



WOHNUNGSPOLITIK

Hamburger Modell: Wie kann die Politik der Gentrifizierung begegnen?

THEMA DES MONATS

Immobilienportale

Crossmedia: Welche Medien erreichen neue Mieter am besten?

MANAGEMENT

Finanzierung

Sparbrief der 1892 eG aus Berlin: Genossenschaften sparen bei Genossenschaften

GEBÄUDE UND TECHNIK

Sanierung

Qualitätsmanagementsystem: Kommunen entwickeln Sanierungsstandards

„Hamburger Modell“

Hamburger CDU und GAL entwickeln Modell gegen Gentrifizierung

Mit dem Begriff der Gentrifizierung wird die Aufwertung von Stadtteilen und die Verdrängung der bisherigen Wohnbevölkerung der Stadtteile durch neue, kaufkräftige Bewohner beschrieben. Die dagegen gerichteten Proteste in Hamburg, Berlin und anderen Großstädten haben dem Begriff der Gentrifizierung eine zusätzliche Bedeutung gegeben: Gentrifizierung ist zunehmend ein Synonym für den Widerstand der Bewohner gegen Aufwertung, aber auch Veränderung insgesamt. Eine besondere Herausforderung stellt diese Entwicklung für die Politik im schwarz-grün regierten Hamburg dar. Mit welchen Mitteln kann die Städtebaupolitik der Gentrifizierung begegnen?



In St. Georg gibt es heute zahllose Designerläden, Delikatessenhändler und Restaurants.

Foto: Silke Schlüter

Beispiel Hamburg-St. Georg: Hamburg-St. Georg ist eigentlich ein „Bilderbuch-Stadtteil“ der Hansestadt. Einer der zentralen Innenstadt-Stadtteile, gelegen zwischen Hauptbahnhof und Alster. Hamburg-St. Georg verfügt über einen hohen Anteil an Altbauten, kleinen Parks, vielen alten Kirchen und direkten Zugang zur Alster. Es war genau dieser Stadtteil, der in den 1980er und 1990er bundesweit traurige Berühmtheit durch Drogen, Prostitution und Gewalt erlangte. Ende der 1980er Jahre begann der damalige SPD-Senat umzusteuern. Große Teile St. Georgs wurden zum Sanierungsgebiet erklärt und Hamburg nahm viel Geld in die Hand, um mit unterschiedlichen baulichen und sozialen Maßnahmen den Stadtteil zu stabilisieren. Dies gelang auch erfolgreich, den letzten Anstoß zur „Normalisierung“ gab dann die repräsentative Sicherheitspolitik des früheren Innen-

senators Schill ab 2001 in der neuen CDU/Schill/FDP-Regierung der Hansestadt. Hamburg-St. Georg wurde „sauber“ und damit wieder attraktiv für Bewohner, Familien und Investoren. Die Hamburger nahmen diese Entwicklung begeistert auf und St. Georg wurde zu einem „In-Viertel“. Damit setzte jedoch auch eine beispiellose Immobilienspekulation ein. In der Folge entstanden in St. Georg Eigentums- und Mietwohnungen, die zum Teil teurer waren als in der Hamburger HafenCity. Aber auch an den Gewerbetreibenden ging die Entwicklung nicht spurlos vorbei. In Hamburg-St. Georg gibt es heute zahllose Delikatessen- und Weinhandler, Designerläden und Restaurants. Die Preise für Gewerbeobjekte liegen zum Teil höher als in der Mönckebergstraße, einer bekannten Einkaufsmeile. In der zentralen Einkaufsstraße St. Georgs, der Langen Reihe, gibt es aber kaum noch Supermärkte

oder Geschäfte für den täglichen Bedarf. Infolge dieser Entwicklung mussten viele Einwohner und Gewerbetreibende St. Georg verlassen. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht in Sicht. Eine ähnliche Entwicklung droht Hamburg auch in anderen zentralen Stadtteilen mit hohem Altbaubestand. Bereits jetzt weist ausgerechnet St. Pauli die höchsten Mietpreissteigerungen in Hamburg auf. Die Politik hat diese Entwicklung lange Zeit begrüßt, schien dadurch doch eine „Normalisierung“ in einem zuvor heruntergekommenen Gebiet einzutreten.

