

TOP 3.4.6 Gentrifizierung in Wien

Die Auseinandersetzung mit dem Phänomen 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.

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.

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



Die Abteilung Kommunalpolitik der AK Wien nahm in Kooperation mit den Magistratsabteilungen „Stadtentwicklung und Stadtplanung“ (MA 18) und „Wohnbauforschung“ (MA 50) an diesem Projekt teil. Im Rahmen des Projekts wurden Begriff und Definition von Gentrifizierung genauer untersucht. In den beteiligten Kommunen wurden Fallstudien zur Frage des jeweiligen Umgangs mit dem Phänomen Gentrifizierung durchgeführt. Ziel des Projekts war 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.

Das Projekt wurde nun abgeschlossen und der Endbericht liegt vor. Die wesentlichen Ergebnisse für Wien können wie folgt beschrieben werden:

- Die soziale Mischung in Wien ist verglichen mit den anderen untersuchten Städten gut und sollte erhalten bleiben. Dazu muss weiterhin sichergestellt werden, dass der leistbare Wohnraum über die ganze Stadt verteilt vorhanden ist.

Bereich Bildung, Wien, Konsumenten – Aschauer-Nagl

- Am Stadtrand und im Umland sind jedoch bereits Segregationstendenzen wahrzunehmen, mit denen ein angemessener Umgang gefunden werden muss. Die interviewten Akteure blicken mit einer gewissen Sorge in die Zukunft, inwiefern es gelingen wird, die ambitionierten Ziele der Stadtentwicklung – und damit auch das Grundverständnis als Stadt des sozialen Ausgleichs – zu erfüllen.
- Es besteht die Einschätzung, dass das bestehende wohnungspolitische Instrumentarium nicht ausreicht, sondern dass es verantwortungsvoll weiterentwickelt werden muss. Die Voraussetzungen für eine solche Weiterentwicklung sind gegeben und vielleicht auch besser als in anderen vergleichbaren Städten.
- Insbesondere im Vergleich mit anderen Städten verfügt Wien über eine bessere Ausgangslage („Jammern auf hohem Niveau“), nur müssen die Potenziale zukünftig (besser) genutzt werden.
- Längerfristig ist das einzig zielführende Instrument gegen Gentrifizierung jedoch nur die Einschränkung des privaten Profitinteresses am Wohnungsmarkt durch sozialen Wohnbau.
- Der Neubau von preiswerten Wohnungen ist jedenfalls von hoher Bedeutung. Er sollte allerdings in höherem Maße über das gesamte Stadtgebiet verteilt sein. Dazu ist es notwendig das Augenmerk nicht nur auf die großen Stadterweiterungen zu konzentrieren, sondern auch disperse Flächenbestände zu nutzen. Chancen bieten ua die Aktivierung von Reserveflächen (Aufstockungen, Nachverdichtung) und die Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen.
- Dennoch kann der Neubau und Gemeindewohnungsbau – selbst wenn er eine so starke Rolle spielt – nicht die gesamte Last der sozialen Verantwortung einer Stadt tragen. Flankierend zu der mietpreisdämpfenden Funktion des sozialen Wohnungsbaus müssen daher ebenso starke Instrumente für den privaten Bestand aktiviert werden. Vor dem Hintergrund der deutschen Erfahrungen käme das Instrument der Erhaltungssatzung in Betracht. Es bestehen in diesem Rahmen Möglichkeiten des Unterbindens von Luxusmodernisierungen, der Ausübung des kommunalen Vorkaufrechts und des Umwandlungsverbots.

Die Studie sowie deren zentralen Ergebnisse werden im Rahmen der Veranstaltung „IBA Talks“ (öffentliche Kolloquiumsreihe der Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien zur Internationalen Bauausstellung Wien) im Herbst der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Im Arbeitskreis „Leistbare Stadt – Soziale Durchmischung, lokale Aufwertung und Gentrifizierung“ wird die Autorin des Wien-Teils der Studie, Ricarda Pätzold, unter dem Titel „Kommunaler Umgang mit Gentrifizierung“ ein Impulsreferat halten und gemeinsam mit Thomas Madreiter (Planungsdirektor Wien), Peter Neundlinger (Geschäftsführer Wohnservice Wien), Christoph Reinprecht (Institut für Soziologie der Universität Wien) und Thomas Ritt zum Themenkomplex „Gentrifizierung in Wien“ diskutieren.