

Protokoll Runder Tisch Gentrifizierung

Zeit: 14.01.2014

Ort: Sahara City, Ottostr. 19, 10555 Berlin

Teilnehmerzahl: 15, später noch 4 dazu

Gesprächsleitung: Susanne T.

Protokoll: Jörg L.

Tagesordnungspunkte:

1. Vorstellungsrunde
2. Geschichten aus verschiedenen Häusern:
3. Verteilung der Info-Flyer in Briefkästen
4. Erläuterung der Karte
5. Berichte von Veranstaltungen
6. Veranstaltungshinweise

zu 2

a) Zwei Bewohner berichteten aus der Stephanstr. 46:

Der Besitzer hat gewechselt, jetzt 3 neue Eigentümer: ein Architekt, ein Bauleiter und einer aus der Finanzbranche. Eine offizielle Modernisierungsankündigung gab es bislang nicht, nur mündlich. Z.B. soll Fahrstuhl eingebaut werden und ein Dachgeschossausbau erfolgen. Die Miete um 4 €/m² steigen. Beginn voraussichtlich März/April 2014, Anfang 2015 soll alles beendet sein.

Im Moment gibt es Kohle- und Gasetagenheizungen. Die leere(n) Wohnungen im Vorderhaus wurde(n) bewohnbar gemacht, der seit Jahren leer stehende Seitenflügel wird ebenfalls bewohnbar gemacht. Dadurch viel Baulärm, Dreck im Treppenhaus und der umfangreiche Sperrmüll auf dem Hof gestapelt.

Die Reaktionen der Bewohner sind gemischt. Auch der Umgang mit ihnen. So wurde z.B. einem Mieter auf Wunsch der Ofen belassen, alle anderen Öfen sollen verschwinden.

Die meisten Mieter treffen sich einmal im Monat, haben eine Veranstaltung mit Rechtsanwältin durchgeführt und einen gemeinsamen Brief an die Besitzer geschrieben. Verwaltung: Core – Tochter der Optima (<http://www.core-berlin.de/>)

b) Fedja

Rathenower Str. 54 wurde vor Jahren schon modernisiert, es sind nur noch 3 Altmietern im Haus.

c) Maike V. über ihr Haus:

Ebenfalls city home von Nico Wollenberg. Sie hat Kontakt zu 3 anderen kritischen Mietern.

d) Rainer B. über Oldenburger 41/42:

siehe auch Beitrag im Mieter Echo 364 von Dezember 2013:

<http://www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2013/me-single/article/bezirksamt-muss-endlich-handeln.html>

Eigentümer versucht die Wohnungen als Eigentum zu verkaufen (2.400 – 2.800 €/m²:

<http://moalife.de/> . Bei der Musterwohnung im 4. Stock ist nach einigen Wochen Schimmel

aufgetreten. Mieter sind organisiert und wehren sich mit Hilfe der Berliner Mietergemeinschaft.

Einige (5-6 von 40) haben sich auf einen Auszug mit Prämien von 200 €/m² eingelassen. Pro Soluta hat sich zurückgezogen. Zum 4. Mal ist die Heizung ausgefallen, angeblich kein Öl.

e) Chris über Jagowstr. 42:

Der Eigentümer hat 2006 gewechselt. Die Wohnungen sollen einzeln verkauft werden. Ein Angebot

lautet 2.400€/m². Er selbst sollte sich innerhalb von 2 Wochen entscheiden. Sie haben sich beim Mieterverein erkundigt und wissen jetzt von der 10-Jahres-Frist auf Kündigungsschutz wegen Eigenbedarf. Das Dachgeschoss wurde vermietet verkauft (?). Eigenartig fanden die Mieter, dass die Keller geräumt werden sollen.

zu 3

Die Verteilung der Briefe wurde anhand der Häuserliste, die noch ergänzt wurde, auf die Anwesenden verteilt. Rückmeldungen nach Verteilung bitte an den B-Laden.

zu 4

Da es noch Fragen zu der Karte

<https://moabit.crowdmap.com/>

gab, hatte Andrej H. diese noch einmal erläutert. Fragen wie z.B. wie sicher sind die Eintragungen, wer hat Zugriff und wo steht der Server, konnten geklärt werden und dadurch entstand eine überwiegende Zustimmung zu dem Projekt. Also jeder kann Ereignisse melden, die nach Prüfung vom Administrator eingetragen werden.

