

7 Gentrifizierung: Aufwertung und Verdrängung im Paulusviertel

Gentrifizierung, also die Aufwertung von Wohngebieten und die Verdrängung einkommensschwacher Bewohner*innen, ist heute für viele Innenstädte prägend. In Ostdeutschland unterlag diese Form des Nachbarschaftswandels besonderen Bedingungen, die wir im dritten Kapitel dieses Buches bereits diskutiert haben. In diesem Kapitel beschreiben wir, wie sich Gentrifizierungsprozesse im Paulusviertel in Halle (Saale) entwickelt haben. Auch hier beleuchten wir zunächst die Angebotsseite, bevor wir uns mit der Perspektive der Bewohner*innen und ihren Wohnstandortentscheidungen auseinandersetzen.

7.1 Vom Verfall zum Wohlstand

Das Paulusviertel ist ein Wohngebiet am nördlichen Rand der Innenstadt von Halle. Mit seiner Mischung aus gründerzeitlichen Mietshäusern, Villen und Zwischenkriegswohnanlagen gehört das Quartier »zu den attraktivsten Wohngegenden der Stadt Halle« (Stadt Halle 2020b). Heute eines der begehrtesten Wohngebiete, war das Paulusviertel zur Wende stark von Verfall geprägt. Die umfassende Verwahrlosung der Bausubstanz führte zur Unbewohnbarkeit vieler Wohnungen, und die noch bewohnbaren Wohnungen wiesen einen sehr niedrigen Standard auf. Schwere Instandhaltungsmängel und schlechte Ausstattung waren Normalität. Insgesamt war der Wohnungsbestand damals eher unat-

traktiv und die Wohnsituation schwierig. Folgende Zitate langjähriger Bewohner*innen veranschaulichen dies plastisch:

»[...] so lange ich dort gewohnt habe, hat es immer irgendwo reingeregnet. Und das war auch nachher so, dass es [...] nach Schimmel roch. [...] – das waren alles große Wohnungen, die nach dem Krieg dann [...] geteilt worden sind. Da hatte man dann eben gemeinsam Bad und Küche und sowas.« (Bewohner*inneninterview Nr. 037)

»Hier war jedes Haus eine Ruine. Jedes. Es sah aus, das können Sie sich nicht vorstellen. Dazu diese Aschetonnen davor und Hundekot überall. Also es war furchtbar. Es war das tolle Paulusviertel [...]. Also es sah schauerlich aus.« (Bewohner*inneninterview Nr. 035)

Mit diesen Zuständen war das Paulusviertel allerdings keine Ausnahme, sondern glich vielen ostdeutschen Gründerzeitgebieten, die nahezu flächendeckend unter einer Vernachlässigung litten und dem Verfall ausgesetzt waren. Paradoxerweise ermöglichten genau diese Zustände gegen Ende der DDR einen schleichenden Wandel der Sozialstruktur (vgl. Kapitel 3), hin zu einem bunten Milieu aus »Arbeitsbummelanten, Studenten, Oberschüler(n) und Künstler(n)«, wie es ein Bericht des Ministeriums für Staatssicherheit über die Bewohnerschaft eines Hauses in der Nähe des Paulusviertels damals süffisant ausdrückte (zitiert nach Grashoff 2011a: 37). Im Ergebnis dieses Wandels entstand eine ungewöhnliche Mischung unterschiedlicher sozialer Schichten. Auf der einen Seite bot das Paulusviertel Möglichkeiten des Zuzugs für Bevölkerungsgruppen, deren Lebensstil eher jenseits des Mainstreams lag und für die das Paulusviertel aufgrund dessen ein sehr bewusst gewählter Wohnstandort war. Andererseits hielt die bis zum Ende der DDR bestehende Wohnungsnot Menschen in den Gründerzeitgebieten fest, die mit ihrer Wohnsituation unzufrieden waren und die liebend gerne woanders hingezogen wären – insbesondere in eine der aufgrund des vergleichsweise hohen Wohnstandards beliebten Plattenbauwohnungen:

»Und der Traum von allen, die wir hier im Paulusviertel trafen war:
 ›Wir ziehen in eine Wohnung in Halle-Neustadt! Da gibt's Heizung
 und warmes Wasser!‹.« (Expert*inneninterview Paulusviertel)

»[...] in diesen früheren Altbauwohnungen war das ja, Kohlen schleppen und – [...] Und dann gab es halt auf einmal Neubauwohnungen. Jeder wollte in so ein tolles Neubauhaus, wo alles schön ist.« (Bewohner*inneninterview Nr. 026)

Mit der Wende änderte sich diese Konstellation grundlegend. Zunächst wurden im Paulusviertel, wie in vielen anderen ostdeutschen Städten auch, neue Spielräume für die Stadt- und Quartiersentwicklung ausgelotet. In diesem Kontext gründete sich am 09. November 1989 im Paulusviertel die erste Bürgerinitiative Halles. Im Gründungsaufwurf hieß es:

»Hundert Jahre und weniger bestehen die Strassen und Haeuser des Paulusviertels. Schoene Haeuser und begruente Strassen wurden gebaut. Eine funktionierende Infrastruktur war vorhanden. Leider ist heute davon nur noch wenig zu sehen. Die Existenz des Paulusviertels als solches ist gefaehrdet. Undichte Daecher, leerstehende Häuser, feuchte Wohnungen und Keller, abbroeckelnde Fassaden, unansehnliche Flure, Treppenhaeuser, fehlende Spielplaetze und Verkaufseinrichtungen, ueberalterte Ver- und Entsorgungsleitungen, Smog durch veraltete Heizungstechnik und schlechte Kohlenqualitaet, eine Vielzahl an sozialen Problemen und andere unbenannte Probleme machen uns betroffen. [...] Wir wollen uns sachkundig machen und mit dazu beitragen, dass konkret in diesem Stadtviertel dringenden und draengenden Problemen Abhilfe geschaffen wird.« (Bürgerinitiative Paulusviertel 2009: 5).

