



DIE BROSCHÜRE

VON PERLENKETTEN UND PLATZVERWEISEN

www.empire-stpauli.de

PRODUKTION:  GMA & Partner | STEFFEN JÖRG

IMPRESSUM

Begleitbroschüre mit Hintergrundtexten zum Film »Empire St. Pauli - von Perlenketten und Platzverweisen«.

Redaktion: Irene Bude, Ute Determann,
Steffen Jörg, Olaf Sobczak
Layout: Erik Tuckow

GWA St. Pauli
Hein-Köllisch-Platz 11
20359 Hamburg
Tel.: 040/319 36 23
info@gwa-stpauli.de

Broschüre und Film werden unter der
Creative-Commons-Lizenz BY-NC-ND 3.0 de
veröffentlicht.

Irene Bude, Olaf Sobczak, Steffen Jörg - GWA
St. Pauli Mai 2009

Schutzgebühr: 2,- €





INHALT

- 04** STICHWORT GENTRIFIZIERUNG
von Andreas Blechschmidt
- 06** EXKLUSIV WOHNEN UND
ARBEITEN AUF'M KIEZ
von Linda Fischer & Steffen Jörg
- 14** EMPIRE ST.PAULI
Filmvorstellung
- 16** STÄDTISCHE VERWERTUNGSÖKONOMIEN
von Andrej Holm
- 20** HAMBURGER LEITBILDER DER STADTENTWICKLUNG
= MASTERPLÄNE DER IMAGEBILDUNG
von Sybille Bauriedl
- 24** HARTZ IV UND GENTRIFIZIERUNG
von Marc Meyer

»DIE LEUTE RAUS –
MIETEN HOCH – BUMM
– GANZ NORMAL KAPI-
TALISMUS ODER WIE
SAGT MAN «
HASE (RALF ODINIUS)



STICHWORT GENTRIFIZIERUNG

von Andreas Blechschmidt

Die innenstadtnahen und oftmals alternativ geprägten Großstadtquartiere haben seit den 70er Jahren einen rasanten Imagewandel durchgemacht. Vor gut 30 Jahren war die marode Altbausubstanz solcher Gebäudekomplexe zumeist großspurigen kommunalen Flächensanierungen zugeordnet. Doch Anfang der 80er Jahre entdeckten die politisch Verantwortlichen in den Planungsbehörden die »behutsame Stadterneuerung«. Im Standortwettbewerb der Metropolen gehören inzwischen citynahe Altbauquartiere zum relevanten Faktor. Die von den Städten unworbenen steuerpflichtigen Besserverdienenden bevorzugen heutzutage ein urbanes und zugleich interessantes Wohn- und Arbeitsumfeld. So sind die ehemals unattraktiven Altbauquartiere zum umkämpften Stadtraum geworden und mittlerweile sowohl renditeträchtiges Investitionskapital wie auch begehrter Wohn- und Gewerberaum dieser Besserverdienenden. Lange Jahre wurden die damit einhergehende Verdrängung und Vertreibung als »Um-

strukturierung« politisch benannt und zuweilen auch bekämpft. In den letzten Jahren hat der Fachterminus der »Gentrification« Einzug in die politischen Debatten gehalten. Die Stadtsoziologie beschreibt mit diesem Begriff vergleichsweise sachlich den »mit der Hilfe von Marktmechanismen stattfindenden Bewohnerwechsel eines Wohnviertels von Arbeitern und Armen hin zu Besserverdienenden« (Peter Marcuse). Gentrification charakterisiert die Aufwertung eines maroden Altbauquartiers als Prozess, in dem alternative Pioniere mit unorthodoxen Lebensentwürfen aktiv das bis dahin vernachlässigte Wohn- und Lebensumfeld gestalten. Eine kleinteilige und kreativ geprägte Gewerbestruktur, Veranstaltungsorte und Szenekneipen schaffen ein alternatives Flair, das schnell über den Kreis der lokalen NutzerInnen hinaus an Anziehungskraft gewinnt. Dieser Prozess der Revitalisierung kann in der Folge sowohl durch städtische Modernisierungsprogramme in den Gebäudebestand als auch durch weitere För-



» WIR WOLLEN WAS

GANZ ANDERES.«


SVEN JAKOBS, MAREN MICHELS (WOHN-PROJEKT PLANE)

dermaßnahmen forciert werden. Die zunehmende Attraktivitätssteigerung setzt nach dem Prinzip von Nachfrage und Angebot eine Preisspirale in Gang, die sowohl die Gewerbemieten, als auch die Mietpreise für Wohnraum steigen lässt. Ab einem bestimmten Punkt werden die ehemaligen Pioniere, wenn sie nicht selbst nach Abschluss von Studium oder Berufsausbildung finanziell mithalten können, ihrerseits aus dem Quartier verdrängt. Am Ende dieses Gentrification-Prozesses steht ein Quartier, dessen Gewerbestruktur komplett ausgewechselt und in dem das Mietpreisniveau überproportional gestiegen ist, soweit nicht ohnehin ein beträchtlicher Anteil an Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt worden ist.

Als soziologischer Begriff beschreibt Gentrification den gegenwärtigen städtischen Strukturwandel als fast gesetzmäßigen und natürlichen Mechanismus der marktförmigen Verwertung städtischen Raumes. Dem gegenüber hat sich in den linken städtischen

Szenen innerhalb der letzten 20 Jahre durchaus ein politisches Bewusstsein artikuliert, das sowohl die Mechanismen der Gentrification, wie auch die Rolle der kommunalen Behörden darin analysiert hat. Diese städtischen Planungsinstanzen sind in diesem Zusammenhang vor allem als Interessensverwalter der gezielten Aufwertung von innerstädtischen Altbauquartieren als Teil der überregionalen Standortpolitik aufgetreten. KritikerInnen dieser Standortpolitik versuchen daher, durch Aufklärungsarbeit und zum Teil konkrete Gegenentwürfe die scheinbare Gesetzmäßigkeit der Gentrification infrage zu stellen. Doch diese politischen Gegenbewegungen müssen ihrerseits das Dilemma auflösen, dass sie als Teil einer linken Szene mit eigener subkultureller Verankerung selbst unfreiwillig AkteurInnen in den Gentrification-Prozessen sind, die sie aus richtigen Gründen politisch bekämpfen.

Andreas Blechschmidt, lebt (noch) im Hamburger Schanzenviertel.



»GELD HOLEN WIR UNS GENAUSO WIE SIE. DAS IST WIE BEIM BACKER UNTEN AN DER ECKE. DER MUSS DIE 10 CENT AUF SEIN BROTTCHEN DRAUF SCHLAGEN, SONST KANN ER SEINEN LADEN ZUMACHEN.«
ULRICH SCHÜTTE (DWI GRUNDBESITZ (GMBH))

EXKLUSIV WOHNEN UND ARBEITEN AUF‘M KIEZ

von Linda Fischer & Steffen Jörg

AUF KOSTEN DER GERINGVERDIENENDEN WIRD HAMBURG-ST. PAULI UMSTRUKTURIERT

»Der bunte und vielfältige Stadtteil St. Pauli erfreut sich seit einigen Jahren zunehmender Beliebtheit. Zahlreiche Altbauten wurden in den vergangenen Jahren saniert, und die Entstehung attraktiver Neubauten, hochwertiger Restaurants und exklusiver Hotels haben den Stadtteil deutlich aufgewertet und ihm ein neues Image verliehen.« Die Beschreibung eines »Neubau-Penthouses« macht deutlich, in welche

Richtung sich Hamburg-St. Pauli derzeit entwickelt. Assoziierte man mit dem Stadtteil lange Zeit vor allem billigen Wohnraum und das Rotlichtviertel, so zeugen heute sanierter Altbau, ein Penthouse für zwei Millionen Euro und exklusive Büroflächen davon, dass St. Pauli als Wohn- und Arbeits(stand)ort zunehmend bei Menschen mit gehobenen Einkommen und bei renommierten Firmen Beliebtheit findet.



