



Hilmar von Lojewski

# Zum Verhältnis von sozialer Durchmischung, Segregation und Gentrifizierung



Dichte, Nutzungsmischung, soziale Durchmischung und kurze Wege gelten als physische Charakteristika der „Europäischen Stadt“ und sind die einprägsamen Eckpunkte der 2007 auf den Weg gebrachten „Leipzig Charta zur nachhaltigen Europäischen Stadt“. Diese Merkmale sind jedoch keineswegs „Selbstläufer“, vielmehr sind sie andauernd zu verteidigen, neu zu definieren und zu verorten. Mitunter müssen sie auch teilräumlich zurückgeschraubt oder gar aufgegeben werden, wenn ihre Verteidigung nicht mehr im Verhältnis zu ihrem Nutzen steht, wenn die hierfür aufzuwendenden Anstrengungen und finanziellen Mittel von einer Stadt nicht mehr zu schultern sind oder wenn die regulativen Instrumente unerwünschte Nebenwirkungen zeitigen. Dazu zählt zum Beispiel ein Abbruch der privaten Investitionen.

Der Fokus des Beitrags soll auf dem Gegensatzpaar „soziale Durchmischung“ versus „Segregation“ und „Gentrifizierung“ als ihr Verstärker liegen. Die StadtBauwelt (Harlander/Kuhn 2012) hat dazu gefragt, ob die gemischte Europäische Stadt nur Leitbild oder europäische Realität ist – die Vielfalt europäischer Realität spiegelt sich fraglos auch in Deutschland wider, aber die deutschen Städte schneiden dabei im internationalen sehr ordentlich ab. Daher will der Beitrag versuchen, den herrschenden stadtsoziologischen Alarmismus zur Segregation und Gentrifizierung einzudämmen. Der Schwerpunkt der Stadt- und Quartiersentwicklungspolitik muss eher auf den Erhalt und die Produktion von Wohnen am richtigen Standort zum verträglichen Preis gelegt werden, als das Wohnen zum „falschen“, weil zu hohen Preis verhindern zu wollen. Die Aufwertung von bestimmten Stadtquartieren verhindern zu wollen, darf nicht Gegenstand eines Klassenkampfes zwischen selbsternannten Anwälten der Bestandsbevölkerung und der erfreulicherweise wieder in die innenstadtnahen Quartiere strebende Neubevölkerung werden. Dies muss Aufgabe von Politik und Stadtplanung mit tätiger und durchaus aus streitiger Unterstützung durch die Stadtgesellschaft sein.

Die soziale Durchmischung wird aus stadtplanerischer und stadtsoziologischer Sicht gemeinhin als Ideal der Stadtentwicklung verstanden und mitunter auch als tradierter historischer Wert missverstanden. Soziale Durchmischung entspringt jedoch keineswegs der historischen Entwicklung von Städten. Städte waren stets in Abhängigkeit ihrer topografischen Lage, des Einkommensniveaus, der Spreizung der Einkommen ihrer Bevölkerung und ihrer politischen Verfasstheit segregiert – mal stärker, wenn die Lagegunst von Wohnlagen in einem Stadtgebiet deutlich unterschiedlich war, mal weniger stark, wenn von ärmerer Bevölkerung bewohnte Wohnlagen sich neuer Wertschätzung erfreuten und damit dem Zuzug von Besserver-

dienenden ausgesetzt waren oder umgekehrt – wenn bislang hochwertige Wohnlagen einen Abwertungsprozess durchliefen und sukzessive ärmere Bevölkerungsschichten zuzogen. Ober- und Unterstadt im klassischen Altertum sind durch archäologische Grabungen hinreichend dokumentiert, durch die Stände geprägte Quartiere haben das Bild der Städte und die Segregation von Quartieren über Jahrhunderte bestimmt, intra muros versus extra muros bildeten ebenfalls über lange Zeit auch Klassen- und Einkommensunterschiede ab und die Nord- und Südstädte des Ruhrgebiets sind bis heute gelebte Realität. Zu Art und Schärfe der Segregation in Städten gibt es in Abhängigkeit von der Wirtschaftskraft der Städte und ihrer politischen Verfasstheit noch vielfältige Spielarten. Das Leitbild der sozialen Durchmischung lässt sich also keineswegs stadthistorisch ableiten.