Im Dezember 1989 waren bereits 230 Bewohner*innen in der Bürgerinitiative Paulusviertel organisiert. Es gab einzelne Arbeitsgruppen, die sich u.a. mit der Bestandaufnahme von Leerständen, mit einer Zustandsanalyse der Gebäude und mit möglichen Sanierungsstrategien befassten. Die AG Wohnen erfasste so innerhalb weniger Wochen in großem Umfang leerstehende Wohnungen im Paulusviertel, die dann zum

Teil von Wohnungssuchenden bezogen und in Eigeninitiative hergerichtet wurden. Ende Februar 1990 organisierte die Initiative schließlich einen »Bürgerwall für unsere Altstadt«, d.h. eine Menschenkette, die sich mit mehr als 5.000 Personen um das Paulusviertel zog und symbolisch für die »Rettung« der historischen Gründerzeitgebiete eintrat. Das Thema bekam damit eine hohe kommunalpolitische Brisanz.

Sowohl die Arbeit der Bürgerinitiative als auch die politische Mobilisierung fanden dabei vor dem Hintergrund noch ungeklärter Eigentumsfragen statt. Das Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen, mit dem die Restitution von Immobilien festgeschrieben wurde, wurde erst im Juni 1990 diskutiert und kurz vor dem Einigungsvertrag im September 1990 verabschiedet. In der Phase zwischen Mauerfall und Sommer 1990 war entsprechend für viele Aktivist*innen ein Ansatz bestimmend, der sich vage als Ersetzung der DDR-Planwirtschaft durch selbstverwaltetes Wohnen im Kollektiveigentum beschreiben lässt. Folgende Zitate aus unseren Interviews zeigen klar, dass die letztendlich beschlossene Restitutionsregelung überhaupt nicht zu den von der Bürgerinitiative präferierten Handlungsmodellen zählte:

»Ja, da war schon noch vielleicht diese illusorische Hoffnung – vielleicht wie die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften: es verzichtet jeder auf sein privates Eigentum und dann wird's kollektiv verwaltet. Also das spielte noch also eine ganz starke Rolle.«
(Expert*inneninterview Paulusviertel)

»Das lief ja innerhalb von wenigen Wochen und Monaten ab, bis dann mit der Wiedervereinigung deutlich war: jetzt geht alles wieder nach [...] gesetzlichen Regelungen. Ja, und nix mit Eurer Illusion, die Eigentumsverhältnisse schön auf Bürgerinitiativenebene zu lösen!«
(Expert*inneninterview Paulusviertel)

»Am Anfang war es auch so, da hatten wir auch ein bisschen Vorstellungen, die eben mit der Marktwirtschaft nicht so ganz konform gehen. [...] Und das hat sich nach kurzer Zeit geändert, weil dann die

Eigentumsrechte kamen und viele wieder ihr Haus zurückbekommen haben.« (Bewohner*inneninterview Nr. 037)

Die Hoffnungen auf andere, genossenschaftliche oder kollektive, Eigentumsformen wurden mit dem Einigungsvertrag obsolet. Anstelle der angestrebten Selbstverwaltung wurden die Häuser im Paulusviertel an ihre Alteigentümer*innen übertragen. Die Restitution stellte die Weichen für die weitere Entwicklung des Gebietes, und sie tat das in einer Weise, die nur wenig mit den Intentionen des Herbstes 1989 zu tun hatte.

Die mit der Restitution einhergehende »Startprogrammierung« (Wiesenthal 1995) für die ab Mitte der 1990er Jahre auch im Paulusviertel in Gang kommenden Stadterneuerung lässt sich mit folgenden Zahlen verdeutlichen: 1990 waren von 883 im Paulusviertel befindlichen Wohngebäuden etwa 60 Prozent im Besitz der öffentlichen Hand oder von Genossenschaften, ca. 12 Prozent befanden sich in staatlicher Verwaltung und nur 28 Prozent in Privateigentum (Stadt Halle 1995: 22). Der Anteil an Privateigentümer*innen erhöhte sich in den Folgejahren mit dem Fortschreiten der Restitution kontinuierlich. Im Jahr 1995 waren bereits rund 55 Prozent der Wohneinheiten in Privatbesitz (ebd.: 23). 2020 traf dies schließlich auf 83 Prozent der Wohnungen zu (Stadt Halle 2020c: 33). Während 1990 also nur etwa ein Viertel des Wohnungsbestandes in privater Hand war und drei Viertel in genossenschaftlicher, städtischer oder staatlicher Verwaltung, waren 2020 mehr als vier Fünftel der Wohnungen privat und nur weniger als ein Fünftel in genossenschaftlichem oder städtischem Eigentum. Die Eigentumsverhältnisse haben sich also komplett gedreht.