Die Umstrukturierung von St. Pauli wird jedoch nicht nur anhand einzelner Beispiele »exklusiver Immobilien« deutlich, auch konkrete Zahlen und Fakten belegen diesen Prozess, der verharmlosend als »Aufwertung« bezeichnet wird. In der Wissenschaft wird von Gentrification gesprochen, was die Verdrängung ärmerer Bevölkerungsschichten durch besser verdienende Haushalte in einem Viertel meint. Neben neuen Lebensstilen, veränderten Biografien und demographischen Umbrüchen ist sie auch ein Ausdruck der spezifischen Verwertungsbedingungen des Immobilienmarktes und stadtpolitischer Entscheidungen.

Wenn man auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum ist, würde man sich in Hamburg sicherlich nicht zuerst die Wohnungsinserate im Nobel-Stadtteil Eppendorf angucken, doch die Kosten für Wohnraum bei Neuvermietung sind dort mittlerweile immerhin niedriger als in St. Pauli. Sie lagen 2007 bereits bei 11,10 €/m², und damit gut 2 € über dem Hamburger Durchschnitt von 9,01

€/m². Da kann Eppendorf, mit eher beständigen 10,80 €/m² (Zahlen stammen aus einer Untersuchung des Ohmoor Gymnasiums, siehe www.gymnasium-ohmoor.de) nicht mehr mithalten. Diese Tendenzen sind bei der Entwicklung von Immobilienpreisen für Eigentumswohnungen noch deutlicher zu erkennen: Im Zeitraum von 2003 bis 2008 sind diese um 22,9% gestiegen und liegen mittlerweile deutlich über dem Durchschnitt. (Quelle: LBS-Immobilienmarkt-atlas 2008)

Im Widerspruch dazu steht, dass St. Pauli immer noch einer der ärmsten Stadtteile Hamburgs ist. So beziehen überdurchschnittlich viele St. PaulianerInnen Hartz IV und der Anteil an Arbeitslosen liegt deutlich über dem Hamburger Durchschnitt. Doch auch hier macht sich »der Wandel« seit einigen Jahren bemerkbar: Die Quote der SozialhilfempfängerInnen sank rapide von 18,5% (1998) auf 11,4% (2003) ab, seit Einführung von Hartz IV verstärkt sich diese Tendenz (Quelle: Statistikamt Nord). Ein weiterer Indikator für

»ALLES, WAS DUMM
UND SCHEISSE, IST
FINDET HIER STATT,
DIREKT HIER.«
ROCKO SCHAMONI



»AUF ST. PAULI
IST ES SEHR
SCHWER ALS
TURKE EINE
WOHNUNG ZU
KRIEGEN.«
RICO SCHÄFER



Verdrängungsprozesse ist die starke Abnahme des Anteils an BewohnerInnen ohne deutschen Pass, die in St. Pauli einen großen Anteil der Bevölkerung ausmachen bzw. ausgemacht haben. Gerade MigrantInnen sind häufig als Erste von Verdrängungen betroffen. Die Diskriminierungen, denen MigrantInnen in der deutschen Mehrheitsgesellschaft ausgesetzt sind, finden ihren Widerhall auch auf dem Wohnungsmarkt. Der Anteil an BewohnerInnen St. Paulis ohne deutschen Pass ist von über 40% Mitte der 1990er Jahre auf 27,1% im Jahr 2007 gesunken (Quelle: Statistikamt Nord).

ST. PAULI: WIRTSCHAFTSFAKTOR FÜR HAMBURG

Doch nicht nur auf dem privaten Wohnungsmarkt vollzieht sich diese Veränderung und Verdrängung. Vor dem Hintergrund einer auf Wirtschaftswachstum orientierten Stadtentwicklungspolitik ist St. Pauli vor allem eine

»Marke« für Hamburg. Dr. Hans Hellberg, Vorstandsvorsitzender der B&L Immobilien AG, die 2001 ein großes Bürogebäude auf der Fläche der ehemaligen Bowlingbahn (Reeperbahn 1) realisieren wollte, bringt es auf den Punkt: »St. Pauli ist für Hamburg ein großer Wirtschaftsfaktor, genauso wichtig wie der Hafen und vom Image attraktiver als die Alster und der Michel. (...) St. Pauli und Reeperbahn sind international bekannte Markenbegriffe und so viel wert, dass man sie mit Geld nicht bezahlen kann.« Jährlich ziehen ca. 25 Millionen BesucherInnen durch das Viertel. Als Rotlicht- und Amüsiermeile ist St. Pauli schon lange beliebt, neu ist, dass sich hier auch vermehrt »renommierte« Unternehmen ansiedeln.

1998 schien diese Strategie beim Millerntor-Hochhaus nicht aufzugehen. Der 300 Mio. Mark teure Neubau, dem ein vermeintlich asbest-verseuchtes Hochhaus weichen musste, stand lange nach seiner Fertigstellung leer. Um den Leerstand zu kaschieren, durfte AOL dort mietfrei residieren. Heute



»DIESE GANZEN STRANDBARS – IST JA ALLES NETT, ABER EIN CAIPIRINHA FÜR 7 EURO ... IST NE FRECHHEIT. DEN KANN MAN AUCH FÜR 3,50 VERKAUFEN UND VERDIENT NOCH DARAN.«

HELGA WIGREFFE, DOPPELSCHICHT

ist das anders. Das so genannte Brauquartier ist dafür ein Paradebeispiel. Auf dem Gelände der ehemaligen Bavaria-Brauerei entstanden mit einem Investitionsvolumen von 350 Mio. Euro fast 300 Wohnungen, das Hotel Empire Riverside und 55.000 Quadratmeter Büros, Einzelhandel und Gastronomie. »Der gesamte Stadtteil wird durch die Bebauung des Bavaria-Geländes aufgewertet«, sagt Oberbaudirektor Jörn Walter, »ein interessanter Kontext zur geplanten Elbphilharmonie und den Kirchtürmen unserer Stadt.« In den Bürotürmen Atlantic-Haus und Astra-Turm befinden sich unter anderem die Zentrale der DWI Grundbesitz GmbH, AOL Deutschland, Nord Event, die Werbeagenturen BBDO und TBWA oder die Wirtschaftsprüfer IBS-Schreiber. Aktuell will die Strabag GmbH, Europas größtes Bauunternehmen, ihre Norddeutschland-Zentrale an der Reeperbahn 1 realisieren. »Dieser Standort bietet für uns die einmalige Chance, einerseits eine Landmarke für die Stadt zu schaffen und damit gleichzeitig für

eine wirkungsvolle Außendarstellung unseres Unternehmens zu sorgen«, so ein Vertreter des Konzerns.

Die zunehmende Beliebtheit St. Paulis als Firmenstandort spiegelt sich auch in den Büromieten wider. Es werden für Büros teilweise Spitzenmieten von bis zu 30 €/m² erzielt, die damit mehr als doppelt so hoch sind wie die durchschnittliche Büromiete in Hamburg und selbst die Innenstadt oder die Hafencity übertrumpfen. »St. Pauli wird sich ändern. Das ist eine Entwicklung, die nicht aufzuhalten sein wird - die aber durchaus gewollt ist«, postuliert der Baudezernent des Bezirksamts Mitte. Doch welche Entwicklung ist damit eigentlich gemeint und welche gewollt?