## Mischung und Entmischung

Vielmehr ist soziale Durchmischung ein politisches und soziales Modell und gewiss auch Ergebnis von Wohnraummangel: Die Wohnungsnot infolge der Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs und des Zustroms von Flüchtlingen hat in Deutschland als Nebenwirkung auch die Durchmischung von Quartieren mit unterschiedlichen sozialen Klassen und Einkommensgruppen zur Folge gehabt. Diese ist im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs in Westdeutschland jedoch schnell einer Entmischung und Segregation von Einkommensgruppen gewichen. Erst durch zentrale Wohnungsbewirtschaftung, Vernachlässigung des Bestandes und im Zuge des sozialistischen Wohnungsbaus ist es in der DDR zu einer Durchmischung in Neubauquartieren gekommen. Diese hatte so lange Bestand, wie Mangel herrschte und das steuernde Instrument der Zuweisung von Wohnungen funktionierte. Die Wiedervereinigung in Deutschland und der Zusammenbruch der sozialisti-



schen Wohnungsbauökonomie in Osteuropa (Kovács/Herfert/Wiest 2012 und Wiest 2012) führten zu einem erweiterten und diversifizierten Wohnungsangebot und veränderten sozioökonomischen Rahmenbedingungen sowie individuellen Einkommenslagen. Die Entmischung der Wohnbevölkerung und die Segregation von Quartieren folgten auf dem Fuße.

Soziale Durchmischung lässt sich jedoch nicht nur auf ein überkommenes Modell des sozialistischen Wohnungsbaus und auf einen der Leitsätze der Leipzig Charta reduzieren. Vielmehr ist soziale Durchmischung im Bestand auch ein Ergebnis von Gentrifizierung: Sie befördert soziale Durchmischung in Quartieren, die vor ihrer Attraktivierung und punktuellen „Luxusaufwertung“ sozial homogen und niedrigpreisig waren. Gentrifizierung wird, und zwar durchaus nicht nur zum Missfallen der eingesessenen Bevölkerung, in Quartieren gelebt, die endogen durchmischte werden, also durch den sozialen Aufstieg und die gesteigerten Einkommen von Teilen der Bevölkerung, die das Quartier nicht „nach oben“ verlassen haben. Auch eine exogene Mischung im Quartier durch Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsschichten ist seit Jahrzehnten geläufig. Beide Treiber der sozialen Mischung waren bis zum Auftreten der aktuellen Gentrifizierungswelle in nachgefragten Quartieren als halbwegs „eingeschwungener“ Zustand der sozialen Mischung durchaus wohlgefallen. Dieser drückt sich durch ein breites Einkommensspektrum der Bewohnerschaft und ein niedriges bis mittleres Mietniveau aus. Dieser Zustand ist jedoch je nach Lagegunst des Quartiers, seinen städtebaulichen Charakteristika und seiner Gebäudetypologie ganz besonders den Marktkräften ausgesetzt.

Für soziale Durchmischung im Neubau gilt dies gleichermaßen; hier ist im Zusammenwirken mit der privaten und der öffentlichen Wohnungswirtschaft der Grad sozialer Durchmischung gleichsam eine Funktion von planungs- und vertragsrechtlichen Auflagen (sozialgerechte Bodennutzung), dem Einsatz öffentlicher Mittel, um Gestehungs-, Verkaufs- oder Mietpreise auf ein sozialgerechtes Niveau herunterzuschubventionieren und der Haltung der Träger der Vorhaben, also der Präferenz für soziale Homogenität oder soziale und Nutzungsmischung. Angesichts des Selbstläufers mittel- und hochpreisigen Wohnungsbaus in den nachfragestarken Städten muss der Schwerpunkt – gerade mit Blick auf das derzeit weit geöffnete Opportunitätsfenster niedriger Zinsen und noch zur Verfügung stehender öffentlicher Flächen in den Städten – auf einer schnellen Aktivierung des sozialen Wohnungsbaus liegen. Hier gilt es, an den richtigen Standorten in nennenswertem Umfang die Wohnungen für den aktuellen und zukünftigen Bedarf zu bauen. Dabei handelt es sich um kleine, multivalente Wohnungen, die gleichermaßen heute für Studenten wie zukünftig für die alternde Bevölkerung genutzt werden können.