Wie überall Ostdeutschland wollte nur eine Minderheit der Alteigentümer*innen die an sie restituierten Wohngebäude behalten. Entsprechend kam es über die Jahre auch im Paulusviertel zu zahlreichen Weiterverkäufen. Unmittelbar auf Restitution und Verkauf folgend und stark befördert durch die bis 1998 gültigen Sonderabschreibungen (vgl. Kapitel 3), nahm in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre die Modernisierung schnell an Fahrt auf, und innerhalb von nur einem halben Jahrzehnt wurde der Löwenanteil der Erneuerungsmaßnahmen im Paulusviertel umgesetzt. Eine von Hallenser Geograph*innen

durchgeführte Studie (Friedrich 2000) berichtete so, dass sich in drei im Paulusviertel kartierten Blöcken die Quote abgeschlossener Gebäudesanierungen innerhalb von vier Jahren zwischen 1996 und 2000 von 24 Prozent auf 71 Prozent nahezu verdreifacht hatte.

In der Regel waren die vorgenommenen Sanierungsmaßnahmen so massiv, dass ein Verbleib der Bewohner*innen in der Wohnung nicht möglich war. Die Sanierung wurde damit, zusammen mit Eigentümer*innenwechsel und angekündigten Mieterhöhungen, zum Auslöser für Umzugsentscheidungen. In den folgenden Berichten wird deutlich, wie die Sanierung als intensiver »Mobilitätsbeschleuniger« wirkte (wie es der Sozialwissenschaftler Andrej Holm in einer Untersuchung über die Stadterneuerung in Berlin schön auf den Punkt brachte, vgl. 2006: 219f.):

»Und Sanierung heißt ja dann, ja, in einem Zug nicht nur das Dach zu machen, sondern auch die Wohnungen zu sanieren mit Strom, Gas, Wasser, alle Leitungen neu. Wenn's geht aus den großen Wohnungen kleine Wohnungen zu machen.« (Expert*inneninterview Paulusviertel)

»Es sind sehr viele weggezogen. Aufgrund der Renovierungen. Es ist so, wenn so eine Generalrenovierung ist, wenn die Leitungen alle erneuert werden müssen, die Aufteilung auch neu, da kann keiner, also kaum jemand wohnen bleiben.« (Bewohner*inneninterview Nr. 036)

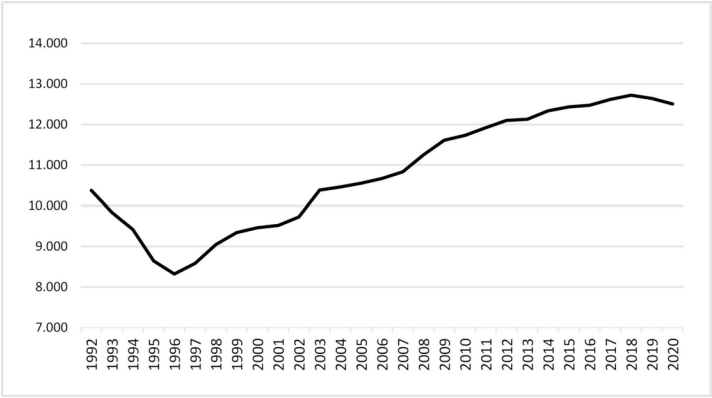
Die Fluktuation und der Wegzug der alteingesessenen Bewohnerschaft eröffneten einen Raum für Zuzüge neuer Bewohner*innen, womit sich auch die Sozialstruktur änderte. Hierdurch kam es in der Summe im Paulusviertel zu einem Bevölkerungsaustausch, bei dem eine »Verdrängung alteingesessener Bewohner durch einkommensstärkere Bewohnergruppen aus der Mittel- und Oberschicht« (Glorius 2002: 122) prägend war. Angesichts der Tatsache, dass der Großteil der Sanierung innerhalb von wenigen Jahren zwischen 1995 und 2000 über die Bühne ging, könnte man hier von einer Gentrifizierung im Zeitraffertempo sprechen. Bereits Ende der 1990er Jahre wurde für die sanierten Gebäu-

de festgestellt, dass nur noch ein Viertel der Bewohner*innen schon vor der Sanierung im Gebiet lebte, 50 Prozent waren aus anderen Stadtteilen zugezogen, ein weiteres Viertel von außerhalb der Stadt. Ein Fünftel der Neubewohner wurden der Gruppe der »Gentrifier« zugerechnet (Friedrich 2000)¹.

Die Rasanzt des Bevölkerungsaustauschs wird auch durch einen Vergleich von Wanderungsvolumina zwischen 1993 und 2010 deutlich (vgl. Abbildung 9). Bei einer Bevölkerungszahl von knapp 10.000 Einwohner*innen zogen zu Beginn des untersuchten Zeitraums in den Jahren 1993 bis 1995 jährlich etwa knapp ein Sechstel der Bevölkerung des Paulusviertels weg, knapp ein Zehntel zog zu. Da die Fortzüge über den Zuzügen lagen (und gleichzeitig die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Saldo negativ war), schrumpfte die Einwohner*innenzahl insgesamt. In den Jahren von 1996 bis 2000 – dem Höhepunkt der Sanierungswelle – wuchsen sowohl Zu- als auch Fortzugszahlen beträchtlich an. Dabei folgten höhere Zuzugszahlen mit ein- bis zweijähriger Verzögerung den Fortzugszahlen. Das Wanderungsgeschehen folgte also eng dem Sanierungsverlauf. Ab 1997 lagen die Zuzüge dann über den Fortzügen, so dass die Gesamtbevölkerungszahl – entgegen der Entwicklung in der Gesamtstadt – signifikant zunahm. Gleichzeitig verdreifachten sich (bezogen auf den Anteil an der Bevölkerung) die Umzüge innerhalb des Gebietes. Nahe liegt hier, dass einerseits Bewohner*innen aus noch unsanierten in bereits sanierte Wohnungen zogen, andererseits aber auch Bewohner*innen angesichts der zu erwartenden Mieterhöhungen bei Sanierung in die noch verbleibenden unsanierten und daher preiswerten Wohnungen auswichen. Insgesamt lag das jährliche Wanderungsvolumen (bezogen auf die Bevölkerungszahl) in diesen Jahren bei 35 bis 41 Prozent. Deutlich mehr als ein Drittel der Bewohner*innen zogen also jedes Jahr aus, zu oder um.