Heutige Stadtentwicklungspolitik nimmt die Metropole Hamburg und damit auch St. Pauli dergestalt in den Blick, dass die Stadt im internationalen Standortwettbewerb bestehen muss und Investoren oder Konzernen genügen muss, um möglichst profitabel positioniert zu sein. Nicht die Stadt als demokrati-



»DIE MIETENTWICKLUNG IST, WIE DER STADTTEIL SELBER, SEHR RASANT.«

CLAUS BEEKEN

ches, vielfältiges und integratives Gemeinwesen, als lebenswerte Umgebung für BewohnerInnen steht im Fokus der Stadtentwicklungspolitik, sondern die Stadt als in Wert zu setzende Ware. Das aktuelle Leitbild »Wachsende Stadt« der CDU bedient sich dieser Strategie. Es ist von einer Unternehmensberatung erstellt worden, ohne Beteiligung der Bevölkerung, und orientiert vor allem auf wirtschaftliches Wachstum und Zuzug von Hochqualifizierten und Gutverdienenden. Vordenker des Leitbildes ist der ehemalige SPD-Bürgermeister Klaus von Dohnanyi, der bereits 1983 im Überseeklub seine Vorstellung vom »Unternehmen Hamburg« einem exklusiven Kreis präsentierte. Wobei seiner Meinung nach »die Wohn- und Arbeitsbedingungen, das kulturelle Umfeld, die Freizeitmöglichkeiten unserer Stadt ein immer größeres Gewicht für die Standortentscheidung - ich sage das einmal so - einer neuen Intelligenz« haben werden. Ausdruck dieser Verwertungslogik einer Stadtentwicklungspolitik ist die

seit 2003 geltende Regelung der Grundstücksvergabe nach dem Höchstpreisverfahren. Wurden früher städtische Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau und den Genossenschaftsneubau nach einem einheitlichen Grundstückskostenrichtsatz vergeben, erhält heute derjenige Anbieter das Grundstück, der den höchsten Preis bietet. Höchstmöglicher Profit beim Verkauf städtischen Eigentums ist die Devise, oder, um es in den Worten des 2004 amtierenden Finanzsenators Dr. Wolfgang Peiner zu sagen, das Ziel, »Hamburg zur wirtschaftsfreundlichsten Stadt bei der Flächenbereitstellung in Deutschland zu machen.«

SAGA-MIETERINNEN GEBEN DER ELBPHILHARMONIE IHREN NAMEN

Auch die städtische Wohnungsgesellschaft SAGA ist mittlerweile Teil des »Unternehmens Hamburg«. Ursprünglich gegründet, um »sichere und sozial

VIELLEICHT MACHEN WIR EINE DEMONSTRATION

KADRIYE ÖZECTIN, SENUR AYDOGAN, EMINE DURAK, DÖNDÜ KARASAN



verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu angemessenen Preisen« zu gewährleisten, verfolgt das städtische Unternehmen mittlerweile ganz andere Ziele. Die SAGA besitzt in St. Pauli einen beachtlichen Anteil an Wohnungen, von denen ca. die Hälfte (noch) Sozialwohnungen sind. Jedoch zeugen insbesondere aktuellere Unternehmensentscheidungen davon, dass die SAGA St. Pauli für neue MieterInnenschichten »entdeckt« hat. So ließ die SAGA z.B. Gründerzeithäuser gegen den Widerstand der Stadtteilbevölkerung abreißen. Trotz ihres Versprechens, neue Sozialwohnungen an dieser Stelle zu realisieren, entstanden letztendlich frei finanzierte Wohnungen mit Mieten von 9,50 €/m² aufwärts. In den letzten zehn Jahren fanden vermehrt Instandsetzungen und Modernisierungen statt. 1998 waren die Bestände der SAGA in St. Pauli-Süd noch zu zwei Dritteln ohne Zentralheizung und Bad ausgestattet. Heute ist dies fast überall selbstverständlich. Nichts gegen den

höheren Wohnstandard, erkaufte wird er sich mit massiven Mietsteigerungen, die sich dann die langjährigen MieterInnen schlichtweg nicht mehr leisten können.

Das Dargestellte ist Ausdruck einer profitorientierten Unternehmenspolitik, die eher die »Vermögenssicherung der Freien und Hansestadt Hamburg« im Fokus hat denn die Bereitstellung günstigen Wohnraums. Mehrere 10 Mio. € Dividende gehen jährlich an die Stadt. Noch deutlicher wird dies an der Fusion von SAGA und GWG. 2005 kaufte die SAGA das ebenfalls städtische Wohnungsbauunternehmen GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH. Insgesamt 500 Mio. Euro zahlt die SAGA über fünf Jahre verteilt an die Stadt, die mit diesem Geld in einem Sonderinvestitionsprogramm gebündelt so genannte Leuchtturmprojekte, wie die Elbphilharmonie, die U-Bahn in die Hafencity, aber auch die Umgestaltung und Privatisierung des Spielbudenplatzes auf der Reeperbahn finanziert. Das alles auf dem Rücken der über 130.000



»MAN KANN SICH ... SEI-
NE ANSPRÜCHE ODER
WUNSCH VON INDIVI-
DUALITÄT, VON LUXUS,
VON FREIHEIT UND FLE-
XIBILITÄT ERFÜLLEN.«
MARGO POLO TOWER, VERKAUFSS-
ERANSTALTUNG

SAGA-Haushalte. Denn schließlich sind sie es, die mit ihren monatlichen Mieten den Profit der SAGA sicherstellen. Die Stiftung Elbphilharmonie, die mit der Werbekampagne »Geben Sie der Elbphilharmonie ihren Namen« um SpenderInnen zur Finanzierung des Mega-Projektes wirbt, sollte somit die SAGA um die Namen aller ihrer MieterInnen bitten. Sind sie es doch, die einen nicht unerheblichen Teil zur finanziellen Realisierung des Millionen-Euro-Lochs Elbphilharmonie leisten.

Häufig wird den KritikerInnen einer solchen Umstrukturierung entgegnet, dass man doch nur gegen Veränderung sei und sich auch vieles positiv für St. Pauli entwickelt hätte. Dabei stellt sich die Frage, für wen solche Umstrukturierungen bzw. Gentrificationprozesse positiv sind und für wen nicht. Aus der Perspektive der Wirtschaft, der Wohnungsunternehmen und anderer Firmen ist es positiv, wenn Gebiete beliebter und damit für sie rentabler werden, man also höhere Mieten verlangen kann und sich Investitionen

»lohen«. Aus Sicht der Regierung sind solche Entwicklungen gut, da sie dafür sorgen, dass sich Hamburg im internationalen Wettbewerb der Städte behauptet, attraktiv für Unternehmen sowie Gutverdienende wird und damit u.a. mehr Steuereinnahmen zu erwarten sind. Für Menschen mit hohem Einkommen können solche Entwicklungen positiv sein, da sich das Angebot an »exklusiven Wohnungen in attraktiven Lagen« für sie erhöht.

