

Sophie Richter-Rethwisch

# Der Neue Häuserkampf in Berlin

Wie können Stadtplanung und Wohnungspolitik ein „Recht auf Stadt“ ermöglichen?



Masterarbeit

HafenCity Universität Hamburg  
Wintersemester 2013/2014

*Hopp, Hopp, Hopp, Mietenstopp!*

*Uns're Nachbarn bleiben hier, weg mit Hartz IV!*

*Hoch mit den Löhnen, runter mit der Miete!*

*Keine Rendite mit der Miete!*

*Wir sind hier, wir sind laut,  
weil man uns den Wohnraum klaut!*





## MASTERARBEIT

Zur Erlangung des akademischen Grades Master of Science (M.Sc.)

## THEMA

Der neue Häuserkampf in Berlin: Wie können Stadtplanung und Wohnungspolitik ein „Recht auf Stadt“ ermöglichen?

## AUTORIN

Sophie Richter-Rethwisch

## MATRIKELNUMMER

3000 666

## GUTACHTER

Prof. Dr. Ingrid Breckner / Prof. Dr. Dirk Schubert

## HOCHSCHULE

HafenCity Universität Hamburg: Arbeitsgebiete Stadt- und Regionalsoziologie sowie Wohnen und Stadtteilentwicklung

## STUDIENGANG

Stadtplanung

## ABGABE

18. November 2013



Ich möchte mich bei all denen bedanken, die mir durch ihre Unterstützung geholfen haben, diese Arbeit zu erstellen.

Ein besonderer Dank an Frau Prof. Dr. Ingrid Breckner und Herrn Prof. Dr. Dirk Schubert für ihre fachliche Betreuung.

Vielen Dank an die Gesprächspartner von Kotti & Co und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt für die interessanten und langen Gespräche.

Des Weiteren möchte ich mich bei meiner Familie und meinem Freund für die Beratung und das Korrekturlesen bedanken und bei Tugba, die viele schöne Tage mit mir in der Bibliothek verbracht hat.

Sophie Richter-Rethwisch

Hamburg, im November 2013

## DER NEUE HÄUSERKAMPF IN BERLIN —

### WIE KÖNNEN STADTPLANUNG UND WOHNUNGSPOLITIK EIN „RECHT AUF STADT“<sup>1</sup> ERMÖGLICHEN?

„In den Berliner Vorstädten drohen sich die Slums des 21. Jahrhunderts zu entwickeln“, warnt der Stadtsoziologe Hartmut Häußermann.<sup>2</sup>

Vormals „Soziale Brennpunkte“, zentral gelegene Arbeiterviertel wie Neukölln oder Kreuzberg wandeln sich zu begehrten Wohnlagen. Noch vor wenigen Jahren, als im März 2006 die Neuköllner Rütli-Schule durch einen Brandbrief der Rektorin an den Berliner Senat bundesweit bekannt wurde, galt Neukölln als Symbolstadtteil für Armut und Gewalt. Die in den 1960er Jahren zuziehenden Gastarbeiter durften laut Stempel in ihrem Pass nur in den Arbeiterbezirken wohnen und konzentrieren sich bis heute in den Sozialbauten, für die die Anschlussförderungen versagt wurden und die Kappung der Sozialwohnungsmieten 2011 endete. Seitdem können Mieten bis auf das Kostenmieten-niveau erhoben werden, sodass Geringverdiener und Sozialleistungsbezieher schlagartig aus den Wohnungen verdrängt werden und bezahlbare Wohnungen meist nur in den Großwohnsiedlungen am Stadtrand finden können.

Diese stadträumliche Verdrängung verstärkt die gesellschaftliche Marginalisierung ökonomisch benachteiligter Milieus in bisher für Berlin nicht bekanntem Ausmaß. Sie befördert Gewalt und Kriminalität, wie sie in den Pariser Banlieues vorkommt, und zieht weitere gesellschaftliche Integrationsprobleme nach sich.

Viele Gastarbeiter, die überwiegend aus der Türkei stammen, konzentrieren sich in den Sozialbauten am Kottbusser Tor, dem „Kotti“, und machen Kreuzberg zu dem bunten, offenen und urbanen Stadtteil, der er heute noch ist. Für die Integration weniger zahlungskräftiger Bevölkerungsgruppen ist das „Recht auf Stadt“, d.h. vor allem das Recht auf innerstädtischen Wohnraum, von zentraler Bedeutung, dessen Sicherung eine wichtige Aufgabe der kommunalen Wohnungspolitik sein muss. Auch die steigende Zahl prekär beschäftigter „kreativer Milieus“, von denen viele einer akademischen Bildungsschicht angehören, sind auf preisdämmende staatliche Maßnahmen angewiesen, um ihr „Recht auf Stadt“ zu ermöglichen.

Seit Beginn der Finanzkrise gewinnen die Immobilienmärkte als sichere Anlage an Zuspriech durch Investoren, Fondsgesellschaften und Privatpersonen. Besonders die Investition in Luxusbauten in zentralen Großstadtlagen ermöglicht die größte Rendite. Der jüngste Immobilienboom im Luxussegment treibt die Preise nach oben und verschärft die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum in den Großstadtzentren.

---

1 nach Lefebvre, Henri (1968): *Le droit à la ville*. (Anthropos) Paris

2 Wensierski, Peter (2011): *Endstation Vorstadt*. In: *Der Spiegel* (9), 49

---

Zunehmend sind von dem allgemeinen Anstieg der Wohnungspreise in Kreuzberg und Neukölln Teile der Mittelschicht betroffen. Der soziale Wohnungsbau, der nach dem Zweiten Weltkrieg als „*nationale Aufgabe*“ zum Ziel hatte, „*breite Schichten der Bevölkerung*“ mit Wohnraum zu versorgen, ist seit Mitte der 1990er Jahre Ländersache. Als preisdämmendes Korrektiv verliert er seine Bedeutung. Der Rückgang der staatlichen Steuerung aufgrund des lange als „*entspannt*“ geltenden Wohnungsmarktes in Berlin führte zu einer sich zuspitzenden Wohnungsnot.<sup>3</sup>

Zahlreicher und lauter werdende Mieterinitiativen machen deutlich, dass ein politisches Gegensteuern und eine Zusammenarbeit mit betroffenen Mietern notwendig sind. Die Mietergemeinschaft Kotti & Co hat ihr Protestcamp am Kottbusser Tor im Oktober 2012 mit Bauwagen und Bretterbude winterfest gemacht und will weiterhin präsent bleiben, bis die Politik ihre Forderungen umsetzt. Regelmäßig trägt sie mit größer werdenden Lärmdemos ihre Kritik auf die Straße.

---

3 Beckmann, Klaus J.; Jekel, Gregor; Frölich von Bodelschwingh, Franziska (2008): Editorial: Wohnen in der Innenstadt - zwischen Vision und Wirklichkeit. In: Im Brennpunkt: Innenstadtwohnen : neue Herausforderungen für die Städte 47 (1), S. 5–12.

## INHALT

<b>1. Einleitung.....</b>	<b>S. 13</b>
1.1 Ausgangslage: sozialräumliche Polarisierung in Berlin.....	S. 13
1.2 Forschungsinteresse und Fragestellung.....	S. 16
1.3 Methodik.....	S. 18
<b>2. Hintergrund – Berliner Wohnungspolitik im Wandel.....</b>	<b>S. 23</b>
2.1 Wandel der Stadtgesellschaft und die „ <i>Renaissance der Stadt</i> “.....	S. 23
2.2 Stadterneuerung und Wohnungsversorgung in Deutschland.....	S. 26
2.3 Wohnungsversorgung in (West-)Berlin seit dem 2. Weltkrieg.....	S. 30
2.3.1 Vom Wiederaufbau.....	S. 30
2.3.2 ... über „ <i>Flächensanierung</i> “.....	S.33
2.3.3 ... und sozialen Wohnungsbau.....	S. 43
2.3.4 ... hin zur „ <i>behutsamen Stadterneuerung</i> “.....	S. 45
2.3.5 Stadtentwicklung Wohnungsversorgung in Berlin seit 1990.....	S. 49
2.4 Der Berliner Wohnungsmarkt.....	S. 61
2.5 Zwischenfazit: Kritik an der aktuellen Wohnungspolitik.....	S. 62
<b>3. Kreuzberger Wohnungspolitik und Protestbewegungen im Wandel.....</b>	<b>S. 69</b>
3.1 Geschichtlicher Überblick: „Abrissanierung“.....	S. 69
3.1.1 Planungseinheit I: 1965-1973 „ <i>Trägersanierung</i> “.....	S. 73
3.1.2 Planungseinheit VI 1969 bis zum Ende der 1970er Jahre.....	S. 74
3.1.3 Neues Kreuzberger Zentrum: 1968-1974.....	S. 77
3.1.4 Planungseinheit IX: 1972-1980.....	S. 79
3.1.5 Planungseinheiten III und X: 1977-1979.....	S. 80
3.1.6 Sanierungsgebiet Süd-Ost 36 (SO 36).....	S. 84
3.2 Instand(be-)setzerbewegung.....	S. 87
3.3 Die „ <i>behutsame Stadterneuerung</i> “ durch die IBA.....	S. 94
3.4 Netzwerke heutiger mietenpolitischer Initiativen.....	S. 100
3.4.1 Mietergemeinschaft Kotti & Co.....	S. 102
3.4.2 Mieterporträts.....	S. 108

---

3.5 Fazit: Aus der Geschichte lernen?.....	S. 125
<b>4. Konzept: Planungsverfahren zur Stärkung der „Kreuzberger Mischung“.....</b>	<b>S. 133</b>
4.1 Herleitung und Mehrwert.....	S. 133
4.2 Integrierte Stadtentwicklung und Beteiligung.....	S. 143
4.2.1 Integrierte Stadtentwicklung.....	S. 143
4.2.2 Dynamische Planungsprozesse.....	S. 144
4.3 Konzept.....	S. 147
<b>5. Ausblick.....</b>	<b>S. 157</b>
5.1 Möglichkeiten für mehr Beteiligung.....	S. 157
5.2 Die kulturelle Revolution hin zur Postwachstumsökonomie.....	S. 157
<b>6. Quellenverzeichnis.....</b>	<b>S. 166</b>
<b>7. Anhang.....</b>	<b>S. 179</b>





## KAPITEL 1: EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage: sozialräumliche Polarisierung in Berlin

1.2 Forschungsinteresse und Fragestellung

1.3 Methodik



## 1. EINLEITUNG

### 1.1 AUSGANGSLAGE: SOZIALRÄUMLICHE POLARISIERUNG IN BERLIN

Der innerstädtische Berliner Stadtteil Kreuzberg ist als Arbeiterstadtteil durch eine heterogene Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil von aus dem Ausland stammender Migranten geprägt. Die Ergebnisse der „*Abrissanierung*“ Westberlins der späten 60er und 70er Jahre prägen das Stadtbild am Kottbusser Tor mit Hochhäusern des staatlich subventionierten sozialen Wohnungsbaus.

Am sogenannten „*Kotti*“ wird deutlich, wozu das Auslaufen der Anschlussförderung für die Sozialwohnungen führt: die rasant ansteigenden Mieten sind für die Sozialmieter und Geringverdiener kaum mehr erschwinglich. Aufforderungen zur Senkung der Kosten der Unterkunft vom Institut für Arbeit oder Zwangsräumungsklagen werden verschickt, sodass die oft seit mehr als 30 Jahren ansässigen Familien gezwungen sind, sobald sie die steigenden Mieten nicht mehr bezahlen können, sich neue günstige Wohnungen zu suchen, die sich fast ausschließlich in den Großwohnsiedlungen am Stadtrand befinden.

