

„Auch Arme
haben ein Anrecht
auf Wohnraum!“



Schlussstrich

Die Ikea-Generation und ihre Folgen

DER STREITBARE PROFESSOR ■ Gentrifizierung, also Verdrängung, ist zum urbanen Kampfbegriff geworden, der fast zum Häuserkampf aufruft.

Eine ganze Generation ist mit Billy-Regalen groß geworden. Sich mit dem Billig-Schweden einzurichten war hipp. Man studierte und war froh, so das studentische Budget schonen und gleichzeitig die einfache Studentenbude praktisch ausstatten zu können. Nach abgeschlossenem Studium verbesserte sich die wirtschaftliche Situation. Und auch Ikea wurde den neuen Bedürfnissen gerecht und nahm anspruchsvollere, teurere Möbel und Einrichtungsgegenstände ins Verkaufsprogramm auf. Wer aus be-

ruflichen Gründen umziehen musste, überließ seine Studentenbude samt Inventar den nachrückenden Kommilitonen. Doch ein Großteil blieb und richtete sich die ehemalige Wohngemeinschaft zur großzügigen Dreizimmerwohnung her. Aus dem einstigen Viertel mit günstigem Wohnraum für Studenten und sozial Benachteiligte wurde bald ein Eldorado für Singles, junge Familien, Künstler und Freischaffende. Es folgten Szene-Cafés, teure Restaurants und angesagten Klamottenläden. Und nach und

nach wurden die verdrängt, die mit den steigenden Mietpreisen nicht mehr mithalten konnten.

Unter anderen diese Bewohner zählen zu denen, die wollen, dass alles bleibt wie es ist. Vor allem soll niemand das Mietniveau anpacken. Die entweder als Sozialromantiker oder als Stadtbewegte in einigen Fällen zu Unrecht verunglimpften Aktivisten erkennen so indirekt an, dass Investitionen in Stadtquartiere, Wohnumfeldverbesserungen oder Wohnungsmodernisierungen und -sanierungen nicht zum Nulltarif zu haben sind. Nur wenn alles bleibt, wie es ist, hat man eine Chance darauf, dass auch die Miete unverändert niedrig bleibt.

Doch was in pittoresken Städten im Ausland wie etwa im italienischen Siena Patina ist und uns gefällt, erregt bei uns zu Hause oft die Gemüter: Was ist Patina oder der besondere Charakter eines Stadtquartiers und Ausdruck von Urbanität – und was schreit nach Stadtumbau, was nach Veränderung und Aufwertung?

Geschmack ist in der Theorie ein unbrauchbarer Navigator in dieser Frage.



Denn die Geschmäcker sind offenkundig sehr unterschiedlich und was der eine für eine Bruchbude hält, inspiriert einen anderen zu kulturellen Höchstleistungen. Und doch sind es Geschmacksfragen, die Menschen in Quartiere führen, die sie hipp finden, in die sie einbrechen, erst zaghaft, dann im Schwarm, und die zu Veränderung, aber auch zu Verdrängung, führen können. Die Invasoren, so wollen wir sie mal nennen, bringen Geld mit, sie richten sich in ihrer neuen mitwachsenden Ikea-Gemütlichkeit ein. Sie haben Nachfrage nach anderen Produkten, so dass Bio-Geschäfte nachziehen. Sie haben andere Ansprüche an gastronomische Vielfalt, so dass weder die Arbeiter noch die Studentenkneipe Platz haben. Und so verändern sich ursprüngliche Wohnquartiere mit ihren eigenständigen und differenzierten Gesichtern zu neuen, aber andersartigen Szenevierteln.

Die Geschichte von Aufsteigern und sich verhübschenden Stadtquartieren ist zu schön, um wahr zu sein. Und tatsächlich hat sie ihre Schattenseite. Denn wo wohnen nun die, die vorher hier lebten, und die auf billigen und nicht nur preiswerten Wohnraum angewiesen sind?


Die vielen Neubauaktivitäten im Wohnsegment zielen auf ganze andere Zielgruppen ab. Unter 2.500 bis 3.000 Euro pro Quadratmeter Neubauwohnung je nach Stadt und Standort läuft da nichts mehr. Nach oben sind die Grenzen offen.

