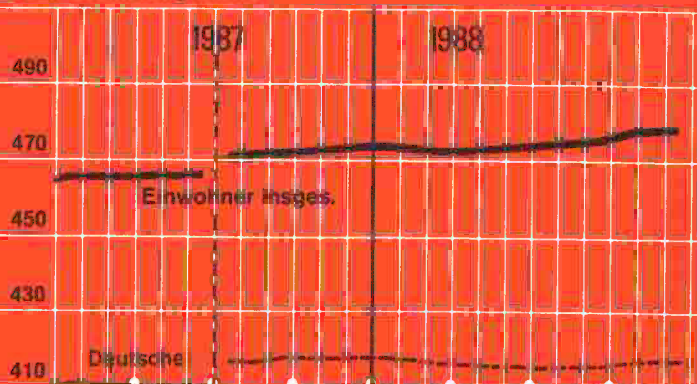


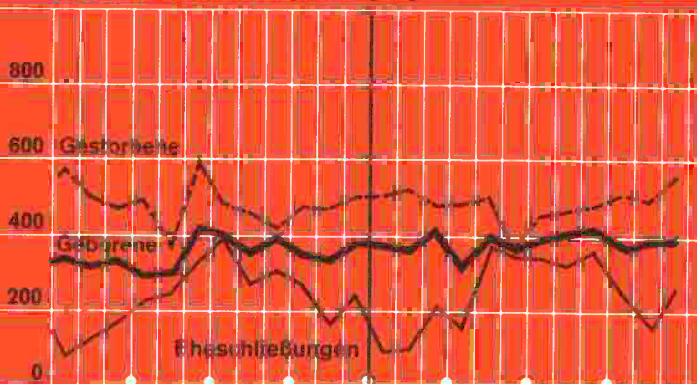
Statistische Nachrichten

der Stadt Nürnberg

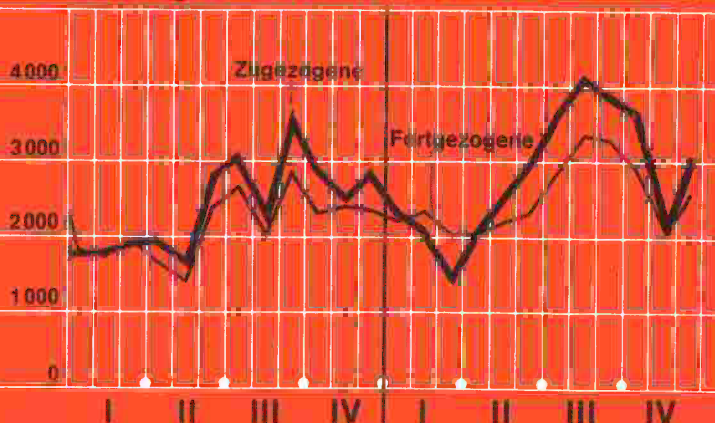
Tsd. Bevölkerungsstand



Natürliche Bevölkerungsbewegung



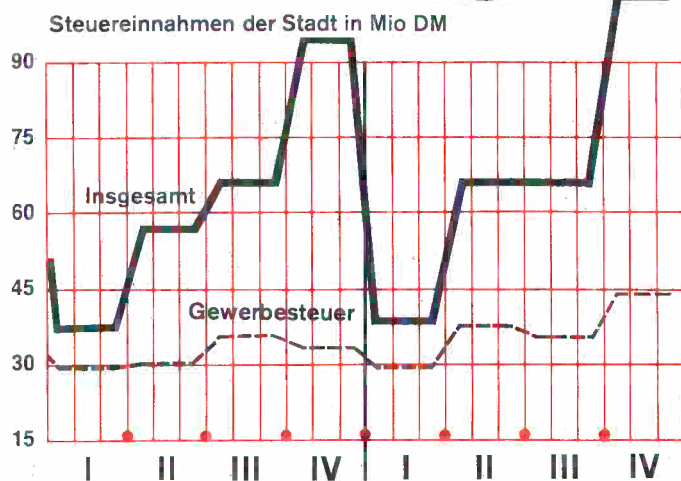
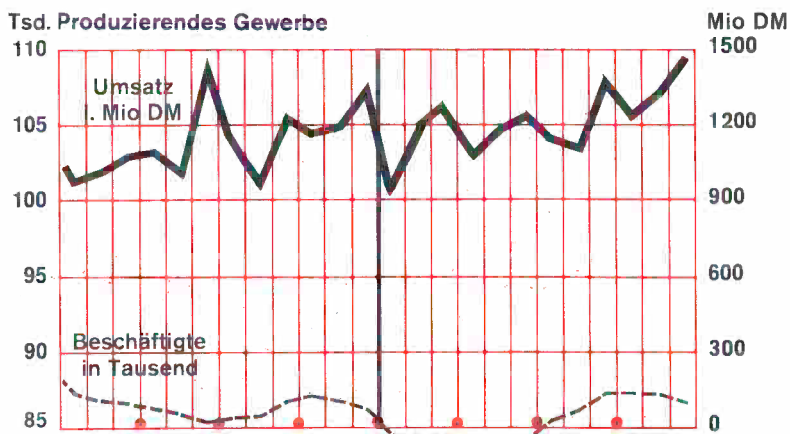
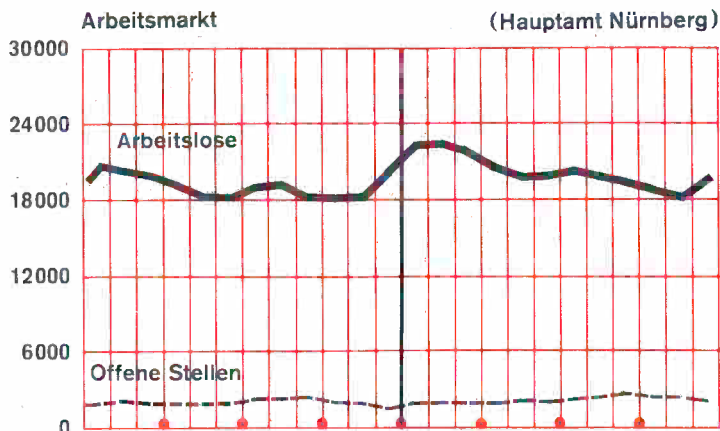
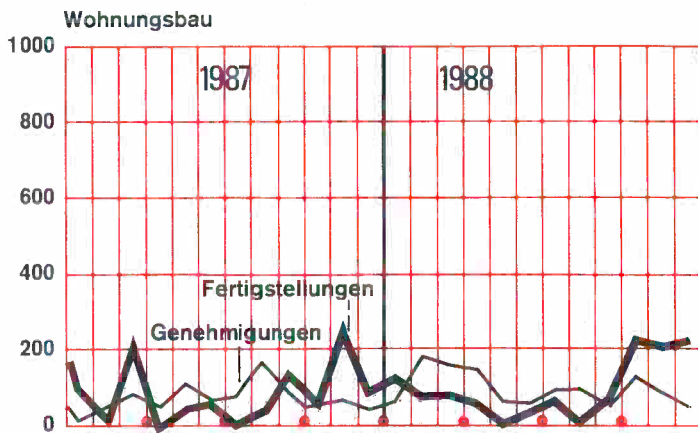
Wanderungen



Beiträge:

Veränderungen am Nürnberger Wohnungsmarkt

**Bewohnerverdrängungen durch Umwandlungsmodernisierungen
- Eine Fallstudie in ausgewählten Stadtteilen -**



Inhalt

	Seite
Gebiets- und Bevölkerungsstand	2*
Bevölkerungsbewegung	3*
Bau- und Wohnungswesen	6*
Wirtschaft	7*
Preise und Preisindices	10*
Bildung und Kultur	11*
Gesundheitswesen	12*
Sozialwesen	14*
Verkehr	15*
Versorgung und Entsorgung	17*
Öffentliche Sicherheit	18*
Kommunal финанzen	19*
Veränderungen am Nürnberger Wohnungsmarkt	3
Bewohnerverdrängungen durch Umwandlungsmodernisierungen - Eine Fallstudie in ausgewählten Stadtteilen -	21

Erläuterungen

Alle Angaben beziehen sich auf das Gebiet der Stadt Nürnberg nach dem neuesten Stand, soweit nichts anderes vermerkt ist. Bestandszahlen gelten für das Ende der jeweiligen Berichtszeit. Soweit vorliegend, werden die Daten des Statistischen Landesamts, im übrigen eigene Daten und Meldungen städtischer und außerstädtischer Stellen veröffentlicht. Auf letztere ist jeweils besonders hingewiesen.

Zeichenerklärung:

- Zahlenwert genau Null
- Zahlenwert unbekannt oder
- Veröffentlichung nicht möglich
- 0 Zahlenwert weniger als die Hälfte
- der verwendeten Einheit
- r berichtigte Angabe
- s Schätzwert

Herausgeber:
Stadt Nürnberg,
Amt für Stadtforschung und Statistik,
Unschlittplatz 7 a, 8500 Nürnberg

Nachdruck mit Quellenangabe gestattet



Auskunftsdienst (0911) 162843
(Zimmer 17)

Bewohnerverdrängungen durch Umwandlungsmodernisierungen

- Eine Fallstudie in ausgewählten Stadtteilen -

Von Reinhard Wießner, Geographisches Institut der Technischen Universität, München

Vorbemerkung

Reinhard Wießner hat im Rahmen einer wissenschaftlichen Untersuchung über Wohnungsmodernisierungen Modernisierungsfälle der Jahre 1975 bis 1983 in den Stadtteilen Gärten h. d. V., St. Johannis, Gostenhof und Gleißhammer erfaßt und auf ihre sozialen Folgen und Auswirkungen auf die Wohnsituation der betroffenen Haushalte untersucht.

In 60 von insgesamt 373 erfaßten Wohnungsmodernisierungen konnte der Verfasser einen durch die Modernisierung verursachten Auszug der Mieter, d. h. also eine Verdrängung der betroffenen Bewohner, feststellen. Die weit überwiegende Mehrzahl der Bewohner ist aber bei den untersuchten Modernisierungen in ihrer Wohnung verblieben.

Das Hauptinteresse der Untersuchung galt jedoch nicht dieser ihre Wohnung beibehaltenden Gruppe, sondern den verdrängten Haushalten in Umwandlungsfällen ¹⁾. Der Verfasser konnte knapp die Hälfte, nämlich 28 von 60 Haushalten in ausführlichen Gesprächen anhand eines strukturierten Gesprächsleitfadens über die Umstände und Auswirkungen der Modernisierung durch Umwandlung befragen. Dies ist sicherlich keine statistisch ausreichende Basis für weitreichende Verallgemeinerungen. Dieser Nachteil wird jedoch durch die qualitativ differenzierten Befunde dieser sorgfältig recherchierten Fallstudie aufgewogen. Die Ergebnisse stellen daher weniger eine nach statistischen Kriterien abgesicherte Analyse als eine qualitativ-systematische Beschreibung der Umwandlungsfolgen für die befragten Haushalte und damit einen problemorientierten Beitrag für eine nach wie vor aktuelle Frage des Wohnungsmarkts dar.