Zu den bestehenden Kategorien sollen noch Ferienwohnungen, Eigentümerwechsel sowie Vernachlässigung dazu kommen. *Nachtrag*: Leerstand fehlt noch.

zu 5

a) Bericht von Andrea B. / Rainer Sch. Zur Veranstaltung an der HS für Wirtschaft und Recht:

Vier Teilnehmer des RTgG besuchten die Veranstaltung "Polarisierte Städte – Herausforderungen für die Stadtpolitik" an der HWR (Hochschule für Recht und Wirtschaft). Andrej H. hielt dort einen der drei wissenschaftlichen Vorträge anlässlich der Neuerscheinung des Sammelbandes "Polarisierte Städte - Soziale Ungleichheit als Herausforderung für die Stadtpolitik". Rainer S. gibt eine Zusammenfassung der Vorträge.

Zunächst berichtete Martin G o r n i g (TU) über die Einkommenspolarisierungen in Großstadtregionen.

Andrej H o l m (HU) konkretisierte diese Entwicklung, die auch Teile der Mittelschichten einbezieht, anhand eines Wohnungsnot-Berichts für Berlin: 12 - 13 % der Berliner Haushalte sind arbeitsgefährdet, vor allem Single-Haushalte. Wenn man dabei von einer leistbaren Nettokaltmiete von 5,40 Euro/qm ausgeht, beträgt das Defizit nicht weniger als 103.000 Wohnungen (für 1-Pers. Haushalte)!

Betrachtet man die Mietenentwicklung nach den Baualtersklassen des Mietspiegels, so verzeichnen die preiswertesten Klassen von 2003 bis 2013 die größten Preissprünge.

Bezogen auf die einzelnen Berliner Bezirke lassen sich Wellen der Gentrifizierung feststellen, von der "Pionierphase" bis zur "Hyper-Modernisierungsphase". In Prenzlauer Berg gibt es bereits 50 % Eigentumswohnungen. Die ursprüngliche Wohnbevölkerung wurde dort schon weitgehend "ausgetauscht".

Als letzter referierte Martin K r o n a u e r (HWR) über Ansatzpunkte für kommunale Strategien gegen Polarisierung. Er befürwortete z.B. die Rekommunalisierung öffentlicher Güter der Daseinsvorsorge, eine Steuerung der Wohnungspolitik (die den Namen verdient), eigenständigen kommunalen Wohnungsbau und Koalitionen gegen soziale Ausgrenzung auf lokalem Gebiet - besonders in den benachteiligten Regionen.

Ergänzend erwähnt Andrea B., dass im Vortrag von Martin Gornig (DIW, TU-Berlin) ein weiterer wichtiger Befund bezüglich der Einkommenspolarisierung mitgeteilt wurde. Eine Analyse der vorliegenden Daten innerhalb der deutschen Städte, nochmals unterteilt (regionalisiert) nach prekären, stabilen und mittleren, sowie gesicherten Stadtteilen, zeigte eine höhere Einkommenspolarisierung innerhalb der prekären Stadtteile, während in den stabilen + mittleren Stadtteilen auch

eine Polarisierung zu finden war, aber schwächer ausgeprägt, und für die gesicherten Stadtgebiete keine Polarisierung gefunden wurde. Auf eine Rückfrage von Susanne T., ob es sich um die "Einkommensschere" handle, entgegnet Andrea B., dass man vielleicht verkürzt sagen könnte, die Einkommensschere ist genau in den armen, d.h. den "Arbeiterbezirken" am größten.

<http://www.hwr-berlin.de/nc/aktuelles/termine-und-veranstaltungen/detailseiten/details/event/polarisierte-staedte-herausforderungen-fuer-die-stadtpolitik-1328> .

b) Ewald Z. zu ZKU <http://www.zku-berlin.org/de/activity/was-ist-quartiersmanagement/> .

