

Dr. Andreas Mattner

Quartiersaufwertung als Chance für die Immobilie



„Wem gehört die Stadt?“ Diese Frage wird seit einiger Zeit immer öfter gestellt. Veränderungen – so hat es den Anschein – werden zunehmend mit Skepsis betrachtet; alles soll so bleiben, wie es ist. Doch so war es noch nie. Die gesamte Geschichte der Stadt ist eine Geschichte stetigen Wandels. Dieser Wandel wird häufig von privaten Investitionen angestoßen und kann im Weiteren von der Stadtplanung kaum vollumfänglich gesteuert werden. So vollziehen sich auch weniger bewusst bzw. zielgerichtet Prozesse, die im Laufe der Zeit zu gravierenden Veränderungen von Teilräumen in der Stadt führen können. Kommt es dabei zu einer allgemeinen Aufwertung, in deren Folge sich die Sozialstruktur des Quartiers verändert, wird gemeinhin von Gentrifizierung gesprochen.

Gentrifizierung: Vor- und Nachteile

Der Prozess der Gentrifizierung vollzieht sich infolge umfangreicher Aufwertungen ganzer innerstädtischer Quartiere bereits seit Jahrzehnten in Deutschland. Der in mehreren Phasen verlaufende Prozess wird i.d.R. durch die Entdeckung dieser Quartiere durch die kreativen Milieus, den sogenannten „Pionieren“, in Gang gesetzt. Dies betrifft in erster Linie innenstadtnahe, sanierungsbedürftige Altbauquartiere mit sehr niedrigen Mieten. Insbesondere in den prosperierenden Großstädten machen erste Anzeichen dort entstehender „Szeneviertel“ diese Quartiere dann auch für Geschäftsleute und Investoren und später für bürgerliche Milieus attraktiv. Je höher das immobilienwirtschaftliche Entwicklungspotenzial ist, umso dynamischer können diese Prozesse ablaufen. Hier greift dann vielfach die Steuerungsmöglichkeit der Kommunen durch die Nutzung des städtebaulichen Sanierungsrechts.

Aufgewertete und auch in Eigentum umgewandelte Immobilien mit höheren Mieten respektive Kaufpreisen können dann zu Verdrängungsprozessen der ursprünglichen Bewohner führen. Während sich diese Gentrifizierungsprozesse in den dynamisch wachsenden Städten oft umfangreicher vollziehen, bleibt aber auch manche Quartiersaufwertung und der damit einhergehende Gentrifizierungsprozess auf halber Strecke stecken.

Tatsächlich kann die positive Wertentwicklung der Immobilien dazu führen, dass Geringverdiener sich kaum mehr neuen bzw. neu anzumietenden Wohnraum in dem gentrifizierten Stadtteil leisten können. In diesem Zusammenhang wird auch die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum kritisch gewürdigt. Zweifelsohne muss dieses Problem ernst genommen werden. Die Lösung kann jedoch kaum darin liegen, sanierungsbedürftige Quartiere verwahrlosen zu lassen. Das

gilt umso mehr, als die letztlich doch positiven Aspekte einer Aufwertung überwiegen, als da im Einzelnen wären:

- **Erneuerung der Bausubstanz:** Voraussetzung für den Gentrifizierungsprozess ist eine renovierungs- bzw. sanierungsbedürftige Bausubstanz (Falk 1994), die im Laufe der Zeit durch Investitionen auf einen aktuellen Standard gehoben wird. So können (wieder) angemessene Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden.
- **Soziale Stabilisierung:** Die alteingesessene Bewohnerschaft von gentrifizierten Stadtvierteln gehört eher zu den Geringverdienern und ist auf günstige Mieten angewiesen. Gleiches gilt in der Regel für jene Gruppen aus dem kreativen oder künstlerischen Milieu, die den Stadtteil pionierartig für sich entdecken (Falk 1994). Der Zuzug neuer Bewohnerschichten führt im besten Fall zu wechselseitigen Kontakten von Bewohnern unterschiedlicher Milieus und kann somit den Stadtteil sozial stabilisieren (Lees u.a. 2008).
- **Ökonomische Vitalisierung:** Am Anfang des Aufwertungsprozesses entstehen neue Läden, Cafés, Bars und alternative Kultureinrichtungen, die auch der gesamten Bewohnerschaft zugutekommen. Die lokale Ökonomie wird so maßgeblich gestärkt. Das höhere ökonomische Potenzial der neuen Bewohner kann diesbezüglich unterstützend wirken (Lees u.a. 2008).
- **Verbesserung des Images:** Das attraktive Erscheinungsbild des Quartiers durch die Modernisierung der Gebäude, die Umgestaltung von Freiflächen sowie neue Läden und die Durchmischung der Bevölkerung können dem Gebiet einen Urbanitätsschub geben. Das wirkt sich in Regel positiv auf das Image des Quartiers aus, so dass etwa die Wohnraumnachfrage steigt.