1 Neben der Sanierung der Wohngebäude erwies sich auch die Zweckentfremdung als ernstes Problem: Untersuchungen aus dem Jahr 1992 wiesen bereits 20 Häuser nach, deren Wohnungen zu mehr als 50 Prozent durch Arztpraxen, Notare, Immobilienmakler u.ä. Dienstleistungsunternehmen zweckentfremdet waren (Glorius 2002: 122).

Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung im Paulusviertel



Quellen: Stadt Halle 1998, 2003a, 2008, 2012, 2020a, 2021a

Tabelle 8: Wohnungsschlüssel im Paulusviertel vor und nach der Sanierung

	1995	2000	2005
1-Raum-Wohnungen	263	294	458
2-Raum-Wohnungen	1.611	1.715	1.969
3-Raum-Wohnungen	2.260	2.302	2.430
Wohnungen mit 4 oder mehr Räumen	1.992	1.997	1.643

Quellen: Stadt Halle 2001, 2006, 2021b

Insgesamt lässt sich für die Entwicklung des Paulusviertels in den 1990er Jahren damit ein recht klares Bild zeichnen: Mit der in Gang kommenden Restitution erlebte das Gebiet in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre eine intensive Sanierungswelle. Dabei wurde die Mehrzahl der heruntergekommenen, von schlechter Ausstattung und Instandhaltungsmängeln geprägten Wohnhäuser in einem sehr kurzen Zeitraum von privaten Investor*innen – in der Regel unter Zuhilfenahme steuer-

licher Förderung – saniert. Die Sanierungsarbeiten führten zu einem rasanten Anstieg der Wegzüge sowie – nach Ende der Baumaßnahmen – der Zuzüge und einer Veränderung der Sozialstruktur. Die nach der Sanierung zugezogenen neuen Bewohner*innen verfügten über höhere Einkommen und zahlten höhere Mieten als diejenigen, die vor der Sanierung im Paulusviertel wohnten. Im Großen und Ganzen ist dies das klassische Bild einer Gentrifizierung.

Seitdem durchläuft das Quartier durch die immer stärker fortgeschrittene Sanierung des Wohnungsbestandes eine sukzessive soziale Homogenisierung. Die Mieten für sanierte Altbau-Wohnungen steigen seit Jahren an und liegen mit einer Nettokaltmiete bei Neuvermietung von 8,00-9,50 Euro pro Quadratmeter im oberen Preissegment (Stadt Halle 2020c: 44). Die Folge ist der Ausschluss einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen vom Wohnungsmarkt im Paulusviertel. Dies spiegelt sich auch in der heutigen Bevölkerungsstruktur wider: Die Anteile von armutsbetroffenen Haushalten und Arbeitslosen sind dabei deutlich unterdurchschnittlich, und es leben vergleichsweise wenige Ausländer*innen im Gebiet (Stadt Halle 2020b: 32–34). Auch die Altersstruktur des Gebietes hat sich im Verlauf der vergangenen 30 Jahre stark verändert. Während vor der Wende eine Überalterung des Gebietes konstatiert wurde, liegt der Altenquotient heute mehr als 50 Prozent unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt und das Durchschnittsalter beträgt nur 37,5 Jahre (ebd.). Gleichzeitig hat das Paulusviertel eine der höchsten Geburtenraten der Stadt (Stadt Halle 2020a: 80f.)

In der weiteren Aufwertung des Paulusviertels nach der Sanierungswelle in den 1990ern, spielen seit einigen Jahren Neubauprojekte im Hochpreissegment eine zusehends wichtige Rolle. Ein prominentes Beispiel hierfür ist der »Wohnpark im Paulusviertel«. Hier wurden durch den Umbau eines historischen Verwaltungsgebäudes und einen Ergänzungsneubau 116 neue Wohnungen geschaffen, mit Mietpreisen von 10–12,50 Euro pro Quadratmeter (HWG 2019). Gegen das Projekt gab es in der Öffentlichkeit massive Proteste, unter anderem aufgrund des Ausmaßes der baulichen Eingriffe in das Gebiet und der Überbauung einer weitgehend unbebauten Brachfläche. Weitere größere

Wohnungsbauprojekte im Paulusviertel sind der Umbau des »Fredehauses« sowie der Umbau des ehemaligen Jugendamtes.

Abbildung 10: (links) Wohnpark im Paulusviertel

Abbildung 11: (rechts) Straßenszene im Paulusviertel



Quelle: Eigene Aufnahmen

All diese Projekte tragen dazu bei, dass sich das Paulusviertel zunehmend zu einem hochpreisigen Wohnungsmarktbereich entwickelt. Aus einem schlecht instand gehaltenen Altbauviertel mit hohen Leerständen ist damit heute ein sehr begehrter Wohnstandort geworden, in dem die Marktlage – von 85 Prozent der Teilnehmer*innen des »Wohnungsbarometers« (einer regelmäßigen Umfrage der Stadt Halle unter Wohnungsmarktakteuren) als »angespannt« oder »sehr angespannt« beurteilt wurde (Stadt Halle 2020c: 138). Das ist in Halle (Saale) ein Spitzenwert, der von keinem anderen Stadtteil erreicht wird.

