten Dezil 66% des Privatgeldvermögens. In einem dramatischen Konzentrationsprozess hat mithin das oberste Zehntel sage und schreibe zwei Drittel des Privatgeldvermögens an sich gezogen. Hundert Milliarden stehen 2012 an der Spitze von 345.000 Vermögensmillionären: Die deutschen Reichen waren noch nie so reich wie in der unmittelbaren Gegenwart“. Wehler fügte in seinem Artikel hinzu, dass das, was „manche reflexhaft als linksradikales Mantra abtun wollen, (...) sich, wenn nichts passiert, in diesem Jahrzehnt zu einer existenziellen Gefährdung des Gemeinwesens ausgewachsen (kann)“. Die von Wehler attestierte Gefährdung geht aber nicht nur von wachsender Vermögensungleichheit aus. Sie wird durch eine weitere Ungleichheitsstruktur ergänzt, mit der sie eng verbunden ist.

Die Bundesbank hat in einer Panelstudie die mit der ungleichen Verteilung des Geldvermögens zusammenhängenden Vermögensunterschiede zwischen Mietern und Eigentümern beleuchtet.⁴ Sie kommt dabei zu dem Ergebnis: „Den reichsten 10% der Haushalte (nach jeweiliger Definition) gehören 55,7% des gesamten Bruttovermögens und 59,2% des Nettovermögens aller Haushalte.“ Diese Vermögensunterschiede sind eng mit den entsprechenden Rechtsformen des Wohnens verbunden. „Der Medianwert des Nettovermögens von Eigentümern einer entschuldeten Immobilie liegt in Deutschland bei 255.600 Euro. Bei Eigentümern einer hypothekarisch belasteten Immobilie ergibt sich ein Medianwert von 160.200 Euro. Bei Mieterhaushalten sind es nur 10.300 Euro.“ Für einen wachsenden Teil des vermieteten Immobilienvermögens gilt, dass es zugleich eine wichtige Einkommensquelle seiner Anleger ist. Die Gebäude- und Wohnungszählung 2011 weist für eine Großstadt wie Berlin aus, dass bereits 21% der Wohnungen im Besitz von Wohneigentümergeinschaften sind und weitere 29% der Wohnungen Privatpersonen gehören. Im Kreis der alten Immobilienbesitzer findet parallel ein generationenbedingter Umbruch statt, bei dem auch große Teile der Mehrfamilienhäuser in den Besitz von Erbengemein-

³ Vgl. Brake/Herfert (Hrsg) (2012), hier insbesondere den Beitrag zu Berlin. In drei weiteren Fallstudien hat das IFSS belegt, dass das marktverengende Zuwanderungsplus in den Fallgroßstädten zum ganz überwiegenden Teil durch junge Erwachsene und Auslandszuwanderung bestimmt wird. Diese von außen kommende Erstanfrage hat sich räumlich selektiv auf Innenstadtgebiete gerichtet, während die innerstädtischen Umzüge der „sesshaften Bevölkerung“ nach wie vor randstädtisch orientiert sind.

⁴ PHF Bundesbank, „Private Haushalte und ihre Finanzen“ – Ergebnisse der Panelstudie zu Vermögensstruktur und Vermögensverteilung.

Die Bundesbank hat zwischen September 2010 und Juli 2011 erstmals Haushalte in Deutschland über ihr Vermögen, ihre Schulden und ihre finanziellen Dispositionen befragt.

schaften wandern. Es wäre eine spannende Forschungsfrage herauszufinden, wie sich dieser Generationenwechsel auf die Verwertungsstrategien und das Investitionsverhalten auswirkt. Die Annahme, dass diese neue Generation in gleichem Maße wie die Eltern- und Großelterngeneration zur Vorwärtsfinanzierung in den Neubau und in die Erhaltung beiträgt, ist wenig gestützt. Die einfache Annahme eines unmittelbaren Zusammenhangs zwischen der Erwartung möglichst hoher Einnahmen aus dem Immobilienbestand und großer Investitionsfreudigkeit in den Neubau wird zwar in der wohnungspolitischen Diskussion gut gepflegt. Wie sich aber gerade bei den neuen Investoren am deutschen Wohnungsmarkt wie z.B. der Deutschen Annington zeigt, ist sie wenig realistisch.