Eine gewiss noch ausbaufähige Variante der sozialen Durchmischung liegt in der Gemeinschaftsbildung über Genossen-

schaften und Baugruppen (Ring et al. 2013). Diese sind in der Lage, mit begrenztem öffentlichem Managementaufwand Quersubventionierung intern zu bewerkstelligen, zum Beispiel durch die Organisation des teuren, großen Wohnens in den Vorzeigegeschossen eines Hauses, des preiswerten flächensparenden Wohnens in den eher benachteiligten Geschossen. Hierfür ist Voraussetzung, dass Baugrundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand zu reduzierten Fixpreisen abgegeben werden unter der Bedingung, einen definierten Grad an sozialer Mischung und Preisdämpfung zu erreichen. Je nach Breite der sozialen Mischung müssen ggf. noch zusätzliche Fördermittel bereitgestellt werden.



Abb. 1: Anflug auf Berlin: Nachgefragte Gebiete und Quartiere mit Entwicklungsbedarf im Blick (Foto: Raphaël Barile)

## Suburbanisierung und Reurbanisierung

Die aktuelle Gentrifizierung von Quartieren und die damit einhergehenden Phänomene sind Ergebnis eines willkommenen Problems: Über Dekaden hinweg sind Reurbanisierung und Wiederbelebung von Innenstadtquartieren herbeigeschrieben und -geplant worden. Keiner der Gentrifizierungskritiker würde sich gerne dabei ertappen lassen wollen, der Stadt-Umland-Wanderung von Familien mit Kindern das Wort zu reden, um die Sozialmilieus im baulichen Bestand der Innenstädte zu erhalten. Mit der eingesetzten Zuwanderung in die nachgefragten Innenstadtquartiere von prosperierenden Groß- und Universitätsstädten der letzten Jahre ist nunmehr ein Muster der Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung in Gang gesetzt worden, das auch vor den „Erstgentrifizierern“, also den früher Zugewanderten der „Pionierphase“ der Gentrifizierung, nicht Halt macht.

Ironischerweise sehen sich diese und die sich solidarisierende Gemeinschaft des Gentrifizierungs-Blogs gerne als die wahren Bestandsbewahrer – ihnen sei der autoethnografische Selbsthilfeansatz von John Joe Schlichtman und Jason Patch ans Herz gelegt: „Gentrifier? Who, Me?“, der von der durchaus validen These ausgeht, dass die Urbanisten und Stadtsoziologen sich selber zu den gescholtenen Urbaniten



und Gentrifizierern zählen müssen (Schlichtman/Patch 2013). Aus dem Alarmismus der Gentrifizierungskritiker, aus der beschleunigten Stringenz der Aufwertung durch Immobiliengesellschaften und inzwischen auch internationaler Anleger, der evidenten Innenstadt-Randstadt-Wanderung sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen und der punktuellen Brutalität der Verdrängung im Wege von Räumungsklagen und Zwangsräumungen ist eine Verschärfung der Gentrifizierungsdiskussion entstanden. Diese Schärfe des Diskurses steht gemessen am Wohnungsbestand in den Städten durchaus im Missverhältnis zur Bedeutung der Gentrifizierung für die Stadtentwicklungspolitik.

Gentrifizierung findet bislang in deutschen Städten ganz überwiegend nicht flächendeckend statt, sondern konzentriert sich auf die attraktiven, innenstadtnahen Lagen, postindustrielle oder phasenweise marginalisierte Quartiere mit hohem baulichem und räumlichem Potenzial oder eben auf die Quartiere, die bereits die „Pionierphase“ (Holm 2009) der Gentrifizierung durchlaufen haben und sich in Richtung „Hyper-Gentrifizierung“ (Holm 2011 und Blasius/Friedrichs/Rühl 2013) aufmachen. Die einschlägigen und fraglos nicht abschließenden Gentrifizierungsbeispiele in Berlin mit Prenzlauer Berg, Kreuzberg, Friedrichshain, westlichem Schöneberg und „Kreuzköln“ sind in der Literatur zur Gentrifizierung inzwischen genauso Legende wie in Hamburg Eimsbüttel, Ottensen, Schanzenviertel und St. Georg, in München schon seit altersher Schwabing, später Haidhausen, Glockenbachviertel und neuerdings Untergiesing, in Köln die Südstadt, Belgisches Viertel und Agnesviertel mit neueren Gentrifizierungsphänomenen in Ehrenfeld, Nippes und sogar in Deutz und Mülheim, in Düsseldorf Oberbilk, Pempelfort und Flingern und in Frankfurt eigentlich alle Quartiere in Innenstadtnähe, vom alten Häuserkampf-Westend, das seine x-te Gentrifizierungswelle hinter sich lässt, über Nordend und Ostend bis Bornheim und Bockenheim, von Sachsenhausen nicht zu sprechen.