So ergeht es den Mietern am „*Kotti*“, die in einem Protestcamp auch über den Winter ausharren und die Problematik über Veranstaltungen und Lärmdemos ins Bewusstsein der Öffentlichkeit bringen, bis sich etwas an ihrer Situation ändert. Sie berichten von „*willkürlichen Mieterhöhungen um 20-30 Euro alle sechs Monate*“. Wozu die marktförmig ausgerichtete Neuorganisation in der Wohnraumversorgung in Deutschland, und insbesondere in Berlin auf dem zugespitzten Wohnungsmarkt führt, zeigt sich nun in sich häufenden Zwangsräumungen in Mietwohnungsbeständen privater Kapitalanleger, aber auch städtischer Wohnungsbaugesellschaften.

Wie stark die Vermieter-Lobby „*Haus und Grund*“ mittlerweile ist, verdeutlicht das am 1. Mai 2013 in Kraft getretene bundesdeutsche neue Mietrecht, das Zwangsräumungen erleichtert. Es wurde gegen jeden juristischen Rat von der schwarz-gelben Bundesregierung durchgesetzt. Bedroht wären davon nicht nur „*herumvagabundierende Mietnomaden*“, wie es die Vermieter-Lobby darstellt, sondern beispielsweise – wie im Fernsehbeitrag von Report Mainz vom 30.4.2013 berichtet – auch bürgerliche Schichten, die schon Jahre lang zur Miete wohnen und sich gegen Mietpreissteigerungen nach Sanierungsarbeiten wehren wollen. Bisher konnte sich der Mieter juristisch wehren und so lange in der Wohnung bleiben, bis das Gericht ein Urteil fällt. Nach neuer Rechtslage kann der Vermieter bei Gericht eine einstweilige Verfügung beantragen, die nach Aktenlage geprüft wird. Der Mieter kann dann ohne Verhandlung aus seiner Wohnung zwangsge-

räumt werden.<sup>4</sup> Es gibt keine offizielle Statistik zu der Zahl der Zwangsräumungen in Berlin. Laut einer „kleinen Anfrage“ der Linkspartei wurden für 2011 6.777 Zwangsumzüge gemeldet, was fünf Prozent aller Umzüge in Berlin ausmachen würde.<sup>5</sup>

Die Zunahme dieser Zwangsräumungen ist seit Oktober 2012 zunächst in der lokal- und linken Presse medial zu einem Politikum geworden. Das Berliner Bündnis „Zwangsräumung verhindern“, bei dem sich von Zwangsräumungen bedrohte Mieter melden können, hat sich gebildet, um polizeiliche Räumungen durch Proteste zu begleiten, mit dem Ziel, sie zu verhindern und eine breitere mediale Aufmerksamkeit zu erreichen.

Am 15.2.2013 berichtete die Süddeutsche Zeitung (SZ) als bundesweites Leitmedium unter dem Titel „Ein neuer Häuserkampf“ von einem Zwangsräumungsprotest, der an eine „Wiederkehr der Berliner Häuserkämpfe der 1970er- und 80er-Jahre“ erinnere. Gegen die Blockade „mehrerer hundert“ Kiezaktivisten waren 400 Polizeibeamte mit Pfefferspray im Einsatz. Es kam zu Ausschreitungen, einige Blockierer wurden festgenommen. Ein Demonstrationszug nach der Räumung löste ein zeitweiliges Verkehrschaos aus. Der Kommentar in der SZ verdeutlicht, dass diese Proteste und Forderungen der Aktivisten auch für ökonomisch denkende Stadtverwaltungen – will sich die Stadt im internationalen Wettbewerb um kreative Milieus behaupten – nicht nur als „Ungehorsam der linksautonomen Szene“<sup>6</sup> – wie die schwarz-rote Senatskoalition diese Proteste laut Tagesspiegel bewertete – ignoriert werden sollte:

*„Nicht mehr nur Berlin Mitte und das zum symbolischen Biotop einer neuen bürgerlichen Szene avancierte Prenzlauer Berg ist so beliebt wie in Hamburg das Schanzenviertel, auch in ‚Kreuzkölln‘, wo das ehemalige SO-36-Kreuzberg in das nördliche Neukölln übergeht, stehen die Mieter Schlange. Und nicht nur sie. Es stehen auch in- und ausländische Investoren bereit, die in Berliner Immobilien eine gute Anlage sehen. Das bedroht den Sonderstatus Berlins als einer Metropole, die ihre international ausstrahlende Kulturszene und ihren Tourismus-Boom nicht zuletzt ihrem im Vergleich mit London, Paris, Madrid geringen Miet- und Lebenshaltungsniveau verdankte (...) Das Schwelgen Berlins im Glanz seiner Attraktivität ist zu Ende.“<sup>7</sup>*

Die Problematik auf dem Berliner Wohnungsmarkt betrifft nicht nur Sozialmieter, sondern auch die von den Städten im internationalen Wettbewerb umworbene „Kreative Klasse“, die trotz akademischer Bildung immer häufiger prekär beschäftigt wird, ist auf

---

4 Fiene, Sandra u.a. (2013): Zwangsräumung leichtgemacht. Das neue Mietrecht ist ein Sieg für die Vermieterlobby (Report Mainz). ARD, 30.04.2013.

5 Fischer, Stephan (2013): Penthouse oder Parkbank? Fast fünf Prozent aller Umzüge sind Zwangsräumungen. In: neues deutschland, 26.9.2013

6 Hasselmann, Jörn; Kneist, Sigrid (2013): Lederer ruft zu massivem Widerstand gegen Zwangsräumungen auf. Politischer Ungehorsam. In: Der Tagesspiegel, 17.02.2013.

7 Müller, Lothar (2013): Ein neuer Häuserkampf. In: Süddeutsche Zeitung, 15.02.2013.

bezahlbaren Wohnraum und günstige Gewerbeflächen angewiesen. Seit 2011 ist ein deutlicher Anstieg von Mieterinitiativen zu beobachten, die sich gegen eine drohende Verdrängung wehren und Mitsprache- und Einflussmöglichkeiten bei der Wohnungspolitik einfordern. Innerhalb der Berliner Wohnungspolitik müssen Verfahren gefunden werden, diese Interessen zu integrieren und bezahlbaren Wohnraum im gesamten Stadtgebiet zu sichern. Die Berliner Politik reagiert auf die Entwicklungen mit einem „*Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten*“ mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, das im September 2012 vom Senat beschlossen wurde; der Erarbeitung eines „*Stadtentwicklungsplan Wohnen*“, der im Herbst 2013 beschlossen werden soll; mit der Festlegung von Erhaltungsgebieten mit Milieuschutz, in denen „*Luxussanierungen*“ verboten werden; und in den Vorarbeiten zu einer geplanten Bauausstellung (IBA) unter dem Titel „*Draußenstadt wird Drinnenstadt*“ sollte sich innerhalb der drei Themen „*Viel-fältige Stadt*“, „*Wohnen als Motor*“ und „*Stadt baut Stadt*“ der Wohnraum- und Segregationsproblematik angenommen werden.

Für die geplante IBA 2020 war ein Planungsprozess vorgesehen, in den eine Vielzahl von Akteuren einbezogen werden: „*Die IBA kann zu einem gesellschaftlichen und politischen Umdenken führen, sie kann neue Verfahren entwickeln und sie zeigt anhand konkreter Projekte in Städtebau und Architektur die Resultate des intensiven IBA-Prozesses.*“<sup>8</sup> Aufgrund des Spar-kurses des Senats sind die Mittel zur Durchführung der IBA gestrichen worden.

Im Koalitionsvertrag haben SPD und CDU vereinbart, bis zum Ende der Legislaturperiode 2016 30.000 Wohnungen bauen zu wollen. Zudem soll der Anteil der landeseigenen Wohnungen aufgestockt werden. Bislang haben die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften – Degewo, Gesobau, Gewobag, Stadt und Land, WBM und Howoge – 270.000 Wohnungen im Bestand. Dieser sollte ursprünglich bis 2016 auf 300.000 Wohnungen wachsen. „*Viel zu wenig*“, meint SPD-Fraktionsvorsitzender Saleh: „*Unser Ziel sind 340.000 Wohnungen in Landesbesitz bis Ende 2020, primär durch Neubau.*“

Im Entwurf zum „*Stadtentwicklungsplan Wohnen*“, den Bausenator Michael Müller (SPD) vorgestellt hatte, ist bereits von 10.000 Wohnungen die Rede, die jährlich gebaut werden müssten. Das ist deutlich mehr als der Koalitionsvertrag vorsieht. Die 30.000 neuen Wohnungen, die dort vereinbart wurden, bedeuten im Schnitt 6.000 pro Jahr.<sup>9</sup>

Am 18.5.2013 wurde die Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung) in Berlin umgesetzt, die besagt, dass die Mieten innerhalb von drei Jahren um höchstens 15 % steigen können. Damit wurde anerkannt, dass in Berlin im Sinn des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB, die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders

8 SenStadt (2013): IBA Berlin 2020. Hg. v. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

9 Rada, Uwe (2013): Eine Milliarde für den Neubau. Berliner Wohnungspolitik. In: taz, 24.03.2013.

gefährdet ist. Die Absenkung der Kappungsgrenze in Berlin gilt bis zum 10.5.2018.<sup>10</sup>

Die sich zuspitzende Wohnungsnot mit einhergehender Gentrifizierung, ohne nachhaltige finanzielle Einflussmöglichkeiten der Kommunalpolitik veranlasst auch den Berliner Stadtsoziologen Andrej Holm eine „*Repolitisierung der Wohnungsfrage*“ zu fordern und einen „*über das Wohnungsthema hinausgehenden Entwurf einer Gegenhegemonie*“<sup>11</sup> gegen die neoliberalen Empfehlungen anerkannter Forschungsinstitute für die Stadtentwicklung, „*die insbesondere im politischen und medialen Raum ein hohes Maß an Resonanz erhalten*“, zu formulieren.

Die Masterarbeit soll zu diesem gesellschaftlichen und politischen Umdenken beitragen. Mit dem Verkauf großer städtischer Wohnungsbestände ist eine demokratisch legitimierte politische Einflussmöglichkeit in einem wichtigen stadtentwicklungspolitischen Handlungsfeld – der Wohnungspolitik – an privat-betriebswirtschaftlich agierende Wohnungsunternehmen abgegeben worden. Das erschwert eine integrierte sozial und ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung und demokratische Entscheidungsprozesse, die ein „*Recht auf Stadt*“ für breite Teile der Bevölkerung unterstützen können.

### 1.2 FORSCHUNGSINTERESSE UND FRAGESTELLUNG

Die Masterarbeit hat zum Ziel, die Beteiligungsmöglichkeiten wohnungspolitischer Protestgruppen an der kommunalen Wohnungspolitik (West-)Berlins im Wandel der Zeit seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs zu analysieren, Lehren aus früheren Phasen zu ziehen und zu einem neuen Politik- und Planungsverständnis beizutragen, das (wieder) eine Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit der interessierten Öffentlichkeit und nach den Bedürfnissen der Bewohner – und nicht nach Profitzielen – für ein „*Recht auf Stadt*“ ermöglicht. Ähnliche mietenpolitische Initiativen formieren sich in vielen deutschen Großstädten. Sie machen deutlich, dass ein großes Bedürfnis an einer Mitwirkung sowie ein Diskussionsbedarf auf breiter gesellschaftlicher Basis um Wohnungsfragen bestehen.

