

Die Bedeutung von Miet- und Grundpreisen in der Stadtentwicklung

Entwicklungen, Auswirkungen und Steuerung in der Planung

Es ist kaum eine Diskussion über Stadt und urbanistische Tendenzen vorstellbar, in der nicht zu gegebenem Zeitpunkt das Wort *Gentrifizierung* fällt. Allenthalben entsteht das Gefühl Gentrifizierung ist der unausgesprochene Elefant im Raum in all den Diskussionen um geplante Projekte, Stadtentwicklungsgebiete oder Quartierserneuerungen – drohend wie ein Damoklesschwert schwebt der Begriff über den Prozessen der Stadtentwicklung. Doch wenn auch vor allem der Einzug von Bioläden, Cafés und hippen Bars bemerkt und beklagt wird, so ist es das Steigen der Miet- und Grundpreise, das der Gentrifizierung hauptsächlich ihren bitteren Beigeschmack verleiht. Es geht hierbei um eine der zentralen Bedingungen des Lebens in der Stadt – die Strukturierung von Stadtraum durch Miet- und Grundpreise.

Während aber die Auswirkungen der Preiserhöhungen erkannt und oft auch beklagt werden, so scheint es als ob man sich, zumindest aus planerischer Sicht, damit abgefunden hätte. Es wird von inklusiver Planung gesprochen und sanften Erneuerungsprozessen und dann heißt es doch zu oft sich fügen, wenn Mieten steigen und Wohnraum immer teurer wird. Ein unausweichliches Übel der Veränderungsprozesse in der Stadt sozusagen. Unklar scheint vielen Planer*innen und Beteiligten, was die Folgen dieser Entwicklungen sind und wie sie beeinflusst werden.

Was aber sind die Instrumente, die zur Verfügung stehen um ein sprunghaftes Ansteigen der Miet- und Wohnungspreise in Teilen von Städten zu kontrollieren oder zumindest abzumildern? Lässt sich die massive Verdrängung von Bevölkerungsteilen aus einem Stadtgebiet verhindern? Welche ökonomischen und planerischen Schritte beeinflussen die Mietpreisstruktur und wie kann eine Stadtverwaltung bzw. die öffentliche Hand, die die Schaffung eines inklusiven, offenen Stadtraum als Vision hat, eingreifen und steuern? Zwischen der Schaffung von neuen niederpreisigen Wohnungen und Mietpreisdeckelungen gibt es eine Reihe an Maßnahmen die der Verwaltung zur Verfügung stehen und die es zu nutzen gilt, denn die sozial-politische Dimension von Städten zu ignorieren hieße die Frage zu ignorieren – wer, wo, wie und vor allem zu welchem Preis in Zukunft in diesen Städten leben wird.

Vorläufige Literatur:

- Smith, Neil & Peter Williams (Hrsg.). 1986. *Gentrification of the City*. London: Allen & Unwin.
- Harvey, David. 2013. *Rebellische Städte*. Berlin: Suhrkamp.
- Beauregard, Robert A. 1986. »Capital Restructuring and the New Built Environment of Global Cities: New York and Los Angeles«. *International Journal of Urban and Regional Research*, 15(1): 90-105.
- Holm, Andrej. 2010. *Wir bleiben alle! Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung*. Münster: Unrast.
- Mitchell, Don. 2003. *The right to the city. Social justice and the fight for public space*. New York: Guilford.