Wertsteigerung der Immobilien durch Sanierung

Die oben genannten Punkte können in den betroffenen Gebieten zu einer nachhaltigen Wertsteigerung der Immobilien führen (Lees u.a. 2008). Genau dies ist vielfach jedoch nicht erwünscht, weshalb Investitionen mit vermeintlich sozialen Argumenten abgelehnt werden. Das geschieht jedoch zu Unrecht. Der Eigentümer einer Immobilie muss die Möglichkeit haben, seinen Bestand auf dem aktuellen Standard zu halten oder dorthin zu bringen. Schließlich erhöht sich dadurch in der Regel auch der Komfort für die Bewohner.



Abb. 1: Aufwertung vernachlässigter Quartiere (Foto: Annick Rietz)

Laut dem aktuellen Zensus sind noch immer knapp 700.000 Wohnungen in Deutschland ohne Toilette oder Bad. In 330.000 Wohnungen fehlt sogar beides. Das betrifft vor allem Wohnungen in Ostdeutschland. Doch sind auch in München 1,5% der Wohnungen nur mangelhaft sanitär ausgestattet. Hinzu kommt, dass 2,5 Millionen Wohnungen lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen haben. In 200.000 Wohnungen fehlt die Heizung komplett (Statistisches Bundesamt 2013). Diese Zahlen hatten Anfang Juni breite Aufmerksamkeit in den Medien. Abgesehen davon, dass nicht klar ist, ob all die sanitär minder ausgestatteten Wohnungen auch bewohnt werden – immerhin gibt es in vielen ostdeutschen Städten nach wie vor einen Wohnungsüberhang –, so hat die teils verwunderte Reaktion auf diese Meldung doch gezeigt, dass der Mindeststandard einer Wohnung mit Toilette, Bad und Heizung heutzutage schlichtweg allgemein vorausgesetzt wird.

Oftmals wird bei der pauschalen Kritik an Modernisierungen verkannt, dass die heute sanierten Altbauquartiere diesen Mindeststandard nach dem Zweiten Weltkrieg flächendeckend nicht aufgewiesen haben. Toiletten im Treppenhaus und mangelhafte Beheizung waren keine Seltenheit. Spätestens seit den 1960er Jahren galten diese Viertel, in denen vornehmlich Arbeiterhaushalte wohnten, in manchen Kreisen als unmodern sowie als soziale Brennpunkte. Während es damals

im Rahmen der Flächensanierungen häufig zum Totalabriss dieser Quartiere kam (von Saldern 1997), ist das heutige Sanierungsrecht, mit dem in den vergangenen Jahrzehnten eine Vielzahl heruntergekommener Gründerzeitviertel erfolgreich aufgewertet worden ist, sehr viel rücksichtsvoller ausgestaltet und zielt ab auf die Behebung städtebaulicher Missstände. Dabei geht es im Kern um die Wiederherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. um die Revitalisierung nicht mehr funktionsfähiger Viertel (§ 136 Abs. 2 BauGB).

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht muss diese Aufwertung vernachlässigter Quartiere ausdrücklich als Chance begriffen werden, ist damit doch meist der Werterhalt oder gar eine Wertsteigerung der betreffenden Immobilien verbunden. Die erneuerte Bausubstanz, ein attraktiveres Umfeld und die höhere Nachfrage – und damit einhergehend auch eine Reduzierung des meist vorhandenen Leerstands – erhöhen die Lebensqualität vor Ort und eröffnen den Eigentümern die Möglichkeit, das Wertschöpfungspotenzial ihrer Immobilien besser auszunutzen.