Dabei soll der übergeordneten Fragestellung nachgegangen werden:

*Auf welche Weise konnten Betroffene in Berlin in der Nachkriegszeit an ihrer Wohnungsverversorgung und der Wohnungspolitik mitwirken, welche Ergebnisse hatten die Beteiligungsversuche und wie können die Forderungen heutiger Protestgruppen wie z.B. Kotti & Co Berücksichtigung in der Wohnungspolitik finden?*

In der Masterarbeit werden alternative Verfahren gesucht, über die Bewohner an dem Erhalt ihres „*Rechts auf Stadt*“ beteiligt werden können. Wichtige Voraussetzung, um die

---

10 Haufe Online Redaktion (2013): Geänderte Kappungsgrenze für Berlin gilt.

11 Holm, Andrej (2013): Berlin: Eigentümer-Lobby schreibt Gesetze.

Einflussmöglichkeiten der Kommune und ihrer Bürger zu erhalten, sind Finanzierungsmodelle, die die Wohnraum- und Büroflächenversorgung stärker von einem marktwirtschaftlichen Renditedruck entkoppeln – auch vor dem Hintergrund der kommunalen Haushaltskrise.

Zunächst soll im zweiten Kapitel ein Überblick über die sich wandelnde Wohnungspolitik und Gesellschaft Berlins von der Moderne zur Postmoderne gegeben werden, um die sich zuspitzende Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt vor einem breiten Hintergrund zu erklären. Der Rückgang sozialstaatlicher Einflussnahme sowie die Zunahme urbaner Milieus führen zu einer Verteuerung innerstädtischer Wohnungsbestände. Dabei soll folgender Unter-Frage nachgegangen werden:

*Welche Veränderungen in der Wohnungspolitik und auf dem Wohnungsmarkt führen zu Preisanstiegen und Verdrängung im innerstädtischen Wohnungsmarkt?*

Berlin ist als Hauptstadt mit ihrer besonderen Anziehungskraft für ausländische und inländische Zuwanderer, Touristen, Groß- und Privatinvestoren von einem starken Druck auf den Wohnungsmarkt betroffen. Die Wohnungspolitik Berlins wurde daher auch immer wieder von Bürgerinitiativen umkämpft. Sie soll im dritten Kapitel am Beispiel des Sanierungsgebiets Kottbusser Tor ab 1965 bis zur „Behutsamen Stadterneuerung“ der Internationalen Bauausstellung im Wechselspiel mit den Bürgerprotesten in Kreuzberg beschrieben werden. Dabei sollen diese Unter-Fragen geklärt werden:

*Was kann aus früheren Phasen der Wohnungspolitik in Berlin gelernt werden? Wie haben die mietenpolitischen Initiativen auf die verschiedenen Politiken reagiert und sie beeinflusst?*

Im weiteren Verlauf des dritten Kapitels wird der heutige „neue Häuserkampf“ in Kreuzberg beschrieben. Der „Kotti“ ist ein Brennpunkt der sozialen Wohnungspolitik seit Ende der 1960er Jahre. Die protestierende Mietergemeinschaft „Kotti & Co“ wird als Beispiel des „Neuen Häuserkampfes“ vertieft vorgestellt, um folgende Frage auf Grundlage qualitativer Interviews mit der Mietergemeinschaft Kotti & Co und politischen Akteuren zu klären:

*Welche Dialog- und Einflussmöglichkeiten gibt es für Kotti & Co auf die Berliner Wohnungspolitik?*

Die Erkenntnisse aus der historischen und aktuellen Analyse der Berliner Wohnungspolitik im Wechselspiel mit den Kreuzberger Bürgerprotesten sollen im vierten Kapitel zu einer Konzeption eines Verfahrens zum Umgang mit den heutigen Bürgerinitiativen, die ihr „Recht auf Stadt“ einfordern, beitragen.

*Wie können mietenpolitische Bürgerinitiativen bei künftigen wohnungspolitischen Entscheidungen mitwirken und was ist dabei die Aufgabe der Stadtplaner?*

Die Masterarbeit schließt mit einem Ausblick ab, der aufgezeigt, was für die künftige

großstädtische deutsche Wohnungspolitik aus der Geschichte der Berliner Wohnungspolitik im Zusammenwirken mit mietenpolitischen Initiativen gelernt werden kann. Außerdem wird aufgezeigt, was die Theorie der Stadtplanung zu einem Wandel im Wohnungspolitikverständnis beitragen kann.

### 1.3 METHODIK

Die ersten drei Kapitel dienen der Analyse der Geschichte der (West-)Berliner Wohnungspolitik, um den ersten Teil der übergeordneten Fragestellung zu beantworten.

Im zweiten Kapitel werden die wohnungspolitischen Hintergründe dargestellt, die in den letzten Jahren zu einer sich zuspitzenden Wohnungsnot insbesondere in der deutschen Hauptstadt geführt haben, die aber symptomatisch für die Wohnraumproblematiken wachsender deutscher Groß- und Studentenstädte sind. Für die Analyse der Geschichte des Städtebaus in West-Berlin nach 1945 wird historische und neuere Literatur ausgewertet, mit dem Ziel das Sanierungsvorgehen in einen Zusammenhang mit dem Wandel des Planungsverständnisses zu stellen. Des Weiteren werden die sich verändernde Fördersystematik im sozialen Wohnungsbau und die Probleme beschrieben, die sich heute nach Ablauf zahlreicher Sozialbindungen ergeben.

Im dritten Kapitel wird das Sanierungsvorgehen im Kreuzberger Sanierungsgebiet Kottbusser Tor anhand einer Literaturrecherche zeitgenössischer Literatur, die im Kreuzberg Archiv gesammelt ist, dargestellt. Gegen die begonnene Abrissanierung formierte sich Widerstand durch die Instand(be-)setzerbewegung, die Einflussmöglichkeiten im weiteren Sanierungsverlauf und eine „*behutsame Stadterneuerung*“ erreichen konnten, die in einer Internationalen Bauausstellung 1987 umgesetzt wurden. Anhand der historischen Analyse sollen Handlungsempfehlungen für die Beteiligung heutiger mietenpolitischer Protestgruppen abgeleitet werden.

Die Mietergemeinschaft Kotti & Co wird vertieft analysiert. Dazu werden offene qualitative Interviews der Aktivisten im Protestcamp durchgeführt, um beispielhaft die Wohn- und Familiensituation der Befragten, ihre Wahrnehmungen zum Wandel ihres Kiezes, sowie ihre Erfahrungen mit den Verhandlungen zwischen Kotti & Co, den Wohnungsunternehmen GSW und Hermes und den Stadtverwaltungen zu erfragen. Innerhalb von Kotti & Co gibt es eine Kerngruppe und eine Jugendgruppe, aus diesen Gruppen werden jeweils zwei Mitglieder befragt.

In der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt stand Herr Dr. Jochen Hucke als Ansprechpartner zum Thema „*wohnmenswerte Stadt*“ in Berlin für ein leitfadengestütztes Interview zur Verfügung.

Die Wohnungsbaugesellschaften GSW und Hermes waren für ein persönliches Inter-

view nicht bereit, „*da wir eine recht hohe Zahl (von Anfragen) erhalten und uns im Rahmen der Gleichbehandlung der Studenten und Institute dazu entschlossen haben, besser auf keine Anfrage einzugehen*“, so die Begründung der GSW.

Die Standpunkte der GSW werden über die Internetpräsenz des Unternehmens und einen dort veröffentlichten Nachhaltigkeitsbericht wiedergegeben.

Das dritte Kapitel schließt mit einem Fazit ab, das die Lehren aus der Geschichte der Wohnungspolitik zusammenfasst, die für die Konzeption des Planungsverfahrens herangezogen werden.

Die letzten beiden Kapitel geben einen Ausblick auf eine zukünftige Wohnungspolitik, die die Forderungen der Protestgruppen einbezieht, um den zweiten Teil der übergeordneten Fragestellung zu klären.

Aus der historischen und aktuellen Analyse der Mitwirkungsmöglichkeiten mietenpolitischer Protestgruppen sollen konzeptionelle Anregungen zur Förderung einer lebenswerten, offenen Stadt und zur Stärkung der „*Kreuzberger Mischung*“ gegeben werden. Es wird ein Beteiligungsverfahren entwickelt, das im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen Berücksichtigung finden kann.

Im letzten Kapitel wird ein Ausblick gegeben, was aus der Analyse der Berliner Wohnungspolitik und aus der Disziplin Stadtplanung für eine zukünftige Stadtpolitik gelernt werden kann.

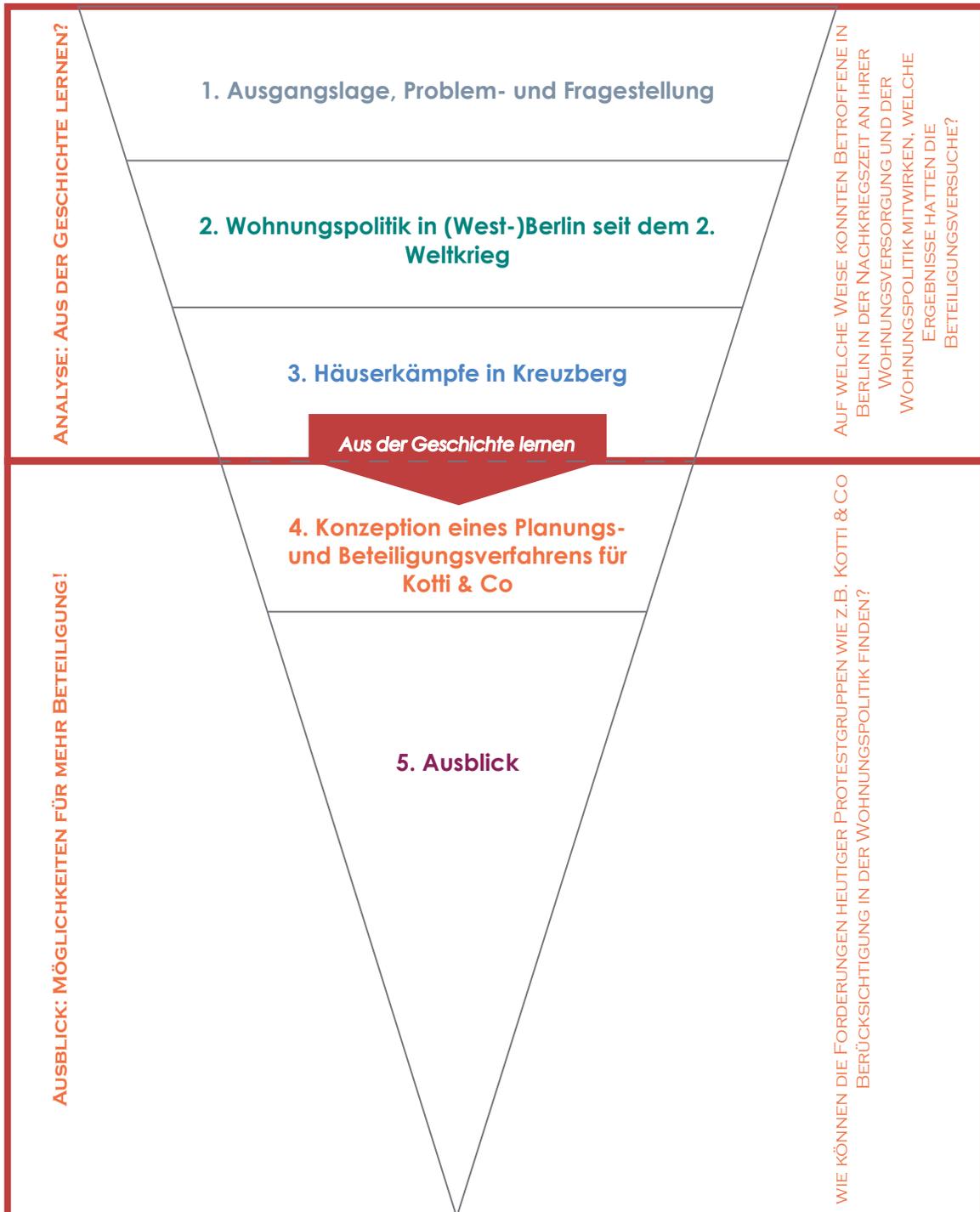


Abb. 1: Aufbau der Arbeit



## KAPITEL 2: HINTERGRUND – (WEST-) BERLINER WOHNUNGSPOLITIK IM WANDEL

- 2.1 Wandel der Stadtgesellschaft und die „Renaissance der Stadt“
- 2.2 Stadterneuerung und Wohnungsversorgung in Deutschland
- 2.3 Wohnungsversorgung in (West-)Berlin seit dem 2. Weltkrieg
- 2.4 Der Berliner Wohnungsmarkt
- 2.5 Zwischenfazit: Kritik an der aktuellen Wohnungspolitik