7.2 Zwischen Verbesserung der Wohnsituation und Verdrängung

Wie haben die Bewohner*innen den Wandel des Paulusviertels wahrgenommen? Im Folgenden beschreiben wir die Entwicklung aus Sicht der von uns interviewten Bewohner*innen. Einschränkend muss dabei bemerkt werden, dass es uns nicht gelungen ist, mit Bewohner*innen zu sprechen, die in Folge der Sanierung aus dem Wohngebiet wegziehen

mussten. Die hier diskutierten Berichte enthalten daher keine direkten Verdrängungserfahrungen. Sie sind entsprechend in der Tendenz eher positiv »überzeichnet«. Dennoch zeigen sie eindrücklich, dass sowohl in den 1990er Jahren als auch später viele Haushalte in Hinblick auf ihre Wohnsituation erheblichem Druck und großer Unsicherheit ausgesetzt waren.

Diejenigen Bewohner*innen, die zur Zeit der Sanierungen im Paulusviertel lebten, hatten vor diesem Hintergrund unterschiedliche wohn(standort)bezogene Strategien. Zum einen gab es diejenigen Haushalte, die sich angesichts der Eigentümer*innenwechsel und in Anbetracht der schlechten Bausubstanz und der allgemeinen Modernisierungsdynamik im Stadtteil sowie der damit einhergehenden Mietsteigerungen zu einem schnellen Wegzug aus dem Viertel entschlossen. Aus den Interviews wird dabei deutlich, dass häufig gar nicht die Sanierung des eigenen Wohnhauses an sich der Auslöser für eine Umzugsentscheidung war, sondern vielmehr die Erwartung oder das Ausbleiben derselben. Vielen Mieter*innen in noch unsanierten Wohnungen war durchaus klar, dass eine Sanierung früher oder später auch für ihr Haus anstehen würde. Da die Sanierungen in der Regel sehr umfassend waren und sehr wahrscheinlich auch einen Auszug notwendig machen würden, warteten viele Haushalte gar nicht die konkrete Sanierungsankündigung ab, sondern entschlossen sich schon vorher zu einer Veränderung ihrer Wohnsituation. Sie konnten durch diese eigenständigen Umzugsentscheidungen in vielen Fällen auch einer befürchteten Verdrängung zuvor kommen. Typisch ist hier folgende Aussage:

»Und mit der Ankündigung ›Die Sanierung droht und so und so wird sich die Miete dann erhöhen [...] hatten wir bereits unseren Entschluss gefasst und haben dem Vermieter gekündigt. [...]« (Bewohner*innen-interview Nr. 022)

Mieter*innen, die bis zum geplanten Beginn der Sanierung in ihren Wohnungen lebten, wurden in der Regel Ersatzwohnungen für die Zeit der Sanierung angeboten. Da dies aber sowohl für die Eigentümer*innen als auch für die Mieter*innen mit einem erhöhten Aufwand

verbunden war (Wohnungen mussten organisiert und bezahlt werden, es mussten zwei Umzüge in Kauf genommen werden), wurden vielen Mieter*innen Kompensationszahlungen angeboten, um sie zu einem Auszug zu bewegen. Dies hatte für die Vermieter*innen auch den Vorteil, dass sie die Wohnung nach der Sanierung an neue Haushalte zu höheren Preisen weitervermieten konnten. Wie gut diese Strategie für viele Eigentümer*innen aufging, zeigen die folgenden Zitate:

»Er hat gesagt: ›Ich gebe Dir 10.000 Mark wenn Du ausziehst.« [...] 10.000 West-Mark, auf einen Schlag. Und es gab unterschiedliche Strategien der Bewohner [...]. Und dann ging es darum: Was tun? [...] Und [...] im Gros haben alle Mieter die 10.000 genommen und sind ausgezogen. Ohne Kommentar haben die das Angebot des Investors aus München angenommen und haben ihre Möbel gepackt.« (Bewohner*inneninterview Nr. 031)

»Der hat uns ein gutes Angebot gemacht und hat uns auch Zuschuss gegeben zum Umzug. Und das beides war eigentlich dann Anreiz dafür. [...]. Na, wir haben ganz schön lange rausgezögert und so. Und dadurch ist er uns sehr entgegengekommen.« (Bewohner*inneninterview Nr. 035)

Viele Bewohner*innen wussten mit Anlaufen der Sanierung schnell, welche Belastungen auf sie zukommen könnten und nutzten z.T. die Angebote der Eigentümer*innen, um sich schnell eine Alternative zu suchen. Marcuse (1986) bezeichnet solch eine Konstellation als *displacement pressure* – die betroffenen Haushalte können zwar noch bleiben, aber es erscheint angesichts der beobachteten Entwicklung sinnvoller, umzuziehen, als die mit der Sanierung und Mietpreiserhöhung einhergehenden Einschränkungen in Kauf zu nehmen. Die Berichte über den mit den Bauarbeiten einhergehenden Stress, über den Druck der Eigentümer*innen und über die Belastungen durch die Mietpreiserhöhung verweisen gleichzeitig auf *physical* und *economical displacement*: Die mit der Sanierung einhergehende Belastung war oft so hoch, dass ein Verbleiben in der Wohnung entweder physisch nicht möglich war oder nicht mehr finanziert werden konnte. Die oben berichteten Fortzüge

lassen sich also auch aus der Perspektive der Bewohner*innen zu einem – in seinem Umfang nicht genau bezifferbaren, aber auf jeden Fall sehr relevanten – Teil auf die Sanierung zurückführen. Das gilt selbst für jene Bewohner*innen, die gar nicht unmittelbar betroffen waren, oder die mit der Modernisierungsankündigung einher gehenden Spielräume nutzen konnten, um ihre Wohnsituation zu verbessern. Es gab zwar durchaus auch diejenigen (wenn auch selteneren) Fälle, in denen sich Mieter*innen den Angeboten und Strategien der Eigentümer*innen widersetzen. Aber auch dort, wo dieser Widerstand Erfolg hatte, wird aus den Interviews klar, mit welch harten Bandagen Wohnungseigentümer*innen zum Teil spielten – inklusive unangekündigten Bauarbeiten, Vertragsbruch, kalkulierte Konkurs. Der Wegzug erscheint in diesem Lichte also noch einmal mehr als eine aus Haushaltsperspektive durchaus »vernünftige« Entscheidung.