Amt für Stadtforschung und Statistik

1) Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Inhalt

	Seite
1. Einführung	23
2. Stellenwert der Verdrängungen im Modernisierungsgeschehen	23
3. Interviews mit verdrängten Haushalten	24
4. Gründe der Verdrängung	24
4.1 Verdrängungsfördernde Maßnahmen der Hauseigentümer	24
4.2 Subjektive Begründungen für die Aufbruchentscheidung	26
5. Mittel der Bewohner zur Abwendung der Verdrängung, das Ausmaß ihrer Verfügbarkeit und ihres Einsatzes	28
5.1 Der Wohnungserwerb als Mittel zur Abwendung der Verdrängung	28
5.2 Rechtliche Mittel zur Abwendung der Verdrängung	31
6. Die Situation nach der Verdrängung	32
6.1 Die neue Wohnsituation der Verdrängten	32
6.2 Subjektive Einschätzung der neuen Wohnsituation durch die verdrängten Haushalte	35
7. Zusammenfassende Bewertung und Alternativvorschläge	37
Literaturverzeichnis	40

1. Einführung

Die Modernisierung von Wohnungen hat sich seit einem guten Jahrzehnt zu einer tragfähigen Säule des Wohnungsbaus entwickelt. Weite Teile innerstädtischer Quartiere erfahren durch solche Maßnahmen eine - mehr oder weniger intensive - bauliche Aufwertung. Um so erstaunlicher ist es, daß diese Vorgänge der Stadterneuerung bislang nur unzureichend zum Thema wissenschaftlicher Untersuchungen wurden.

Schwerpunkte der Diskussion und der empirischen Forschung bilden Entwicklungen in den kleinräumig abgegrenzten Stadtanierungsgebieten, wogegen über Erneuerungen außerhalb solcher Bereiche und damit über Maßnahmen, die für weitaus größere städtische Teilräume relevant sind, bis heute nur wenige Studien vorliegen. Während das quantitative Ausmaß der Modernisierungstätigkeit noch einigermaßen dokumentiert ist, bestehen vor allem im Hinblick auf Fragen der sozialen Folgen von Modernisierungen weitgehende Unsicherheiten. Derartiger Kenntnisse bedarf es aber, um die Konsequenzen gegenwärtiger Trends der Stadterneuerung kompetent abschätzen und unerwünschten Entwicklungen rechtzeitig entgegenzutreten zu können.

Die Forschungsdefizite ließen es lohnend erscheinen, im Rahmen einer Untersuchung über Wohnungsmodernisierungen (WIESSNER 1987) den sozialen Auswirkungen auf die hiervon betroffenen Bewohner ein besonderes Augenmerk zu widmen. Räumliche Objekte der Fallstudie waren vier ausgewählte Wohnviertel im Nürnberger Innenstadtrandgebiet (Teilräume der Stadtteile Gärten h. d. V., St. Johannis, Gostenhof und Gleißhammer), in denen sämtliche Modernisierungsfälle der Jahre 1975 bis 1983 erhoben und analysiert wurden.

Es lassen sich zwei konträre Gruppen von Modernisierungsfällen unterscheiden:

- Für die deutliche Mehrzahl der untersuchten Modernisierungen ¹⁾ fallen die Maßnahmen so aus, daß die betroffenen Bewohnerhaushalte in ihren Wohnungen verbleiben können. In diesem Fall beurteilen fast alle Bewohner, trotz mancher nachteiligen Auswirkung, die Modernisierung und ihre dadurch veränderte Wohnsituation tendenziell als positiv. Zurückzuführen ist dies in erster Linie auf ein verhältnismäßig maßvolles Handeln vieler Hauseigentümer, die mit ihren Maßnahmen keine Höchst- oder Luxusstandards anstreben und Mieterhöhungen nach den Modernisierungen zumeist in Grenzen halten.
- Solcherart handelnde Eigentümer nützen allerdings ihre Handlungsspielräume und Marktchancen, die durch die ökonomischen und rechtlichen Rahmenbedingungen im Untersuchungszeitraum gegeben sind,

1) Unter Wohnungsmodernisierung wird in der empirischen Untersuchung der erstmalige Einbau von Bad, Sammelheizung oder Isolierfenstern in eine Wohnung verstanden.

nicht vollständig aus, wie eine Reihe weiterer Modernisierungsfälle zeigt, in denen die Erneuerungen in der Regel mit einer Umwandlung in Eigentumswohnungen verbunden war und für die Bewohner häufig den Verlust ihrer Wohnungen bedeuten. Solche Bewohnerverdrängungen stellen die wohl brisantesten Ereignisse im Modernisierungsgeschehen dar. Über die diesbezüglichen Untersuchungsergebnisse soll im folgenden berichtet werden.

2. Stellenwert der Verdrängungen im Modernisierungsgeschehen

Von einer Verdrängung von Bewohnern durch Modernisierungsmaßnahmen soll gesprochen werden, wenn der Auszug aus der bisherigen Wohnung vollständig oder teilweise auf Elemente einer Gesamtstrategie des Hausbesitzers zurückzuführen ist, die neben den reinen baulichen Modernisierungen auch begleitende Maßnahmen umfaßt, wie z. B. eine Mietsteigerung nach der Erneuerung, die Umwandlung der bisherigen Miet- in eine Eigentumswohnung oder bewußte Versuche, die Mieter zum Auszug aus ihrer Wohnung zu veranlassen ("Verdrängungsversuche").

Diese Festlegung soll auch diejenigen Fälle einschließen, in denen sich ein Bewohnerhaushalt in Erwartung zukünftiger Auswirkungen der Erneuerung zum Auszug entschließt. In zeitlicher Hinsicht kann eine Verdrängung also vor, während oder nach den baulichen Maßnahmen stattfinden. Ein hinreichendes Kriterium liegt dann vor, wenn der Haushalt über den Auszugszeitpunkt hinaus in seiner Wohnung verblieben wäre, falls keine Modernisierung und keine der begleitenden Maßnahmen erfolgt wären.

Nicht einfach war es, die Anzahl der Verdrängungen in den erfaßten Modernisierungsfällen zu ermitteln. Beispielsweise kann nicht jeder Bewohnerwechsel, der zeitlich mit einer Erneuerung koinzidiert, schon als Verdrängung angesehen werden.

Abzugrenzen sind jene Umzüge, die unabhängig von Modernisierungsmaßnahmen erfolgen, beispielsweise in jenen Fällen, in denen ein Hauseigentümer die Gelegenheit eines zufälligen Mieterwechsels zur Erneuerung ergreift, wenn also der Bewohnerwechsel den Anlaß zur Modernisierung gibt und nicht umgekehrt.

Im Zuge von Interviews und Recherchen bei jetzigen und ehemaligen Bewohnern konnte für ca. 60 der insgesamt 373 erfaßten Wohnungsmodernisierungen in den Untersuchungsgebieten eine Verdrängung mit hinlänglicher Sicherheit nachgewiesen werden. Das heißt, daß etwa jede sechste Modernisierung für die bisherigen Bewohner den Verlust der Wohnung bedeutet hat! Von etwa jeder vierten Verdrängung wurde - in überproportionalem Umfang

- ein Ausländerhaushalt betroffen.

In auffälliger Weise konzentrieren sich 52 der 60 Verdrängungen auf Modernisierungsstrategien, bei denen gleichzeitig eine **Umwandlung** in Eigentumswohnungen erfolgt. Zumeist agieren in solchen Fällen Hauseigentümer, die erst kurze Zeit vorher in den Besitz des Gebäudes gelangt sind. Vornehmlich handelt es sich um Immobilienfirmen und private Althausanierer, die die gegebenen Marktchancen in professioneller Weise nutzen und die Wohnungen durchgreifend, in umfangreicher Weise auf für Innenstadtrandgebiete überdurchschnittliche Standards modernisieren. Hinsichtlich der Objekte spielen sich solche Maßnahmen überwiegend in den Beständen der gründerzeitlichen Bürgerhäuser mit ihren repräsentativen großen Wohnungen und damit in den ehemals vornehmeren Wohnquartieren ab.

Auch in umgekehrter Betrachtung ergeben sich bestürzende Werte: Aus denjenigen Wohnungen, die im Untersuchungszeitraum modernisiert **und** umgewandelt worden sind, werden **zwei Drittel (!)** der Bewohnerhaushalte verdrängt. Die Verdrängung wird bei Umwandlungsmo- dernisierungen gewissermaßen zum Regelfall. Diese Verdrängungsquote liegt doppelt so hoch wie die in einer vielbeachteten Studie von INFRATEST (1980) ermittelte Quote von 34 %, die sich nur auf Umwandlungen bezieht. Der Vergleich der Ergebnisse deutet an, daß sich das zusätzliche Element der Modernisierung forciierend auf das Ausmaß der Verdrängung auswirkt.

3. Interviews mit verdrängten Haushalten

Um die Hintergründe und Konsequenzen der Verdrängungen eingehender analysieren zu können, wurden davon betroffene Haushalte interviewt. Nicht ohne Schwierigkeiten war es, Namen und Adressen von verdrängten Bewohnern herauszufinden. In gut der Hälfte der Fälle gelang dies. Mit immerhin 28 Haushalten, also etwa jedem zweiten Verdrängten, konnten Interviews geführt werden. Es handelt sich dabei ausschließlich um Personen deutscher Nationalität. Ausländer wurden in keinem einzigen Fall erreicht, weil deren Namen weder in den als Datenquellen benutzten Nürnberger Adreßbüchern verzeichnet noch in der Erinnerung ehemaliger Mitbewohner präsent waren.

Die Zahl von 28 Interviews erscheint auf den ersten Blick zu gering, um repräsentative Aussagen ableiten zu können. Dennoch weisen deutliche Parallelitäten in den Einzelergebnissen darauf hin, daß Regelmäßigkeiten erkannt werden können und nicht nur eine Aneinanderreihung singulärer Einzelfälle stattfindet.

4. Gründe der Verdrängung

4.1 Verdrängungsfördernde Maßnahmen der Hauseigentümer

Die Gespräche mit den verdrängten Bewohnern offenbaren, daß Versuchen der Hauseigentümer, die Haushalte zum Verlassen ihrer Wohnung zu bewegen, eine erhebliche Bedeutung zukommt. Dies gibt Anlaß, derartige Einflußnahmen eingehender zu untersuchen.

Tabelle 1 verschafft einen Überblick über Aktivitäten von Eigentümern, von denen ein verstärkender Einfluß auf die Aufbruchsentscheidung der Bewohner ausgehen dürfte. Zu unterscheiden sind:

- Anreize zum Verlassen der Wohnung, die darauf abzielen, Wegzugswiderstände zu reduzieren (Angebot einer finanziellen Abfindung als häufigste Maßnahme, Angebot einer Ersatzwohnung), und
- Maßnahmen, die akute oder zukünftig zu erwartende Handlungsbarrieren erzeugen, die der Beibehaltung der bestehenden Wohnsituation entgegenstehen. Hierunter fallen die übrigen der in Tab. 1 aufgeführten und damit die meisten Aktivitäten.