*Welche Veränderungen in der Wohnungspolitik und auf dem Wohnungsmarkt führen zu Preisanstiegen und Verdrängung im innerstädtischen Wohnungsmarkt?*



## 2. HINTERGRUND – BERLINER WOHNUNGSPOLITIK IM WANDEL

In diesem Kapitel werden zunächst die gesellschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen dargestellt, die zu einer „*Renaissance der Stadt*“ und damit einhergehender Wohnungsnot führen, um die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt vor einem breiten gesellschaftlichem Hintergrund darzulegen. Im dritten Abschnitt wird die West-Berliner Wohnungspolitik seit dem Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg und die sich wandelnden Beteiligungsmöglichkeiten der Betroffenen sowie das sich wandelnde Planungsverständnis beschrieben. Das Kapitel endet mit der heutigen Situation auf dem Wohnungsmarkt.

### 2.1 WANDEL DER STADTGESELLSCHAFT UND DIE „RENAISSANCE DER STADT“

Als 2005 der erste Bericht des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) zum Thema Innenstadtwohnen als „*Renaissance*“ erschien, wurde eine Debatte angestoßen, die zu einer Wiederentdeckung des „*Wohnens als zentrales Aufgabenfeld kommunaler Daseinsvorsorge*“ sowie einem Wandel der Wohnungspolitik beigetragen hat. Zu der Zeit galten die Wohnungsmärkte vieler deutscher Kommunen als entspannt, weshalb die ehemalige Hauptaufgabe der Wohnungspolitik, benachteiligte Haushalte mit günstigem Wohnraum zu versorgen, zugunsten einer Neuausrichtung der Politik hin zu „*familienfreundlichen*“, „*altersgerechten*“ und „*hochwertigen*“ Wohnungsangeboten an Bedeutung verlor. Diese Neuausrichtung sollte die kommunalen Haushaltskassen füllen. Kommunale Wohnungsbestände wurden ebenso aufgrund des entspannten Wohnungsmarktes „*bedenkenlos*“ verkauft.<sup>1</sup>

Während des Industriezeitalters mit den gesicherten „*Normalarbeitsverhältnissen*“ und der klassischen Arbeitsteilung zwischen den Geschlechtern mit dem Mann als Familienernährer und der Hausfrau prägte die (Wohn-)Suburbanisierung die Siedlungsentwicklung. Schon 1987 beschrieben die Berliner Stadtsoziologen Häußermann und Siebel eine „*Neue Urbanität*“ in ausgewählten Gründerzeitquartieren der deutschen Großstädte. Neue Urbaniten läuteten als Pioniere einen Gentrifizierungsprozess ein.<sup>2</sup>

Zu Beginn des 21. Jahrhunderts wird eine umfassendere Renaissance der Innenstadt als Wohnort beobachtet. Nach Jahrzehnten der Suburbanisierung beobachten die Herausgeber der Difu-Studie eine Trendwende in den Ballungsgebieten hin zu Bevölke-

1 Beckmann, Klaus J.; Jekel, Gregor; Frölich von Bodelschwingh, Franziska (2008), a.a.O.: 5

2 Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (1987): Neue Urbanität. Frankfurt am Main: Suhrkamp.:11

rungs- und Arbeitsplatzzuwächsen in den Innenstadtgebieten.<sup>3</sup> Dabei ermittelten sie in ihren Untersuchungsgebieten in Leipzig und München eine „*Rückkehr der (gehobenen) Mittelschicht*“, was sich durch überdurchschnittliche Qualifikation und geringe Arbeitslosenzahlen zeigte – und vermuten dabei keine „*Einzelerscheinungen*“, denn auch der Wohnungsneubau auf vorhandenen innerstädtischen Brachflächen richtet sich an eine zahlungskräftige Klientel.

„*Den Wohnraum, der derzeit in den Innenstädten entsteht, können sich mithin nur Angehörige der (gehobenen) Mittelschicht leisten, die im gesicherten Wohlstand leben.*“<sup>4</sup> Die „*exkludierten As*“: Arme, Ausländer und Arbeitslose, die in der Suburbanisierungsphase in der Innenstadt zurückgelassen wurden, werden laut Brühl u.a. „*aufgrund der steigenden Mieten im Innenstadtbereich schrittweise real an den Stadtrand verdrängt werden.*“<sup>5</sup>

Die Hinzuziehenden, die im „*gesicherten Wohlstand*“ leben, verfügten über eine höhere Durchsetzungskraft und ein hohes Sicherheitsbedürfnis – daher vermuten die Verfasser „*eine ‚Enttabuisierung‘ des Themas [‚gated areas‘] (...) [und geringe] Widerstände gegen erhöhte Sicherheitsmaßnahmen in den Innenstädten*“<sup>6</sup> Sie konstatieren: „*Die ‚Inseln des Wohlstands‘ in den Innenstädten scheinen sich immer weiter auszubreiten.*“ Dies geschehe vor allem in den prosperierenden Städten.<sup>7</sup>

Bis Mitte des ersten Jahrzehnts der 2000er Jahre spielten Familien mit Kindern als Zielgruppe beim innerstädtischen Wohnungsneubau eine geringe Rolle, es wurden vorwiegend 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen realisiert. Die Difu-Studie proklamiert, das „*Leitbild ‚familien- und kindgerechten Wohnens‘ für innenstadtnahe Gebiete zu entdecken.*“<sup>8</sup> Eine Nachfolgestudie des Difu aus dem Jahr 2010 zum Thema „*Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt*“ erklärt die Renaissance der Stadt durch verschiedene gesellschaftliche, ökonomische und politische Trends.

Der **Demographische Wandel** führt durch einen Geburtenrückgang, eine längere Lebenserwartung und einen Sterbeüberschuss zu einer quantitativen Schrumpfung und einer Alterung der deutschen Bevölkerung. Die Stadt bietet für die alternde Gesellschaft die Vorteile kurzer Wege, guter Verkehrsanbindung sowie soziale und kulturelle Angebote und vielfache Versorgungsangebote.<sup>9</sup> Die Innenstädte sind Sammelbecken für Migrationsströme und zeichnen sich durch eine Heterogenisierung der Bevölkerung mit

---

3 Brühl, Hasso u.a. (2005): *Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance?* Berlin: Dt. Inst. für Urbanistik. 39ff

4 ebd.: 50

5 ebd.: 54

6 ebd.: 54

7 ebd.: 54

8 ebd.: 63

9 Jekel, Gregor (2010): *Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt*. Berlin: Difu.: 130

einer Ausdifferenzierung der Lebensstile aus. Es ist absehbar, dass aufgrund der Zuwanderung eine Multi-Minoritäten-Gesellschaft entstehe.<sup>10</sup> Infolge der Ausdifferenzierung der Lebensstile und der Auflösung klassischer familiärer Lebensformen wird eine Verinselung der Bevölkerung und eine Zunahme von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten beobachtet. Diese Haushalte bevorzugen urbane Zentren mit vielen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zur Pflege eines breiten sozialen Netzwerkes. Auch moderne Familien mit zwei berufstätigen Elternteilen profitieren im städtischen Umfeld von kurzen Arbeitswegen und großer Auswahl an Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur.

Der **Ökonomische Strukturwandel** seit den 1970er Jahren, geprägt durch Deindustrialisierung und Globalisierung, führte zu einer wachsenden Standortkonkurrenz zwischen Stadt und Umland und zwischen Stadtregionen und geht mit einem gesellschaftlichen Strukturwandel einher, der von auseinander driftenden Einkommensverhältnissen, einer Ausdifferenzierung von Lebensstilen sowie zunehmender sozialräumlicher Segregation der Stadtgesellschaft geprägt ist.<sup>11</sup> Die Zunahme von flexibilisierten, zeitlich befristeten und prekären Arbeitsverhältnissen erfordert eine Flexibilität der Arbeitnehmer, die sich am besten in verkehrlich gut erschlossenen urbanen Lagen realisieren lässt. Die Dienstleistungs- und Wissensökonomie zieht einen Standortvorteil aus sog. „*Tacit Knowledge*“ (Implizites Wissen durch Erfahrung und Austausch, das nicht formulierbar ist) und Netzwerkstrukturen. Die neue ökonomische Struktur führt daher zur Konzentration bzw. Clusterung. Die sozialpolitische Ausrichtung der Wohnungspolitik wird im Rahmen der Standortpolitik und Wirtschaftsförderung zunehmend durch Eigentumsförderung und die Schaffung gehobener Wohnungsangebote abgelöst.<sup>12</sup>

Die **Ordnungspolitik** in einem vom Leistungs- zum Gewährleistungsstaat gewandelten System zeichnet sich durch Liberalisierung, Deregulierung und Privatisierung von vormals hoheitlichen Aufgaben aus. Die langjährige kommunale Finanzkrise seit den 1990er Jahren zwang deutsche Städte zu einer Ökonomisierung ihrer Politik. Fiskalpolitisch ist eine Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik auf die zahlungskräftige Mittelschicht vorteilhaft, um Einkommenssteuereinnahmen zu steigern sowie Zuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich über eine Steigerung bzw. Stabilisierung der Innenstadtwohnbevölkerung zu sichern. Aus diesem Grund kann ein Wandel der kommunalen Wohnungspolitik beobachtet werden, bei der die lange Zeit ausschließlich sozialpolitische Ausrichtung an Bedeutung verliert.<sup>13</sup> Dies zeigt sich auch an den stetig zurückgehenden Beständen des sozialen Wohnungsbaus in deutschen Städten.

10 ebd.: 79

11 Frey, Oliver; Koch, Florian (2011): Einführung. Die Zukunft der europäischen Stadt. In: Die Zukunft der europäischen Stadt: 13

12 Jekel, Gregor 2010, a.a.O.: 32ff

13 ebd.: 82ff

Besonders zu Zeiten der Wohnungsnot, beispielsweise nach den Weltkriegen wurde kommunale Wohnungspolitik als unerlässliches sozialpolitisches Korrektiv zum privatwirtschaftlichen Wohnungsmarkt aufgefasst. Gilt der Wohnungsmarkt hingegen als entspannt, setzt sich schnell die Auffassung durch, dass privatwirtschaftliche Akteure den Wohnungsbau effizienter umsetzen könnten und Notlagen durch Subjektförderung abzumildern seien.<sup>14</sup> Die mittelfristigen Auswirkungen des Rückzugs der Stadt Berlin aus dem sozialen Wohnungsbau zeigen sich in einer Wohnungskrise mit dem schnellsten Immobilienpreisanstieg innerhalb der letzten fünf Jahre in Deutschland und fehlenden preisregulierenden Einflussmöglichkeiten von Seiten der Wohnungspolitik.