Abb. 1: Neubau in Berlin-Mitte (Foto: Annick Rietz)

An dieser Stelle wird deutlich, wie eng der „Häuserkampf“ des Gentrifizierungsprotestes mit einem dahinter liegenden „Verteilungskampf“ um das Recht auf ungehinderte und optimale Verwertung des Immobilienvermögens zusammenhängt. Ein scheinbar harmlos auf gerechtere Chancen am Wohnungsmarkt abzielendes Instrument wie die Begrenzung der Wiedervertragsmieten, berührt und beschneidet die Vermögensverwertung einer einflussreichen Gruppe der Immobilienbesitzer und dient als Anlass zu formelhaften Beschwörungen: Jede Regulation der Mieten wird den Neubau noch mehr in den Keller fahren! Hier fehlt der Platz, um den Wahrheitsgehalt dieser These empirisch zu überprüfen. Es sei nur so viel gesagt: Es bedarf schon einer sehr oberflächlichen „Analyse“, um den großen Kreis der neubaufernen Bestandsverwertung in einen Topf mit den unternehmerischen Investoren im Neubau zu werfen. Nachgerade absurd ist die Tatsache, dass in vielen Großstädten ausgerechnet die politisch kontrollierten und gewinnbeschränkten kommunalen Wohnungsunternehmen gleichzeitig für den Neubau und die sozial kontrollierte Entwicklung der Bestandsmieten in die Pflicht genommen werden, während die „neuen“ finanzmarktgetriebenen Investoren wie die Deutsche Annington sich aus dem Neubau heraushalten.

Gespaltene Stadtgesellschaften und gespaltene Wohnungsmärkte

„Das Phänomen des Bedeutungsverlustes der mittleren Einkommensgruppen zählt mittlerweile auch in Deutschland zu den prägnantesten empirischen Merkmalen des sozialstrukturellen Wandels.“ Die Auswirkungen dieser Entwicklung auf das Sozialgefüge der Städte haben die Autoren ebenfalls untersucht. „Besonders deutlich nimmt die Einkommenspolarisierung in Stadtregionen zu, die durch einen starken Strukturwandel von der Industrie zu den Dienstleistungen geprägt sind. Dort, wo Deindustrialisierung und dynamisches Wachstum neuer Dienstleistungen aufeinandertreffen, werden die ärmeren Haushalte mehr und ärmer und die reicheren Haushalte reicher und mehr.“ (Goebel/Gornig/Häußermann 2012) Im Lichte dieser Hintergrundentwicklungen erscheint manche Diskussion über die Funktionsfähigkeit von sozialstaatlichen Filtern am Wohnungsmarkt wie z.B. die Ausstattung des Programms „Soziale Stadt“ als eher verzweifelte Korrekturversuche. Dennoch sind sie notwendig. Denn neben der zunehmenden Polarisierung sind „die Filter schwächer geworden, die bislang verhindert hatten, dass das Arbeitsmarktschicksal auf das Wohnungsmarktschicksal eines Haushaltes unvermittelt durchschlagen konnte. Zu diesen Filtern zählen das sozialstaatliche Sicherungsnetz, ein marktfernes Segment der Wohnungsverversorgung und die privaten Mehrpersonenhaushalte.“ (Siebel 2012, S. 465)

Der fachlichen und politischen Öffentlichkeit, die sich um den sozialen Zusammenhalt von Gesellschaft und Stadt kümmert, bleibt insoweit gar nichts anderes übrig, als das eine – die Einkommens- und Vermögenspolarisierung – zu thematisieren ohne dabei das andere – die sozialstaatlichen Korrekturmöglichkeiten – zu überfrachten. Der verstorbene Hartmut Häußermann hat auf Grundlage der US-Erfahrungen davor gewarnt, Dekonzentrationsstrategien zu überfrachten. „Gerade weil HOPE IV und MTO so ausschließlich auf soziale Mischung setzen, um städtische Armut zu überwinden, sind sie so lehrreich auch für die europäische Diskussion. Sie zeigen geradezu experimentell die Grenzen dieses Ansatzes auf. Weder die Förderung der Mobilität von armen Haushalten noch Bestrebungen, die Mittelklassen wieder in verarmten Innenstadtbereichen anzusiedeln, reichen für sich aus, um für arme Haushalte positive Nachbarschaftseffekte zu erzeugen.“ (Häußermann/Kronauer 2012, S. 414)

Sozialstaatliche Programme können räumliche Konzentration von Armut oder Verdrängung je nach Ausstattung abfiltern. Dennoch bleibt die Wohnkaufkraft der wesentliche Hebel zur Durchsetzung von Nachfragepräferenzen. Die einkommensabhängig ungleich verteilten Chancen der Nachfrager, ihre Wohnpräferenzen am Wohnungsmarkt durchzusetzen, werden persifliert, wenn man sie polemisch als Rechtsanspruch auf das „Wohnen in der Innenstadt“ ummünzt. Wenn die Innenstadt als Wohnort an Nachfragergunst gewinnt und