Bei der Mehrzahl der Aktivitäten läßt schon deren Art die **Absicht** des Hauseigentümers zum Freimachen der Wohnungen sofort erkennen (vgl. die Einstufungen in Tab. 1). In den übrigen Fällen kann dies zwar nicht eindeutig abgeleitet, nach Kenntnis der Verhältnisse aber häufig vermutet werden. Eine spezifische Sachlage ergibt sich beim Angebot zum Kauf der Wohnung. Im Vordergrund stehen hierbei offensichtlich die Ziele einer reibungslosen Durchführung der Modernisierung und eines rentablen Verkaufs der Wohnungen. Eine probate Möglichkeit, Widerstände aus dem Weg zu räumen, besteht natürlich im Abschluß einer Kaufvereinbarung mit dem bisherigen Mieter, die gleichzeitig die Erneuerungsmodalitäten im Sinne des Hauseigentümers regelt. Im Fall der Weigerung des Bewohnerhaushalts muß eine solche Offerte zum Erwerb durch die zumeist suggerierte Alternative "Auszug" allerdings als beabsichtigter Verdrängungsversuch interpretiert werden.

Die Gesamtzahl der 91 bewußt oder unbewußt verdrängungsfördernden Aktivitäten bedeutet, daß die 28 befragten Bewohner im allgemeinen mehreren dieser Maßnahmen ausgesetzt waren. In 26 der untersuchten Fälle können dabei eindeutig absichtliche Verdrängungsversuche identifiziert werden.

Bei nahezu allen erfaßten Haushalten gehen dem Auszug also Maßnahmen des Hauseigentümers voran, die bewußt darauf ausgerichtet sind, die Wohnungen zu räumen!

Die Anordnung der Aktivitäten in Tab. 1 gibt aber nicht nur eine Häufigkeitsabfolge wieder, sondern im großen und ganzen auch eine zeitliche Gliederung. Denn es fällt auf, daß bestimmte verdrängungsfördernde Maßnahmen regelmäßig mit bestimmten Phasen im Ablauf von Modernisierungsmaßnahmen korrespondieren.

Tab. 1: Verdrängungsfördernde Maßnahmen der Eigentümer

Maßnahme	Anzahl der Nennungen	als bewußter Verdrängungsversuch zu werten
+ Angebot einer finanziellen Abfindung bei Auszug (i.d.R. mit zeitlicher Befristung)	20	ja
+ Angebot, die Wohnung selbst zu kaufen (i.d.R. werden die Alternativen "Kauf" oder "Auszug" suggeriert)	16	siehe Text
+ Ankündigung einer drastischen Mieterhöhung, zumeist ohne Nennung eines konkreten Betrages	9	?
verbale Versuche, zum Auszug zu überreden bzw. zu drängen	9	ja
zum Teil erhebliche Belästigungen durch Modernisierungsarbeiten im Haus und/oder Versuche, mit den Bauarbeiten in der Wohnung ohne Duldung der Bewohner zu beginnen	9	?
+ Angebot einer Ersatzwohnung	8	ja
häufige Wohnungsbesichtigungen durch Kaufinteressenten	8	?
offenbar bewußt übermäßige Belästigung durch Modernisierungsarbeiten in der Wohnung	5	ja
+ Maßnahmen nach der Modernisierung (drastische Mieterhöhung, Eigenbedarfskündigung durch neuen Wohnungseigentümer bzw. deren Ankündigung)	5	teilweise
+ Kündigung durch Hauseigentümer erfolgt oder angedroht	2	ja
Summe	91	

n = 28 (alle Fälle)

$n_u = 26$ (Umwandlungsfälle)

Anmerkung: Die mit + gekennzeichneten Maßnahmen wurden im Interview gezielt erfragt, die übrigen Sachverhalte im Verlauf des Gesprächs genannt.

Am Anfang, d. h. einige Zeit vor Beginn der Bauarbeiten, steht zumeist ein zeitlich befristetes Angebot einer finanziellen Abfindung als Anreiz zum Verlassen der Wohnung. Geboten werden im allgemeinen Beträge zwischen 2 000 und 5 000 DM bzw. vergleichbare Leistungen (Erstattung der Umzugskosten, Maklergebühren für die neue Wohnung, Verzicht auf Mietzahlung bis zum Auszug usw.).

In Umwandlungsfällen erhält der Mieter vielfach gleichzeitig die eigene Wohnung zum Kauf angeboten ("Kauf oder Auszug"). Die geforderten Preise liegen überwiegend im Bereich von 1 300 bis 1 700 DM pro m² für die modernisierte Wohnung und damit im Untersuchungszeitraum Anfang der 80er Jahre durchaus im Rahmen des Marktüblichen. In Einzelfällen werden allerdings mehr als 2 000 DM pro m² verlangt.

Flankiert werden die genannten Aktivitäten in vielen Fällen und vor allem dann, wenn sich der Haushalt nicht sofort zum Kauf der Wohnung oder zum Auszug entschließen will, durch die Ankündigung einer drastischen Mieterhöhung nach der Modernisierung oder durch Versuche, durch Überredung zum Auszug zu drängen.

Das tatsächliche Ausmaß der späteren Mietsteigerung wird häufig nicht exakt genannt und nur im Ausnahmefall schriftlich fixiert. Wenn Zahlen auf den Tisch kommen, dann geschieht das allenfalls in informellen Gesprächen; meist werden Erhöhungen auf das Doppelte bis zum Dreifachen der bisherigen Miete angedeutet. Der Bewohnerhaushalt wird also entweder im unklaren über die Mietbelastung nach der Modernisierung gelassen oder mit derart hohen Steigerungsbeträgen konfrontiert, die er normalerweise nicht zu zahlen bereit oder in der Lage ist.

Ersatzwohnungen werden im Vorfeld der Modernisierungsmaßnahmen nur selten offeriert. Dieser Anreiz kommt erst in der nächsten Phase des Prozesses zur Geltung, dann nämlich, wenn die baulichen Maßnahmen im Haus in Angriff genommen werden. Hinzu treten ab diesem Zeitpunkt zum Teil erhebliche Belästigungen durch die beginnenden Arbeiten sowie Versuche, ohne Duldung durch die Bewohner in den noch belegten Wohnungen mit den Erneuerungen zu beginnen.

Die Erfolgsquote der bisher aufgeführten verdrängungsfördernden Aktivitäten ist außergewöhnlich hoch. von den 28 befragten Haushalten verlassen 20 ihre Wohnung, bevor überhaupt Baumaßnahmen in der Wohnung beginnen, zwölf ziehen sogar bereits vorher zu einem Zeitpunkt aus, in dem im gesamten Gebäude noch keinerlei Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden.

Die von unseren Befragten noch verbliebenen acht Haushalte geben schließlich aufgrund von Belästigungen während der Modernisierungsmaßnahmen sowie nach Maßnahmen am Ende der Modernisierung auf.

Je länger die Haushalte in ihren Wohnungen ausharren, um so massiver werden die Verdrängungsversuche der Hausbesitzer. Zumeist wird es aber gar nicht erforderlich, zu den härteren Maßnahmen zu greifen, denn - wie die Ergebnisse zeigen - kann ein Hauseigentümer, der sich das Freimachen der Objekte zum Ziel gesetzt hat, normalerweise schon auf relativ einfache und schnelle Weise entsprechende Erfolge erzielen.

4.2 Subjektive Begründungen für die Aufbruchentscheidung

Der enge Zusammenhang zwischen bewußten Verdrängungsversuchen und Verdrängungen sowie die zunehmende Massivität der Aktivitäten bei längerem Verbleib in der Wohnung sprechen dafür, diese Durchsetzungsstrategien als ausschlaggebend für die Aufbruchentscheidungen der Haushalte anzusehen. Dennoch können auch andere Gründe maßgeblich oder zusätzlich den Auszug der Bewohner ausgelöst haben, zumal die Maßnahmen der Hausbesitzer im allgemeinen keine rechtlich zwingenden Handhaben darstellen. Vorstellbar ist beispielsweise, daß ein Teil der Haushalte unter den gegebenen Verhältnissen auch verzogen wäre, wenn kein Verdrängungsversuch stattgefunden hätte. Denkbar sind angesichts der hohen Bevölkerungsfluktuation in Innenstadtrandgebieten latente oder konkrete Migrationsabsichten, für deren Realisierung die Modernisierungen den entscheidenden Anstoß geben.

Der letztgenannte Aspekt wurde bei der Verdrängtenbefragung gezielt überprüft. 22 der 28 Interviewten geben an, vor Ankündigung der Erneuerungsmaßnahmen in keiner Weise an einen Auszug gedacht zu haben. Drei Haushalte haben einen Wegzug in einigen Jahren ins Auge gefaßt und nur weitere drei äußerten konkrete Umzugsabsichten, ohne allerdings bereits Initiativen zur Suche einer neuen Wohnung unternommen zu haben. Mit hin findet die Verdrängung sämtlicher Befragter zu einem Zeitpunkt statt, in dem sie zumeist überhaupt nicht oder zumindest noch nicht zielgerichtet einen Auszug erwogen haben. Entsprechend fallen die Antworten auf die Frage aus, ob sie die Gründe für den Wegzug vorrangig bei der Modernisierung und ggf. der Umwandlung oder in anderen Bereichen sehen. Ebenfalls 22 der 28 Befragten bezeichnen die Erneuerung bzw. Umwandlung ihrer Wohnung als ausschlaggebend. Lediglich zwei Haushalte stellen andere Aspekte in den Vordergrund, die übrigen vier antworten mit "teils, teils".

Diese noch recht undifferenzierten Aussagen spiegeln sich in den detaillierten Antworten auf die Frage nach den hauptsächlichen Gründen für den Auszug wider.

In Tab. 2 werden die Ergebnisse zum einen nach den jeweils zuerst angeführten Gründen, hinter denen man eine größere Relevanz für die Entscheidung vermuten kann, und zum anderen nach allen Antworten aufgeschlüsselt.