## 2.2 STADTERNEUERUNG UND WOHNUNGSVERSORGUNG IN DEUTSCHLAND

*„Die soziale Formation der europäischen Stadt steht (an der Schwelle zum 21. Jahrhundert) auf dem Spiel und es droht die Rückkehr des 19. Jahrhunderts – zwar in einer anderen Form (...), aber es gibt doch starke Tendenzen zu einer neuen sozialräumlichen Fragmentierung der Städte.“<sup>15</sup>*

Die starke Stellung, die der fordistische Sozialstaat nach dem Ersten Weltkrieg in der Weimarer Republik hatte, sowie die sozialdemokratischen Prinzipien modernen Siedlungsbaus der 1920er Jahre bezweckten, die Wohnverhältnisse für ärmere Schichten über staatliche Förderung zu verbessern und für „breite Schichten der Bevölkerung“ ein marktfernes Wohnungssegment zu schaffen. Besonders in den Inflationsjahren nach dem Ersten Weltkrieg gewannen die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften in Deutschland zur Sicherung der Wohnraumversorgung an Bedeutung. Auch der Wiederaufbau deutscher Städte nach dem Zweiten Weltkrieg wurde nach sozialdemokratischen Prinzipien staatlich initiiert und finanziert. Die wohlfahrtsstaatliche Steuerung der Wohnraumversorgung machte eine Besonderheit der „europäischen Stadt“ des 20. Jahrhunderts aus und verhinderte die Entwicklung, die in amerikanischen Städten von den Stadtsoziologen der Chicagoer Schule beobachtet wurde:

*„Die extreme räumliche Fragmentierung nach Einkommen und sozialem Status konnte in den europäischen Städten im 20. Jahrhundert weitgehend vermieden werden.“<sup>16</sup>*

Die Berliner Stadtsoziologen Häußermann und Kapphann, die zu Beginn 2002 in einer Veröffentlichung die sich verändernde sozialräumliche Polarisierung in Berlin vor dem Hintergrund der neoliberalen Politik beschrieben, befürchteten eine „Krise der europäischen

---

14 ebd.: 130

15 Häußermann, Hartmut; Kapphann, Andreas (2002): Berlin: von der geteilten zur gespaltenen Stadt? Sozialräumlicher Wandel seit 1990. 2. Aufl. Opladen: Leske + Budrich. 13

16 ebd.: 12

Stadt“ aufgrund von der Reorganisation in der Wohnungsversorgung, durch den Verkauf kommunaler Wohnungsbestände an institutionelle Anleger, dem staatlichen Rückzug durch Deregulierung und Liberalisierung und neuen gesellschaftlichen Spaltungstendenzen auf einem sich wandelnden Arbeitsmarkt.<sup>17</sup>

Seit 2000 ist es zu einer starken Zunahme renditeorientierter internationaler Anleger gekommen, die mit der Investition in Immobilien auf den deutschen Wohnungsmärkten Gewinne akquirieren.<sup>18</sup> Dabei ist die Investition in innerstädtische Großstadtlagen am gewinnbringendsten. Seit der internationalen Finanzkrise 2008 investieren zusätzlich Privatanleger krisengebeutelter europäischer Länder verstärkt in das sichere „Betongold“ in Deutschland, vor allem in der Hauptstadt sind noch günstige Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial verfügbar. In der Mieterstadt Berlin, in der über 80% der Bewohner zur Miete wohnen, kam es dadurch zu einer Umorganisation in der Wohnraumversorgung, die zu neuen Segregationsmustern führt:

*„Marktförmiger Städtebau bringt starke und feinkörnige Segregation hervor. Wenn gleichzeitig die Bestände des sozialen Wohnungsbaus (...) abschmelzen und keine neuen mehr gebaut werden, konzentrieren sich die ‚Belegwohnungen‘ (...) an wenigen Orten in der Stadt – und so entstehen dann die neuen Armenviertel.“<sup>19</sup>*

Doch die Möglichkeiten staatlicher Steuerung waren abhängig von den zur Verfügung stehenden öffentlichen Mitteln, die zur Zeit des Fordismus und der Jahre des „Wirtschaftswunders“ die Kosten leicht decken konnten. Der Arbeitsmarkt zeichnete sich durch Vollbeschäftigung aus und konnte auch Geringqualifizierte integrieren. 1963 waren noch 49% der deutschen Erwerbstätigen in der Industrie beschäftigt, damit war der Höhepunkt der Wirtschaftswunderjahre erreicht. Der Rückgang dieser Arbeitsplätze führte Anfang der 1970er Jahre zu der Weltwirtschaftskrise.<sup>20</sup> In der Folge des Zusammenbruchs des internationalen Währungssystems von Bretton Woods 1973 ist es zu einem Internationalisierungsschub gekommen, der zu einem außerordentlichen Anstieg ausländischer Direktinvestitionen führte.

Als die öffentlichen Mittel infolge der Ölkrisen zurückgingen, begann die postfordistische Phase der Stadterneuerung, in der Stadterneuerung zunehmend privat finanziert wird und über Fördermittel und Belegungsbindungen die Wohnraumversorgung von Menschen mit geringem Einkommen über den Wohnberechtigungsschein gesichert wird.<sup>21</sup> Die Regierungskoalition auf Bundesebene aus CDU / CSU und FDP zog sich

17 ebd.: 10ff

18 Häußermann, Hartmut; Läßle, Dieter; Siebel, Walter (2008): Stadtpolitik. 1. Aufl. Frankfurt am Main: Suhrkamp: 198

19 ebd.: 200

20 ebd.: 159

21 Holm, Andrej (2006): Urban Renewal and the End of Social Housing. The Roll Out of Neoliberalism in East Berlin`s Prenzlauer Berg. In: Social Justice (3): 117

1986 aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus zurück und hob 1990 das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz auf. Seitdem waren die vormals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin verpflichtet, 4% Dividende zur Haushaltskonsolidierung an den Berliner Senat auszuschütten.

Seit den 1990er Jahren ist in fast allen europäischen Ländern ein Rückgang sozialstaatlicher Wohnungsversorgung zu beobachten, die bis dahin zu einem Kernstück europäischer Wohlfahrtssysteme gehörte und in der europäischen Stadt die starke sozialräumliche Polarisierung, wie sie in amerikanischen Städten vorkommt, mit „*gated communities*“ und „*no-go-areas*“ verhinderte. Europaweit hat sich ein neoliberales Regime im Bereich der Wohnungsversorgung durchgesetzt, das sich durch einen Ausbau der Subjektförderung und indirekter Eigentumsförderung auszeichnet sowie einem sozialen Wohnungsbau, der statt zur Versorgung „*breiter Massen*“ zur Fürsorge Benachteiligter vorgesehen ist.<sup>22</sup>

Die sozialräumlichen Handlungsspielräume der Stadtpolitik werden an private Akteure abgegeben: kommunale Wohnungen und öffentliche Räume werden immer mehr privatisiert. Die Entwicklung der Stadt wird vermehrt durch einen Renditedruck geleitet, der zu einer sozialräumlichen Entmischung führt. Städte in Deutschland können nicht autonom entscheiden, wofür sie ihre Mittel einsetzen. Sie teilen sich die Steuereinnahmen aus den wichtigsten Einnahmequellen mit Bund und Ländern, und diese bestimmen den Anteil, der den Städten und Gemeinden zusteht. Bund und Länder steuern über Zuschüsse die Entwicklung deutscher Städte. Neue Steuergesetze ließen ab 1990 die städtischen Gewerbesteuererinnahmen zurückgehen und die steigenden Sozialausgaben für einen größeren, sich in den Städten konzentrierenden, verarmten Teil der Bevölkerung waren zudem Auslöser für Finanzprobleme der Städte. Die Deregulierungs- und Wettbewerbspolitik der Europäischen Union veranlasst den Bund, den Kommunen gesetzlich Privatisierungsgebote aufzuerlegen.<sup>23</sup> In Deutschland hat sich der kommunale Wohnungsbestand seit 1996 von 3,2 Mio. Wohnungen auf etwa 2,2 Mio. Wohnungen im Jahr 2005 reduziert. Seit den 1950er Jahren wurde die Wohnungsversorgung zusätzlich über mietpreisgebundene Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus staatlich reguliert. Da diese Wohnungsbauförderung in den letzten Jahren heruntergefahren wurde, sind bis 2010 jährlich rund 100.000 Wohnungen aus der Bindung gefallen, ohne ausreichende Kompensation. Von den 4,3 Mio. Wohnungen, die seit 1956 öffentlich gefördert wurden, gab es 2010 nur noch 1,42 Mio. Sozialwohnungen des ersten Förderweges. Die sozialen Wohnungsbestände des ersten und zweiten Förderweges umfassten 2010 6%

---

22 Holm, Andrej (2011d): Wohnungsprivatisierung in Europa. Strategien, Verfahren und Auswirkungen in Großbritannien, Polen und den Niederlanden. In: Informationen zur Raumentwicklung (12): 683

23 Häußermann/Läpple/Siebel 2008, a.a.O.: 295

des Gesamtwohnungsbestandes, während in den 1980er Jahren noch 20% der Wohnungen in Deutschland Sozialwohnungen waren.<sup>24</sup>

Vor dem Hintergrund des globalen Wettbewerbs konzentriert sich die Stadtpolitik auf die Förderung von konkurrenzfähigen Strukturen; Großprojekte mit internationaler Strahlkraft werden vorangetrieben. Das Stadtmarketing gewinnt an Bedeutung, und es wird in imagebildende Großereignisse und spektakuläre Architektur investiert. Um öffentliche Mittel einzusparen und gleichzeitig hohe Investitionen in Großprojekte tätigen zu können, wird die Zusammenarbeit der Städte mit privatem Kapital im Rahmen des Public Private Partnerships (PPP) immer wichtiger.<sup>25</sup>

Die Umorganisation in der Wohnraumversorgung führt zu Gentrifizierungs- und Segregationsprozessen, weil private Wohnungsanbieter in der Regel danach streben, mit den Beständen einen möglichst hohen Gewinn zu erzielen, sodass sie am lukrativsten den Wünschen der zahlungskräftigen Mieterschaft besonders gerecht werden. Diese Mieter wollen in exklusiver Lage unter Gleichgestellten leben, sodass die Vermieter in den gehobenen Lagen verstärkt die Mieter auswählen und mehr investieren. „*Kulturelle Distanzen werden in räumliche Distanzen übersetzt.*“<sup>26</sup> Für eine kurzfristig orientierte Rendite ist es vorteilhaft, die Bestände für verschiedene Einkommensgruppen zu differenzieren, weil sich die Preise auf dem Markt aufgrund von Lage und Qualität auf der einen Seite, aber auch durch das soziale Milieu unterscheiden. Der höchste Gewinn kann in Gebieten erzielt werden, die durch ihre sozial exklusive Zusammensetzung ein besonders hohes Prestige haben. In kommunal geförderten Wohnungsbeständen ist dieser Renditedruck nicht so stark. Es kommt dort nicht zu einer Selektion, sondern zu einer Mischung der Bewohnerschaft. Der Verkauf der kommunalen Wohnungsunternehmen und der Rückgang der Sozialwohnungen führen zu zunehmender freiwilliger und erzwungener Segregation. Die endgültigen Folgen dieses Entmischungsprozesses wird man erst um das Jahr 2018 beobachten können.<sup>27</sup>

Maßnahmen der Stadterneuerung werden ebenfalls nicht mehr staatlich finanziert. In der Verwaltung werden zudem durch „*betriebswirtschaftliche Rationalität*“ Kosten eingespart. Seit 1991 wird das „*neue Steuerungsmodell*“ (NSM) zur Modernisierung der Verwaltung schrittweise in den Städten umgesetzt. Orientiert an dem „*New public management*“ aus dem angelsächsischen Raum, sollen die Staatsaufgaben reduziert werden,

24 Holm, Andrej (2011c): Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierungen in Europa. In: Belina, Bernd u.a. (Hg.): Kritische Regionalwissenschaft. Disparitäten der Stadt- und Regionalentwicklung. Münster: westfälisches Dampfboot: 214f

25 Mattisek, Annika (2008): Die neoliberale Stadt. diskursive Repräsentationen im Stadtmarketing deutscher Großstädte. Bielefeld: transcript-Verlag.

