

**S**igmar Gude ist einer der profiliertesten Stadtsoziologen Berlins. Im Interview erklärt er, wie die Politik Wohnungsnot begegnen muss und warum er in Neukölln keine Gentrifizierung sieht.

**DIE WELT:** Herr Gude, in Berlin wird viel von Gentrifizierung gesprochen. Fast jedes Altbauquartier in der Innenstadt wird mit diesem Schlagwort belegt. Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein, um von Gentrifizierung sprechen zu können?

**GUDE:** Aus meiner Sicht müssen drei Faktoren vorliegen: Erstens muss die bisherige statusniedrige Bevölkerung durch eine statushöhere Bevölkerung ersetzt werden. Zweitens muss es sich um eine deutliche bauliche Aufwertung handeln. Und drittens muss auch eine spürbare kulturelle Veränderung damit einhergehen. Es müssen Leute kommen, die einen anderen kulturellen Bedarf und eine andere Lebensweise ins Viertel bringen.

**Kann man also überall innerhalb des S-Bahn-Rings von Gentrifizierung sprechen?**

Man muss jedes Viertel sehr differenziert betrachten. In Nord-Neukölln liegt aus meiner Sicht überwiegend keine Gentrifizierung vor: Was das Einkommen angeht, ist da praktisch keine Entwicklung. Die Zugezogenen sind dort nicht reicher als die bisherige Bevölkerung. Auch baustrukturell passiert dort nichts. Kulturell geschieht allerdings einiges.

**In welchen Gebieten würden Sie dann von Gentrifizierung sprechen?**

In Kreuzberg, Teilen von Friedrichshain etwa. Aber um es auf den Punkt zu bringen: In Prenzlauer Berg und Mitte gab es eine Gentrifizierung, als der Wohnungsmarkt nicht angespannt war. Die Gebiete haben eine eigene Anziehungskraft auf eine bestimmte kulturell orientierte Gruppe gehabt. Was in den meisten Gebieten in Nord-Neukölln passiert, geschieht rein aus Gründen des Wohnungsmarktes.

**Aber Verdrängungseffekte gibt es doch auch dort?**

Ja, doch sie sind nicht unbedingt mit einer dauerhaften Aufwertung verbunden. Drei Studenten können in einer WG mehr bezahlen als eine Familie mit Kindern. Also schlagen die oft die anderen aus dem Rennen, insbesondere migrantische Familien. Doch zwischen 40 und 50 % der neuen Bewohner in Nord-Neukölln sagen, dass sie langfristig nicht dort bleiben wollen. Die ziehen also wieder weg, etwa wenn sie mit dem Studium fertig sind oder eine Familie gründen wollen. Und baulich verändern sie auch nichts. In Prenzlauer Berg und Kreuzberg hingegen sagen das nur 10-20%. Und gerade bei den



Nord-Neukölln: Kulturell passiert hier mehr als baustrukturell

PA ZB DPA/EUROLUFT/BLDDE

# Gibt es in Neukölln keine Gentrifizierung?

Der Stadtsoziologe Sigmar Gude über Neubau und Versäumnisse der Politik

Gegen-Maßnahmen muss man berücksichtigen, woher die Veränderungen rühren. Denn in diesen Gebieten nutzt eine Erhaltungssatzung wenig. Da geht alles über die Neuvermietung, baulich wird nichts gemacht, kann also auch nicht reguliert werden.

**Was kann die Politik denn machen, um der Verdrängung zu begegnen?**

Das wahre Problem heute ist nicht die Verdrängung, sondern, dass viele in wohnungsnotähnliche Verhältnisse geraten. Auch wenn Nachbarschaften wichtig sind, würde ich sagen: Wenn jemand in einem ähnlich strukturierten Gebiet eine Wohnung zu einem vernünftigen Preis findet, hat der Staat seine Schuldigkeit getan. Heute ist eine Kaltmietbelastung von über 45% sehr weit verbreitet. Die oberste Sache ist also meines Erachtens bezahlbarer Wohnraum!