Frühzeitige Einbindung der Betroffenen

An diesem Punkt setzt meist die Debatte darüber ein, wem die Stadt gehört. Allein mit der Fragestellung wird in der Regel schon insinuiert, dass ein zwingender Gegensatz zwischen den Investoren und Immobilieneigentümern auf der einen Seite und der Stadtbevölkerung bzw. den Mietern auf der anderen Seite besteht. Offenbar gibt es in manchen Stadtteilen Menschen, die sich von Neubauprojekten in ihrer Nachbarschaft in irgendeiner Form bedroht fühlen. Die Ablehnung geht teilweise sogar so weit, dass neue Bauvorhaben, wie z.B. im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ziel von Farbbeutel- und sogar Brandanschlägen werden. Auch wenn solche Taten vor allem aus einer gewissen Verunsicherung heraus motiviert sind, so können sie deshalb noch lange nicht hingenommen werden.

Umso wichtiger ist es jedoch auch für Investoren, dem zunehmenden Wunsch nach möglichst frühzeitiger Information und Beteiligung zu entsprechen. Die Bewohner eines Quartiers möchten in die Entscheidungen über die Veränderungen ihres unmittelbaren Lebensraums eingebunden werden. Eine frühzeitige Information ist auf jeden Fall sinnvoll, weil so im Vorfeld die Chancen einer Aufwertung aufgezeigt und Skepsis oder gar Ängste gegenüber den anstehenden Veränderungen abgebaut werden können.

Da solche Befürchtungen in von Aufwertung betroffenen Quartieren besonders groß sind, sieht das Baugesetzbuch in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zu Recht umfassende Mitwirkungsrechte der Betroffenen vor. Möglichst frühzeitig sollen Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene die Maßnahmen miteinander erörtern. Im Übrigen ist das nicht nur für die Bewohner eines Gebiets von Bedeutung.



Auch die Eigentümer brauchen als Finanzierer der Sanierungsmaßnahmen möglichst frühzeitig Planungssicherheit, zumal sie während der Sanierung durch das Einfrieren des Bodenpreises in der Verwertung ihrer Immobilien und des Weiteren durch besondere Genehmigungspflichten eingeschränkt sind. Schließlich können sie am Ende – je nach Verfahrensart – zur Zahlung von Ausgleichsbeiträgen herangezogen werden. Hier wird deutlich, inwieweit das öffentliche Interesse an der Sanierung eines Gebiets und die Interessen der Eigentümer auch zu Konflikten führen können. Deshalb muss stets gewährleistet sein, dass es in keinem Fall zu einer wirtschaftlichen Überforderung der Eigentümer kommt.

Auch jenseits gesetzlicher Regelungen spielt das Zusammenwirken von Eigentümern und Bewohnerschaft eine immer größere Rolle. So ist es für Wohnungsgesellschaften heutzutage geradezu eine Selbstverständlichkeit, die Bewohnerschaft ihrer Siedlungen informell einzubinden, wenn beispielsweise das Wohnumfeld aufgewertet werden soll. Schließlich erhöht sich dadurch die Akzeptanz der Maßnahmen. Durch eine regelmäßige Nutzung neu gestalteter Flächen, z.B. durch Mieterfeste, kann dann die Identifikation mit dem Ort weiter gefestigt werden.



Abb. 2: Die Akzeptanz von Neubauvorhaben in der Nachbarschaft erhöhen! (Foto: SQF.Plan:Berlin)

Allerdings setzt dies ein funktionierendes Bestandsmanagement voraus, worüber nicht zuletzt die professionellen Unternehmen auf dem Wohnungsmarkt verfügen. Zwar sind die Unternehmen an stabilen oder wachsenden Erträgen interessiert, doch lassen sich diese dauerhaft nur mit Wohnungen in guter Qualität und einer zufriedenen Kundschaft erwirtschaften. Deshalb investieren die professionellen Anbieter auch in das Wohnumfeld ihrer Bestände und kümmern sich um das soziale Miteinander in ihren Quartieren. Insbesondere börsennotierte Konzerne müssen im umfassenden Sinn nachhaltig agieren, da wertverzehrende Geschäftsmodelle von den Anlegern abgestraft würden.