26 Häußermann/Läpple/Siebel 2008, a.a.O.: 289

27 ebd.: 292

und die verbleibenden durch privat-betriebswirtschaftliche Organisation in ihrer Effizienz gesteigert werden.<sup>28</sup>

Die vormals öffentliche städtische Marktfunktion geht durch die Einhausung in z.B. Shopping-Malls immer mehr in privatrechtliche Räume über. In diesen privatrechtlichen Räumen gelten die Hausordnungen, die unter anderem regeln können, für wen der Raum zugänglich ist, wie sich dort zu verhalten ist und welche Kleidung zu tragen ist. Überwachungskameras werden allgegenwärtig und schränken die Anonymität der Nutzer ein. Die städtischen Einkaufszentren werden zunehmend Orte des Konsums, in denen weniger Kaufkräftige ausgeschlossen werden. Die Mall steht unter der Kontrolle eines alles bestimmenden Akteurs, der dem Ziel der Profitmaximierung folgt.

Durch die Gründung von Business Improvement Districts (BID) sollen Einkaufsstrassen, vor dem Hintergrund ihrer zunehmenden Konkurrenz mit überdachten Einkaufspassagen, aufgewertet werden. Einzelhändler und Grundstückseigentümer im District bilden eine Finanzierungs-Gemeinschaft zur Aufwertung und zum Management des Bereichs. Sie haben die gesetzliche Legitimation, sich um Ordnung und Sauberkeit zu kümmern, und erhalten so weitgehende private Eingriffsmöglichkeiten in öffentliche Räume, die zu Exklusion von Menschen mit unerwünschten Verhaltensweisen und weniger Möglichkeiten zum Konsum führen kann.<sup>29</sup>

### 2.3 WOHNUNGSVERSORGUNG IN (WEST-) BERLIN SEIT DEM ENDE DES 2. WELTKRIEGS

In diesem Abschnitt wird die Wohnungspolitik in (West-)Berlin und das sich wandelnde Planungs- und Beteiligungsverständnis seit der Zeit des Wiederaufbaus in den Nachkriegsjahren bis heute beschrieben.

#### 2.3.1 VOM WIEDERAUFBAU...

Das durch den Zweiten Weltkrieg oberirdisch zu 40 % und unterirdisch zu 10 % zerstörte Berlin wurde von den Planern im Magistrat als Chance gesehen, die hygienischen Missstände in den Wohnquartieren der engen Industriestadt nun endgültig zu beseitigen, für die der große Vorreiter Eugène Haussmann im Paris des 19. Jahrhunderts noch Häuser abreißen ließ. Nun konnte das, was der Stadtplaner Hobrecht in seinem Plan für die äußeren Berliner Mietskasernen vorsah, auch in der Innenstadt fortgesetzt werden, erweitert um die sozialen Ideen des neuen Bauens, wie sie in den 1920er Jahren entwickelt wurden.

---

28 ebd.: 295

29 ebd.: 301ff

„Was Eugène Haussmann (...) hat abreißen lassen, haben in Berlin die Bomben bewirkt, nur natürlich nicht überall so, wie es die raumgreifende Planung braucht. Weitere Abrisse werden notwendig sein.“<sup>30</sup> So die damalige Auffassung.

Von vormals 980.000 Wohnungen auf West-Berliner Gebiet sind 1945 mit 638.000 Wohnungen etwa zwei Drittel bewohnbar. „Berlin ist somit eine der am meisten zerstörten Städte des Zweiten Weltkrieges.“<sup>31</sup> 1945 fehlt es an Geld und Baumaterial für den Wiederaufbau, Banken werden geschlossen und Konten enteignet. In den ersten Nachkriegsjahren zwischen 1945-1948 werden daher provisorische Maßnahmen zum Schutz der Gebäude vor weiterem Verfall in Selbsthilfe von „Trümmerfrauen“ getroffen, um die Kriegszerstörungen zu lindern. Zunächst werden die Einschusslöcher und Fensteröffnungen der beschädigten Gebäude mit Schutzabdeckungen, Notdächern und Brettern geschlossen.<sup>32</sup>

Nach der Spaltung der Stadt 1949 wird West-Berlin als „Schaufenster des Westens“ zur Frontstadt des beginnenden Kalten Krieges. West-Berlin, vom historischen Zentrum der Stadt abgetrennt, hat seine ökonomische Basis verloren, Dienstleistungen sind abgewandert. Vor dem Krieg war Berlin die größte Industriestadt und Dienstleistungszentrum Deutschlands. Die Arbeitslosenquote lag 1949 bei über 30 %. Für den Wiederaufbau konnte daher aufgrund des „politischen Risikos“ kein privates Kapital mobilisiert werden. Ab 1950 wird er aus Mitteln des Marshallplans gefördert und später über Bundesmittel als Repräsentationsstadt großzügig bezuschusst.<sup>33</sup>

Mit dem ersten Wohnungsbaugesetz vom April 1951 wurde der Wiederaufbau forciert und der soziale Wohnungsbau begründet. Die umfassenden degressiven amerikanischen und schrittweise von bundesdeutschen ersetzten Subventionen in die Frontstadt des Westens ermöglichten einen starken Einfluss der Berliner Politik in die Wohnraumversorgung: 1953 wurden 79,7% der Baukosten mit öffentlichen Mitteln finanziert, und so wurde ein großer Anteil an Sozialwohnungen mit festgesetzter günstiger Miete in Großsiedlungen errichtet. Einen frei finanzierten Wohnungsbau gab es so gut wie nicht, auch die Mietpreise für Altbaubestände wurden über Mietpreisbindung, behördliche Wohnungszuteilung und besonderen Mieterschutz gesteuert. Die Kriegszerstörungen wurden als Chance gesehen, das „neue Gesicht Berlins“ in „gelockerter Anordnung“ und von „Licht, Luft und Sonne“ durchflutet entstehen zu lassen.<sup>34</sup> Das städtebauliche Leitbild

30 Zit. nach Bodenschatz, Harald; Flierl, Thomas (Hg.) (2010): Berlin plant. Plädoyer für ein Planwerk Innenstadt Berlin 2.0. 1. Aufl. Berlin: Theater der Zeit: 14

31 Bodenschatz, Harald; Heise, Volker; Korfmacher, Jochen (1983): Schluss mit der Zerstörung? Stadterneuerung und städtische Opposition in West-Berlin, Amsterdam und London. 1. Aufl. Giessen: Anabas: 20

32 ebd.: 20

33 ebd.: 23

34 ebd.: 24

einer „organischen“ nach Wohn-, Gewerbe- und Freizeitnutzungen gegliederten und in „Nachbarschaften“ aufgelockerten Stadt ließ sich in durchgrüntem und überschaubarem Siedlungen umsetzen, die ihr Vorbild in den heute als Weltkulturerbe ausgezeichneten Berliner Siedlungen der Weimarer Republik hatten. Aufgrund der schlechten wirtschaftlichen Lage war die Wohnungsarchitektur der 1950er Jahre eine „Knappheitsarchitektur“, verhalf aber den Wohnungsmangel in West-Berlin effektiv zu mindern: zwischen 1949 und 1961 wurden 207.000 Wohnungen, davon 90% Sozialwohnungen errichtet. 39% des Wohnungsneubaus zwischen 1950 und 1961 wurden von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften realisiert, der Rest von überwiegend nicht-institutionellen privaten Bauherren.<sup>35</sup>

1954 wurden die Förderungsbestimmungen für den sozialen Wohnungsbau ergänzt. Danach sollten „nur noch Bauvorhaben gefördert werden, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und in der Erschließung und Auflockerung den Zielsetzungen neuzeitlichen Städtebaus entsprechen“.<sup>36</sup>

Der Anteil der gemeinnützig bewirtschafteten Wohnungen nahm seit der Weimarer Republik über das große Engagement gemeinnütziger Wohnungsbauunternehmen im sozialen Wohnungsbau im West-Berlin der 1950er Jahre bis Mitte der 1970er Jahre zu. Ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand betrug 1950 14%, 1961 knapp 20% und 1975 25%. Die meisten gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften waren Kapitalgesellschaften. Von den fünf größten gemeinnützigen Baugesellschaften West-Berlins – GSW, GEHAG, Gewobag, GAGFAH und DeGeWo – wurden zwischen 1952 und 1961 59% der gemeinnützigen Wohnungen, bzw. 24% aller West-Berliner Wohnungen errichtet. Sie besaßen in den 50er Jahren mehr als die Hälfte der „gemeinnützigen“ Wohnungen und ungefähr ein Zehntel des West-Berliner Gesamtwohnungsbestandes. Aufgrund der beschränkten finanziellen Leistungskraft ihrer Mitglieder konnten die Genossenschaften in dieser Zeit im Vergleich zu den Wohnungsbaugesellschaften weniger bauen, sie errichteten zwischen 1950 und 1961 ein Fünftel der gemeinnützigen Neubauwohnungen, sodass ihr Anteil am „gemeinnützigen Wohnungsbestand“ von 27% auf 24% zurückging. Der Anteil der Genossenschaftswohnungen am Gesamtwohnungsbestand stieg dennoch von 3,8% auf 4,7%.<sup>37</sup>

Ein wichtiges Ziel war außerdem der „autogerechte“ Ausbau der Stadt und damit der Bau eines innerstädtischen Autobahnnetzes. 1958 wurde der erste Autobahnabschnitt, 1,8 km lang zwischen Halenseestraße und Hohenzollerndamm, eröffnet. Zur Verwirklichung des modernen städtebaulichen Leitbildes wurden große zusammenhängende

---

35 Hanauske, Dieter (1993): Die Berliner Wohnungspolitik in den 50er und 90er Jahren. Aus der Geschichte lernen? Berlin: Berlin-Verl. Spitz.: 9ff

36 Heise, Winkel 1954. Zit. nach Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 25

37 Hanauske 1993, a.a.O.: 16f

Flächen benötigt, die aufgrund der kleinteiligen Eigentumsverhältnisse in der Innenstadt nur über langwierigen und teuren Aufkauf durch gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften hergestellt werden könnte. Seit 1954 wurden daher zunehmend Hochhaus-siedlungen an der städtischen Peripherie gebaut.<sup>38</sup>

### 2.3.2 ...ÜBER „FLÄCHENSANIERUNG“...

In den 1960er Jahren änderte sich das städtebauliche Leitbild hin zur „Urbanität durch Dichte“ zahlreiche periphere Großsiedlungen entstanden: beispielsweise das Falkenhagener Feld ab 1963 in Spandau oder die später in „Gropiusstadt“ umbenannte Großsiedlung in Neukölln oder das Märkische Viertel. Die Bauwirtschaft diente innerhalb der Konjunkturpolitik zur Bekämpfung der Strukturschwäche West-Berlins und wurde Anfang der 1960er Jahre zu einem stark subventionierten „Schlüsselgewerbe“.<sup>39</sup>