Tab. 2: Subjektive Begründung der verdrängten Bewohner für die Aufbruchentscheidung

Gründe	Nennung an erster Stelle		alle Nennungen	
	abs.	in %	abs.	in %
<u>Gründe aus dem Bereich "Umwandlung"</u>	<u>8</u>	<u>29 %</u>	<u>15</u>	<u>22 %</u>
- <u>Erwartung</u> , daß wegen der Umwandlung ein Wegzug später sowieso notwendig wird	8		14	
- neuer Wohnungseigentümer deutet bevorstehende Eigenbedarfskündigung an	-		1	
<u>Gründe aus dem Bereich "bauliche Modernisierung"</u>	<u>9</u>	<u>32 %</u>	<u>14</u>	<u>20 %</u>
- <u>Erwartung</u> von Belästigungen durch die bevorstehenden baulichen Maßnahmen	6		7	
- Belästigungen durch bauliche Maßnahmen im Haus	1		4	
- Belästigungen durch bauliche Maßnahmen in der Wohnung	1		2	
- "wir mußten ausziehen, weil die Modernisierung begann"	1		1	
<u>Gründe aus dem Bereich "modernisierungsbedingte Mieterhöhung"</u>	<u>5</u>	<u>18 %</u>	<u>10</u>	<u>14 %</u>
- <u>Erwartung</u> einer drastischen Mieterhöhung (mind.100 %)	4		7	
- erfolgte Mieterhöhung zu hoch, nicht bezahlbar	1		3	
<u>andere Gründe aus den Bereichen "Modernisierung und Umwandlung"</u>	<u>3</u>	<u>11 %</u>	<u>11</u>	<u>16 %</u>
- Vermeidung von zu <u>erwartenden</u> Aufregungen und Auseinandersetzungen wegen der Modernisierungsmaßnahmen	1		4	
- Widerstand gegen Verdrängungsversuche aufgegeben	2		3	
- Auseinandersetzungen mit dem Hauseigentümer wegen der Modernisierungsmaßnahmen	-		2	
- bei späterem Auszug keine Abfindung mehr zu erhalten	-		2	
<u>Gründe aus dem Bereich "Wohnung"</u>	<u>3</u>	<u>11 %</u>	<u>15</u>	<u>22 %</u>
- Wohnung auf Dauer zu groß, zu klein	1		5	
- Lage in oberem Stockwerk auf Dauer ungeeignet	2		3	
- bauliche Mängel, schlechte Raumaufteilung	-		3	
- andere Wohnvorstellungen; Wunsch, irgendwann ausziehen	-		3	
<u>Sonstige Gründe insgesamt</u>	-	-	<u>4</u>	<u>6 %</u>
Summe	28	100 %	69	100 %
darunter: "Erwartungen"	19	68 %	32	46 %

- Eindeutig herrschen - wie zu erwarten - Gründe aus den Bereichen Modernisierung und Umwandlung vor, insbesondere bei den Erstnennungen mit 25 der 28 Antworten.
- In auffälliger Weise dominieren vor allem bei den erstgenannten Gründen mit 19 Antworten Aussagen, die sich auf die Erwartung zukünftiger Ereignisse beziehen (s. Unterstreichungen in Tab. 2); konkrete Sachverhalte treten dagegen in den Hintergrund.

Insgesamt am häufigsten genannt wird die Befürchtung, infolge der Umwandlung irgendwann ausziehen zu müssen. Viele Befragte betrachten dies nicht nur als potentielle, sondern - durch offensichtliche Fehlinformationen beeinflusst - als zwangsläufige Konsequenz der Umwandlung. Eine große Zahl von Antworten betrifft Aspekte, die enger auf die Modernisierung bezogen sind (Erwartung von Belästigungen, Aufregungen, drastische Mietsteigerungen).

- Unter allen Nennungen fällt auch der verhältnismäßig hohe Anteil auf, der sich - unabhängig von Erneuerung und Umwandlung - auf Unzulänglichkeiten in der bisherigen Wohnsituation bezieht. Solche Angaben stammen zwar mehrheitlich von Befragten, die vorher keineswegs an einen Auszug gedacht haben; an erster Stelle werden solche Motive aber nur von den drei Haushalten mit konkret vorhandenen Migrationsabsichten angeführt.

Alles in allem demonstrieren diese Ergebnisse den für die überwiegende Mehrzahl der verdrängten Haushalte zwanghaften, vom Handeln der Hauseigentümer fremdgesteuerten Charakter der Aufbruchentscheidung. Nur für eine kleine Minderheit bilden solche Vorgänge einen unerfreulichen Anlaß, bereits bestehende Wanderungsabsichten in die Tat umzusetzen.

Beim Vergleich der verdrängungsfördernden Maßnahmen in Tab. 1 mit den Begründungen für die Aufbruchentscheidungen ist eine Diskrepanz bemerkenswert. Die am häufigsten angewendete Methode, die Bewohner mit Hilfe von Abfindungen zum Auszug zu bewegen, taucht mit zwei Nennungen bei den subjektiven Gründen nur an untergeordneter Stelle auf, obwohl 17 der verdrängten Haushalte die Zahlungen angenommen haben. Zur Interpretation dieses Mißverhältnisses bieten sich zwei Alternativen an:

- a) Die Abfindungen haben für den Aufbruchentschluß zwar eine wesentliche Rolle gespielt; die Scheu, dies zuzugeben, veranlaßt die Befragten aber, andere Gründe in den Vordergrund zu stellen.
- b) Abfindungen üben tatsächlich keinen entscheidenden Einfluß auf die Entscheidung aus; der Auszug wäre auch ohne diesen Anreiz erfolgt.

Trotz der ausführlichen Gespräche kann nicht eindeutig entschieden werden, welche der beiden Interpretationen im allgemeinen zutreffender ist. Die zweite Alternative erscheint allerdings plausibler und entspricht auch eher den Eindrücken, die der Verfasser in den Gesprächen gewonnen hat. Denn sicherlich wird ein Betrag von 2 000 bis 5 000 DM, der kaum ausreicht, den Umzug und die notwendigen Aufwendungen für die neue Wohnung zu finanzieren, keineswegs einen ausschlaggebenden Anreiz für die Aufgabe eines teilweise langjährig bestehenden Wohnstandorts darstellen. Wenn aber ein Auszug ohnedies notwendig wird, dann spricht vieles dafür, auf den Geldbetrag nicht zu verzichten. Insofern mag weniger die Aufbruchentscheidung selbst, wohl aber der Zeitpunkt mancher Wegzüge durch die finanziellen Anreize beschleunigt worden sein.

5. Mittel der Bewohner zur Abwendung der Verdrängung, das Ausmaß ihrer Verfügbarkeit und ihres Einsatzes

Ob eine Verdrängung durchgesetzt werden kann, hängt auch von den Mitteln und Möglichkeiten der Bewohner ab, sich dagegen zur Wehr zu setzen. Es stellen sich die Fragen, inwieweit die Betroffenen über solche Mittel verfügen, zu ihrem Einsatz bereit und in der Lage sind, und woran es liegt, daß die Haushalte trotz einer etwaigen Anwendung die Wohnungen dennoch verlassen.

5.1 Der Wohnungserwerb als Mittel zur Abwendung der Verdrängung

Ein absoluter Schutz vor einer Verdrängung kann bei Umwandlungen durch den Kauf der Wohnung erreicht werden. In den Untersuchungsgebieten ergriffen nach unserer Kenntnis aber nur vier (!) Haushalte diese Möglichkeit, gegenüber ca. 52 Fällen, in denen mit Umwandlungen verknüpfte Modernisierungen zum Verlust der Wohnung führten.

Dieses Mißverhältnis begründet sich zum Teil dadurch, daß einer Reihe von Haushalten die Chance zum Erwerb erst gar nicht gegeben wurde. Zehn unserer 26 von einer Umwandlung betroffenen Befragten erhielten keine solche Offerte, in einem der Fälle wurde allerdings eine andere Wohnung im Haus zum Kauf angeboten (und akzeptiert). Parallelisiert man die Offerten mit einer groben sozialen Gliederung der Haushalte, die sich vor allem an beruflichen Kategorien orientiert (vgl. Tab. 3 und die dortigen Erläuterungen), so wird deutlich, daß die Vermieter von vornherein eine gruppenspezifische Selektion nach dem Sozialprestige bzw. der Zahlungsfähigkeit der Bewohner vornehmen. Ein Angebot zum Kauf erhalten generell Angehörige gehobener und höherer Berufsgruppen, wogegen bei den weniger privilegierten Haushalten (grundlegende oder mittlere berufliche Qualifikation, Rentner/Pensionäre, Wohngemeinschaften) ein Teil oder alle diese Möglichkeit nicht erhalten.

Tab. 3: Angebote zum Kauf der Wohnung, differenziert nach sozialen Gruppierungen

Sozialgruppierungen	Angebot zum Kauf	kein Angebot	Summe
Berufe mit gehobener und höherer Qualifikation	7	-	7
Berufe mit grundlegender und mittlerer Qualifikation	5	3	8
Rentner, Pensionäre	4	3	7
Wohngemeinschaften	-	3	3
Summe:	16	9	25

Anmerkungen:

- Nicht in der Tabelle enthalten ist ein Fall, in dem einem Haushalt eine andere Wohnung im Haus zum Kauf offeriert wurde.
- Die Differenzierung nach Sozialgruppierungen erfolgt bei Berufstätigen im allgemeinen nach der höchsten beruflichen Qualifikation der Haushaltsvorstände, die nach dem heute notwendigen Schul- bzw. Studienabschluß eingestuft wird:

Berufe mit gehobener und höherer Qualifikation: Fachhochschulreife, Abitur, Studium

Berufe mit grundlegender und mittlerer Qualifikation: Haupt- oder Realschulabschluß

In Abweichung davon werden Funktionen in leitender Tätigkeit (z.B. Selbständige, Abteilungsleiter, Handwerksmeister) generell den Berufen mit gehobener und höherer Qualifikation zugerechnet.

Ausgliedert werden ferner Rentner und Pensionäre sowie mit Wohngemeinschaften eine Kategorie, die auf dem Wohnungsmarkt erheblichen Ressentiments gegenübersteht.

Nebenbei kommt in Tab. 3 zum Ausdruck, daß Verdrängungen keineswegs nur schwächer gestellte Gruppierungen betreffen. Auch Haushalte mit höherem sozialen Status erleiden dieses Schicksal, allerdings zumindest in unseren Fällen mit dem Vorzug, durch den Erwerb der Wohnung den Auszug vermeiden zu können.

Obwohl das Mittel des Wohnungskaufs dem größten Teil der verdrängungsgefährdeten Haushalte offen steht, wird es dennoch in der Regel nicht ergriffen. Dies verwundert um so mehr, weil die Preisforderungen zumeist im marktüblichen Rahmen liegen. Marktüblichkeit muß aber nicht gleichzeitig Preiswürdigkeit bedeuten. Deshalb sei zunächst, um die finanziellen Auswirkungen eines Erwerbs zu verdeutlichen, ein Rechenexempel durchgeführt.

Ausgehend von einer Wohnfläche von 100 m², die etwa der durchschnittlichen Größe der zum Kauf angebotenen Wohnungen entspricht, und einem Quadratmeterpreis von 1 500 DM ergibt sich ein Gesamtpreis von 150 000 DM. Für die Finanzierung seien ein 30 %iger Eigenkapitalanteil (45 000 DM) und Fremdmittel in Höhe von 105 000 DM, die zum Anfang der 80er Jahre günstigen Satz von 8 % verzinst werden sollen. Bei 1 %iger Tilgung errechnet sich eine monatliche Belastung von 787,50 DM. An Nebenkosten für Verwaltung, Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage usw. dürfen bei einem Gebäude älteren Baujahrs weitere 300 DM pro Monat angesetzt werden. Insgesamt betragen die monatlichen Aufwendungen damit rund 1 090 DM oder 10,90 DM pro m², ohne Heizungs- und Stromkosten und ohne den entgangenen Eigenkapitalzins einzukalkulieren. Die Belastungen würden bei höherem Kaufpreis, geringerem Eigenkapital oder ungünstigerer Finanzierung noch höher ausfallen. Steuerliche Abschreibungen, z. B. nach § 7 b EStG, reduzieren die Aufwendungen je nach zu versteuerndem Einkommen bis zu 350 DM pro Monat.