Mehr Investitionsanreize, weniger Regulierung

Um Investitionen in die bestehende Bausubstanz und das Umfeld der Wohnanlagen tätigen zu können, sind die Eigentümer auf langfristig stabile Rahmenbedingungen angewiesen. Die Erhöhung von Steuern oder auch nur die Diskussion darüber führen aber zu Verunsicherung und sind daher eher schädlich.

Hinzu kommt, dass die Politik die steigenden Mieten in den Ballungsräumen und Universitätsstädten zum Anlass genommen hat, um für die kommende Legislaturperiode weitere Änderungen des Mietrechts anzukündigen. Mit dem als „Mietpreisbremse“ bezeichneten Vorhaben soll bei Wiedervermietung von Wohnraum die Miete auf maximal 10% der ortsüblichen Vergleichsmiete gedeckelt werden. Die Wohnungswirtschaft lehnt diese Pläne entschieden ab, weil damit die Privatautonomie der Vertragsparteien weiter beschnitten würde. Zudem droht die Gefahr, dass Investoren durch die zunehmende Regulierung des Mietrechts abgeschreckt würden und somit der mancherorts dringend benötigte Wohnungsneubau zum Erliegen käme.

Der Vorschlag von SPD und Grünen, die Modernisierungsumlage von 11% auf 9% abzusenken, ist ebenso wenig zielführend. Die energetische Sanierung der Gebäude in Deutschland ist ein Schlüsselaspekt bei der Umsetzung der Energiewende. Die Bundesregierung hat das Ziel ausgegeben, dass der hiesige Gebäudebestand bis 2050 nahezu klimaneutral sein soll. Den großen gewerblichen Wohnungsunternehmen und insbesondere den vielen privaten – und meist weniger finanzstarken – Kleinvermietern müssen vielmehr Anreize gegeben werden, um die notwendigen Investitionen zu tätigen. An den Investitionskosten müssen sich sowohl der Vermieter als auch der – von sinkenden Energiekosten profitierende – Mieter in angemessenem Umfang beteiligen. Zudem muss die energetische Sanierung steuerlich gefördert werden.

Eine restriktive Mietenpolitik wirkt sich nicht allein auf die Neubau- und Investitionstätigkeit aus. Sie kann auch zum Entstehen einer „Value Gap“ führen. Dabei handelt es sich um den Wertunterschied, der bei Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung entstehen kann. Je stärker die Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete eingeschränkt werden, desto eher ist der Verkauf der Immobilie profitabel (Helbrecht 1996). Ändert die öffentliche Hand die herrschenden Marktbedingungen durch eine weitergehende Regulierung des Wohnungsmarkts, ist mit einer entsprechenden Reaktion der anderen Marktakteure zu rechnen. In der Folge würde also immer mehr Wohnungseigentum gebildet, was ja für viele auch ein Kritikpunkt an der Aufwertung von Quartieren ist. Viele Kommunen reagieren auf diese Entwicklung mit einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung („Milieuschutzsatzung“, § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), womit die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter



Genehmigungsvorbehalt gestellt wird. Die Regulierung führt im Endeffekt also zu unerwünschten Ergebnissen, die durch noch mehr Regulierung „korrigiert“ werden sollen – eine in sich stimmige Politik sieht anders aus.

Insbesondere die Kommunen mit einer hohen Wohnraumnachfrage sind gut beraten, von investitionshemmenden Regulierungsmaßnahmen Abstand nehmen. Die Frage, ob sich ein Wohnungsmarkt entspannt, entscheidet sich nicht an der Anzahl der Bäder in einer Wohnung. Vielmehr ist ein vorausschauendes Flächenmanagement zur Lokalisierung und Sicherung potenzieller Wohnbauflächen notwendig. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung müssen zügig hergestellt und erteilt werden. Nicht zuletzt sollten bei der Vergabe von Grundstücken weniger finanzielle, sondern vermehrt stadtentwicklungspolitische Aspekte in den Vordergrund rücken. Besonders wichtig ist es auch, die Akzeptanz für Neubauvorhaben in den Nachbarschaften zu erhöhen. Schließlich ist eine ausreichende Wohnraumversorgung von öffentlichem Interesse.

Die Karawane zieht weiter – nur wohin?