Damit ist die durch die Gentrifizierung beförderte Segregation trotz der Prominenz in der stadtsoziologischen Diskussion fast durchgängig ein räumlich eingrenzbare Phänomen, das bestimmte Quartiere in nachfragestarken und insbesondere postindustriellen Städten betrifft. Den „Trüffelschweinen“ der studentischen und poststudentischen urbanen Bohème, den Lebenskünstlern und bildenden Künstlern folgt der Mainstream des mehr oder weniger arrivierten Mittelstands, der „Gentry“, also des niederen (sozialen und wirtschaftlichen) Adels, wie es bereits beim Zuzug dieser Klasse in die Städte des 18. Jahrhunderts in England der Fall war. Sie verdrängten in den Baisses der Wohnungsnachfrage gleich die Wohnnutzung an sich und verdrängen heute wie früher rangniedrigere Klassen, Arbeiter, kleine Angestellte und insbesondere Menschen, die auf Beihilfen, die Marktmieten bezahlen zu können, oder gänzlich auf Transfereinkommen angewiesen sind.

## Armutsinseln und Wohlstandsinseln

Während es in einer Reihe von Quartieren durchaus empirische Evidenz gibt, dass es in einer Dekade zu einem Bevölkerungsaustausch von über 50%, punktuell sogar über 80% gekommen ist (Bouali/Gude 2012), gehen die Auffassungen, wie tief die Gentrifizierung in den Städten wirkt, auseinander: Auf der einen Seite ist von „Wohlstandsinseln“ in einem relativ homogenen Einkommens- und Sozialgefüge die Rede, auf der anderen Seite werden nurmehr wenige verbleibende „Armutsinseln“ in flächendeckend aufgewerteten und sozial entmischten Innenstädten gesehen. Letzteres Phänomen finden wir dank der erst jüngst anhebenden Internationalisierung der Wohnimmobiliennachfrage und des Fehlens der deutschen Global oder Alpha City, die in innerstädtischen Lagen durchgängig Kaufpreise jenseits der wirtschaftlichen Vernunft zahlen lässt, in prosperierenden deutschen Städten (noch) nicht in relevanten Größenordnungen. Dieses Phänomen ist in Europa bislang nur London, Paris und Moskau eigen. Dass „Wohlstandsinseln“ sich aber zu einem Archipel von planerisch relevanter Größenordnung auch in den prosperierenden deutschen Städten auswachsen können, muss zumindest in den innenstadtnahen Quartieren als „Mainstream“ anerkannt werden.



Abb. 2: Nachgefragte Quartiere: Wer darf rein und wer nicht? (Foto: Annick Rietz)

Das (wenig überraschende) Zwischenfazit: Die räumliche Nähe zwischen eingesessener, finanzschwächerer und neu zugezogener, finanzstärkerer Bevölkerung führt zu – sozialer Durchmischung! Kann Gentrifizierung also soziale Vielfalt bis zu einem bestimmten Grad befördern und damit gar dem sozialen Mischungsziel des Leitbilds der Europäischen Stadt und der Leipzig Charta entsprechen? Dies dürfte sich in erster Linie daran festmachen, wie weit das Gentrifizierungsspendel durchschwingt, ob die schiere Masse des Wohnungsbestandes in Stadtteilen und Quartieren mit Gentrifizierungspotenzial vom „Markt der Luxuriösierung“ absorbiert wird und ob die Städte die ihnen zu Gebote stehenden Instrumente, dem sozialen Milieuwandel einen Deckel einzuziehen, wirksam einsetzen können.