Die potentiellen Belastungen nach einem Kauf der Wohnung hätten nach damaligen Verhältnissen den Mietpreisen für neuerrichtete Objekte in "guter bis erstklassiger Lage" entsprochen (8 bis 10 DM pro m² lt. RDM-Preispiegel 1980) und etwa dreimal so hoch gelegen wie die bisherige Miete (ca. 2,50 bis 4,00 DM pro m², vgl. Abschnitt 6.1). Der gesamte Nürnberger Mietwohnungsmarkt bot also preislich günstigere Alternativen zum Erwerb der bisherigen Wohnung. Durch die Veräußerungen wachsen die Wohnungen in ein Hochpreissegment hinein, das gewiß nicht mehr allen Gruppen der Bevölkerung zugänglich ist. Hinzu kommt das zusätzliche Risiko bei älteren Gebäuden, kurzfristig anfallende Reparaturen aus weiteren Eigenmitteln bestreiten zu müssen, solange die hierfür notwendigen Instandhaltungsrücklagen noch nicht gebildet worden sind.

Derartige Überlegungen mögen viele der verdrängten Haushalte nicht so detailliert angestellt haben. Allein schon die Höhe der Forderungen und die Aussicht einer

langjährigen Verschuldung werden häufig Anlaß genug gewesen sein, den Gedanken an einen Kauf des Objekts aufzugeben.

Auf die Frage, warum die Wohnung nicht erworben wurde, werden denn auch finanzielle Gründe - die man bekanntlich in Interviews gelegentlich verschweigt - entsprechend oft (von elf der 16 Haushalte, die ein Kaufangebot erhielten) angeführt: "kein Geld", "zu teuer", "man will keine Schulden machen". 13 der Befragten geben wohnungsbezogene Argumente an: "bauliche Mängel", "Lage im oberen Stockwerk ungünstig", "zu groß", "kein Balkon" usw.. Häufig laufen die Begründungen in der Kombination beider Aspekte darauf hinaus, daß der geforderte Preis angesichts der Eigenschaften und des Erhaltungszustands der Wohnung als wesentlich zu hoch empfunden wird. Weitere Gründe für den Verzicht auf den Erwerb beziehen sich in Einzelfällen ferner auf die Handlungsweisen der Hauseigentümer ("Wir kaufen nicht von Spekulanten!").

Die Verdrängten, die den Sozialkategorien "Berufe mit grundlegender und mittlerer Qualifikation" und "Rentner/Pensionäre" angehören, führen in erster Linie finanzielle Motive für die Ablehnung des Wohnungskaufs an. Angesichts eines monatlichen Nettoeinkommens, das zwischen 2 000 und 3 000 DM und zum Teil auch niedriger lag, muß man nach den obigen Berechnungen für diese Haushalte zugeben, daß ein Erwerb gravierende finanzielle Belastungen bedeutet hätte.

Demgegenüber stellen Angehörige der höheren sozialen Gruppierungen wohnungsbezogene Gründe in den Vordergrund ihrer Argumentationen. Tatsächlich wäre für diese Haushalte mit Einkommen von in der Regel mehr als 3 000 DM ein Erwerb sicherlich leichter zu finanzieren gewesen. Die Entscheidung zwischen dem Kauf der Wohnung und dem Auszug stellt in diesen Fällen eher eine freie Wahlentscheidung dar. Angesichts der größeren Chancen besserverdienender Sozialgruppen, individuelle Wohnvorstellungen auf dem Markt zu realisieren, rechtfertigen wohl vor allem Kosten-Nutzen-Erwägungen den Entschluß, die Wohnung nicht zu erwerben.

Insgesamt steht der Kauf des Objekts in erster Linie nur den sozial bessergestellten Bewohnern als realistisches Mittel zur Abwendung der Verdrängung zur Verfügung. Haushalte, die weniger privilegiert sind und die es auch schwerer haben, auf dem Wohnungsmarkt wieder Fuß zu fassen, werden zum Teil bereits dadurch diskriminiert, daß ihnen diese Möglichkeit erst gar nicht zugestanden wird. Für diejenigen, die eine Kaufofferte erhalten, stehen hohe finanzielle Forderungen einem Kauf gegenüber.

Das von machen Politikern propagierte Ziel, durch Umwandlungen im Altbaubestand breiten Schichten den Zugang zu Wohneigentum zu ermöglichen, wird jedenfalls in den hier untersuchten Fällen nicht erreicht.

5.2 Rechtliche Mittel zur Abwendung der Verdrängung

Auch wenn der Kauf der Wohnung als Mittel, die Verdrängung abzuwenden, nicht gegeben ist oder abgelehnt wird, eröffnen verschiedene rechtliche Bestimmungen - trotz einer in vielen Punkten äußerst unsicheren und widersprüchlichen Rechtslage - gewisse Chancen, als Mieter in der Wohnung verbleiben und eventuell sogar das Ausmaß von Modernisierung und Mietsteigerung in Grenzen halten zu können:

- Die Bewohner können die Duldung der Erneuerung verweigern. Verhältnismäßig aussichtsreich erscheint eine Weigerung angesichts der bestehenden Rechtsprechung, wenn die Modernisierung zu besonders drastischen Mieterhöhungen führen würde. Der Hausbesitzer wäre dann gezwungen, seine Absichten gerichtlich durchzusetzen, was aufgrund der unsicheren Rechtslage nicht unbedingt zum Erfolg führen muß.
- Die Bewohner können ungeachtet aller Verdrängungsversuche in ihren Wohnungen ausharren, denn weder die Modernisierung noch eine Umwandlung geben dem Hauseigentümer das Recht zur sofortigen Kündigung. Eine modernisierungsbedingte Mietsteigerung muß sich dann innerhalb der limitierenden Schranken des Mieterhöhungsrechts bewegen.

Bei Umwandlungen laufen die Haushalte allerdings Gefahr, nach einer mehrjährigen Schutzfrist wegen einer Eigenbedarfskündigung durch den neuen Wohnungseigentümer ausziehen zu müssen. Jedoch liegt dieses Risiko niedriger als es von den befragten Verdrängten eingeschätzt wurde. Einerseits besteht die Möglichkeit, daß der Erwerber gar keine Selbstnutzung anstrebt, sondern sich lediglich eine Kapitalanlage schaffen will. So wurden in unseren Fällen immerhin etwa 30 bis 35 % der durch Verdrängung freigegebenen Objekte von Kapitalanlegern gekauft. Die Chancen dürfen im Fall einer belegten Wohnung noch höher eingeschätzt werden, weil sich Erwerber, die eine Selbstnutzung beabsichtigen, für solche Objekte naturgemäß weniger interessieren. Doch selbst wenn der neue Eigentümer Eigenbedarf anmeldet und kündigt, muß das für die bisherigen Bewohner nicht zwangsläufig zum Auszug führen. Denn ein rechtswirksamer Eigenbedarf lag - nach damaliger Gesetzesauslegung - nur dann vor, wenn der neue Besitzer bislang unzureichend mit Wohnraum versorgt war - eine Voraussetzung, die Käufer von Eigentumswohnungen nicht in jedem Fall erfüllen.

Aufwendige Modernisierungsmaßnahmen, drastische Mietsteigerungen und der Verlust der Wohnung nach einer Umwandlung - wie dies von Hauseigentümern suggeriert und von Verdrängten befürchtet wird - müssen also nicht zwangsläufig Realität werden, wenn die bisher-

igen Bewohner auf ihren Rechtspositionen beharren. Auch wenn die unsichere Rechtslage bei weitem keinen hundertprozentigen Erfolg verspricht, so könnte ein solches "Pokerspiel" unter Umständen den Hauseigentümer veranlassen, gültige Vereinbarungen mit den Mietern anzustreben.

Wie haben nun die befragten verdrängten Bewohner diese Möglichkeit genutzt? Die Antwort fällt ernüchternd aus. Von den 28 Haushalten geben 20 an, keine oder keine ernsthaften Anstrengungen unternommen zu haben, um den Verbleib in der Wohnung zu erreichen - diese Mieter sind weitgehend identisch mit denjenigen, die bereits im Vorfeld der Modernisierungsmaßnahmen ausgezogen sind. Zwar erkundigten sich einige dieser Haushalte beim Mieterverein, bei der Stadtverwaltung oder bei Rechtsanwälten über ihre rechtliche Situation. Auch Gespräche innerhalb der Hausgemeinschaft und mit dem Hauseigentümer fanden statt. Trotz oder vielfach aufgrund der erhaltenen Auskünfte reifte dann der Entschluß zum Auszug. Symptomatisch erscheint, daß von den 20 genannten Haushalten zum Zeitpunkt des Interviews - also nach der Verdrängung - immerhin die Hälfte angibt, keine näheren Informationen über gesetzliche Bestimmungen zum Mieterhöhungsrecht und zum Kündigungsschutz zu besitzen. Die übrigen haben derartige (meist lückenhafte) Kenntnisse überwiegend erst im Verlauf des Verdrängungsvorgangs erworben. Als Teilerfolg verbuchen es einige Bewohner schon, wenn sie den Vermieter hindern können, mit den Modernisierungsarbeiten vor ihrem Wegzug zu beginnen - was eigentlich nur ihr gutes Recht ist, solange der Hauseigentümer die Pflicht zur Duldung nicht durch ein Gerichtsurteil erwirkt hat.

Von den weiteren acht Mietern nennen drei ernsthafte Diskussionen mit dem Hausbesitzer bzw. Beschwerden bei der Stadtverwaltung als letztlich erfolglose Maßnahmen. Längerfristig Gegenwehr leisten unter Berufung auf rechtliche Bestimmungen lediglich fünf Haushalte, wovon zwei Fälle zu gerichtlichen Auseinandersetzungen führen. Auch diese Bewohner schöpfen ihre rechtlichen Möglichkeiten nicht vollständig aus.

Situationen, in denen Bewohner Verdrängungsversuchen widerstehen und weiterhin als Mieter in ihrer Wohnung bleiben, sind entsprechend selten. Im Rahmen der Erhebungen wurden lediglich fünf derartige Fälle bekannt, denen drei unterschiedliche Sachverhalte zugrundeliegen:

- Der Haushalt stimmt gegen Einräumung eines Dauerwohnrechts der Modernisierung und einer tragbaren, wenn auch sehr hohen Mietsteigerung zu.
- Aufgrund eines bestehenden langfristigen Zeitmietvertrages (der natürlich bei einem Verkauf der Wohnung fortbesteht) erreicht der Bewohner, daß weitere Verdrängungsversuche unterlassen werden.

Angesichts der Kündigungsschutzfrist bei Umwandlungen weigert sich der Haushalt beharrlich auszuziehen, ist allerdings davon überzeugt, nach Ablauf der Frist die Wohnung wohl verlassen zu müssen. Nachdem der Hauseigentümer fast alle anderen Wohnungen im Gebäude "freigemacht" hat, verzichtet er auf weitere Verdrängungsversuche und reduziert sogar den geplanten Umfang der baulichen Maßnahmen.

In den beiden letztgenannten Situationen laufen die Bewohner durchaus noch Gefahr, nach Ablauf der Fristen ihres Kündigungsschutzes verdrängt zu werden. Überdies entsteht der Eindruck, daß ein konsequent handelnder Hauseigentümer auch diese noch verbliebenen Haushalte zum Auszug hätte veranlassen können.