Neben denjenigen, die aus dem Viertel weggezogen sind, weil sie dies wollten (in vielen Fällen brachte dies Umzüge in den suburbanen Raum mit sich) oder mussten (aufgrund von Verdrängung), gab es auch eine Gruppe von Personen, die einen Verbleib im Viertel anstrebte und dies auch realisieren konnte. Diese Gruppe haben wir mit unseren Interviews schwerpunktmäßig erreichen können, weshalb sie hier stärker als die anderen vorgenannten Gruppen zu Wort kommen. In Abwägung der Rahmenbedingungen (Sanierungen, Mietpreise, Wohnungsstandards) und der haushaltsbezogenen Bedürfnisse (Haushaltszusammensetzung, Wohnwünsche) entschlossen sich die Vertreter*innen dieser Gruppe im Zuge der Sanierungswelle in den 1990ern zu einem Wohnungswechsel innerhalb des Viertels – entweder in bereits sanierte Wohnungen oder sie erwarben sogar Wohneigentum im Gebiet. Alle Interviewpartner*innen, die bereits zur Wendezeit im Paulusviertel gewohnt haben und dies nach wie vor tun, konnten in diesem Prozess ihre Wohnsituation zu leistbaren Konditionen nennenswert verbessern. Die Gruppe der Langzeit-Bewohner*innen im Paulusviertel konnte in der Regel einen bedeutsamen Gewinn an Wohnqualität verzeichnen. Zudem wurde diese Gruppe von der vor allem in den 2000ern einsetzenden starken Preisdynamik des Paulusviertels noch weitgehend verschont, da sie zu diesem Zeitpunkt bereits wieder über langjährige

stabile Mietvertragsverhältnisse oder Eigentum verfügten. Sie trafen ihre Umzugsentscheidung zu einem vergleichsweise frühen Zeitpunkt, als einerseits Mieten (und auch Kaufpreise) günstig und andererseits der Nachfragedruck noch gering waren. So konnten sie eine Wohnsituation für sich erreichen und meist auch halten, die im heutigen Vergleich sehr preisgünstig und komfortabel ist. Auffällig bei den interviewten Bewohner*innen, die wir dieser Gruppe zurechnen, sind dabei allerdings gesicherte Einkommen und überdurchschnittliches, in der Regel akademisches Bildungsniveau.

Eine weitere Gruppe sind diejenigen, die in Anbetracht der Entwicklungen im Viertel weder eine selbstbestimmte Umzugsentscheidung in einen anderen präferierten Stadtteil oder ins Umland, noch einen Verbleib im Paulusviertel ermöglichen konnten: die Verdrängten. Diese Gruppe ist in der Gentrifizierungsforschung generell nur schwer zu identifizieren (Beran/Nuissl 2019) und sie ist auch in unserer Studie nur sehr marginal repräsentiert. Dass es sie aber auch in Halle gibt, ist aber aus vielfältigen Gesprächen mit Expert*innen und selbst zwar nicht betroffenen, aber über Schicksale im Bekanntenkreis gut informierte Bewohner*innen bekannt. Daher ist es umso wichtiger, neben der durchaus vorhandenen Verbesserung des Wohnstandards für die verbliebenen Bewohner*innen auch auf diese andere Seite der Gentrifizierungs-Medaille (Helbrecht 2016) zu verweisen. Aus Studien in anderen Städten (Häußermann/Holm/Zunzer 2002) ist in dieser Hinsicht bekannt, dass die Chancen, sich im Zuge von Sanierungsvorhaben gegen Mieterhöhungen und Profiterwartungen durchzusetzen, sozial sehr ungleich verteilt sind. Von den bestehenden Spielräumen des deutschen Mietrechts können vor allem junge Haushalte mit hoher Bildung und guten sozialen Netzwerken profitieren, während niedrigqualifizierte Einwohner*innen und Familien mit Kindern eher den Kürzeren ziehen – sie sind in der Folge viel eher von Verdrängung betroffen. Dies entspricht auch in etwa unserem Eindruck aus den Interviews. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass neben den von uns interviewten Langzeit-Einwohner*innen eine große Gruppe von Bewohner*innen bereits in der Sanierungswelle der 1990er Jahre physisch

(weil ihre Wohnungsgrundrisse verändert wurden) und ökonomisch (weil sie die Miete nicht mehr zahlen konnte) verdrängt wurde.