Die Preise in den innenstadtnahen Altbauquartieren der Groß- und Universitätsstädte sind in den vergangenen Jahren merklich angestiegen. Für die urbane Bohème werden somit die Ausweichmöglichkeiten in günstigere Quartiere immer geringer. Als Alternative rücken nun möglicherweise die in der Nachkriegszeit entstandenen Siedlungen mehr und mehr in den Fokus. Aufwertungspotenzial ist dort allemal vorhanden: Viele Wohngebäude dieser Zeit weisen teilweise erhebliche energetische Mängel auf und bedürfen einer Modernisierung. Das Preisniveau ist in diesen Lagen oftmals noch moderat. Allerdings sind die baulich-räumlichen Voraussetzungen im Vergleich zu den typischen Altbauquartieren völlig andere. Von daher sind diese Wohngebiete bislang eher uninteressant für die Jungen und Kreativen gewesen. Neben den weniger attraktiven Lagen im Stadtgebiet fehlt es in den Siedlungen der Nachkriegszeit oftmals an Möglichkeiten für eine heterogene Nutzungsstruktur, z.B. wegen mangelnder Ladenlokale im Erdgeschoss. In der Zukunft wird deshalb mit Spannung zu beobachten sein, ob diese Entwicklung über erste erkennbare Ansätze hinausgehen wird.

Fazit

Wem gehört die Stadt denn nun? Den Bürgerinnen und Bürgern? Den Eigentümern von Grund und Boden sowie Gebäuden, also dem Kapital? Oder etwa der Politik? Gewiss lässt sich diese Frage nicht so einfach beantworten. Und womöglich ist es auch gar nicht zielführend, sie in der Form überhaupt zu stellen. Unsere Städte sind für uns alle da – sie sind der Lebensraum für Menschen verschiedensten Alters, verschiedenster Herkunft, mit unterschiedlichen Einkommen, Lebensentwürfen und Interessen.

Das Faszinierendste an der Stadt ist vielleicht, dass sie, wie eingangs bereits erwähnt, kein starres Gebilde ist. Stadt wird nie fertig, sondern ist stets im Werden begriffen. Das ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft nur zu begrüßen. Unsere Städte müssen auch weiterhin Entwicklungsperspektiven bieten. Das bezieht auch die Aufwertung von Quartieren ein, weil dadurch die Wohn- und Arbeitsverhältnisse allgemein verbessert werden und es zu einer spürbaren Vitalisierung des gesamten Gebiets kommen kann. Das Wertschöpfungspotenzial von Immobilien kann in der Folge besser genutzt werden. Somit profitieren sowohl Eigentümer als auch Bewohner von diesen Entwicklungen. Der Bevölkerungsaustausch, der mit diesen Prozessen oftmals einhergeht, ist dabei kaum zu vermeiden und kann bis zu einem gewissen Grad durchaus auch positive Effekte haben. Es ist jedoch von großer Bedeutung, dass die Stadtentwicklungspolitik dabei stets behutsam vorgeht, um sowohl den Interessen der Bewohner als auch der Immobilieneigentümer in angemessener Weise gerecht zu werden. Unterm Strich liegen in der Aufwertung von Quartieren große Chancen für die Immobilie.

Dr. Andreas Mattner

Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses e.V. (ZIA) und Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), Vorsitzender des Vorstands der Stiftung „Lebendige Stadt“, Berlin

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er vertritt rund 175 direkte Mitglieder, darunter zahlreiche namhafte Unternehmen der Immobilien- und Finanzwelt sowie 21 Verbände mit insgesamt 37.000 Mitgliedern. Der ZIA hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI).

Quellen:

Falk, Wilhelm (1994): Städtische Quartiere und Aufwertung: Wo ist Gentrification möglich? Basel (Birkhäuser).

Lees, Loretta/Slater, Tom/Wyly, Elvin (2008): Gentrification. London (Routledge).

Helbrecht, Ilse (1996): The Return of the inner City. On the Role of Culture, Capital and Consumption in the Process of Gentrification. In: Geographische Zeitschrift, 84 H.1 S. 1-15.

von Saldern, Adelheid (1997): Häuserleben. Zur Geschichte städtischen Arbeiterwohnens vom Kaiserreich bis heute. Bonn (Verlag J.H.W. Dietz Nachfolger).

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2013): Zensus 2011. Gebäude und Wohnungen. Bundesrepublik Deutschland am 9. Mai 2011. Stand Mai 2013. Wiesbaden.