Für die derzeitigen BewohnerInnen bedeuten Infrastrukturmaßnahmen, Modernisierungen und Instandsetzungen zunächst einen höheren Wohnstandard, aber gleichzeitig auch steigende Mieten, die sich schon jetzt einige nicht mehr leisten können. So gibt es immer mehr Eigentumswohnungen und es werden neue, hochpreisige Wohnungen gebaut. Dies führt zu noch höheren Mieten und einer Verknappung von günstigem Wohnraum. Die Mehrheit der St. PaulianerInnen wird sich ihren Stadtteil so schon bald nicht mehr leisten können. Auch die Repressionen gegen bzw. die



VERONIKA MUNK, AMNESTY FOR WOMEN
IN DER HOPFENSTRASSE

»DIE ... HABEN GANZ GUTE ARBEITSBEDINGUNGEN GEHABT, ... SIE MUSSTEN VON HIER WEG UND WAHRSCHEINLICH IN SCHLECHTERE ARBEITSSITUATIONEN ES GIBT SCHON DIESE ART ... SAUBERUNG, ... DIE MENSCHEN ZU VERTREIBEN.«

Verdrängungen so genannter »Randgruppen« nehmen zu. Obdachlose oder SexarbeiterInnen möchten die »neuen« BewohnerInnen und Unternehmen dann meistens lieber doch nicht direkt vor ihrem Fenster haben. Der Manager vom Spielbudenplatz machte in diesem Zusammenhang Schlagzeilen, weil er mit Sprinkleranlagen gegen Personen vorging, die die Bühnen auf dem Spielbudenplatz als Nachtlager nutzten.

sich zurzeit das Centro Sociale ein politisches, soziokulturelles Zentrum, das sich als Kontrapunkt zur Gentrifizierung versteht. Auch über den Stadtteil hinaus, in Wilhelmsburg, in der Schanze, in St. Georg und anderswo, gibt es vermehrt Menschen, die sich gegen die herrschenden Stadtumstrukturierungsentwicklungen zur Wehr setzen. Doch das ist eine andere Geschichte und soll ein andermal erzählt werden.

DER WIDERSTAND GEGEN GENTRIFIZIERUNG REGT SICH

»Positiv« - so bleibt festzuhalten - sind die derzeitigen Entwicklungen also vor allem für die Wirtschaft und Gutverdienenden, verdrängt werden Randgruppen und Bevölkerungsschichten mit weniger Einkommen. Gentrifizierung eben. Zunehmend regt sich gegen all dies Widerstand. Seit Mitte 2008 gibt es ein Aktionsnetzwerk gegen Gentrification, und in St. Pauli Nord etabliert

Linda Fischer studiert Stadtplanung an der Hafencity Universität Hamburg (HCU).
Steffen Jörg ist Mitarbeiter der GWA St. Pauli und aktiv im Aktionsnetzwerk gegen Gentrification.

Dieser Artikel erschien erstmalig in
ak - zeitung für linke debatte und praxis/
nr. 535/16.1.2009

www.akweb.de



EMPIRE ST. PAULI – VON PERLENKETTEN UND PLATZVERWEISEN DOKUMENTARFILM VON IRENE BUDE UND OLAF SOBCZAK

Produktion Steffen Jörg - GWA St. Pauli (Mini-DV, 2009, 85 Min.)

Regie, Kamera, Ton, Schnitt
Irene Bude, Olaf Sobczak

Produktion
Steffen Jörg, GWA St. Pauli e.V.

Interviews
Steffen Jörg, Ute Determann,
Irene Bude, Olaf Sobczak, Sabine
Stövesand

Recherche
Steffen Jörg, Ute Determann,
Linda Fischer

Idee
Sabine Stövesand,
St. Pauli Plenum

Song „Dies ist St. Pauli“
BBP (Fabio & Marco Camara)

Mit zahlreichen Großprojekten wird Hamburgs berühmtester Stadtteil umgebaut – eine der letzten Lücken in der »Perlenkette« an der Elbe geschlossen.

Die touristische Vermarktung läuft auf Hochtouren. Immer mehr Gut- und Best verdienende leben und arbeiten nun im ehemals armen St. Pauli.

Wo bleiben die Menschen, die in den günstigen Wohnungen lebten und die in den Kneipen für 1,50 € ein Bier trinken konnten? Was passiert mit denen, die nicht mehr in das neue Bild passen oder sich wehren?

Im Film kommen viele St. PaulianerInnen zu Wort und bilden jenseits von Rotlicht, Kleinkriminellen und Arme-Leute-Klischee ein vielfältiges Meinungsspektrum ab.



»Die Leute raus – Mieten hoch – bumm – ganz normal Kapitalismus oder wie sagt man« – so beschreibt ein Interviewer im Film diese Entwicklung.

Bestellung des Films und der Broschüre

(10 € Schutzgebühr):

Steffen Jörg – GWA St. Pauli e.V.

Hein-Köllisch-Platz 11

20359 Hamburg

steffen.joerg@gwa-stpauli.de



Dieser Film wird unter der Creative-Commons-Lizenz BY-NC-ND 3.0 de veröffentlicht.

Irene Bude, Olaf Sobczak, Steffen Jörg - GWA
St. Pauli 2009



Kooperation/Förderung des Films durch: Landeszentrale für politische Bildung der Freien und Hansestadt Hamburg, SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft, Stiftung do, Kurverwaltung St. Pauli e.V., Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G., Hansa Baugenossenschaft e.G., Elisabeth-Kleber-Stiftung, Stadtteilkulturmittel des Bezirksamtes Hamburg-Mitte



STÄDTISCHE VERWERTUNGSÖKONOMIEN

von Andrej Holm

Das Geschäft mit den Immobilien steht seit Beginn der kapitalistischen Urbanisierung auf der Tagesordnung der Stadtentwicklung. Bereits im Zeitalter der Industrialisierung und des schnellen Städtewachstums wurden die Stadterweiterungen von Bodenspekulation und profitorientierten Entwicklungsgesellschaften bestimmt. Unter kapitalistischen Bedingungen verwandelt sich der Boden selbst zur Ware und unterliegt den Verwertungslogiken.

Neu ist jedoch die Struktur der aktuellen Akteure. Statt der traditionellen Im-

mobilientwickler und Wohnungsbauunternehmen waren es in den letzten Jahren zunehmend Finanzmarktakteure, die auf die Wohnungs- und Immobilienmärkte drängten. Banken wie UBS und globale Finanzdienstleister wie Morgan Stanley erwarben 1a-Immobilien wie das Atlantic-Haus oder den Astra-Turm in Hamburg, Investmentgesellschaften wie Cerberus, Blackstone und Fortress kauften hunderttausende Wohnungen. Insbesondere durch den Verkauf von Wohnungen aus der öffentlichen Hand an überwiegend internationale institutionelle Anleger und die damit verbundene Privatisierung

von Wohnungsbaugesellschaften hat eine öffentliche Debatte um die Verwertungsstrategien und Investitionsmotive der neuen Eigentümer/innen begonnen.

Kritiker/innen der massiven Privatisierungsprozesse in der letzten Dekade haben sich dabei nicht mit der Legitimationsrhetorik der ‚leeren Haushaltskassen‘ zufrieden gegeben, sondern die Verkäufe als Teil einer »globalen Enteignungsökonomie« (Zeller 2004) in den Kontext internationaler Kapitalkreisläufe interpretiert: Angeregt von Debatten kritischer Geographen (Harvey 2009) und Ökonomen (Chesnais 2004) lassen sich die verstärkten Investitionen in deutsche und internationale Immobilien- und Wohnungsmärkte als Ausdruck eines ‚finanzdominierten Akkumulationsregimes‘ verstehen. Dahinter verbirgt sich die Beobachtung der zunehmenden Disparität zwischen der globalen Wertschöpfung und den um ein vielfaches höheren Umsätzen der Finanzmärkte. Das Volumen der Devisentransaktionen entspricht dem 70fachen des weltweiten Handels mit