Seit Mitte der 2000er Jahre ist die Sanierung im Paulusviertel weitgehend abgeschlossen, es hat sich ein gehobenes Mietniveau etabliert und viele Einwohner*innen sind mittlerweile eher einkommensstark. Es gibt heute nur noch in geringem Maße eine direkte Verdrängung durch Sanierung und eine damit einhergehende Mietsteigerung – allerdings ist für die Bewohner*innen der verbliebenen unsanierten oder teilsanierten Häuser diese Gefahr weiterhin existent. Daneben sind Bewohner*innen in wachsendem Maße auch von Eigenbedarfskündigung nach dem Weiterverkauf von Wohnungen betroffen:

»Und das [eine grundlegende Sanierung] könnte bedeuten, dass wir aus diesem Viertel hier wegziehen, und das wäre schon glaub ich auch nochmal heftig.« (Bewohner*inneninterview Nr. 003)

»Aber [...] in dem Gespräch wurde eben gesagt, sie ist eine ganz tolle Vermieterin. Sie weiß, wie das ist als Student [...] zu wohnen, und die beabsichtigt keine Mieterhöhung und auch keinen Eigenbedarf. [...] Und einen Monat später [...] war dann [...] auf einmal der Eigenbedarf, die Kündigung wegen Eigenbedarf.« (Bewohner*inneninterview Nr. 005)

Daneben gibt es heute vor allem eine indirekte Verdrängung, welche diejenigen Bewohner*innen des Paulusviertels betrifft, die sich – beispielsweise aufgrund von Familiengründung, Scheidung, Auszug der Kinder, Auflösung der Wohngemeinschaft oder Tod eines Haushaltsmitglieds – eine neue Wohnung suchen wollen oder müssen. Sie können sich in vielen Fällen einen Verbleib im Paulusviertel nicht leisten. Die Verdrängungsgefahr ist daher weiterhin bei Vielen präsent, und der Druck auf dem Wohnungsmarkt wird als belastend empfunden:

»[...] gerade auch aufgrund dieser Situation [...], was man mitkriegt mit dieser Gentrifizierung und Verteuerung und wirklich auch üblen Machenschaften im Wohnungsmarkt. Da denkt man ja immer so ›Das

sind die anderen«. Jetzt betrifft es einen auf einmal selbst.« (Bewohner*inneninterview Nr. 005)

Und auch für Personen aus anderen Stadtvierteln wird es immer problematischer, eine leistbare Wohnung im Paulusviertel zu finden. In den Interviews, die wir in der Großwohnsiedlung Halle-Neustadt und auch in den suburbanen Siedlungen geführt haben, verwiesen Bewohner*innen so immer wieder darauf, dass sie gerne in der Innenstadt (z.B. im Paulusviertel) wohnen würden – dies aber für sie nicht oder kaum bezahlbar sei. Es kommt dadurch zu einer zunehmenden Ausgrenzung einkommensschwacher Gruppen aus dem Quartier. Marcuse (1986) hat diesen Umstand als »exkludierende Verdrängung« bezeichnet, also den Ausschluss von einkommensschwachen sozialen Gruppen von der Möglichkeit, in bestimmten Wohnlagen und Wohnungsmarktsegmenten eine Wohnung beziehen zu können.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen nimmt es nicht Wunder, dass die Sanierung des Paulusviertels heute von vielen langjährigen und weniger etablierten Bewohner*innen ambivalent bewertet wird. Auf der einen Seite wird dabei von vielen Interviewpartner*innen die gewachsene Wohnqualität hervorgehoben und die Tatsache betont, dass das Viertel insgesamt vor dem Abriss gerettet werden konnte. Auf der anderen Seite haben Restitution und Sanierung aber zu einem wahrgenommenen Ungleichgewicht geführt. Dieser Umstand lässt auch den eigentlich begrüßten Gewinn an Lebensqualität in einem schalen Licht erscheinen. Auch der Verlust an sozialer Mischung wird beklagt. Zwar besitzt das Paulusviertel für die meisten seiner Bewohner*innen eine hohe Identifikationskraft. Alle interviewten Bewohner*innen haben – altersübergreifend – eine starke Lokalbindung und empfinden das Gebiet als ihr Zuhause:

»Also dieses Viertel hat Flair. [...] Also man fühlt sich so ein bisschen beschützt, sage ich mal. Warum es mich hier so hält, hat sicherlich auch noch damit zu tun, dass wir – um die Wendezeit herum gab es ja hier sowas wie eine verschworene Gemeinschaft. [...] Und das hat das ganze Viertel damals ein Stück zusammengeschweißt würde ich sagen.« (Bewohner*inneninterview Nr. 037)

»Und da habe ich gesagt: ›Nein, eigentlich will ich ins Paulusviertel.« Ich habe sicher auch woanders geguckt [...]. Aber da hätte ich mich nicht wohlgefühlt, das weiß ich.« (Bewohner*inneninterview Nr. 038)

Dennoch grenzen sich selbst diejenigen Bewohner*innen, die sich selbst in einer stabilen Einkommenssituation befinden und keine Verdrängung befürchten müssen, von der Gentrifizierung des Paulusviertels und der damit einhergehenden Homogenisierung der Sozialstruktur ab:

»[Das Paulusviertel] war früher bunter. Es war bunter. Es war mehr Szeneviertel. [...] Nicht, dass es heute nicht auch Leute gibt, die eben keine Eigentumswohnungen haben, sondern hier mieten. Die werden auch keine Unsummen an Geld verdienen, glaube ich. Aber was fehlt [...]? Ich weiß nicht, ob man das so sagen kann, aber wir hatten ja auch hier eine Menge sogenannte ›Assis‹. [...] Und irgendwie war das nicht mal unangenehm, muss ich sagen, weil das war ein buntes Bild.« (Bewohner*inneninterview Nr. 037)