Nach vorherrschendem modernen städtebaulichen Leitbild sollte auch die überkommene Gründerzeitbebauung und damit einhergehend ihre „veraltete Sozialstruktur“, wie Zapf 1969 in einer Untersuchung über das Sanierungsgebiet Wedding-Brunnenstraße urteilt, erneuert werden. In den Westberliner Sanierungsgebieten wurde die „Verslumung“ durch den – im Vergleich zu den übrigen West-Berliner Stadtteilen – überproportionalen Wegzug jüngerer erwerbstätiger Bevölkerung befürchtet.<sup>40</sup> Der damalige Bause-nator begründete die Sanierung mit den „unwürdigen Verhältnissen“ in den Sanierungsgebieten. Die Bewohner der gründerzeitlichen Innenstadtgebiete hätten „ebenfalls ein Recht auf eine sonnige Wohnung, auf ein Badezimmer, auf einen grünen Hofraum und auf Spielplätze für ihre Kinder.“<sup>41</sup>

Die „Abrissanierung“ mit anschließendem Neubau wurde von gemeinnützigen, überwiegend im kommunalen Besitz befindlichen, Wohnungsbauunternehmen durchgeführt und finanziert. Die Kommunalverwaltung übernahm dabei eine koordinierende und kontrollierende Funktion mit weitreichenden Einflussmöglichkeiten auf die Sanierungsdurchführung.<sup>42</sup> In den 1960er Jahren war Vollbeschäftigung erreicht, und die Berliner Wirtschaft expandierte. Absatzförderungen und Einkommenssteuerermäßigungen sollten den Konsum ankurbeln, und über „investitionspolitische Instrumente“ sollte das „Berlin-Risiko“ abgemildert werden, das sich aus der unsicheren politischen Lage Berlins nach dem Mauerbau ergab, und die Investition in die Stadt für private Investoren

38 Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 26f

39 Bernt, Matthias (2003): Rübergeklappt. Die „behutsame Stadterneuerung“ im Berlin der 90er Jahre. 1. Aufl. Berlin: Schelzky & Jeep: 33

40 SenBauWohn 1964 Zit. nach Sticks, Anja (2003): Wohngebietserneuerung unter Einbindung der Bewohner. Veränderungsprozesse in dem Berliner Sanierungsgebiet Köpenick-Oberschöneweide. Opladen: Leske + Budrich: 44f

41 Zit. n. Bernt 2003, a.a.O.: 34f

42 Bernt 2003, a.a.O.: 35

attraktiver werden.<sup>43</sup> Nach dem Berlin-Hilfe-Gesetz von 1962 konnten Beteiligungen an Bauvorhaben in West-Berlin als Sonderabschreibungen von der Einkommenssteuer abgesetzt werden. Es wurden neue Abschreibungsgesellschaften gegründet, die mit dem Geld privater Anleger und Steuersparer in den Berliner Wohnungsbau investierten. Der freifinanzierte Mietwohnungsbau, der über Steuerabschreibungen finanziert werden konnte, trat seitdem neben den sozialen Wohnungsbau. 1964 beträgt der Anteil an freifinanzierten Wohnungen am Gesamtwohnungsbau 7,7%, 1965 12,4% und 1968 schon 28,1%.<sup>44</sup>

Nach dem ersten Stadterneuerungsprogramm von 1962 wurden die Ziele einer „*städt-ebaulichen Umstrukturierung*“ mit geordneter Nutzungstrennung und besseren Wohn- und Lebensbedingungen in durchgrüntem und aufgelockerten Wohngebieten sowie eine „*Neuordnung (... der) in Zukunft notwendigen Schnellverkehrsstraßen und sonstigen Verkehrsplanungen*“ angestrebt.<sup>45</sup>

Um die Kosten zu senken, wurde ein neuer Fokus des Wohnungsneubaus auf gut erschlossene Innenstadtquartiere gelegt, wodurch „*die erste Abriß- und Neubauwelle in die alten Stadtquartiere (ein-)brach*“.<sup>46</sup> Da der „*bürokratische und technische Apparat der Bauindustrie*“ noch auf die Anforderungen des nachkriegsmodernen Städtebaus, d.h. die Bebauung freier Flächen, eingestellt war, wurden auf den bereits bebauten Flächen die Voraussetzungen geschaffen, wie sie auf kriegszerstörten oder suburbanen Freiflächen herrschten.

Mit der Stadterneuerung wurden Wohnungsbaugesellschaften als Sanierungsträger beauftragt, die bei einer Flächensanierung nach einem idealtypischen Ablaufschema vorzugehen hatten:

1. Erwerb der Grundstücke
2. Informieren der Mieter und Ermittlung ihrer Wünsche für die Ersatzwohnung
3. Bauabschnittsweise Entmietung der Wohnungen
4. Abräumen der Altbausubstanz
5. Neubebauung
6. und Belegung der neu geschaffenen Wohnungen.

Nach dem West-Berliner „*Unternehmerträgermodell*“ wurde das Sanierungsverfahren nach privatwirtschaftlichen Kalkülen ausgeführt, während im übrigen Bundesgebiet meist treuhänderische Träger eingesetzt wurden.<sup>47</sup>

---

43 Albrecht, Christoph (1979): Wirtschaftspolitik in Berlin.: 21

44 Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O. : 28

45 SenBauWohn 1964. Zit. nach Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 83

46 Laurisch, Bernd (1981): Kein Abriß unter dieser Nummer (Werkbund-Archiv, 7: 14

47 Stichs, Anja 2003 a.a.O. : 44

Infolge der Flächensanierung wurden die angestammten Bewohner in der Regel in die Neubausiedlungen – wie das Märkische Viertel, das Falkenhagener Feld oder die Gropiusstadt – umgesetzt, ein Verbleib dieser Mieter war kein Ziel der Abrissanierung.<sup>48</sup>

Im Städtebauförderungsgesetz war verankert, dass „*unrentierliche Kosten*“ in Sanierungsgebieten von der öffentlichen Hand erstattet würden, dazu zählten die Entmietung, der Abriss und die Freimachung der Grundstücke, sowie 70% der durch die Spekulation hochgetriebenen Grundstückspreise.<sup>49</sup>

Am 5.6.1961 begann die innerstädtische „*Abrissanierung*“ mit der ersten Sprengung eines bis zuletzt bewohnten Wohngebäudes. 101 Wohnungen wurden abgerissen und durch 45 neue Wohneinheiten ersetzt.<sup>50</sup> Die „*Mitwirkung der Betroffenen*“ ging nach den „*Richtlinien für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen*“ vom 12.12.1961 nicht über die Stufe der Information hinaus, d.h. über die umfassende Information sollte eine Akzeptanz für die Sanierungsmaßnahmen geschaffen werden und eine Zustimmung zur Auflösung des Mietvertrags und zum Umzug erreicht werden. Die Richtlinien berücksichtigten fast ausschließlich die Probleme der Eigentümer. Die Betroffenen konnten allerdings nicht eigene Forderungen an die Maßnahmen stellen; da die Wohnverhältnisse in den West-Berliner Sanierungsgebieten als rückständig erachtet wurden, ging man nicht davon aus, dass dieses nötig wäre. Es wurden Broschüren verteilt, Ausstellungen organisiert und Stadtrundfahrten durch die Sanierungs- und Neubaugebiete angeboten.<sup>51</sup>

„Über Sanierungs- und Modernisierungsprogramme werden ganze Bevölkerungsgruppen aus ihren Wohnbezirken umgesetzt oder vertrieben.“<sup>52</sup>

Die staatlichen Programme, die sich erstmals auch an „*Spekulanten*“ und Abschreibungsgesellschaften richteten, prämierten den Abriss günstigen Wohnraums und die Neubebauung durch sozialen Wohnungsbau mit höheren Mietpreisen.<sup>53</sup>

Das Vorgehen in Berlin war exemplarisch für die Zeit, die in der deutschsprachigen Planungstheorie als Phase der „*Entwicklungsplanung*“ bezeichnet wird. Die 1960er Jahre waren von einer „*Planungseuphorie*“ bestimmt, mit der Auffassung, der „*Planer als Experte*“ könne die Städte über umfassende Pläne ordnen, und zukunftsfähige, nutzungs-

48 ebd.: 44f

49 Laurisch 1981, a.a.O. : 14

50 Geist, Johann Friedrich; Kürvers, Klaus (1989): 1945-1989. Eine dokumentarische Geschichte der Ausstellung „Berlin plant/Erster Bericht“ 1946 und der Versuche, auf den Trümmern der Hauptstadt des Großdeutschen Reiches ein NEUES BERLIN zu bauen, aus dem dann zwei geworden sind. München: Prestel: 530

51 Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 32

52 Riese, Horst (1981): Wohnen in Berlin. In: Ingrid Müller-Münch, Wolfgang Proisinger, Sabine Rosenblatt und Linda u.a Stibler (Hg.): Besetzung. Weil das Wünschen nicht geholfen hat : Köln, Freiburg, Gorleben, Zürich und Berlin. Orig.-Ausg. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt: 104

53 ebd.: 104

getrennte, verkehrsgerechte Städte mit Licht, Luft, und Sonne errichten. Die Einflussmöglichkeiten des Planers wurden hochgeschätzt, und es wurde angenommen, dass Probleme durch den Wissenschaftler rational erfassbar seien. Der Planer war als „*Arzt der erkrankten Stadt*“ angesehen, der über objektivierbare Verfahren, wie der Kosten-Nutzen-Analyse, die besten Handlungsalternativen ermitteln könne. Eine weitgehendere Beteiligung wurde daher nicht als notwendig erachtet.

Die Verabschiedung des Bundesbaugesetzes 1960 markierte einen Wandel im Planungsverständnis. Zum ersten Mal wurde jedem Interessierten das Recht eingeräumt, zu einem Plan Anregungen und Kritik zu äußern. Bis dahin waren Planungen lediglich mit den direkt betroffenen Grundstückseigentümern abzustimmen.<sup>54</sup> Vor 1960 hatte der Planer die Aufgabe, den rechtlichen Rahmen für städtebauliche Entwicklungen zu setzen. Danach wurden auch soziale und wirtschaftliche Aspekte der Stadtentwicklung verstärkt berücksichtigt und mit einer integrierten Entwicklungspolitik räumliche, soziale und ökonomische Problemfelder in einem Zusammenhang gelöst.<sup>55</sup>

Mit der Regierungserklärung von Willy Brandt vom 18.3.1963 begann eine „*Phase heftiger Kontroversen*“. Das erste Sanierungsprogramm für West-Berlin mit acht innerstädtischen Sanierungsgebieten in den Bezirken Charlottenburg, Kreuzberg, Neukölln, Schöneberg, Tiergarten und Wedding wurde angekündigt, das drei Sanierungsstufen vorsah:

1. Sanierungsstufe: Ersatzwohnungsbau
2. Sanierungsstufe: Abriss überalterter Häuser und
3. Sanierungsstufe: „*Neubau nach modernen städtebaulichen Vorstellungen.*“<sup>56</sup>

In 10-15 Jahren sollten in den Sanierungsgebieten rund 43.000 Wohnungen abgerissen, 24.000 neu errichtet und 10.000 modernisiert werden.