Gütern und Dienstleistungen, der Handel mit Zinsderivaten ist sogar 100mal höher (Klein 2008: 94). Die nun in die Krise geratene Finanzwirtschaft der vergangenen 20 Jahre kann als eine *Ökonomie der ungedeckten Schecks* bezeichnet werden. Auf der einen Seite wurden immer neue Anlagemodelle in Fonds, Versicherungen und Derivat Handel aufgelegt, auf der anderen Seite gab es immer weniger gewinnträchtige Produktionssphären, die diesen Handel tatsächlich hätten decken können. Die den Anleger/innen versprochenen Gewinne gerieten so in Gefahr. Als Ausweg solcher Verwertungskrisen wurden in der Geschichte der kapitalistischen Ökonomie regelmäßig Investitionen in den sogenannten ‚zweiten Kapitalkreislauf‘, also in große Bauprojekte, Immobilienmärkte und Infrastrukturen getätigt. David Harvey beschreibt diesen Vorgang als Absorption der Gewinne, um deren Reinvestition in Bereichen der Warenproduktion (erster Kapitalkreislauf) einzuschränken. Auch der Einstieg in vormals öffentliche Unternehmen ist Teil dieser Strategie. Dabei

»ES WIRD GANZ KLAR KONSTRUIERT: WIR SIND DRIN UND WIR GUCKEN UNS DAS AN... SO WIE IM ZOO ODER IN SO EINEM PANORAMA.«

RAMARESTAURANT
CHRISTOPH SCHÄFER



wird die Verwertungslogik auf bisher marktferne Gesellschaftsbereiche ausgeweitet, deshalb die Rede von der »Enteignungsökonomie«. Doch diese Strategie hat einen kleinen Haken: auch die kurzfristig in den Immobilienmarkt abgeführten Investitionssummen müssen sich langfristig amortisieren und Gewinne erwirtschaften. Die längeren Umschlagszeiten des Kapitalkreislaufes im Immobilienbereich stellen somit nur eine kurzfristige Entlastung für die Verwertungskrisen dar. So wundert es nicht, dass die aktuelle Krise der Finanzmärkte ihren Ausgangspunkt in den Hauskauf-Krediten der amerikanischen Arbeiterklasse genommen hat. Die aktuelle Krise ist daher nicht nur die Krise des Finanzmarktes, sondern vielmehr die Krise der Krisenbewältigungsstrategien des Kapitals. Wenn man so will, ist der »zweite Kapitalkreislauf« so etwas wie ein Rettungsring fürs Kapital, weil der »tendenzielle Fall der Profitrate« (Marx) damit aufgefangen werden soll. Was wir gerade erleben ist der Zusammenbruch dieses Rettungsringes.

Nun wäre es ein Einfaches zu argumentieren, die Verwertungskrise der internationalen Finanzmarktökonomie ist nicht unsere. Doch wie dargestellt hat sich die weltweite Finanzökonomie aufs Engste mit der Stadtentwicklung verknüpft und die aktuelle Krise ist eben auch eine Krise der kapitalistischen Urbanisierung. Während traditionelle Wohnungsmarktprofite in der Regel über eine langfristige und substanzorientierte Strategie der Wertsteigerung realisiert wurden, orientieren sich die institutionellen Anleger an einer kurzfristigen bilanzorientierten Inwertsetzung. Praktisch äußert sich dieser Übergang von der Wohnungsverwaltung zur Wohnungsverwertung in einer Beschleunigung des Wohnungshandels und einer Differenzierung der Wohnungsbewirtschaftung. Die neuen Eigentümer/innen - ohne das Interesse an einer langfristigen Bestandsverbesserung ihrer Immobilien - setzen für große Teile ihrer Wohnungsbestände neue Methoden des effizienten Managements durch. In der Konsequenz werden dabei vor allem Instandset-

Andrej Holm ist Wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Goethe-Universität Frankfurt a. M. und aktiv in Mieterorganisationen und Stadtteilinitiativen. Außerdem betreibt er das Webblog gentrificationblog.wordpress.com

Literaturtips:

Chesnais, Francois 2004: Das finanzdominierte Akkumulationsregime: theoretische Begründung und Reichweite. In: Zeller, Christian (ed.): Die globale Enteignungsökonomie. Münster: Verlag Westfälisches Dampfboot, 21.7-254

Harvey, David 2009: Is This Really the End of Neoliberalism? The Crisis and the Consolidation of Class Power. CounterPunch (<http://www.counterpunch.org/harvey03132009.html>)

Kleine, Dieter 2008: Krisenkapitalismus. Wohin es geht, wenn es so weitergeht. Berlin: Dietz Verlag

Zeller, Christian (Hg.) 2004: Die Globale Enteignungsökonomie. Münster: Verlag Westfälisches Dampfboot

zungsleistungen, Vermietungsservice und Personalkosten reduziert. Insbesondere in den einfachen Wohnlagen vieler privatisierter Siedlungen droht so eine schrittweise Verschlechterung der Wohnverhältnisse. Reduziert auf das schlichte Kerngeschäft der Wohnflächenvermietung bleiben für alle jene, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, letztlich Formen des Discount-Wohnens. Für einen (meist) kleineren Teil der erworbenen Immobilien orientieren sich die Finanzinvestor/innen an Verkäufen und der Umwandlung in Eigentumswohnungen. Insbesondere in nachgefragten Aufwertungsgebieten tragen solche Investitionsstrategien zur Aufwertung und beschleunigten Verdrängung bei. Während die Umwandlung in Eigentumswohnungen meist direkt auf den Austausch der Bewohner/innen zielt, werden beim Verkauf von Wohnhäusern die Modernisierungspotentiale mit auf den Preis aufgeschlagen und verstärken so indirekt den Aufwertungsdruck. Insbesondere auf das Umwandlungsgeschehen in den Städten

wirkt sich die Finanzkrise sogar belebend aus. Analysten und Immobilienvermarkter haben in den vergangenen Monaten einen Anstieg von Kaufinteressent/innen festgestellt. Während die institutionellen Anleger sich auf den Wohn- und Immobilienmärkten zur Zeit zurückhalten, investieren kleine und mittlere Privatanleger, die noch nicht alles Vermögen verloren haben nun lieber »in Steine« als an den unsicheren Aktienmärkten.

Prozesse der Gentrification und Verdrängung werden uns daher so lange begleiten, wie die Stadtentwicklung einer Marktlogik unterworfen bleibt. Langfristig wird nur die Sozialisierung der Wohnungsversorgung und die Etablierung von marktfernen Eigentumsformen eine sozial verträgliche Stadtentwicklung sichern.

» WENN MAN SCHON
HIER WOHNTE, DANN
SOLLTE MAN SICH AUCH
IN DIE UMGEBUNG EIN-
LEBEN.«
MEHMET, FABIO UND MARCO



HAMBURGER LEITBILDER DER STADT- ENTWICKLUNG = MASTERPLÄNE DER IMAGEBILDUNG

von Sybille Bauriedl

In den letzten fünfundsiebzig Jahren wurden die stadtentwicklungspolitischen Interessen der jeweiligen Hamburger Regierungen in Leitbilder gegossen, die überregionale Beachtung gefunden haben. Dies muss als Leitbilderfolg gewertet werden. Denn ein wesentliches Ziel von Leitbildern ist die Kommunikation stadtentwicklungspolitischer Interessen. Je konfliktbeladener die Folgen des postfordistischen Wirtschaftsumbruchs und postmoderner Lebensstile werden, desto intensiver wird eine Suche nach einfachen Zukunftsbildern betrieben. Um einen stadtpolitischen Konsens zu ermöglichen sind Leitbilder weniger durch klare Konturen als vielmehr durch breite Interpretationsangebote gekennzeichnet. Seit den 1990er Jahren erfüllen sie eine weitere Funk-

tion. Sie sind Teil der Imagebildung und des Stadtmarketings im internationalen Wettbewerb um Unternehmen und hochqualifizierte Arbeitnehmer_innen. Sie müssen also nach innen und nach außen wirken.