Festzuhalten bleibt aber auch: Soziale Durchmischung und niedrigpreisige Wohnquartiere sind zwei unterschiedliche Paar Schuhe. Soziale Durchmischung geht immer mit Aufwertung von öffentlichem Raum, teilweiser Sanierung des Gebäudebestandes, Lückenschließungen und Neubau einher und zieht damit zwangsläufig höhere Kauf- und Mietpreise nach sich. Niedrigpreisige Wohnquartiere, die eine Aufwertung ohne Steigerung von Kauf- und Mietpreisen erleben sollen, dürften eine absolute Ausnahme bilden. Sollen diese Quartiere niedrigpreisig gehalten werden, müssten die öffentlichen Interventionen zur Aufwertung des Quartiers auf ein Minimum an Eingriffsintensität reduziert und – widersinnigerweise – die quartiersspezifischen Stigmata, die den Zuzug von Gentrifizierern verhindern, erhalten bleiben. Die öffentlichen Interventionen zur Sicherung des Quartiersmilieus hingegen müssten mit versuchen, die Bevölkerungszusammensetzung zu wahren und das Eindringen von privaten Investitionen auf ein Mindestmaß reduzieren. Das Quartier wäre quasi vom Marktgeschehen in einer prosperierenden Stadt abgekoppelt.

### Bewahrung von Nachbarschaftsmilieus – welcher Status quo?

Das jedoch kann nicht Ziel einer Quartierspolitik sein, die gemeinhin deutlich ambitionierter antritt, als nur den Status quo zu bewahren. Schließlich wird dies auch nicht Ziel einer Stadtpolitik sein, die bestrebt sein muss, die wirtschaftliche Prosperität durch private Investitionen zu befördern. Mit dem Einfrieren eines Aggregatzustands „Niedrige Mieten“, der nur über geringe öffentliche Investitionen in die Aufwertung des Quartiers und ein hohes Maß an Regulierung zu erreichen ist, können private Investitionen nicht angezogen werden. Die soziale und physische Abwärtsspirale für ein ökonomisch abgekoppeltes Quartier würde sich verschärfen, ein Ausschluss des Quartiers und seiner Bewohnerinnen und Bewohner von der gesellschaftlichen Teilhabe zeichnete sich ab. Erhebliche Stabilisierungsmaßnahmen investiver und nichtinvestiver Art wären erforderlich, um ein solches Quartier wieder zu stabilisieren. Das Szenario „Bestand einfrieren“ und „niedrige Mieten sichern“ erweist sich als Sackgasse.

Damit ist die stadtsoziologische Analyse des Phänomens der Gentrifizierung durchaus nicht frei von einer gewissen Hybris: Auf der einen Seite gibt es den berechtigten Ruf nach Einsatz von Fördermitteln und des Instrumentekanons, benachteiligte Quartiere zu stabilisieren und aufzuwerten. Diese Instrumente werden gerade im Sinne einer „Quartiertherapie“ eingesetzt, um private Investitionen – möglichst im inzwischen viel zitierten Verhältnis „ein öffentlicher Euro aktiviert acht private Euros“ – anzureizen. Das setzt zwangsläufig Kosten- und Mietsteigerungen in Gang, die die aufgetretene Aufwertung abbilden. Ist dies durch entsprechende öffentliche Intervention erfolgt, erschallt der Ruf, dem Aufwertungsprozess durch die privaten Akteure und dem Anstieg der Wohnkosten Einhalt

zu gebieten. Dieser Ruf wiederum verschafft sich in einschlägigen Szenequartieren in den Großstädten mitunter Ausdruck in Aktionen gegen die Zuzügler und vermeintlichen Aufwarter, die frösteln lassen: Baugruppen mit mittelständischen Familien, die überhaupt nicht umnutzen, sondern auf Brachen und Baulücken neu bauen, werden im Netz diffamiert, es ergehen Aufrufe zur Sabotage von Baustellen, Farbbeutel verunstaltete sanierte Gebäude, Autos werden angezündet – und das alles unter dem selbst erteilten, stadtsoziologisch begründeten Mandat, Änderungen des Nachbarschaftsmilieus und der nachbarschaftlichen Beziehungen verhindern zu wollen.