Als Ergebnis unserer Untersuchung wird deutlich, daß nicht nur die unsichere Rechtslage Verdrängungen begünstigt, sondern auch die mangelnde Erfahrung und Bereitschaft der Bewohner, die vorhandenen rechtlichen Mittel zur Vertretung ihrer Positionen anzuwenden. Die Unerfahrenheit der Mieter im Umgang mit derartigen Problemen in ihrer bisherigen Lebenspraxis, die zwangsläufigen Schwierigkeiten, in der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit Kenntnisse über eine komplizierte Rechtsmaterie zu erwerben, sowie die menschlich verständliche Einstellung, Streitigkeiten oder gar gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden, begründen die Unterlegenheit der Bewohner bei der Vertretung rechtlicher Positionen gegenüber gewissen Hauseigentümern, bei denen derartiges zur professionellen Routine gehört und denen, zumal den Hauseigentümern, wie unsere Ergebnisse belegen, eine breite Palette von Mitteln zur Verfügung steht, den Bewohnern das Leben in ihrer Wohnung zu verleiden. Der Mieterschutz steht so in vielen Fällen nur auf dem Papier.

Die Feststellung, daß sich die Verdrängten nicht im potentiell möglichen Ausmaß für ihre Rechte einsetzen, trifft sicherlich zu. Ihnen das zum Vorwurf zu machen, wäre aber unangemessen. Hier ist vielmehr der Gesetzgeber gefordert, den geschilderten Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

6. Die Situation nach der Verdrängung

Eine umfassende Beurteilung der Verdrängung von Bewohnern erfordert nicht nur eine Analyse der Umstände, die zum Verlust der alten Wohnung führen. Auch weitere Konsequenzen, die sich daraus ergeben, müssen in die Betrachtung einbezogen werden, vor allem die Frage, wie die Verdrängten das Problem ihrer weiteren Wohnversorgung lösen konnten.

6.1 Die neue Wohnsituation der Verdrängten

Es sei vorweggenommen, daß nahezu alle Verdrängten nach teilweise intensiver Suche eine Wohnung gefunden haben, die zumindest nach formalen Kriterien wie Grö-

ße, Lage, Ausstattung, Miethöhe usw. als akzeptabel bezeichnet werden kann. Extreme Probleme bei der Wohnungssuche entstanden allerdings für Wohngemeinschaften, denen es in keinem Fall gelang, eine ihrer Lebensform adäquate Unterkunft zu erhalten. Erst die Suche in Kleingruppen führte zum Erfolg. Der Verlust der Wohnung zerstörte damit auch die präferierte Form der Lebensgemeinschaft. Drei weitere Haushalte wechselten nach ihrem ersten Umzug nochmals ihren Wohnstandort; in zwei Fällen entsprach die zwischenzeitliche Wohnung nicht den Vorstellungen, in einem Fall fand erneut eine Verdrängung statt. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich in jedem Fall auf die Wohnungen der befragten Haushalte zum Zeitpunkt des Interviews.

Nahezu alle Verdrängten beginnen ihre Wohnungssuche im Bereich des bisherigen Stadtviertels; lediglich diejenigen, die den Erwerb eines Eigenheims oder einer Neubaueigentumswohnung anstreben, orientieren sich zwangsläufig auf Räume am Stadtrand. 16 der 28 Bewohnerhaushalte können eine entsprechende **Wohnstandortwahl** realisieren: zwölf beziehen eine Wohnung im bisherigen Stadtviertel, vier finden mit dem Erwerb oder der langfristigen Anmietung eines Eigentumsobjekts einen entsprechenden Standort. Von den übrigen zwölf Haushalten wechseln sieben in andere Innenstadtrandviertel, für weitere fünf führt die Verdrängung zu einem ursprünglich nicht intendierten Umzug an den Stadtrand.

Ähnliche Tendenzen ergeben sich zwangsläufig für den Aspekt "**Baualter**". 16 Verdrängte beziehen wieder Altbauwohnungen, die übrigen zwölf Neubauten. Erneut zeigt ein Vergleich mit den Wunschvorstellungen zu Beginn des Suchstadiums verhältnismäßig wenig Diskrepanzen. Von den 17 Befragten, die konkrete Vorstellungen nennen, können sich acht den Wunsch nach einem Altbauobjekt (allerdings nicht immer im gründerzeitlichen Bestand) und fünf den nach einer Neubauwohnung erfüllen. Vier Haushalte erzielen bei ihrer Suche im älteren Baubestand keinen Erfolg und müssen in den Neubau ausweichen. Bemerkenswert hoch liegt mit sieben Interviewten der Anteil derjenigen, die keine Präferenz für eine bestimmte Bauphase äußern. Bei einigen von ihnen stand das Ziel, nach dem erzwungenen Auszug aus der bisherigen Wohnung überhaupt eine angemessene Unterkunft zu finden, im Vordergrund.

Auch bei der **Größe der Wohnung** können die Befragten ihre Ansprüche weitgehend befriedigen. Mit Ausnahme eines Haushalts entspricht die Zahl der Zimmer mindestens den Vorstellungen am Beginn der Suchphase. Allerdings zeigt ein Vergleich, daß die Wohnungsgröße in vielen Fällen gegenüber den ehemaligen Wohnungen deutlich abnimmt. Aufgegeben werden häufig Objekte mit vier bis sechs Zimmern und über 100 m² Wohnfläche zugunsten von vor allem 3-Zimmer-Wohnungen. Solche Veränderungen betreffen in erster Linie Haushalte, die sich in der schrumpfenden Phase des Lebenszyklus befinden und die Wohnungsgröße an die veränderte Haus-

haltsgröße anpassen - ein Prozeß, den man unter anderen Vorzeichen als Rückgang von Ungleichgewichten auf dem Wohnungsmarkt positiv bewerten könnte. Vier Haushalte im wachsenden Stadium des Lebenszyklus ziehen in größere Wohnungen um, in 13 Fällen ändert sich die Zimmerzahl infolge des Umzugs nicht.

Aus der stärkeren Orientierung auf den Neubaumarkt resultieren natürlich Verbesserungen in der **Ausstattung**. Ebenso trifft dies für die meisten der Objekte zu, die im Altbaubestand gefunden werden. 25 der 28 verdrängten Haushalte verfügen in ihren jetzigen Wohnungen über einen gehobeneren Standard als früher. Während ehemals vor den Modernisierungen eine Ausstattung mit Einzelofenheizung, normalen Fenstern und Bad vorherrschte, verfügen fast alle neuen Wohnungen zumindest über eine Sammelheizung und teilweise zusätzlich über Isolierfenster.

Ein weiterer Aspekt, der bei der Wohnungssuche der verdrängten Bewohner Beachtung findet, besteht in der **Sicherheit vor einem erneuten Verlust der Wohnung**. Zwar wurde hiernach im Interview nicht explizit gefragt, aber der auffallend hohe Anteil diesbezüglicher Angaben in unstrukturierten Gesprächsteilen läßt dennoch einige Aussagen zu. Zwölf der 28 befragten Haushalte betonen spontan solche Überlegungen. Beim Erwerb von Eigentumsobjekten wird die Sicherheit vor Mieterhöhung und Umwandlung als Argument für den Kauf genannt. Mieterhaushalte schließen langfristige Zeitverträge ab oder wählen bewußt Wohnungen, die größeren Wohnungsbauunternehmen oder Versicherungen gehören, bei denen die Gefahr einer Verdrängung geringer eingeschätzt wird als bei Privatvermietern.

Etwas ausführlicher sei auf Veränderungen bei **Miethöhe und -belastung** eingegangen. Gegenübergestellt werden dabei die Werte für die noch nicht modernisierten Wohnungen vor der Verdrängung (die Daten betreffen überwiegend die Jahre 1979 bis 1981) und die Angaben für die neue Wohnung zum Zeitpunkt der Interviews im Jahr 1983. Bei dem Vergleich ist für die dazwischenliegende Zeitspanne einzukalkulieren, daß die Mietpreise der ehemaligen Wohnungen um durchschnittlich etwa 15 % oder ca. 50 DM gestiegen wären, falls Modernisierung und Umwandlung nicht stattgefunden hätten.

Als **Miete** wurde in den Interviews die "monatliche Miete ohne Nebenkosten" erhoben. Die Befragten nennen aber zumeist den Betrag, den sie an den Hauseigentümer inklusive kleinerer Nebenkosten, aber ohne Ausgaben für Heizung und Strom entrichten. Tabelle 4 ²⁾ gibt einen

Überblick über die Veränderungen für die verdrängten Haushalte in verschiedenen Betrachtungsweisen.

Entscheidender als die Anhebung der Mieten pro Quadratmeter, die bei größerer Streuung auf deutlich höherem Niveau liegen (Tab. 4 a), wirken sich für die betroffenen Haushalte Änderungen der absoluten Mietbeträge aus, die wegen der häufig verringerten Wohnfläche weniger kraß ausfallen. Trotzdem reduziert sich die Miethöhe in keinem einzigen Fall zwischen den Beobachtungszeitpunkten (vgl. Tab. 4 c). Für sieben Verdrängte beträgt der Anstieg allerdings weniger als 20 % und liegt damit in einer Höhe, die auch in der alten Wohnung (ohne Modernisierung) zu erwarten gewesen wäre. Die Hälfte der befragten Haushalte muß in der neuen Wohnung über 50 % mehr bezahlen als vorher. Der Spitzenwert der Steigerung beträgt im Fall eines Rentnerhaushaltes 273 %.

In absoluten Werten bedeutet dies für etwa zwei Drittel der Haushalte einen Anstieg von mehr als 100 DM, für ein Drittel sogar um mehr als 200 DM. Tab. 4 b zeigt, daß sich die absoluten Miethöhen schwerpunktmäßig aus dem Bereich zwischen 200 und 400 DM (Median: 322 DM) in die Spanne von 400 bis 600 DM (Median: 484 DM) verlagern. Die preisgünstigen Mieten unter 300 DM verschwinden fast völlig.

Die Steigerungen drücken sich in erhöhten Mietbelastungen ¹⁾ für die betroffenen Haushalte aus (vgl. Tab. 4 d). Während vor dem Umzug etwa die Hälfte der Bewohner höchstens 15 % des Nettoeinkommens für die Miete ausgeben mußte, weisen nachher nur noch vier Haushalte eine solche günstige Belastung auf. Zwölf der Verdrängten, also etwa die Hälfte, liegen in der neuen Wohnung bereits über der kritischen Grenze von 20 % des Einkommens (vorher acht), sieben (vorher vier) zahlen mehr als ein Viertel ihrer Einkünfte an Miete.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Veränderungen in der Miethöhe zu nicht unerheblichen Mehrbelastungen für die meisten Betroffenen führen. Allerdings fällt der Anstieg im allgemeinen geringer aus, als derjenige, der bei einem Verbleiben in der Wohnung nach einer Modernisierung zu erwarten gewesen wäre.

Die Mehrzahl der verdrängten Haushalte konnte - gemessen an den dargestellten Kriterien - akzeptable, wenn auch nicht immer ideale neue Wohnungen finden. Verbesserungen ergeben sich beim Aspekt Wohnungsausstattung. Ansprüche im Hinblick auf Baualter (Altbau/Neubau) und Größe der Wohnung werden norma-

1) Unter Mietbelastung wird die Relation Miete zu monatlichem Haushaltsnettoeinkommen verstanden. Im Gegensatz zur Miete wurde dieses Einkommen nicht exakt erhoben, sondern für den Bereich zwischen 1 000 und 4 000 DM in 500 DM-Intervallen sowie den offenen Randklassen "über 4 000 DM" und "unter 1 000 DM". Zur Berechnung der Mietbelastungen werden die jeweiligen Intervallmitten bzw. für die Randklassen die Beträge von 4 250 und 750 DM als Einkommen angenommen. Im allgemeinen kann damit die Zuordnung zu den 5 %-Intervallen der Mietbelastung in Tab. 4 d eindeutig erfolgen.