In Hamburg wurde die Strategie der Imagebildung durch Leitbilder schon früh erkannt und zur Regierungsprofilierung eingesetzt. Die SPD-Regierung hat mit dem Leitbild »Unternehmen Hamburg« eine wettbewerbsorientierte Phase Hamburger Stadtpolitik eingeführt, die sich an marktwirtschaftlichen Idealen orientiert (1983-1994). Das Leitbild »Zukunftsfähiges Hamburg« der rot-grünen Regierung propagierte eine integrierte Perspektive, die umwelt- und wirtschaftspolitische Interessen ausgleichen wollte (1994-2001). Die CDU-Regierung hat

das Leitbild der »Wachsenden Stadt« geprägt, das für gewinnmaximierendes Standortmanagement steht (2001-2008). Dieses Leitbild wurde nach grüner Regierungsbeteiligung modifiziert als »Leitbild Hamburg: Wachsen mit Weitsicht«, in dem die wettbewerbsorientierte Standortpolitik weitergeführt und durch die Ideale der kreativen Stadt und der nachhaltigen Stadt ergänzt wird: »Hamburger Talente und Hamburgs Magnetwirkung auf Talente fördern und Hamburg als gerechte und lebenswerte Stadt gestalten« (BSU 2009).

Diese Leitbilder wurden allesamt nicht im Stadtparlament abgestimmt, sondern vom Oberbürgermeister persönlich ausgerufen (Dohnanyis »Unternehmen Hamburg«) oder von einer Unternehmensberatung in Eigenregie entwickelt (McKinseys »Wachsende Stadt«). Sie sind nicht nach demokratischen Prinzipien legitimiert, werden aber dennoch als Orientierungsrahmen zukünftiger Stadtentwicklung gesetzt.

LEITBILDER EINERSEITS – GEBAUTE STADT ANDERERSEITS

Schlüsselprojekte dieser Leitbilder finden sich aufgereiht am Elbufer. Wie auch andere europäische und nordamerikanische Hafenstädte erfährt Hamburg seit den 1980er Jahren eine Hafentrandentwicklung, die das städtische Wohnen und Arbeiten nach der Verlagerung der Hafennutzungen wieder ans Wasser zurückbringen soll. In

der ersten Phase der Umgestaltung des nördlichen Hafenrands wurden Hafengebäude umgenutzt (Seniorenresidenz im Övelgöner Kühlspeicher, Greenpeace und Einrichtungshaus im Getreidespeicher, Gastronomie in der Fischauktionshalle) und entstanden Bürokomplexe im maritimen Look (Gruner + Jahr Verlagshaus, Hanseatic Trade Center). Der damalige Oberbaudirektor sieht diese Projekte als Teil einer »Perlenkette am Hafenrand«. Da die Kette nur von der Elbe aus sichtbar ist, zeigt schon diese Bezeichnung, dass die Außenwirkung das zentrale Element dieser stadtplanerischen Maßnahmen ist. Die gewählte Planungsstrategie ist auch Imagestrategie und dient dem Stadtmarketing der unternehmerischen Stadt. Als Ergebnisse des hartnäckigen Widerstands gegen diese Regierungsstrategien finden sich alternative Hafenrandprojekte wie die sanierten Hafestraßenhäuser oder die partizipativ gestaltete öffentliche Freifläche »Park Fiction«. Anders als die »Perlen« sollten diese Aufwertungsmaßnahmen des Stadtteils primär dessen Bewohner_innen dienen.

Nach einer längeren Entwicklungspause am innerstädtischen Hafenrand, startete 1997 das große Stadtentwicklungsprojekt der Umgestaltung der Hafenterrassen zwischen Speicherstadt und Elbe für Wohnen, Konsum und Bürobau. Dessen Titel »HafenCity« soll die Verbindung der Nutzungspotentiale innerstädtischer Funktionen mit maritimem Flair assoziieren lassen. Das Projekt wurde von Beginn an als Leitprojekt nachhaltiger Stadtentwicklung propagiert und als solches im

November 2000 vom Bundesbauministerium ausgezeichnet. Gestartet wurde das Projekt als Bürostandort der neuen Medien und Wohnort junger Urbanisten. Dafür sollten die Qualitäten der Gründerzeitquartiere kopiert werden, mit der Quirligkeit des Schanzenquartiers als Vorbild: Blockrandbebauung, Funktionsmischung, abwechslungsreiche Architektur, Nutzungsvielfalt des öffentlichen Raums. Geplant wurde ein Areal für bis zu 12.000 Bewohner_innen und 20.000 Arbeitsplätze (vgl. Masterplan von 2000). Das Projekt kam ins Stocken mit dem abrupten Ende des new media booms und der Finanzierungsschwäche potentieller Investor_innen durch die Bankenkrise.

Als Schlüsselprojekt des Leitbildes »Wachsende Stadt« wurde die HafenCity mit einer Imagekampagne überzogen, die große mediale und internationale Aufmerksamkeit erzeugte: Die HafenCity wurde zentraler Teil in der Bewerbung um die Olympischen Sommerspiele 2012. Das zuvor geplante Bürogebäude »Mediaport« am Eingang der HafenCity wurde zur »Elbphilharmonie« umgeplant. Real ins Wachsen gekommen ist die HafenCity aber erst dank der Globalisierungsgewinne im Containerumschlag. Investiert in Bürogebäude haben die hafenbezogenen Unternehmen der Logistikbranche (Kühne & Nagel u.a.) und die Finanzdienstleister (Bankhaus Wölbern u.a.). Mittlerweile ist der westliche Bauabschnitt fertiggestellt und hat aktuell (Januar 2009) ca. 1.500 Bewohner_innen und ca. 3.000 Arbeitsplätze. Da Banker_innen schlichtere Fassaden bevorzugen als Medienarbeiter_innen ist

die Architektur konservativer geraten als von der HafenCity Entwicklungsgesellschaft gewünscht. Das gleiche gilt für die Bewohner_innen. Es sind weniger die jungen hochqualifizierten Neu-Hamburger_innen zugezogen als vielmehr zahlreiche Pensionär_innen aus dem suburbanen Raum. Das führt nicht nur zu einem im Hamburger Mittel relativ hohen Durchschnittsalter in der HafenCity, auch das Wahlverhalten ist konservativer als in Blankenese (vgl. Bürgerschaftswahl vom 24.02.2008). Ebenso wird das Ideal der Emissionsreduktion u.a. durch die Planung Hamburgs größter Tiefgarage mit 3.100 Stellplätzen im Bereich der Shopping-Meile »Überseequartier« konterkariert. Dennoch wird das Image eines neuen kreativen, klimafreundlichen Stadtteils durch die Stadtregierung weiterhin vermittelt.