So wurde Wohnen am Wasser neu entdeckt – und Bauen am Wasser hat noch nie zu den preiswerten Alternativen gehört. Wenn Hafenuartiere entwickelt werden können, da die ursprünglichen Anlagen nicht mehr betriebsnotwendig sind, findet hier keine Verdrängung statt. Das ist auch bei einigen anderen brachliegenden Flächen, denen neues Leben eingehaucht wird, der Fall. Aber von ihrer vorigen Unwirtlichkeit, die schon wieder anziehend wirkte, wird nichts übrig bleiben. An ihre Stelle rücken, wie in der Hamburger Hafencity zu bewundern, architektonische Highlights, neue Denkmäler ihrer Zeit, die nichts mit der Vornutzung gemein haben.

Differenzierter sieht es in Stadtquartieren aus, die noch nie privilegiert waren, die statt Aufbruchsstimmung nur weiteren Umbruch erleben. Substanz verlebt sich und bedarf der Pflege, was immer auch Investition bedeutet. An solchen Quartier zieht Geld immer gerne

vorbei, ohne dass es hier verbraucht und verbaut wird. Die Bewohner wünschen sich zum Teil Aufwertungen, aber nicht alle können sich die mit der Aufwertung verbundenen höheren Mieten leisten. Konkret geht es um die Freiraumgestaltungen von öffentlichem und privatem Grün. Es geht um Fassadengestaltungen. Es geht um zeitgemäße Wohnungsgrundrisse mit größeren Zimmern und ohne Durchgangszimmer. Es geht um Heizungen und Sanitärstandards. Es geht um Hausdämmungen. Also um klassische Neubau-Standards. Aber einigen Ecken unserer Städte sind leider noch weit von diesen Standards entfernt. Für ein Wohlstandsland wie die Bundesrepublik sind dies beschämende Ecken. Nicht immer führen Aufwertungen zu Verdrängung, sicher aber zu Segregation, und wirken damit dem politischen Ziel der sozialen Durchmischung entgegen.

Die Immobilienwirtschaft wird nicht müde, ihre Bedeutung im volkswirtschaftlichen Kontext zu betonen und damit auch die Forderung nach Beachtung und Gehör zu stellen. Um glaubwürdig zu sein, kann die Immobilienwirtschaft sich aber nicht nur darauf beziehen, für den Teil der Gesellschaft neuen Wohnraum zu schaffen und anzubieten, der sich diesen auch leisten kann. Auch Arme haben ein Anrecht auf Wohnraum! Solange man damit jedoch kein Geld verdienen kann, wird in einem Wirtschaftssystem, das darauf angelegt ist, dass Akteure nur aus Eigennutz tätig werden, auch nichts Gegenteiliges passieren.

Einer solchen Herausforderung kann sich die Immobilienwirtschaft nur Hand in Hand mit der Politik stellen. Die Verschärfung der Wohnraumversorgung hat zu neuem Nachdenken geführt. Man zieht den Sozialen Wohnungsbau wieder in Erwägung. In einigen der Großstädte, die demografisch induzierten Investitionsdruck im Wohnungsbau haben, muss zwingend, neben dem frei finanzierten Wohnungsbau, auch Sozialer Wohnungsbau realisiert werden. Der Phantasie sind wenige Grenzen gesetzt. Leider ist unsere Branche unter gesellschaftlichen Aspekten mehr Getriebene als Treiberin. 

Professor Dr. Jürgen Erbach lehrt Immobilienprojektentwicklung an der HAWK in Holzminden. Gegenrede ist nicht nur erwünscht, sondern geradezu herausgefordert.

immobilienmanager.APP

IM APP/eMAGAZINE

Für diese Ausgabe gibt es folgendes Zusatzmaterial in unserer App für iPad und iPhone sowie in unserem eMagazine für PC und Laptop:

Titelbild einfügen

aktualisieren

- Langversion des Artikels „Sekt statt Champagner“ von Tanja Kreipe MRICS
- Interview mit Markus Amon, IREBS, und Thomas Glatte, Core Net und BASF aus immobilienmanager 10/2013

AKTUELLE NACHRICHTEN

In unserem werktäglichen Newsletter und auf www.immobilienmanager.de bieten wir aktuelle Nachrichten der Rubriken Running Deals und Köpfe. Im Online-Schwerpunkt Projektentwicklung gibt es News zum Thema.

immobilienmanager Award

Die aktuellen Bewerbungsunterlagen für 2014 finden Sie unter:

www.award.immobilienmanager.de

Filme der Gala 2013 finden Sie ebenfalls auf dieser Internetseite.

WIR TWITTERN

Folgen Sie uns auf Twitter: Sie finden uns unter den Namen **immomanager** und **mediaberatung**.