die Nachfrage deutlich das Angebot übertrifft, dann haben diejenigen mit den höchsten Einkommen die größte Chance, in diesem Wettbewerb zu gewinnen. Für die Einen handelt es sich bei der Abbildung von Einkommensvorsprüngen in Lagevorteile um ein marktwirtschaftliches „Naturgesetz“, das weder korrekturbedürftig noch -fähig ist. Für die Anderen ist es ein korrekturbedürftiger sozialer Missstand. Korrigierende Eingriffe würden – so lautet das Argument – mit bürokratischem Wildwuchs und Fehlallokationen bestraft.⁵ Sie würden nur dazu führen, dass noch mehr Pro-Kopf-Fläche verbraucht wird, weniger Wohnungen neu gebaut werden und damit neue Knappheitssituationen entstehen. Ein Blick in die Ergebnisse der GWZ 2011 würde zeigen, dass der größte Mehrverbrauchseffekt an Wohnfläche von den selbst nutzenden Eigentümern ausgeht. Wohnflächenkonsum ist nach wie vor ein tauglicher Wohlstandsindikator, aber wer den wachsenden Wohnflächenkonsum von Mietern ins Feld führt⁶, sollte das wesentlich größere Potenzial von Eigentümern miterwähnen. Es sei hier wiederholt: Die Eigentümer von entschuldeten Immobilien verfügen, wie die Bundesbank-Studie zeigt, über die durchschnittlich 15-fache Höhe des Nettovermögens der Mieter.

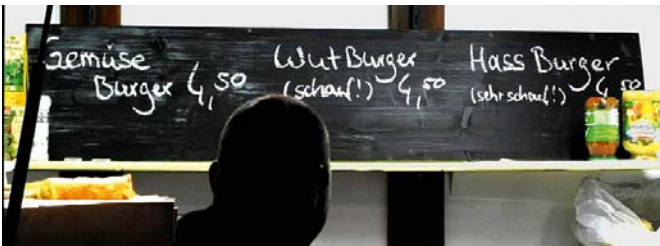


Abb. 2: Widerstand im kulinarischen Bereich (Foto: Teike Scheepmaker)

Die mediale Diskussion über Gentrifizierung und Konflikte rund um die bauliche Aufwertung von Stadtquartieren konfrontiert uns mit einer Empörung, die von den sichtbaren Formen der sozialen Ausgrenzung ausgelöst wird und von einer für sich genommen gar nicht skandalösen Vermögensplanung derjenigen, die in deutschen Städten Immobilien besitzen. Auch wenn manche medialen Analysen und Schlagworte wie „Kampfzone Stadt“⁷ reichlich oberflächlich daherkommen, sollten wir froh sein, dass es diese Empörung in Deutschland gibt. Während dieser Aufsatz geschrieben wurde, hat die US-amerikanische Stadt Detroit Bankrott angemeldet. Ein kompletter Produktionsstandort der Autoindustrie wurde über viele Jahre von der Entwicklung, von Aufstiegshoffnungen und Wohlstand abgehängt. Soweit uns bekannt, sind Aufschreie weitgehend ausgeblieben. Der Wirtschaftsnobelpreisträger und ehemalige Chefökonom der Weltbank Joseph Stiglitz hat

⁵ Wofür soll Wohnungspolitik da sein? Gespräch zwischen Ulrich Pfeiffer und Andrej Holm in Deutsches Architektenblatt 1. April 2013.

⁶ Die Pro-Kopf-Fläche hat in den von uns untersuchten Fallstädten wieder deutlich abgenommen.

⁷ So zuletzt ein Titel der ZEIT.

in seinem Buch „Der Preis der Ungleichheit – wie die Spaltung der Gesellschaft unsere Zukunft bedroht“ anhand der USA gezeigt, wie eine deregulierte und moralfreie Ökonomie das Wirtschaftswachstum und den Zusammenhalt eines Gemeinwesens ruinieren kann. So weit sollte es hierzulande nicht kommen.

Dr. Armin Hentschel

Inhaber des IFSS – Institut für Soziale Stadtentwicklung, Potsdam, Wissenschaftlicher Berater des Deutschen Mieterbundes e.V.

Quellen:

Siebel, Walter (2012): Stadt und soziale Ungleichheit. In: Leviathan 40. Jahrgang 2012 – Heft 3.

Brake, Klaus/Herfert, Günter (Hrsg.) (2012): Reurbanisierung – Materialität und Diskurs in Deutschland, Wiesbaden.

Tober, Silke/Europäische Zentralbank (2012): Krisenpolitik ohne Rückendeckung. In: Leviathan, Jahrgang 40 Heft 5 3-2012.

Goebel, Jan/Gornig, Martin/Häußermann, Hartmut (2012): Bestimmt die wirtschaftliche Dynamik der Städte die Intensität der Einkommenspolarisierung? In Leviathan, Jahrgang 40 Heft 5 3-2012.

Häußermann, Hartmut/Kronauer, Martin (2012): Lässt sich konzentrierte städtische Armut überwinden?. In Leviathan 40.

vhw-Fortbildung

- Stadtplanung
- Städtebaurecht
- Immobilienwirtschaft
- Kommunale Organisation und Wirtschaft

Informieren Sie sich über neue Seminare, Tagungen und Symposien des vhw und melden Sie sich online an:

<http://www.vhw.de/seminar>