Auch wenn das Leitbild »Wachsende Stadt« auf Zuwanderung von Einwohner_innen und Unternehmen zielt, ist das reale Wachstum dieser stadtplanerischen Variablen unterproportional im Vergleich zum Wachstum des Flächenverbrauchs für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Der Bevölkerungszuwachs in der Kernstadt ist zwar seit der Wende positiv, nimmt aber kontinuierlich ab und ist in Relation zur anhaltenden Suburbanisierung marginal. Innerstädtische Quartiere zeichnen sich sogar durch Bevölkerungsverluste aus, trotz einer absoluten Zunahme der Wohnfläche. Was in Hamburg wächst ist vor allem der Wohnraumanspruch seiner Einwohner_innen. Während die Bevölkerungszahl nach einem Tief Mitte der 1980er Jahr (1.57 Mio.) wie-

der ca. den Wert von 1970 erreicht hat (rund 1.75 Mio.), ist der Flächenverbrauch für Siedlungszwecke im gleichen Zeitraum um 50% angestiegen (von rund 28.000 ha auf 38.000 ha). Zwischen 2002 und 2006 sind durchschnittlich über 330 ha Stadtfläche pro Jahr für Siedlungszwecke in Anspruch genommen worden (zweifacher Umfang der Außenalster). 2007 waren es nur noch 69 ha, obwohl der Bevölkerungszuwachs in diesem Jahr wieder höher war (16.500 Einwohner). Der Anteil des Eigenheimbaus am Stadtrand ist mit rund einem Drittel des Gesamtwohnungsbaus immer noch sehr hoch und trägt nicht zum Planungsziel einer kompakten Stadt bei (alle Daten vom Statistischen Landesamt).

POSITIVES STADTIMAGE IST KEIN GARANT FÜR POSITIVE STADTENTWICKLUNGSPROZESSE

Die positiven Effekte der Stadtentwicklung im Bezug auf soziale Integration und Umweltqualität hängen ganz wesentlich von der effektiven Nutzung der vorhandenen Stadtstruktur ab (Wohnraumnutzung, Verkehrsinfrastrukturnutzung etc.). Neben der Diskussion städtebaulicher Strategien muss es daher auch eine Diskussion der Paradigmen einer steuerungsoptimistischen Stadtplanung und wachstumsorientierten Stadtpolitik geben. Für die Hamburger Stadtregierung steht jedoch für die Bewertung erfolgreicher Stadtpolitik die Positionierung im internationalen Städteranking im Vordergrund, das auf

die Erfolgskriterien der kreativen Stadt (Talente, Technologien, Toleranz) und des Klimaschutzes (Energieeffizienz des Gebäudebestands) abhebt. Diese Entwicklungsideale passen sich sehr gut in nationale und EU-Politiken ein. Im Rahmen der deutschen EU-Ratspräsidentschaft 2007 wurde beim Treffen der nationalen Minister für Stadt- und Raumentwicklung die »Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt« verabschiedet (BMVBS 2007). Hierin wird das Leitbild der kompakten Europäischen Stadt als Stadtentwicklungsmodell stilisiert: umweltfreundlich und sozial integrativ. Es wird als Allheilmittel für praktisch jede sozialökologisch relevante Problemstellung nicht nur grandios überstrapaziert, die Fokussierung verhindert darüber hinaus eine dringend notwendige Öffnung der Leitbildebate und Suche nach alternativen Stadtzukünften.

Sybille Bauriedl ist wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Universität Kassel, ist aktiv im Arbeitsschwerpunkt Stadt und Raum bei der BUKO, bei The Thing Hamburg und der Nachtbar Hamburg.

Quellen: BSU – Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der FfH (2009): Leitbild Hamburg. Wachsen mit Weitsicht. Online: hamburg.de/hamburg-wachsen-mit-weitsicht/338974/hamburg-wachsen-mit-weitsicht.html
BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2007): LeipzigCharta zur nachhaltigen Europäischen Stadt. Online: <http://www.bmvbs.de/Raumentwicklung,-1501-982764/Leipzig-Charta-zur-nachhaltige.htm>

Weiterlesen über Hamburger Stadtentwicklungsdiskurse:
Bauriedl, Sybille (2007): Spielräume Nachhaltiger Entwicklung: Die Macht stadtentwicklungspolitischer Diskurse. München
Zukunftsrat Hamburg (2008): »Wie viel Fläche braucht das Wachstum - Nachhaltige Flächennutzung in Hamburg«. Online: <http://www.zukunftsrat.de>

HARTZ IV UND GENTRIFIZIERUNG

von Marc Meyer

Insbesondere in den innerstädtischen aufstrebenden Stadtteilen haben in den letzten Jahren Abrisse, Neubauten, Wohnungszusammenlegungen, Umwandlungen in Eigentum und Modernisierungen die durchschnittlichen Nettokaltmieten für Wohnungen auf deutlich über zehn Euro pro m² steigen lassen.

Vordem Hintergrund der am 01.01.2005 wirksam gewordenen Hartz-IV-Gesetze führt diese Mietpreisentwicklung dazu, dass MieterInnen, die Leistungen nach dem SGB II (Hartz-IV) oder dem SGB XII (Sozialhilfe/Grundsicherung) erhalten, zunehmend schwerer in den nun so begehrten Stadtteilen wohnen bleiben bzw. nicht mehr dort hinziehen können. Faktisch ist die aktuelle Sozialpolitik damit Motor der stattfindenden Gentrifizierungsprozesse und Veränderungen der BewohnerInnenstrukturen. SozialleistungsempfängerInnen können die zunehmend in Eigentumswohnungen umgewandelten Mietwohnungen nicht erwerben und die Mieten in Neu-

bauten in der Regel nicht bezahlen. Verblieben ihnen im innerstädtischen Bereich bislang die noch vorhandenen unsanierten, nicht modernisierten Gebäude mit verhältnismäßig preiswerten Wohnungen zum Leben, so werden die entsprechenden Gebäude nun zur Erzielung höherer Mieten im Rahmen der Gentrifizierungsprozesse weitgehend saniert und modernisiert.

Die LeistungsbezieherInnen haben zwar grundsätzlich einen gesetzlichen Anspruch darauf, dass die zuständige Sozialbehörde neben dem Regelsatz zum Überleben auch die Unterkunftskosten in der tatsächlichen Höhe übernimmt. Dies gilt allerdings nur, soweit die Behörde die Kosten der Unterkunft noch als angemessen erachtet, oder eine Kostensenkung unmöglich oder unzumutbar ist. Welche Unterkunftskosten die Sozialbehörde noch als angemessen bewertet, regelt sie in einer rigide angewandten Dienstanweisung. Diese geht von Miethöhen auf Basis eines überholten Mietspiegels vom jeweiligen Mittelwert für die bewohnte



»ALLEIN VON DER OPTIK HER
WURD ICH DAS SO
SEHEN, DASS MAN VON
OBEN RUNTER GUCKT. ES
GIBT NE KLARE GRENZE.«
FREIMUT REICHERT

Baualtersklasse aus, welche die wesentlich höheren aktuellen Marktpreise nicht im Geringsten widerspiegeln. Untermieten werden rechtswidrig auf 300 Euro inklusive aller Nebenkosten gedeckelt.

Wer bisher in unsanierten Wohnungen noch Mieten auf oder unter dem Niveau des Mietenspiegels bezahlte, welche durch die Sozialbehörde anerkannt wurden, erfährt durch die derzeitigen Modernisierungen in den aufstrebenden Stadtteilen empfindliche Mieterhöhungen. Alle wohnwert-erhöhenden Umbauten oder ökologischen Verbesserungen der Wohnung bezahlen entsprechend der gesetzlichen Regelungen ausschließlich die MieterInnen. Sie zahlen den investierenden VermieterInnen von den für die jeweilige Baumaßnahme aufgewandten Kosten jährlich 11% über die Mieten zurück. Mieterhöhungen von über 100 Euro monatlich sind daher für Ein- bis Zweipersonenhaushalte keine Seltenheit. Diese Mieterhöhungen bewirken jedoch keine Erhöhung der durch die

Sozialbehörde anerkannten Miete, so dass die Wohnung künftig als zu teuer für die SozialleistungsempfängerInnen gilt. Überschreitet die Nettokaltmiete die behördlich festgelegten Mietobergrenzen, so werden LeistungsempfängerInnen häufig schriftlich aufgefordert, die Unterkunfts-kosten innerhalb einer Frist von 6 Monaten zu senken. Ist eine Senkung der Wohnkosten nicht durch Untervermietung möglich, so soll nach einer Wohnung mit sozialrechtlich anerkannter Miete gesucht werden, was in den aufstrebenden Stadtteilen aussichtslos ist. Gelingt die Kostensenkung innerhalb der Frist nicht, dann droht die Gefahr, dass die Behörde künftig nur noch den von ihr für angemessen erachteten Betrag der Mietkosten übernimmt. LeistungsempfängerInnen werden den Fehlbetrag kaum aus dem Regelsatz aufbringen können, so dass Mietschulden und Kündigung drohen.