Abb. 3: „Willkommensgruß“ an eine Baugruppe in Berlin: „Hier baut die Bionadebourgeoisie Eigentumswohnungen“

Sollen also soziale Durchmischung und ein Mietenniveau, das in Einklang mit dem Einkommensniveau in Quartieren steht, in nachfragestarken Städten und gentrifizierungsaffinen Quartieren messbar gewahrt bleiben, darf es nicht darum gehen, Neubau und Sanierung per se zu verhindern, sondern muss das gesamte verfügbare förmliche und informelle Instrumentarium ausgerollt werden: Für den **Neubau** sind dies beispielsweise

- Bebauungspläne zur Festschreibung von Mindestanteilen an Wohnnutzung oder Anteilen geförderten Wohnungsbaus,
- städtebauliche Verträge zur sozialgerechten Bodennutzung und Fixierung des Anteils an öffentlichen Flächen und Geschossflächenanteilen für die zielgruppenadäquate Wohnraumförderung,
- Festlegung von Miet- oder Kostenobergrenzen,
- Einsatz öffentlicher Grundstücke für den preislimitierten Wohnungsbau,
- das nur in drei Bundesländern bislang in relevantem Umfang angewandte Instrumentarium der sozialen Wohnraumförderung<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Hamburg fördert pro 1.000 EW 1,7, Bayern knapp 0,9, Nordrhein-Westfalen knapp 0,4 neue Mietwohnungen. Die anderen Bundesländer lohnen bislang nicht der Erwähnung (eigene Berechnung).



Im **Bestand** geht es um

- Erhaltungssatzungen zum Milieuschutz, wenngleich sie im Vollzug mittlerweile recht stumpf geworden sind,
- Umwandlungsverbote von Miet- in Eigentumswohnungen und bei zulässiger Umwandlung Kündigungssperrfristverordnungen, soweit es landesrechtlich überhaupt eine Ermächtigungsgrundlage gibt,
- Sanierungssatzungen und Sozialpläne zur Umsetzung der Ziele sozialer Durchmischung,
- das wohnungsaufsichtsrechtliche Instrumentarium, soweit es landesrechtlich zur Verfügung steht, um dem Herunterwohnen von Wohnen aus Gründen der Immobilienspekulation vorzubeugen,
- Zweckentfremdungsverbotssatzungen, wenn es denn gelingt, die Gebietskulisse rechtssicher abzugrenzen,
- das Mietrecht, insbesondere zur Begrenzung des Anstiegs von Bestandsmieten und Wiedervermietungs-mieten, wobei es für Letztere noch keine Rechtsgrundlage gibt,
- Beschränkung des Anwohnerparkens, Imagekampagnen und nicht zuletzt Bürgerbeteiligung.

Die Klammer für die Instrumente sind eine kohärente städtische Wohnungs- und Quartierspolitik, die die einigende und synergetische Wirkung integrierter Stadt- und Quartiersentwicklung nutzt. Die wirksame Anwendung dieser Instrumente setzt allerdings die politische Entscheidung darüber voraus, ob es in den neuralgischen Quartieren tatsächlich zu einem ggf. auch konzertierten Einsatz dieser Instrumente kommen soll. Der planerische Wille rückt hier eher in den Hintergrund.

Damit stellt sich einmal mehr die grundsätzliche politische Frage nach der Verfügbarkeit und dem Einsatz der öffentlichen Mittel, um den sozialen Ausgleich, die soziale Durchmischung und womöglich sogar den sozialen Frieden in und zwischen Quartieren zu wahren. Sie macht sich an den Fördersätzen für das Wohngeld von Bund und Ländern und den durch die Städte zu tragenden Kosten der Unterkunft für das Wohnen in Quartieren fest, die jenseits der finanziellen Möglichkeiten der Mieter liegen, am Einsatz von Städtebaufördermitteln durch alle drei Akteure, an städtischen Mitteln für selbst geschaffene Wohnungsbauförderprogramme, an den Mitteln zur Ausübung des Vorkaufsrechts und zur preisreduzierten Abgabe von Baugrundstücken und auch an den Planungs- und Personalkosten, um den Instrumentekasten tatsächlich wirksam bespielen zu können:

**Wie viel öffentliches Geld ist es dem Bund, den Ländern und den Städten wert, soziale Durchmischung in den Quartieren zu sichern und weiterer Segregation vorzubeugen?**

