

Baukonstruktion / Bauelemente

## Modernisieren gegen Gentrifizierung / Mut zur Modernisierung

Modernisierung und Gentrifizierung gehen Hand in Hand – das jedenfalls will uns ein breites Medienecho nahelegen. Investoren suchen sich Objekte in vielversprechenden Lagen und in ausbaufähigem Zustand, sanieren und vertreiben die alten Mieter, um sie durch wohlhabendere zu ersetzen. Doch das ist ein Irrtum. Modernisierung kann dafür sorgen, dass man die Mieter hält – wenn sie planvoll angegangen wird.



Thomas Meyer. Foto: WERTGRUND

Tatsächlich muss sogar groß angelegt modernisiert werden, um nicht aus der Zeit zu fallen: Investitionen können die Lebenswelt der Bewohner langfristig aufwerten und so den Verfall eines Wohnkomplexes oder eines ganzen Viertels verhindern. Das Schlimmste, was einem Viertel passieren kann, ist ein eintretender Stillstand aus Angst vor Veränderung oder mangelnden Finanzmitteln. Will man alles im Ist-Zustand belassen, nur um das schwierige Wort „Modernisierung“ nicht in den Mund nehmen zu müssen, wandern bald die ersten Mieter in attraktivere Gebiete oder Immobilien ab.

Wichtig für eine zukunftsorientierte Modernisierung sind umfassende Konzepte, die einen ausgewogenen Wohnungsmix und ein gutes Verhältnis aus Mieteinheiten und Eigentumswohnungen bieten. Zusätzliche Einzelhandelsflächen sorgen für eine hohe Wohnqualität und Arbeitsplätze im Quartier, zudem schließen sie vorhandene Versorgungslücken.

### Eine starke Präsenz von Nahversorgern hält die Wege für die Bewohner möglichst kurz.

Vor allem für Mieter im gehobenen Alter, wird ihr Bewegungsradius mit zunehmendem Alter doch immer kleiner. Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten muss diesem Umstand Rechnung tragen. Vor allem in Gegenden mit höherem Altersdurchschnitt kann es sonst passieren, dass langjährige Mieter einen umständlichen Umzug auf sich nehmen müssen, weil sie die nötigen Wege zum Supermarkt oder zum Hausarzt nicht mehr fußläufig bewältigen können. Das bedeutet den Verlust der heimischen Umgebung für den Mieter und Leerstand für den Vermieter. Was für beide Seiten negative Folgen hätte, kann nur durch rechtzeitige Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen verhindert werden.

Aber auch das Kultur- und Freizeitangebot darf bei den Planungen nicht zu kurz kommen.

Dazu können Entwickler bereits bestehende Angebote fördern – zum Beispiel indem sie den Fußballverein in der Nähe sponsern. Das wertet das Freizeitangebot auf und dient gleichzeitig der Eigen-PR vor Ort. Oder sie sondieren die Umgebung und planen in ihr Quartierskonzept beispielsweise ein Fitness-Studio ein, wenn es in der Gegend nichts Vergleichbares gibt.

Erst wenn all diese genannten Bedürfnisse abgedeckt sind, wird dem Viertel Leben eingehaucht. Selbst im laufenden Betrieb kann mit dem richtigen Mietermanagement bereits viel erreicht werden: Gemeinsame Angebote zur Sozialisierung der Mieterschaft untereinander sorgen dafür, dass sich die Mieter nicht nur in ihren eigenen vier Wänden, sondern auch in ihrem Wohnquartier wohlfühlen. Das schafft eine tiefe Verwurzelung und damit für eine langfristige Mieterbindung – und die ist das beste denkbare Mittel gegen Gentrifizierung.

**Thomas Meyer**

Vorstand,  
WERTGRUND Immobilien AG

# SCHLESWIG- HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

**ENTDECKEN**



**SCHLESWIG-HOLSTEIN**  
**ENTDECKEN,**  
2 Ausgaben für 15 Euro



online unter:

[www.schleswig-holstein.sh/entdecken](http://www.schleswig-holstein.sh/entdecken)