2) Bei Änderung der Haushaltsgröße im Zuge des Wohnungswechsels wird in der Tabelle anstelle der tatsächlichen Miethöhe in der ehemaligen Wohnung der anteilige Wert für die Zahl der Personen des befragten neuen Haushalts zugrunde gelegt.

Tab. 4: Veränderungen in der Wohnsituation der verdrängten Haushalte - Merkmale Miete und Mietbelastung (n = 24)

a) Mietpreise pro m² in den ehemaligen und den neuen Wohnungen

Mietpreis pro m ²	ehemalige Wohnungen	neue Wohnungen
unter 2,50 DM	2	-
2,50 DM bis unter 3,00 DM	8	-
3,00 DM bis unter 4,00 DM	12	4
4,00 DM bis unter 5,00 DM	2	3
5,00 DM bis unter 6,00 DM	-	6
6,00 DM bis unter 7,00 DM	-	5
7,00 DM und mehr	-	6
Median:	3,18 DM	5,60 DM

b) Absolute Miethöhen in den ehemaligen und den neuen Wohnungen

Miethöhe	ehemalige Wohnungen	neue Wohnungen
unter 200 DM	3	-
200 DM bis unter 300 DM	6	1
300 DM bis unter 400 DM	10	4
400 DM bis unter 500 DM	2	8
500 DM bis unter 600 DM	3	5
600 DM und mehr	-	6
Median:	322 DM	484 DM

c) Anstieg der absoluten Miethöhen infolge des Umzugs

absoluter Anstieg	Anzahl	relativer Anstieg	Anzahl
bis 100 DM	9	bis 20 %	7
über 100 DM bis 200 DM	7	über 20 % bis 50 %	5
über 200 DM bis 300 DM	5	über 50 % bis 100 %	8
über 300 DM	3	über 100 %	4

d) Mietbelastungen in den ehemaligen und in den neuen Wohnungen

Prozentuale Mietbelastung	ehemalige Wohnungen	neue Wohnungen
bis 10 %	5	1
über 10 % bis 15 %	7	3
über 15 % bis 20 %	3	7
über 20 % bis 25 %	4	5
über 25 %	4	7

Anmerkung: keine Angabe in einem Fall

lerweise realisiert. Auch in puncto Sicherheit können offenbar viele Erwartungen befriedigt werden. Abstriche muß ein Teil der Haushalte bei der Wahl des Stadtviertels machen. Negativ entwickelt sich für die Mehrzahl die Mietbelastung, wobei hohe Steigerungen der Quadratmeterpreise teilweise durch eine - wohl zumeist den individuellen Ansprüchen entsprechende - Verringerung der Wohnfläche abgefangen werden.

Daß keine gravierenderen Auswirkungen bei der Wohnungsversorgung der verdrängten Haushalte entstehen, muß als Indiz für die zur Zeit der Untersuchung noch vorhandene Funktionsfähigkeit des Nürnberger Wohnungsmarkts gewertet werden.

Es ist nicht auszuschließen, daß wir hier ein zu positives Bild gezeichnet haben. In Einzelfällen war nämlich nachzuweisen, daß sozial diskriminierte Gruppen (in unseren Fällen Wohngemeinschaften) keineswegs eine befriedigende Lösung ihrer Wohnungsfrage herbeiführen können. Derartige Schwierigkeiten mögen auch für andere Bewohner zutreffen, denen Vermieter mit ähnlichen Resentiments begegnen, beispielsweise für Ausländerhaushalte, die immerhin ein Viertel der Verdrängten stellen, die wir aber in unsere Erhebung nicht einbeziehen konnten.

6.2 Subjektive Einschätzung der neuen Wohnsituation durch die verdrängten Haushalte

Wenngleich die neuen Wohnungen grundlegende Anforderungen der Verdrängten im allgemeinen erfüllen, bedeutet dies nicht zwangsläufig, daß die Haushalte damit eine subjektiv befriedigende Lösung ihres Wohnproblems erzielt haben. Umgekehrt muß eine objektive Verschlechterung, wie z. B. die höhere Mietbelastung, nicht als besonders nachteilige Veränderung empfunden werden, wenn als Äquivalent entsprechende Gunstfaktoren, z. B. eine verbesserte Ausstattung, gegenüberstehen. Für die Beurteilung der Verdrängungsfolgen kommt es deshalb entscheidend auf die individuelle Bewertung der neuen Wohn- und Handlungssituation durch die betroffenen Bewohner an.

Hierzu wurden die Befragten zunächst gebeten, eine Reihe von Situationsbestandteilen zu bewerten, einerseits allein für den neuen Wohnstandort (absolute Bewertung) und andererseits im Vergleich zur ehemaligen Wohnsituation (relative Bewertung), jeweils mit Hilfe fünfstufiger Skalen von "sehr gut" bis "schlecht" bzw. "sehr verbessert" bis "sehr verschlechtert".

Bei den zu beurteilenden Aspekten handelt es sich um die bereits behandelten Situationsbestandteile "geeignete Größe der Wohnung", "Ausstattung", "Höhe der Wohnkosten" (Miete bzw. monatliche Belastung) und "Sicherheit vor einer Kündigung" ¹⁾ sowie außerdem um die Elemente "Entfernung zur Innenstadt", "persönliche Be-

ziehungen zu Nachbarn" und "äußerer Eindruck der Umgebung der Wohnung".

Die absoluten Bewertungen der neuen Wohnsituation (s. Tab. 5 a) scheinen den Eindruck einer zufriedenstellenden Lösung der Wohnungsversorgung auch aus der subjektiven Perspektive der Verdrängten zu bestätigen. Negative und selbst neutrale Werte treten bei den Elementen Entfernung zur Innenstadt, Größe, Ausstattung, Umgebung und Sicherheit vor Kündigung nur in Einzelfällen auf; jeweils mehr als 80 % der Befragten antworten mit "gut" oder "sehr gut", jeweils mindestens 60 % sogar mit "sehr gut". Selbst beim Faktor Wohnkosten, für den wir teilweise ja beträchtliche Mehrbelastungen nachweisen können, überwiegen die positiven Bewertungsstufen deutlich, wenngleich hier nicht mehr "sehr gut", sondern "gut" als häufigste Antwort gegeben wird. Mehrheitlich positiv werden auch die persönlichen Beziehungen zu Nachbarn beurteilt; allerdings mischen sich hierunter in signifikantem Umfang auch acht Bewertungen der Stufen "mäßig" und "schlecht". Die Ergebnisse drücken zusammengefaßt auch die in Tab. 5 a angegebenen Mittelwerte aus.

Diese überraschend positiven Eindrücke werden durch die vergleichende Bewertung des neuen mit dem alten Wohnstandort (vgl. Tab. 5 b) etwas getrübt. Hier halten sich, wie die Mittelwerte zeigen, Verbesserungen und Verschlechterungen insgesamt in etwa die Waage. Eine Verbesserung sieht der überwiegende Teil der Befragten - wie nicht anders zu erwarten - in der Ausstattung der neuen Wohnung. Mehrheitlich positive Veränderungen werden auch für die Eignung der Wohnungsgröße und den Eindruck der Umgebung angegeben; allerdings liegen hier bereits einige gegenteilige Antworten vor.

Verschlechterungen sind im Mittel aller Angaben für die übrigen drei Situationsbestandteile zu konstatieren; nur in Ausnahmefällen sehen die Befragten hier positive Veränderungen, häufig wird neutral mit "wenig verändert" bewertet. Die negativen Antworten beim Faktor Entfernung zur Innenstadt stammen erwartungsgemäß in erster Linie von Randwanderern. Bedenklich erscheinen die vielfachen nachteiligen Entwicklungen, die für die Beziehungen zu Nachbarn und für die Belastung durch Wohnkosten angegeben werden.

Angesichts der günstigen absoluten Bewertung und einer relativen Bewertung, bei der sich Verbesserungen und Verschlechterungen die Waage halten, könnte man dennoch zu dem Eindruck kommen, daß die neuen Wohnsituationen insgesamt als gleichwertig zu den ehemaligen eingestuft werden. Eine solche Schlußfolgerung wäre aber vorschnell, weil die Ergebnisse allenfalls erste Eindrücke der Bewertung, keineswegs aber eine umfassende Einschätzung der neuen Wohnsituation durch die verdrängten Haushalte vermitteln. Den Interviewten wurden deshalb drei weitere Fragen gestellt, die auf einer aggre-

1) nur bei Mietern und nur bei der absoluten Bewertung verwendet

Tab. 5: Subjektive Bewertung der neuen Wohnsituation durch verdrängte Bewohner

a) Absolute Bewertung der neuen Wohnsituation

Situationselement	Bewertungen					Summe	mittlere Bewertung					arithm. Mittel
	sehr gut	gut	es geht	mäßig	schlecht		sehr gut	gut	es geht	mäßig	schlecht	
Entfernung zur Innenstadt	19	3	2	-	-	24						+ 1,7
geeignete Größe der Wohnung	22	1	1	1	-	25						+ 1,8
persönliche Beziehungen zum Nachbarn	13	1	3	6	2	25						+ 0,7
Höhe der Wohnkosten	7	11	7	-	-	25						+ 1,0
Ausstattung der Wohnung	15	6	2	2	-	25						+ 1,4
äußerer Eindruck der Umgebung der Wohnung	17	4	2	1	1	25						+ 1,4
Sicherheit vor Kündigung (nur bei Mietern)	14	4	-	1	-	19						+ 1,6

n = 28, für einige Befragte liegen keine Antworten vor

b) Vergleichende Bewertung der neuen mit der ehemaligen Wohnsituation

Situationselement	Bewertungen					Summe	mittlere Bewertung					arithm. Mittel
	sehr verbessert	etwas verbessert	wenig verändert	etwas verschlechtert	sehr verschlechtert		sehr verb.	etwas verb.	wenig veränd.	etwas verschl.	sehr verschl.	
Entfernung zur Innenstadt	-	2	16	4	5	27						- 0,4
geeignete Größe der Wohnung	3	8	9	4	2	26						+ 0,2
persönliche Beziehungen zu Nachbarn	1	2	12	8	4	27						- 0,4
Höhe der Wohnkosten	1	-	10	6	10	27						- 0,9
Ausstattung der Wohnung	12	9	5	1	-	27						+ 1,2
äußerer Eindruck der Umgebung der Wohnung	5	7	10	4	1	27						+ 0,4

n = 28, für einige Befragte liegen keine Antworten vor.

gierteren Ebene liegen, damit einer Gesamteinschätzung näher kommen und wegen der in der Interviewsituation vorhandenen kurzen Bedenkzeit eher emotional als rational begründete Antworten verlangen.