**In den 1990er Jahren wurden große Gebiete wie etwa die Spandauer Vorstadt zu Sanierungsgebieten erklärt. Hat man damals an die Gefahr einer Gentrifizierung gedacht?**

Von Professor Hämer gibt es für die Internationale Bauausstellung Altbau die zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung, die auch nach der Vereinigung auf die Sanierungsgebiete angewandt wurden. Dort steht auch, dass für die vorhandene

Bevölkerung gebaut werden soll. Mit den Mietobergrenzen bei Modernisierung, 1994 eingeführt, wurde auch ein wichtiger Schritt in diese Richtung getan. Das war zunächst auch wirksam.



SIGMAR GUDE

ZUR PERSON

**Sigmar Gude** ist Sozialwissenschaftler und seit über 25 Jahren im Bereich **Stadtforschung und Stadtplanung tätig**. Er ist Gründungsmitglied des Berliner **Stadtplanungsbüros Topos**, das bereits zahlreiche Studien zu sozialen Veränderungen in den Berliner Innenstadtbereichen durchgeführt hat.

**Gab es denn Warnzeichen, die von der Politik übersehen wurden?**

Bausenator Jürgen Klemann hatte sich Ende der 1990 Jahre ja klipp und klar das Ziel gesetzt, die Zahl der Eigentumswohnungen zu verdoppeln. Und wir haben ihm 2000 in einer Studie gesagt: Das ist nicht möglich. Als Strieder Kleemann als Bausenator

abgelöst hatte haben wir in einer weiteren Studie dargelegt, dass der untere Wohnungsmarkt nicht entspannt ist. Bereits zu dieser Zeit waren rund 200 000 einkommensschwache Haushalte in Wohnungen, die über ihrem eigentlichen Mietniveau lagen. Wir haben schon damals gesagt, dass der untere Wohnungsmarkt nicht entspannt ist. Bereits zu dieser Zeit waren rund 200 000 einkommensschwache Haushalte in Wohnungen, die über ihrem eigentlichen Mietniveau lagen.

**Aber der Senat wollte nicht hören?**

Als wir das Gutachten gemacht haben, wurde eine Art Gegengutachten in Auftrag gegeben – die Entwicklung hat aber unseren Berechnungen Recht gegeben: Es ist 12 Jahre her und der Eigentumsanteil hat sich von 12,6 auf 15,9 % erhöht – statt verdoppelt. Als die Ressorts Bauen und Stadtentwicklung 1999 unter Strieder zusammengelegt wurden, haben die wirtschaftsliberalen Strömungen in der Verwaltung unser Gutachten in der Schublade verschwinden lassen.

**Die Probleme wurden also bewusst übergangen?**

Man darf auch den psychologischen Faktor in der Politik nicht übersehen. In der Nachkriegszeit hatte man als Bausenator den besten Posten im Senat: Alle paar Tage konnte man irgendwo ein rotes Band durchschneiden und verkünden: „Wir haben wieder neue Wohnungen gebaut!“ Inzwischen ist das Amt sehr undankbar, weil man zwischen so vielen Lobbyinteressen steht und es sich immer mit irgendeiner Seite verscherzen kann. Also taten einfach alle so, als sei die Wohnungsfrage gelöst. Frau Junge-Reyer hat ja bis zur letzten Wahl gesagt, in dem Bereich gäbe es kein Problem. Ein bisschen Quartiersmanagement hier und da - aber sonst wurde nichts getan.

**Beruhigt es Sie, dass der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD) sich die Wohnungspolitik groß auf die Fahnen geschrieben hat?**

Mittlerweile hat der Senat sein Instrumentarium in der Tat deutlich auch auf den Wohnungsbestand, also Altbau und bestehenden Sozialen Wohnungsbau, ausgeweitet. Das wird natürlich nicht ausreichen können, aber das Bewusstsein, dass mehr als nur Neubau gemacht werden muss, ist in der Politik inzwischen doch angekommen. Es gibt allerdings nach wie vor im Bausenat genügend, die sagen: „Wenn wir nur genug bauen, egal zu welchem Mietpreisen, dann sickert, das schon irgendwie nach unten durch“. Doch diese Sickerthese lenkt nur davon ab, dass die Politik keine wirklichen Instrumente hat, die Wohnungsfrage zu lösen. Dafür braucht es politisch, auch bundespolitisch, einen ganz neuen Ansatz.