Reaktionen der Politik

Wie soll die Politik aber auf die aktuelle Entwicklung und die negativen Auswüchse einer eigentlich erfolgreichen Sanierungspolitik reagieren? Es hat sich deutlich gezeigt, dass beobachten und abwarten nicht ausreichend ist. Die Stadt muss handeln. Zum Teil gibt es Stimmen, die fordern, Konsequenz aus dieser Entwicklung könne nur sein, zukünftig keine Sanierungspolitik mehr zu betreiben. Ohne Mittel der Stadt würden Entwicklungen wie in St. Georg nicht möglich sein oder zumindest extrem verzögert. Dies kann aus Sicht der Politik aber keine Lösung sein. Politik heißt steuern und führen. Bauliche und soziale Brennpunkte in



An einigen Stellen ist der Übergang zum „In-Viertel“ noch nicht ganz vollzogen.

Foto: Silke Schlüter

der Stadt zu ignorieren, damit es in diesen Bereichen zu keiner Aufwertung kommt, ist kein Konzept. St. Georg war in den 1980er Jahren alles andere als ein besonders lebenswerter Stadtteil. In der politischen Diskussion der letzten zehn Jahre wurde als mögliches Mittel zur Steuerung derartiger Entwicklungen immer wieder eine soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschlagen. Diese Regelung gibt der Stadt oder Gemeinde die Möglichkeit, in bestimmten Gebieten den Rückbau und die Änderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig zu machen. Die Wohnbevölkerung soll aus „besonderen städtebaulichen Gründen“ geschützt werden. Die CDU hat dieses Mittel immer sehr kritisch gesehen und nur in Einzelfällen angewandt, SPD und GAL haben die soziale Erhaltungssatzung dagegen häufig als ein „Allheilmittel“ gesehen. Heute wird allgemein akzeptiert, dass die Wahrheit in der Mitte liegt. Mit einer sozialen Erhaltungssatzung kann steuernd eingegriffen werden, dies aber nur in einem geringen Maß und zeitlich begrenzt.

Nach Ansicht von CDU und GAL ist ein umfassendes Konzept nötig, das über die Anwendung der sozialen Erhaltungssatzung hinausgeht. CDU und GAL haben deshalb in der Hamburgischen Bürgerschaft das „Hamburger Konzept“ beschlossen (Antrag vom 25.11.2009 – Drucksache 19/4714). Dieses Konzept dürfte bundesweit neu sein. Das „Hamburger Konzept“ sieht folgende Kernpunkte vor:

- Der Schutz der Mieter von Wohn- und Gewerbebau in den von Aufwertung betroffenen Stadtteilen wird erstmals als ein gleichwertiges Ziel definiert.
- Hamburg wird verstärkt den Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB in Stadtteilen mit Aufwertungsstendenzen einsetzen. Damit wird die in der Stadt Hamburg bereits bestehende Umwandlungsverordnung ergänzt, die auf eine Begrenzung der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zielt.
- In den betroffenen Gebieten soll flankierend zu dem Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen das städtische Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB

ausgeübt werden. Die von der Stadt zu erwerbenden Immobilien sollen – gegebenenfalls über städtische Gesellschaften – sozialverträglich entwickelt werden. Anzukaufen sind dabei insbesondere Immobilien, deren Käufer keine Mieterschutzgarantien geben. Die Stadt soll den (Weiter-) Verkauf der Immobilien an die Mieter sowie Mietergenossenschaften prüfen.