Hierüber bedarf es eines politischen Konsenses, der das Dilemma auflöst, auf der einen Seite öffentliche Mittel zur Stabilisierung und Aufwertung von Quartieren einsetzen zu

wollen, auf der anderen Seite aber die hierdurch ausgelösten Verdrängungseffekte wiederum regulativ oder durch weitere verlorene Zuschüsse auffangen zu müssen. Ein „Königsweg“ aus dem Dilemma kann kaum gewiesen werden. Es kann jedoch festgehalten werden, dass gerade in den nachfragestarken Städten auch ein höheres Maß an Mobilität von Bewohnerinnen und Bewohnern gefordert ist. Aus dem Beharren auf einem Status quo entsteht auch beim besten politischen und planerischen Willen, sozialen Ausgleich herzustellen und Wohngerechtigkeit zu wahren, keine nachhaltige Quartiers- und Stadtentwicklung.

Hilmar von Lojewski

Beigeordneter des Deutschen Städtetages für Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr, Köln/Berlin

### Quellen:

Harlander, Tilman/Kuhn, Gerd (2012): Segregation und Mischung in Europa, in: Stadtbauwelt 196, S. 17 ff. Berlin, 2012, <http://www.bauwelt.de/cms/vorschau.html?id=7637731>, zuletzt abgefragt 13.8.2013.

Kovács, Zoltán/Herfert, Günter/Wiest, Karin (2012): Changing housing preferences and residential mobility in post socialist cities – The position of large housing estates, in: [http://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CDsQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.soc.cas.cz%2Fdownload%2F888%2Fpaper\\_kovacs\\_W18.pdf&ei=9UoKUqvAF8PQtQbUroHYAg&usg=AFQjCNHYkRXIPf66gi8CBTscNOQ9IzkVuw&bvm=bv.50500085,d.Yms&cad=rja](http://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CDsQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.soc.cas.cz%2Fdownload%2F888%2Fpaper_kovacs_W18.pdf&ei=9UoKUqvAF8PQtQbUroHYAg&usg=AFQjCNHYkRXIPf66gi8CBTscNOQ9IzkVuw&bvm=bv.50500085,d.Yms&cad=rja), zuletzt abgefragt 13.8.2013.

Wiest, Karin (2012): Large scale housing Estates in Central and East European Cities: Between Residential Preferences and local Housing market Differences. In: Housing, Theory and Society (<http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/14036096.2011.592213>).

Ring, Kristien/AA PROJECTS/Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (Hrsg.) (2013): Self Made City, Berlin.

Schlichtman, John Joe/Patch, Jason (2013): Gentrifier? Who, Me? Interrogating the Gentrifier in the Mirror, in: International Journal of Urban and Regional Research, 30. Juli 2013.

Holm, Andrej (2009), in <https://gentrificationblog.wordpress.com/about/>, 2009, zuletzt abgerufen am 13.8.2013.

Holm, Andrej (2011) in: Gentrifizierung – Sozialverträgliche Stadtteilentwicklung, Fachtagung in Frankfurt/Main, 17.11.2011, [http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/gentrifizierung\\_sozialvertraegliche\\_stadtteilentwicklung\\_11377.html?langfront=de&psid=d](http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/gentrifizierung_sozialvertraegliche_stadtteilentwicklung_11377.html?langfront=de&psid=d), zuletzt abgerufen am 13.8.2013.

Blasius, Jörg/Friedrichs, Jürgen/Rühl, Heiko (2013): Pioneers and gentrifiers in the process of gentrification, Papier präsentiert bei der Internationalen Konferenz "Overcoming the Crisis: Integrating the Urban Environment" European Network of Housing Research (ENHR) Working Group 03 "Housing Market Dynamics", Tarragona, Juni 2013.

Bouali, Kerima (ASUM)/Gude, Sigmar (Topos Stadtforschung) (2012): Dokumentation Fachgespräche zu den Steuerungsmöglichkeiten auf Bezirks- und Landesebene zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums und zum Schutz einkommensschwächerer Haushalte vor Verdrängung, Berlin, Oktober 2012, [http://www.asum-berlin.de/inhalte\\_st.html](http://www.asum-berlin.de/inhalte_st.html), zuletzt aufgerufen am 13.9.2013.