Ewald Z. berichtet, die Akademie c/o, ein Projekt der Akademie der bildenden Künste Nürnberg, habe am 11. Dezember 2013 in das Zentrum für Kunst und Urbanistik, Moabit (Nähe Westhafen), zu einem Informations- und Diskussionsabend über Quartiersmanagements eingeladen. Im Infoteil hätten Studierende vorgetragen, was Quartiersmanagement grundsätzlich sei, auf welchen Grundlagen es basiere und wie es in Moabit organisiert sei. Es sei näher beleuchtet worden, über welche personellen sowie finanziellen Möglichkeiten das QM Ost und das QM West in Moabit jeweils verfüge und welche inhaltlichen Schwerpunkte gesetzt würden. Die Auswertung von ausgiebigen Interviews mit den Akteuren der QMs hätten diesen Teil sehr anschaulich werden lassen. In einem eher theoretischen Teil hätten die Studierenden ihre Vorstellung von „Stadt“ erläutert und versucht, anhand ihrer Erfahrungen in Moabit zu analysieren, welche Rolle Quartiersmanagement bei der Realisierung dieser Vorstellung von Stadt auf städtische Planungsprozesse übernehmen könne. Diese Darstellung habe sodann Dipl. Stadt- und Regionalplaner Dr. Stephan Land (Viadrina Frankfurt/Oder) mit seinem Statement überlagert, indem er Quartiersmanagement als Instrument der Stadtentwicklung in der neoliberalen Stadt kommentiert habe. Dabei habe er ausgeführt, Überlegungen zu Formen der Gemeinschaft seien in der vergangenen Dekade zunehmend auch in architektur-, stadt- und raumtheoretischen Diskursen aufgetaucht. Die Form der Gemeinschaft in der komplexen städtischen Situation werde seit einiger Zeit durch einen zusätzlichen Akteur, nämlich das Quartiersmanagement beeinflusst, von denen es z. Zt. z.B. allein in Berlin 30 Büros gebe. Dr. Lanz habe dabei seine These zur Diskussion gestellt, das Quartiersmanagement flankiere lokalpolitisch den Umbau des Sozialstaates zu einem aktivierenden Workfare-Regime (Agenda 2010!).

In einer offenen Diskussion sei dieses Statement kontrovers diskutiert worden, wobei mit dem für das Programm QM zuständigen Abteilungsleiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ein prominenter Vertreter der staatlichen Seite Rede und Antwort gestanden habe. Von den drei anwesenden Teilnehmern am RTgG habe sich Maïke V. sehr eindrucksvoll mit ihren persönlichen Erfahrungen in die Diskussion eingebracht und den Abend bereichert,

c) Betroffenenrat Lehrter Straße im B-Laden mit Ephraim Gothe: <http://www.lehrter-strasse-berlin.net/betroffenenrat> .

Es ging um die Frage, wie durchgesetzt werden kann, dass im Neubau der Groth-Gruppe im Mittelbereich der Lehrter Straße 30% der Wohnungen zu bezahlbaren Mieten (entsprechend der WAV) errichtet werden. Gothe berichtete zur Wohnungspolitik des Senats und dem Einsatz von Fördermitteln für neuen sozialen Wohnungsbau (1.000 Wohnungen jährlich), die vorrangig im Innenstadtbereich eingesetzt werden sollen. Grundsätzlich kann der Bezirk eine solche Forderung im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor vereinbaren. Die anwesenden ca. 40 Personen unterstützten die Forderung angesichts der Bevölkerungsstruktur in Moabit. Außerdem wurde eine kleinteiligere Grundstücksvergabe gefordert um mehr Vielfalt in Architektur und Nutzungsstruktur zu erreichen. Zu klären ist, ob städtebauliche Verträge immer bei der Auslage der entsprechenden B-Pläne veröffentlicht werden müssen (Einwendungen dazu sind nicht möglich)

Zum Mittelbereich: <http://www.moabionline.de/14357>

Nachtrag: Ergebnis des Stadtentwicklungsausschuss der BVV am 29.1.14
<http://www.moabionline.de/14357/comment-page-3#comment-30012>

Diskussionsbeitrag zu Fördermitteln für sozialen Wohnungsbau: es gibt einen innerparteilichen Streit in der SPD wo diese Mittel eingesetzt werden sollen, nur bei Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften o.ä. oder auch bei Privaten Investoren. Quote kann in städtebaulichem Vertrag festgelegt werden, Bsp. Kreuzberg und Krieger, Pankow. Außerdem gibt es Beispiele aus Bremen, wo von privaten neu errichtete Wohnungen von Wohnungsbaugesellschaften bewirtschaftet werden.

d) Ein Artikel zum Thema „**Mythos Soziale Mischung**- Warum die soziale Mischung z.B. in Zehlendorf und im Grunewald keine Rolle spielt“ wurde in Kopie verteilt (aus http://nk44.blogspot.de/images/RandNotizen_7.pdf)

e) Hinweis von Andrea B. auf das **Mieterecho Ausgabe 364** zum Thema: Sozialabbau extrem - Großbritannien und seine Wohnungskrise
<http://www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2013/mieterecho-364-dezember-2013.html> .

zu 6 weitere Termine:

Mittwoch, den 15.1.2014 um 19 Uhr um 19:00 in den Räumen der Naturfreundejugend Weichselstr.13/14 (12045 Berlin) ,

Bündnis „Solidarische Stadt“ lädt am Donnerstag, dem 16.1.2014 um 18.30 Uhr ins Nachbarschaftshaus Urbanstr. 21,

Freitag, 31.01.2014: <https://berlin.fau.org/termine/veranstaltung-von-der-mitmachfalle-bis-zur-verdraengung>