

90 Jahre Mietengesetz

WOHNEN
DARF
KEINE
WARE
SEIN

Aktionstage 5. – 8. 12. 2012

Vom Aufwerten

und Gentrifizieren

„In Wien wird immer wieder
behauptet, dass es so etwas wie
Gentrifizierung nicht gäbe.“

Einige Leute aus dem Umfeld von urbanizm.net und
INURA (International network for Urban Research
and Action)

<http://urbanizm.net>

Gentrifizierung bezeichnet einen Prozess kultureller, baulicher und sozialer Aufwertung eines (inner-) städtischen Viertels, im Zuge dessen ärmere durch reichere Bevölkerungsschichten verdrängt werden. Verdrängung lässt sich auf vielerlei Arten definieren. Im Engeren Sinn – also unmittelbare Verdrängung – bezeichnet sie den unmittelbaren Zwang ein Viertel zu verlassen weil Wohnen nicht mehr leistbar ist. Indirekte Verdrängung kann viele Aspekte umfassen. Wenn etwa Wohnungen bei Neuvermietung teurer an einkommensstärkere Haushalte vermietet werden – und die Wohnung dadurch für Haushalte mit gleichem ökonomischen Kapital, wie der zuvor ausgezogene Haushalt, unleistbar ist oder wenn Menschen in einem Quartier nicht mehr leben wollen oder können weil sie in Ihrem Wohnumfeld kein für sie adäquates Umfeld mehr vorfinden, z.B. da sich das kulturelle Angebot und die Einkaufsmöglichkeiten im Zuge der Aufwertung des Viertels verändert haben.

Wie die Forschung gezeigt hat, geschieht Gentrifizierung in ärmeren Gebieten, meist traditionellen ArbeiterInnenbezirken, in welchen Investitionen seitens Immobilienfirmen oder privaten Einzelpersonen eine größere Gewinnspanne versprechen als in Gebieten, in denen die Mieten schon vergleichsweise hoch sind, bzw. die Gewinnspanne nach Renovierung geringer ist. Diese Prozesse sind dabei auch immer politisch beeinflusst, da jeder Wohnungsmarkt durch Subventionen und Regulation politisch geformt ist. Gleichzeitig haben ökonomische und politische Veränderungen in den letzten Jahren dazu geführt, dass Stadtpolitik Gentrifizierung oft als ein willkommenes Instrument ansieht um sich im internationalen Städtewettbewerb zu positionieren.

In Wien wird immer wieder behauptet, dass es so etwas wie Gentrifizierung nicht gäbe. Stadtteile werden „aufgewertet“, vielleicht „umstrukturiert“, all das führe zu einer Verbesserung von Lebens- und Wohnverhältnissen. Unter einem kritischen Blickwinkel betrachtet bedeutet „Aufwertung“ unter Bedingungen des realen Kapitalismus aber nichts anderes als die Verdrängung all jener, die steigende Miet- und Wohnungspreise nicht zahlen können. Ziel einer kritischen Betrachtung kann es allerdings nicht sein, notwendige Investitionen in Viertel zu verhindern, z.B. zur Erhaltung der Bausubstanz und der Gewährleistung baulicher Sicherheit. Vielmehr geht es darum, Regulative zu finden, wie notwendige Investitionen in Viertel ermöglicht werden können ohne damit eine unter Bedingungen eines unregulierten Wohnungsmarkts einhergehende Verdrängung zu induzieren. Von „Aufwertung“ profitieren sollen also nicht Immobilienfirmen sondern die ansässige Wohnbevölkerung. Gentrifizierung ist das Recht des Stärkeren – von politischen Entscheidungsträger_innen,

Bau- und Immobilienlobby - angewandt auf den Stadtraum. Gentrifizierung arbeitet gegen Vielfalt und erstellt homogene Milieus für Wenige. Was aber macht Stadt aus? Stadt ist nicht Produkt planerischer, architektonischer, politischer oder unternehmerischer Einzelleistungen. Stadt ist verdichtete Unterschiedlichkeit, sie ist das gemeinschaftliche Produkt individueller Aneignungen. Im Gegensatz zur marktgesteuerten Logik von Stadtentwicklung bedeutet „Recht auf Stadt für alle“ ein Verständnis von Stadt als Ort des Widerspruchs und der Konfrontation verschiedener Lebensentwürfe.

Mieter_innenschutz und öffentlicher Wohnungsbau können dazu geeignet sein Verdrängung und damit Gentrifizierung zu entschleunigen oder gar zu verhindern. Ein Mietrecht, das wie bis 1994 in Österreich nur unbefristete Verträge kennt und Preissteigerungen begrenzt kann unmittelbare Verdrängung verhindern. Über Preisregulation, die räumlich nicht stark differenziert, kann mittelbare Verdrängung verhindert werden. Auch nach einem Umzug kann das Quartier weiter leistbar bleiben. Durch die Befristung von Mietverträgen und die faktisch dadurch nicht mehr gegebene Preisregulation, ist es immer weniger Bewohner_innen möglich von öffentlichen Investitionen in ihr Wohnumfeld zu profitieren. Diese „Aufwertung“ wird dann in Form von steigenden Mieten durch private Immobilieneigner „verwertet“.

Öffentlicher Wohnungsbau kann Wohnraum dauerhaft aus diesen Verwertungsprozessen entziehen. Damit kann sich ein dauerhaftes Recht der Bewohner_innen auf ihren Stadtteil jenseits des Immobilienmarkts entwickeln. Auch war es die Tradition des öffentlichen Wohnungsbaus der Zwischenkriegszeit, ärmeren Bewohner_innen Wohnraum zu verschaffen, damit diese von den Vorteilen dieser Lagen profitieren. Diese Tendenz führt zu einer sozialen „Abwertung“ was die Einkommen in diesen Quartieren betrifft und ist damit eine Gegenentwicklung zu Gentrifizierungsprozessen.