Letztlich bleibt vielen nur noch der unfreiwillige Fortzug aus dem bisherigen Stadtteil. Seit der Einführung der



Hartz-IV-Gesetze wurden bislang in Hamburg ca. 10.000 Haushalte zur Kostensenkung bei den Unterkunftskosten durch die Sozialbehörde aufgefordert. Mietobergrenzen, die SozialleistungsempfängerInnen zum unfreiwilligen Wegzug zwingen, gab es zwar auch schon vor Gesetzeseinführung. Durch die Einführung der neuen Gesetze ist nun jedoch ein weitaus größerer Personenkreis von den Mietgrenzen betroffen, der Wohnungsmarkt ist zunehmend enger und teurer geworden und die Sozialbehörde hat ihre Bemühungen zur Durchsetzung der Obergrenzen massiv verstärkt.

Bei öffentlich geförderten Wohnungen (zumeist mit Preisbindung und behördlichen Belegungsrechten) gilt zwar für die LeistungsempfängerInnen die Sonderregelung, dass es für die Frage der Angemessenheit des Wohnens nicht auf die Miethöhe, sondern lediglich auf die anerkannte Wohnfläche ankommt (eine Person 50 m², zwei Personen 60 m², drei Personen 75 m²). Dies schützt

jedoch faktisch nur die Menschen, die bereits eine angemessene Wohnung bewohnen und deren Anzahl sich nicht verändert. Die Neuанmietung einer solchen Wohnung ist kaum noch möglich. Preiswerte öffentlich geförderte Mietwohnungen werden kaum noch gebaut, der Bestand an den sogenannten Sozialwohnungen hat sich in den letzten Jahren drastisch verringert. Von in Hamburg ehemals 211.000 Wohnungen im Jahre 1993 existierten im Jahr 2007 mit 116.000 nur noch gut die Hälfte. Jährlich fallen weitere 5.000 Wohnungen aus der Sozialbindung. Nachdem sie aus der Sozialbindung fielen werden sie in sogenannten Szenevierteln dann mitunter in Eigentum umgewandelt und für deutlich über 2000 Euro den Quadratmeter verkauft.

Auch ein Zuzug in weite Teile der inneren Stadt ist für LeistungsbezieherInnen nach Hartz-IV aufgrund der Miethöhen kaum noch möglich, da sie einen neuen Mietvertrag nur nach vorherigem Einverständnis der Behörde ab-

»DANN WIRD NUR NOCH
EINE KLEINERE WOHNUNG
GENEHMIGT, UND DIE IST
ABER NICHT MEHR AUF
ST.PAULI. ... UND DANN
MUSSEN DIE LEUTE WEG.«
SIEGHARD WILM, PASTOR ST. PAULI KIRCHE



»DIE SOLLEN SICH DANN,
MUSSEN SICH NE NEUE
NISCHEN SUCHEN.«
MARKUS SCHREIBER, LEITER BEZIRKSAMT
HAMBURG MITTE

schließen dürfen. Anderenfalls werden keine mit dem Umzug verbundenen Kosten übernommen und meist nur eine niedrigere Miete weiter bezahlt. LeistungsbezieherInnen müssen sich also nicht nur - wie andere wirtschaftlich schwächer aufgestellte Personen - gegen leistungskräftige MietinteressentInnen bei dem Vermieter durchsetzen, sondern dann noch eine Erlaubnis der Sozialbehörde einholen. Generell wird jedoch aufgrund der heutigen Miethöhen keine behördliche Erlaubnis zu einem Umzug in eine teurere Wohnung erteilt.

Die MieterInnenvertreibung durch die Sozialpolitik kann nur dadurch geändert werden, dass alle mietrechtlich nicht angreifbaren Mietenhöhen in bestehenden Mietverhältnisse von SozialleistungsempfängerInnen grundsätzlich als sozialrechtlich angemessen anerkannt werden.

Die Explosion von Mieten kann angesichts der am Wohnungsmarkt wirkenden Kräfte ebenfalls nur durch gesetz-

liche Vorschriften gebremst werden. Etwa im Rahmen einer sozialen Erhaltungssatzung, die Umwandlungen in Wohnungseigentum sowie kostensteigernde Modernisierungen genehmigungspflichtig macht. Die vollständige Freiheit hinsichtlich der Miethöhe bei Neuvermietungen müsste zur Vermeidung von Mietwucher durch entsprechende Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzbuch beschnitten werden. Der § 559 BGB, der die MieterInnen verpflichtet, über Mieterhöhungen alle Modernisierungskosten zu tragen, gehört abgeschafft. Preiswerte öffentlich geförderte Wohnungen müssen jährlich zu Tausenden an attraktiven Standorten errichtet werden.

Rechtsanwalt Marc Meyer, arbeitet als Jurist beim Hamburger Mieterverein
»Mieter helfen Mietern« (www.mhmhamburg.de)



1994 kosteten Wohnungen in St. Pauli bei Neuvermietungen 7,70 €/m²
2008 sind es 11,40 €/m²

Der Hamburger Durchschnitt liegt 2008 mit 9,75 €/m² deutlich darunter.

TRENDVIERTEL ST. PAULI

Die Nähe zum »Kiez von St. Pauli« sollten Sie mögen - um dennoch ruhig und gediegen zu wohnen! Zählt man die Baukräne in St. Pauli, scheint der Stadtteil eine einzige Baustelle zu sein. Einige Investoren sprechen von »sozialer Stadtteilentwicklung«, andere offen von »sozialer Aufwertung« des Quartiers. Sie wollen neue, finanzkräftige Bevölkerungsschichten für St. Pauli gewinnen, die in der Lage sind, Quadratmetermieten von neun bis 12,50 Euro zu zahlen. Durch die unmittelbare Nähe zum Hafen und Fischmarkt weist der Standort bereits heute eine hohe Attraktivität auf. In den Straßenzügen beiderseits der Reeper-

bahn werden viele gründerzeitliche Bauten derzeit renoviert. Aber es wird auch abgerissen und neue Wohn- und Bürogebäude entstehen. Zusätzlich wird der Bereich westlich der Reeperbahn durch die bereits gebauten sowie geplanten Büro- und Hotelprojekte deutlich aufgewertet. Insbesondere in den letzten Jahren hat sich auf St. Pauli ein reizvolles und multikulturelles Wohnklima entwickelt, das von den Vorzügen der innerstädtischen Lage profitiert. Ohne Zweifel: Der Stadtteil steht vor einem Umbruch. Auch wenn der Bezirk Mitte beteuert, daß St. Pauli ein Vergnügungsviertel mit Rotlichtbezirk bleiben wird.*

* Dieser Text ist im Rahmen von Wohnungsangeboten bei IMMOSCOUT oder IMMONET erschienen.

www.empire-stpauli.de

PRODUKTION: GWA & POU | STEFFEN JÖRG