- Die Übertragung von Treuhändergut aus Sanierungsgebieten soll vornehmlich an nicht primär gewinnorientierte Gesellschaften, Stiftungen oder Genos-

- Sollte zur Durchsetzung der Ziele des „Hamburger Konzepts“ eine Bundesratsinitiative notwendig sein, so wird diese durch die Stadt Hamburg im Rahmen der im Jahr 2010 anstehenden BauGB-Novelle in den Bundesrat eingebracht.

Der Antrag von CDU und GAL wurde in der Hamburgischen Bürgerschaft mit Unterstützung der übrigen Fraktionen einstimmig beschlossen. Es ist richtig, dass die Hamburger CDU mit diesem Antrag verschiedene bisher verteidigte Positionen geräumt hat. Insbesondere die kritische Haltung zu sozi-

alen Erhaltungssatzungen sowie verstärktem Sozialwohnungsbau durch städtische Gesellschaften wurden aufgegeben. Die GAL hat sich demgegenüber bereit erklärt, dem Verkauf von Wohnungen und Gewerbeobjekten an die Mieter zur Eigentumsbildung zuzustimmen. Der Anstoß für das „Hamburger Konzept“ kam von der GAL, wesentliche inhaltliche Punkte des Konzepts wurden aber von der CDU erarbeitet und vorgeschlagen. Dies geschah sicher auch aus der Notwendigkeit heraus, aufgrund der bestehenden Koalition eigene Positionen

noch einmal zu überdenken und Kompromisslösungen zu finden. Gerade dieses Beispiel zeigt aber, dass die auf den ersten Blick ungewöhnliche Koalition zwischen CDU und GAL positive Ergebnisse für die Stadt Hamburg bringt und gleichzeitig eine Gelegenheit für beide Parteien ist, bisher hartnäckig verteidigte Überzeugungen und Glaubenssätze auf deren Sinngehalt hin zu überprüfen. Grundlegend war für die CDU in Hamburg dabei auch die Feststellung, dass eine unkontrollierte Entwicklung in den von Gentrifizierung betroffenen Stadtteilen nicht hingenommen werden kann. Wirksam gegensteuern kann nur die Stadt Hamburg selbst, dies ist Aufgabe und Verpflichtung der Politik.

*Jörg Hamann
Stadtentwicklungspolitischer Sprecher der
CDU-Fraktion in der Hamburgischen Bürgerschaft
und Sozjus in der Rechtsanwaltskanzlei Kues,
schwerpunktmäßig im Bereich Bau- und Mietrecht
Joerg.Hamann@cduhamburg.de*

Finanz-Know-How für die Wohnungswirtschaft

Sicherheitenmanagement Kreditportfoliomangement



- Schnelle **Online-Informationen** zum Kredit-, Grundbuch- und Sicherheitenstatus
- Szenarioanalysen, Vorausrechnungen
- Ausgereift, alle praxisüblichen Sonderfälle
- Ausführliche Analysen/freie Sicherheiten
- Integration ins wohnungswirtschaftl. System

Die komplette Lösung
www.bankensoftware.de



banken
software

senschaften erfolgen. Darüber hinaus ist eine Sozialcharta zu vereinbaren, die über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren Mieterrechte und Mieterschutz sichert.

- Die Stadt Hamburg soll selbst geeignete Grundstücke in den betroffenen Gebieten entwickeln und dort öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie Gewerbebauten über städtische Unternehmen errichten. Die Wohnungen und Gewerbebauten sollen insbesondere den Mietern und Gewerbetreibenden angeboten werden, die von der Verdrängung im Stadtteil betroffen sind.
- Weiter soll die Gründung von Mietergenossenschaften und Baugemeinschaften in den Stadtteilen mit Aufwertungsstendenzen gezielt gefördert werden.
- Darüber hinaus wird die Stadt mit Mietervereinen und Stadtteilinitiativen zusammenarbeiten, um die Wohnbevölkerung und Gewerbetreibende in den Stadtteilen frühzeitig und umfangreich zu informieren sowie bei der Durchsetzung und Wahrnehmung ihrer Rechte zu begleiten.