Die ersten beiden Fragen betreffen Einstellungen zum Stadtviertel der neuen Wohnung. Zum einen sollte der "Grad der Verbundenheit" mit dem Wohngebiet angegeben werden (Antwortalternativen: sehr stark, ziemlich stark, weniger stark, ziemlich gering, ganz gering), zum anderen mußte hypothetisch entschieden werden, ob bei einem etwaigen erneuten Umzug wiederum ein derartiges Stadtviertel gewählt würde. Die Antworten auf beide Fragen, die in Tab. 6 gemeinsam dargestellt sind, weisen deutliche Parallelen auf. Am stärksten besetzt sind die Felder mit den Kombinationen "starke Verbundenheit mit dem jetzigen Viertel - Viertel wie jetziges bei erneutem Umzug" und "geringe Verbundenheit - anderes Wohnviertel bei erneutem Umzug". Der hohe Wert von 17 Nennungen für die erste Verknüpfung zeigt, daß über die Hälfte der verdrängten Haushalte eine befriedigende Wahl des Wohnquartiers getroffen hat. Darunter fallen allerdings sämtliche zwölf Haushalte, die im bisherigen Stadtviertel verbleiben konnten sowie drei Befragte, die nach der Verdrängung ein Eigentumsobjekt bezogen haben.

Von den übrigen 13 Haushalten, die in ein anderes Wohnviertel verzogen sind, geben nur zwei die positivste Antwortkombination an, neun bezeichnen ihre Verbundenheit mit dem Viertel als weniger stark oder gering, sieben würden im Fall eines erneuten Umzugs ein anderes Quartier bevorzugen (mehrheitlich ein solches wie das ehemalige), zwei weitere können sich diesbezüglich nicht eindeutig entscheiden.

Auf eine weitere Frage sollten die Betroffenen angeben, ob sie heute lieber in der früheren Wohnung oder lieber in der jetzigen wohnen würden, wenn im ehemaligen Wohnhaus nicht modernisiert (und nicht umgewandelt) worden wäre. Die Antworten zeigen ebenfalls, daß die jetzige Unterkunft vielfach keinen gleichwertigen Ersatz für die vorherige darstellt. Zwölf der 28 Befragten geben für den hypothetischen Fall an, die frühere Wohnung zu wählen; weitere drei können sich nicht eindeutig entscheiden.

Faßt man alle Befragten zusammen, die ein anderes Wohnviertel oder die frühere Wohnung vorziehen würden oder zumindest keine klare Entscheidung ausdrücken, so ergeben sich mit 18 Haushalten etwa zwei Drittel der Verdrängten. Dieser Wert überrascht nicht nur angesichts der bisherigen Ergebnisse, sondern auch angesichts der bekannten Tendenz, auch weniger zufriedenstellende Entscheidungen und Handlungen durch nachträgliche Rationalisierungen in ein positives Licht zu rücken. Lediglich zehn der Befragten geben ihrer neuen Wohnung und dem jetzigen Stadtviertel eindeutig den Vorzug.

Insgesamt verdeutlichen diese Ergebnisse, daß viele der Betroffenen ihr jetziges Zuhause keineswegs als gleichwertigen Ersatz für die Situation vor der Verdrängung empfinden. Die Gründe hierfür liegen offenbar nicht in einer unzureichenden Wohnversorgung und auch weniger in erhöhten Kostenbelastungen, sondern vielmehr im Verlust an emotionalen Bindungen und sozialen Beziehungen, wofür der Rückgang der Kontakte zu Nachbarn nur einen von mehreren Aspekten darstellen dürfte (vgl. auch entsprechende Ergebnisse von TESSIN u. a., 1983). Die Probleme kommen vor allem dann verstärkt zum Ausdruck, wenn die Verdrängung den Wechsel des Wohnviertels bedingt.

7. Zusammenfassende Bewertung und Alternativvorschläge

Die Ergebnisse verdeutlichen, daß Verdrängungen - an sozialpolitischen und moralischen Maßstäben gemessen - als gravierende und inhumane Fehlentwicklungen des Modernisierungsgeschehens einzuschätzen sind.

Verdrängungen aufgrund ihres insgesamt relativ niedrigen Anteils als Ausnahmesituation zu verharmlosen, würde den vorliegenden Verhältnissen nicht gerecht. Denn trotz aller Mieterschutzgesetze werden solche Vergänge unter bestimmten Konstellationen (Aufkauf eines Gebäudes zum Zweck der Umwandlungsmodernisierung) zur Regel. Daß Verdrängungen nicht häufiger auftreten, muß vor allem auf ein verhältnismäßig maßvolles Handeln der Mehrzahl der Hausbesitzer zurückgeführt werden, viel weniger auf gesetzliche Bestimmungen und Mieterrechte zum Schutz vor Verdrängungen. Unter anderen Voraussetzungen kann durchaus eine Vermehrung solcher Fälle befürchtet werden, zum Beispiel dann, wenn sich die ökonomischen Bedingungen noch vorteilhafter für Altbauinvestoren entwickeln, oder wenn sich die Zahl der zurückhaltender agierenden Hausbesitzer im Zuge des Generationenwechsels verringert, oder wenn in Nürnberg die Bemühungen der Stadtverwaltung nachlassen würden, im Rahmen ihrer begrenzten Möglichkeiten derartigen Prozessen entgegenzuwirken.

Insofern berechtigen unsere Untersuchungsergebnisse auf jeden Fall, unter sozialpolitischen Vorzeichen Maßnahmen zu fordern, die denjenigen Investoren das Handwerk legen, die Bewohnerschicksale zum Spielball ihrer spekulativen Verwertungsinteressen machen.

Die Massivität, mit der in Verdrängungsfällen Mieterinteressen verletzt werden, erfordert entsprechend einschneidende Korrekturen zugunsten der Rechtsstellung der Bewohner im Modernisierungs- und Mietrecht. Neue gesetzliche Regelungen sollten dabei eindeutig und auch für den Laien verständlich formuliert sein und unbestimmte Rechtsbegriffe vermeiden.

Erfolge in der Abwehr von Verdrängungen und von überzogenen modernisierungsbedingten Mietsteigerun-

Tab. 6: Verbundenheit mit dem jetzigen (neuen) Wohnviertel und Viertelswunsch bei potentiellern erneuten Umzug

gewünschtes Wohnviertel bei potentiellern erneuten Umzug	Verbundenheit mit dem jetzigen Wohnviertel			Summe
	sehr stark od. ziemlich stark	weniger stark	ziemlich gering od. ganz gering	
Viertel wie jetziges Wohnviertel	17 (12)	2	-	19 (12)
"teils, teils"	2	-	-	2
anderes Wohnviertel als jetziges Viertel	-	1	6	7
Summe	19 (12)	3	6	28 (12)

Anmerkung: In Klammern angegeben sind Haushalte, die nach der Verdrängung ihre neue Wohnung im bisherigen Wohnviertel gefunden haben.

gen in belegten Wohnungen würden sicherlich zwei Regelungen versprechen, die für den österreichischen Altbaubestand geltendes Recht darstellen (vgl. MATZNETTER/SITTE, 1983, S. 48):

- Modernisierungen sollten nur dann durchgeführt werden dürfen, wenn die betroffenen Bewohner ausdrücklich einverstanden sind,
- Eigenbedarfskündigungen sollten in umgewandelten Objekten nicht mehr gestattet werden.

Der erste Vorschlag würde gewährleisten, daß eine Modernisierung nicht gegen den Willen der Bewohnerhaushalte durchgesetzt werden kann. Diese Regelung könnte vor allem verhindern, daß umfangreiche Erneuerungen, die damit verbundenen Belästigungen und die Aussicht auf hohe Mietsteigerungen von gewissen Hauseigentümern als erfolgversprechende Mittel zur Verdrängung der Bewohner eingesetzt werden. Im Normalfall dürften jedoch, wie unsere Ergebnisse zeigen, vernünftige Modernisierungsabsichten eines Vermieters auf breite Resonanz bei den Mietern stoßen. Unser Vorschlag kollidiert insofern nicht entscheidend mit der gängigen Erneuerungspraxis der sozialverantwortlich handelnden Eigentümer.

Weil Verdrängungen fast ausschließlich in Umwandlungsfällen stattfinden und häufig schon die bloße Be-

fürchtung, wegen einer Eigenbedarfskündigung des neuen Wohnungsbesitzers in absehbarer Zeit ausziehen zu müssen, entscheidend zur Aufbruchentscheidung beiträgt, halten wir es zusätzlich für erforderlich, unserem zweiten Vorschlag, dem Verbot solcher Kündigungen, zu folgen. Ein solcher Rechtszustand würde in etwa demjenigen in einer Mietwohnung entsprechen, wo eine Eigenbedarfskündigung durch den Hauseigentümer nur sehr selten zur Anwendung kommt. Der Grundsatz "Kauf bricht nicht Miete", der häufig beschwichtigend zur Verharmlosung von Umwandlungsfolgen ins Spiel gebracht wird, der aber nach unseren Ergebnissen de facto seine Gültigkeit verliert, käme wieder zum Tragen.

Die Realisierung beider Vorschläge hätte darüber hinaus einen preisdämpfenden Effekt. Zum einen wären belegte Eigentumswohnungen wohl nur noch mit großen Preisabschlägen zu veräußern. Zum anderen verlören Altbau-miethäuser ihre Funktion als rentable Spekulationsobjekte. Den an kurzfristigen hohen Renditen interessierten Althausanierern wäre die Geschäftsbasis entzogen; die vor allem von dieser Eigentümergruppierung forcierte Entwicklung eines Hochpreisteilmarkts im Innenstadtrandgebiet könnte ebenso nachhaltig gebremst werden wie die zu befürchtende Sogwirkung auf die noch preiswerten Segmente. Insgesamt ist anzunehmen, daß die gravierendsten Fehlentwicklungen im Modernisierungsgeschehen verhindert und Wege für eine behutsame Stadterneuerungspraxis geebnet werden können.

LITERATUR

- INFRATEST Wirtschaftsforschung 1980: Folgen der Umwandlung und Veräußerung von Mietwohnungen als Eigentumswohnungen. München (unveröff. Gutachten, Mschr.)
- MATZNETTER, Walter/SITTE, Christian 1983: Wien und Berlin: Wohnungspolitik und ihre folgen. In: geographie heute 18, S. 47 - 51
- TESSIN, Wulf u.a. 1983: Umsetzung und Umsetzungsfolgen in der Stadtsanierung. Die individuellen Auswirkungen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen am Beispiel der Berliner Stadterneuerung. Basel (= Stadtforschung aktuell 4)
- THEIS, Karl-Heinz 1980: Folgen der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die verdrängten und im Verdrängungsprozeß stehenden Mieter. München (Anhang zu INFRATEST, 1980)
- WIESSNER, Reinhard 1984: Modernisierung von Mietwohnungen in den Innenstadtrandgebieten Nürnbergs 1975 - 1981. In: Statistische Nachrichten der Stadt Nürnberg, 1/1984, S. 2 - 12)
- WIESSNER, Reinhard 1987: Wohnungsmodernisierungen - ein behutsamer Weg der Stadterneuerung? Empirische Fallstudie in Altbauquartieren des Nürnberger Innenstadtrandgebiets. Kallmünz (= Münchener Geographische Hefte 54)

