

TOP 3.4.5 Gentrifizierung in Wien

Die Auseinandersetzung mit dem Phänomen der Gentrifizierung, also einem Prozess, in dessen Verlauf Haushalte mit höheren Einkommen Haushalte mit geringeren Einkommen aus einem Wohnviertel verdrängen und dabei den grundsätzlichen Charakter und das Flair der Nachbarschaft verändern, ist insbesondere vor dem Hintergrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung in Wien, steigender Mietpreise, der Frage der Leistbarkeit von Wohnraum, der Diskussion um Wohnungs- und Geschäftsleerstände, beobachtbaren Veränderung des öffentlichen Raums, der Geschäftsstruktur, von Märkten oder der Infrastruktur von Stadtteilen nötig.

Eine einheitliche Begriffsdefinition von Gentrifizierung gibt es nicht. Mit Gentrifizierung wird eine Vielzahl unterschiedlicher Themenfelder aus unterschiedlichen Betrachtungsperspektiven assoziiert:

- bauliche Veränderungen (in Vierteln),
- infrastrukturelle Veränderungen (in Vierteln),
- Veränderungen auf dem Immobilienmarkt,
- Veränderung der Bewohnerstrukturen von Vierteln,
- symbolische Umbewertungen von Vierteln/Grätzeln („Szene“),
- Quartiersveränderungen aufgrund von stadtpolitischen Entscheidungen.

Aus ökonomischer Sicht gibt es Erklärungsansätze sowohl aus Angebots- als auch aus Nachfrageperspektive – einerseits basierend auf einem veränderten Angebot auf dem Wohnungsmarkt, nach erfolgter baulicher Aufwertung, andererseits durch veränderte Nachfragestrukturen auf dem Wohnungsmarkt insgesamt, insbesondere durch einkommensstarke Mittelschichthaushalte. Dies ist auch im Zusammenhang mit der Ausdifferenzierung der Gesellschaft bzw. Zunahme von Single- und DINK-Haushalten (Double Income No Kids) zu sehen.

Die Folgen von Gentrifizierungsprozessen sind vielschichtig. Vorteile können sein:

- die Modernisierung des Wohnraums,
- einkommensstärkere Haushalte werden in der Innenstadt gehalten,
- durch Zuzüge einkommensstärkerer Haushalte kommt es – zumindest vorerst – zu einer stärkeren sozialen Mischung in den betroffenen Quartieren,
- Zuzüge von „GentrifiziererInnen“ sorgen für eine neue/andere Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen, was zu einer (Wieder-) Belebung lokaler Wirtschaftsstrukturen und der Entstehung neuer Beschäftigungsformen führen kann,
- hiervon können auch Alteingesessene profitieren; die Entwicklung von „Szenevierteln“ sowie weitergehende Aufwertungen gehen mit einer positiven Imageentwicklung der betreffenden Quartiere (v.a. nach außen) einher.

Nachteile können sein:

- Verdrängung von älteren/einkommensschwächeren Haushalten und alteingesessenen Gewerbetreibenden,
- das Angebot an preiswertem Wohnraum wird durch Mietpreissteigerungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verringert,
- die soziale Mischung nimmt in gentrifizierten Quartieren aufgrund von Verdrängungsprozessen sukzessive ab (Homogenisierungstendenzen auf einem sozioökonomisch hohen Niveau),

- zuvor kann es zu Konflikten zwischen Zuziehenden und Alteingesessenen kommen („Wem gehört das Quartier?“).

In Wien wurde Gentrifizierung lange Zeit als Phänomen nicht thematisiert. Aufgrund des hohen Anteils der sozial gebundenen Wohnungen bzw. des Instruments der sanften Stadterneuerung samt Mietpreisbindung, herrschte die Grundannahme vor, dass Wien mit derartigen Prozessen nicht konfrontiert sei. Analysen zeigen, dass in Wien Aufwertung und auch Gentrifizierung zumindest in den Medien thematisiert werden, wobei der Fokus jeweils auf bestimmten Quartieren liegt. Gleichzeitig wird Gentrifizierung (noch) überwiegend als „Elitenphänomen“ diskutiert.

Nach und nach gibt es nun einerseits eine wissenschaftliche Auseinandersetzung mit der Thematik, andererseits werden Projekte seitens der Stadt Wien wie etwa kleinräumige Untersuchungen von Veränderungsprozessen in Stadtteilen vermehrt vorgenommen.

Auf der zuletzt stattfindenden Stadttagung der Abteilung Kommunalpolitik zum Thema Wohnen, im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Wien wächst“, wurde Gentrification erstmals seitens der AK thematisiert. Zunehmend zeigt sich auch, dass die Kommunalpolitik nach durchgeführten Verbesserungsmaßnahmen bzw. Infrastrukturinvestitionen in Stadtteilen allerdings mit oben beschriebenen Nachteilen konfrontiert ist.

Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) in Berlin führt nun ein Projekt zum Phänomen Gentrifizierung durch. Insgesamt sind acht Städte aus Deutschland und Österreich am Projekt beteiligt.



Die Abteilung Kommunalpolitik der AK Wien nimmt in Kooperation mit den Magistratsabteilungen „Stadtentwicklung und Stadtplanung“ (MA 18) und „Wohnbauforschung“ (MA 50) an diesem Projekt teil. Die Frage des kommunalen Umgangs mit Gentrifizierung bewegt sich in einem Spannungsfeld zwischen angenommenen, erhofften und nachweislichen Positiveffekten von Stadterneuerung und integrierter Stadt(teil)entwicklung („Aufwertung von Quartieren“) sowie bereits eingetretenen oder auch lediglich befürchteten Negativfolgen – in erster Linie Verknappung preisgünstigen Wohnraums und soziale Verdrängung in/aus betroffenen Quartieren.

Im Rahmen des Projekts werden Begriff und Definition von Gentrifizierung genauer untersucht. In den beteiligten Kommunen werden Fallstudien zur Frage des jeweiligen Umgangs mit dem Phänomen Gentrifizierung durchgeführt. Ziel ist ein

anwendungsorientierter, pragmatischer Definitionsansatz von Gentrifizierung für den kommunalen Gebrauch (insbesondere für Verwaltung und Politik), ein Ergebnisbericht pro Fallstudienkommune sowie ein Gesamtbericht, der auf Gemeinsamkeiten und Spezifika des jeweiligen Umgangs mit dem Phänomen Gentrifizierung sowie auf gemeinsame Schlussfolgerungen und Positionierungen fokussiert. Projektergebnisse und Handlungsempfehlungen sollen Anfang 2016 vorliegen.