Deutlich wird insgesamt die große Distanz zwischen den »Raumprojekten« (vgl. Kapitel 2) der Bewohner*innen und denen der Investor*innen. Dabei prallen zum Teil tief verankerte Vorstellungen zum Wohnen aufeinander: Viele interviewte Bewohner*innen des Paulusviertels sehen ihre Wohnungen nach wie vor als Gebrauchswert und stoßen sich sehr an dem Vorherrschen wirtschaftlicher oder monetärer Motivlagen auf Seiten der Eigentümer*innen. Die aus Erfahrung gewonnene Skepsis gegenüber den neuen Eigentümer*innen geht dabei oft mit einem Gefühl der Ohnmacht und einer allgemeinen Unzufriedenheit mit den Besitzstrukturen einher. Als neue Eigentümer*innen werden im Paulusviertel bemerkenswert oft Personen aus Süddeutschland genannt – diese Wahrnehmung bedient auf der einen Seite bestehende Klischees, auf der anderen Seite widerspiegelt sie den tatsächlich stattgefundenen Prozess, in dem Investoren aus der alten BRD beim Erwerb von Eigentum häufiger zum Zuge kamen als lokale Unternehmen und Personen:

»Ich habe die auch kennengelernt, die ganzen Münchner. Die kamen an mit Lodenmantel, schick, und Lackschuhen und sind hochspaziert.« (Bewohner*inneninterview Nr. 031)

»Ja, ich sehe immer noch den Porsche draußen stehen und dann kam der immer mal und lief hier überall rum. Aber der hat auch wirklich gesucht, wo was nicht stimmt und hat es verbessert.« (Bewohner*inneninterview Nr. 035)

»Und sie kam auch nochmal und hat hier ganz schön Druck gemacht, bei allen im Haus. Wegen diesen Mieten. Also die kommen dann halt mit ihren Münchner Vorstellungen...« (Bewohner*inneninterview Nr. 004)

»Wir in Halle Lebenden [...], wir müssen ja [...] den Lohn und die Rente versteuern. Aber der Rechtsanwalt, der 20 Häuser im Paulusviertel hat und jedes Jahr also 200.000 Mieteinnahmen hat? Wenn er es also real versteuert, versteuert er das in München, nicht in Halle.« (Expert*inneninterview Paulusviertel)

7.3 Zwischenfazit

Das Paulusviertel ist ein nahezu klassisches Beispiel für den Verlauf von Gentrifizierungsprozessen in Ostdeutschland. Restitution, Verkauf, steuerfinanzierte Sanierung, Verdrängung, Luxusneubau und Eigenbedarfskündigungen wirkten dabei wie Glieder einer Kette, an deren Ende heute eine zusehende soziale Homogenisierung und Schließung des Quartiers steht.

Gewinner dieses Prozesses waren die »Alteigentümer*innen«, die durch die Restitution in den Genuss von *windfall profits* kamen, sowie die Investor*innen, die – oft unterstützt durch Steuervorteile – Vermögen in einem der attraktivsten Viertel von Halle (Saale) bilden konnte. Die von ihnen erworbenen und sanierten Immobilien garantieren auch

langfristig hohe Mieteinnahmen. Von Vorteil war die Sanierung auch für finanzierende Banken sowie allgemein für die Bauwirtschaft.

Die Bewohner*innen des Paulusviertels haben sich sehr unterschiedlich positionieren können. Dabei lassen sich drei grundlegende Typen unterscheiden. Erstens waren das diejenigen, welche in Erwartung oder Ankündigung einer Sanierung, aufgrund der allgemein schlechten Zukunftsaussichten und zum Teil auch aufgrund angebotener Kompensationszahlungen freiwillig wegzogen. Sie konnten eine eigenständige Umzugsentscheidung treffen, vielfach entschieden sie sich für einen Wegzug in den suburbanen Raum oder nach Westdeutschland. Zweitens gab es die Gruppe derjenigen, die im Paulusviertel verbleiben wollten und konnten. Sie konnten ihre Wohnsituation in der Regel verbessern und profitierten von der Aufwertung des Viertels bei einer gleichzeitig moderaten finanziellen Wohnkostenbelastung. Auffällig sind hier der überdurchschnittliche Bildungsstand und die stabilen Einkommensverhältnisse. Trotz dieser für sie generell positiven Entwicklung stehen viele der langjährigen Bewohner*innen des Paulusviertels der allgemeinen Entwicklung skeptisch gegenüber. Drittens gibt es die Gruppe der Verdrängten, die aufgrund von Mietkostensteigerungen oder begrenzten Möglichkeiten, sich gegen Verdrängungsstrategien der Eigentümer*innen zur Wehr zu setzen, aus dem Paulusviertel wegziehen mussten. Dies ist eine weitgehend unsichtbare, aber dennoch existente Gruppe – die Verlierer*innen der Aufwertung. Diese Gruppe in der Gentrifizierungsforschung sichtbar zu machen, stellt eine wichtige Herausforderung dar (vgl. Meuth/Reutlinger 2021), der auch wir nur begrenzt gerecht werden konnten.

Seit Mitte der 2000er Jahre ist die Sanierung im Paulusviertel im Wesentlichen abgeschlossen. Das Mietniveau ist stark gestiegen und es hat eine soziale Homogenisierung der Bewohnerschaft stattgefunden. In diesem Kontext gewinnt eine exkludierende Verdrängung an Bedeutung, d.h. eine soziale Schließung des Quartiers und die damit einhergehende Tatsache, dass Personen mit einem niedrigen Einkommen zwar den Wunsch haben können, im Paulusviertel zu wohnen – ihnen Zuzug aber faktisch verwehrt ist. Auch hier ist das Ergebnis eine Vertiefung sozialräumlicher Spaltungen.