„*Die Jahre 1963 und 1964 waren in vieler Hinsicht von besonderer Bedeutung für den Städtebau nicht nur für Berlin, sondern auch der Bundesrepublik Deutschland.*“ Der Flächensanierung standen „*erstmal einige Mahner gegenüber*“, und innerhalb neuartiger Methoden wurde „*der Anschein erweckt, gestalterische, soziale, technische und ökonomische Aspekte der Stadterneuerung integrieren zu können.*“<sup>57</sup>

Doch mit dem ersten Bericht über Stadterneuerung in Berlin vom 9.6.1964 wurde die Abrissanierung nach zwei Sanierungsformen forciert:

---

54 Schönwandt, Walter L. (2002): *Planung in der Krise? Theoretische Orientierungen für Architektur, Stadt- und Raumplanung.* Stuttgart: Kohlhammer: 13ff

55 Albers, Gerd (1993): *Regionale Nachhaltigkeit durch interkommunale Kooperation.* In: *Raumforschung und Raumordnung* Bd. 56, H. 5/6, S. 443-448

56 Geist 1989, a.a.O: 596

57 Bodenschatz, Harald; Lemburg, Peter (2009): *Berlin und seine Bauten.* Berlin: DOM Publishers.: 288

1. Flächensanierung: Totalabriss der bestehenden Gebäude und Neubebauung „als beste Möglichkeit, einen höchstmöglichen Effekt zu erzielen“. <sup>58</sup>

2. Entkernung: Abriss der Hinterhofbebauung und Komplettierung bzw. Modernisierung der erhaltenen Gebäudesubstanz (in besonderen Fällen).

Die Entkernung war nur für Wohnblöcke mit besonderen städtebaulichen Qualitäten vorgesehen, da sie als ineffizient und unrentabel angesehen wurde und ein Totalabriss die als zeitgemäß erachtete Neubebauung ermöglichte.<sup>59</sup>

Der Bericht über Stadterneuerung bezog sich auf eine Untersuchung von 1961, die die ungefähre Anzahl sanierungsbedürftiger Wohnungen von 430.000 ermittelte und die bis 1920 gebauten Altbauwohnungen je nach Baualter in vier Dringlichkeitsstufen einteilte. Demnach sollten nochmals fast so viele Wohnungen, wie im 2. Weltkrieg in Berlin zerstört wurden, saniert und in den meisten Fällen abgerissen werden. Es wurden keine Substanzuntersuchungen durchgeführt, sondern die Sanierungsbedürftigkeit nur nach Baualter festgesetzt.<sup>60</sup> 56.000 Wohnungen der ersten und zweiten Dringlichkeitsstufe, d.h. vor 1885 errichtet, sollten im Rahmen des ersten Sanierungsprogramms abgerissen werden. Davon waren 140.000 Bewohner sowie viele Betriebe und Kleingewerbe betroffen, die die typische „Kreuzberger Mischung“ ausmachten. Die Kleingewerbetreibenden waren sowohl auf die günstigen Mieten als auch auf die gewachsenen Vernetzungsstrukturen angewiesen. Der Regierende Bürgermeister Willy Brandt versuchte im Dezember 1964 die besorgten Betroffenen zu beruhigen, indem er die Gründung einer Förderungsgesellschaft ankündigte, die sich für eine behutsame Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen einsetzen sollte, und prägte dadurch den Begriff „behutsame Stadterneuerung“. Dennoch wurden zwischen 1964 und 1965 8.585 Wohnungen abgerissen.<sup>61</sup>

Das Gutachten des Architekten Werner March und der Soziologin Ilse Balg zur „Umsetzung von Gewerbebetrieben im Sanierungsgebiet Kreuzberg“ leistete einen „Anstoß zur Verbreiterung des Widerstandes“ mit dem im Januar 1965 veröffentlichten Zwischenbericht. Dort empfahlen sie trotz Entkernung und Modernisierung den Erhalt der ausgeprägten Mischung zwischen Arbeiten und Wohnen in Kreuzberg. Durch eine „gesunde Durchmischung“ solle die „Atmosphäre“ und damit die „bindende nachbarschaftspflegende Kraft der geschlossenen Bauweise“ erhalten werden.<sup>62</sup> Dadurch wurde die Entwicklung zur modernen Stadt, zu der Berlin mit ihren „Zellen“ unterschiedlicher Nutzung werden sollte, erneut infrage gestellt. Die Kahlschlagsanierung wurde allerdings unbehelligt weiterge-

58 zit. nach Geist 1989, a.a.O.: 596

59 Stichs 2003, a.a.O.: 42f

60 Geist 1989, a.a.O.: 596

61 ebd.: 597

62 Zit. nach Bodenschatz, Harald; Lemburg, Peter (2009): Berlin und seine Bauten. Berlin: DOM Publishers.: 288

führt, bis sich ein breiterer Widerstand gegen die Flächensanierung ausgehend von der 1968er-Studentenbewegung entwickelte.<sup>63</sup>

Der für die großflächige Abrissanierung und Neubebauung notwendige Grundstückserwerb großer zusammenhängender Flächen durch einen Sanierungsträger geriet Ende der 1960er Jahre ins Stocken, weil die Privateigentümer einen Verkauf ablehnten oder Ersatzflächen zum Grundstückstausch nicht mehr verfügbar waren. Dadurch verzögerte sich die Neubebauung, und das ursprüngliche Ziel, die Sanierungsgebiete in 10-15 Jahren zu erneuern, konnte nicht mehr erreicht werden, da erst die Hälfte der benötigten Flächen aufgekauft wurden. Die sich verzögernde Neubebauung ging einher mit sich verschlechternden Wohnbedingungen in den Quartieren, die von leer stehenden Gebäuden nach der Entmietung sowie abgeräumten Brachflächen geprägt waren. Der noch bewohnte Altbaubestand verfiel infolge der sich hinauszögernden Sanierungserwartung. In diesen sich entleerenden Gebieten blieben nur ärmere Bevölkerungsschichten zurück, die sich die höheren Mieten in den Neubaugebieten nicht hätten leisten können. Hinzu kam, dass die Sanierungsträger die frei werdenden Altbauwohnungen befristet an Arbeitsmigranten vermieteten.<sup>64</sup>

Die Mieter, die aufgrund bevorstehender Sanierung der Häuser umgesetzt werden mussten, sich aber nicht die höheren Mieten in den Sozialwohnungen der neuen Großwohnsiedlungen leisten wollten oder konnten, wurden bestenfalls in Neubauwohnungen oder sanierten Wohnungen im selben Quartier untergebracht. Da diese Bestände allerdings nicht ausreichten, wurden viele als Zwischenlösung in unsanierte Altbauten späterer Bauabschnitte versetzt. Diese Umsetzungspolitik geriet Mitte der 1970er Jahre in die Krise und führte zur Verweigerung der Umsetzung durch die Mieter sowie zu deren Politisierung.

Durch das 1971 verabschiedete Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) wurde das durch Willy Brandt in seiner Regierungserklärung vom 28.10.1969 verkündete neue Demokratie- und Beteiligungsverständnis – „*Wir wollen mehr Demokratie wagen. Mitbestimmung, Mitverantwortung in den verschiedenen Bereichen unserer Gesellschaft werden eine bewegende Kraft der kommenden Jahre sein*“<sup>65</sup> – auch in der Stadtplanung gesetzlich mit den Vorgaben zur „*Erörterung mit den unmittelbar Betroffenen*“ vorgesehen.<sup>66</sup>

---

63 Geist 1989, a.a.O.: 598f

64 Sticha 2003, a.a.O.: 46ff

65 Zit. Nach Bischoff, Ariane; Selle, Klaus; Sinning, Heidi (2005): Informieren, Beteiligen Kooperieren. Kommunikation in Planungsprozessen; eine Übersicht zu Formen, Verfahren, Methoden und Techniken. 2. Aufl. Dortmund: Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur: 27

66 ebd.:46ff

Die Probleme der Stadt „stellen heute ein Gewirr von sich gegenseitig beeinflussenden Problemfeldern dar, die einzeln und isoliert nicht sinnvoll angegangen werden können.“<sup>67</sup>

Die „Planungseuphorie“ wandelte sich mit der Ölkrise und des vom Club of Rome 1972 veröffentlichten Berichts zu den „Grenzen des Wachstums“ in den 1970er Jahren zu einem Pessimismus mit der Erkenntnis, dass die umfassenden Probleme der nachhaltigen Stadtplanung „böartig“ seien und nicht mehr als „optimal“ und „pragmatisch“ lösbar angesehen werden können.<sup>68</sup> Die zukünftige nachhaltige Entwicklung könne daher nicht allein von rationalen Expertenentscheidungen bestimmt werden. Die interdisziplinäre Zusammenarbeit unter Einbeziehung der Betroffenen innerhalb integrierter Stadtentwicklungsstrategien, die die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – soziale, ökologische und wirtschaftliche Politikbereiche – zusammen bearbeiten, gewann seitdem an Bedeutung.<sup>69</sup>

Die Planungswissenschaft entstand, um die vormals von Architekten übernommenen baulich orientierten Zielsetzungen des Städtebaus durch interdisziplinäre generalistische Kenntnisse um eine Politik des sozialen Ausgleichs und der Stadtökologie zu ergänzen. Das StBauFG schrieb vor, die für die Bewohner nachteiligen Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen vorab zu prognostizieren und zur Vermeidung dieser einen verbindlichen Sozialplan zu erarbeiten, der während des Sanierungsverlaufs kontinuierlich fortgeschrieben werden sollte.

Ab dem 29.7.1972 galt das Bundesgesetz für die seitdem 23 Berliner Sanierungsgebiete; durch die förmliche Festlegung von vorherigen Einzelsanierungsmaßnahmen war die Zahl angestiegen. Zunächst änderte sich nicht viel an der Sanierungspraxis, die nach StBauFG festgeschriebenen städtebaulichen und sozialen Untersuchungen wurden im fortgeschrittenen Sanierungsverlauf nicht wiederholt, um ggf. getroffene Zielsetzungen an neue Erfordernisse anpassen zu können und einen Sozialplan aufzustellen. Parallel dazu wurden weitere Altbauquartiere als Untersuchungsbereiche vorgesehen, die nach den Vorgaben des StBauFG für die Sanierung über städtebauliche und soziale Bestandsaufnahmen vorbereitet werden sollten.

Als die Mittel des West-Berliner Kommunalhaushalts infolge der sich verschlechternden weltwirtschaftlichen Lage nach der Ölkrise 1973/74 zurückgingen, sodass auch für die Sanierung weniger Gelder zur Verfügung standen, setzte ein Diskurs über stadtplanerische Leitbilder ein.

67 Club of Rome, 1985; Zit. n. Hämer, Hardt-Walther (1987): Kreuzberg heißt Wohnen. In: Dankwart Guratzsch (Hg.): Das neue Berlin. Konzepte der Internationalen Bauausstellung 1987 für einen Städtebau mit Zukunft. Berlin: Gebr. Mann : 44

68 Schönwandt 2002, a.a.O.: 13ff

69 Albers, Gerd (2006): Zur Entwicklung des Planungsverständnisses: Kontinuität und Wandel. In: Selle, K.: Zur Räumlichen Entwicklung beitragen. Konzepte. Theorien. Impulse. Dortmund.43-55.

Der 1973 vom Senator für Bau- und Wohnungswesen herausgegebene Berlin-Atlas zu Stadtbild und Stadtraum mit seiner „Bestandsaufnahme der erhaltenen historischen Stadtelemente“ von Josef Paul Kleihues zu zwei Gebieten in Kreuzberg und Charlottenburg war ein wichtiger Schritt zur Abkehr von der bisherigen Sanierungspraxis mit der Forderung, „das Tabu ‚Gründerzeit‘ zu durchbrechen und den ästhetischen und baugeschichtlichen Stellenwert des Berliner Stadtbildes zu erkennen und die räumlichen und visuellen Qualitäten von Baustrukturen systematisch zu erfassen.“<sup>70</sup>

Die Ergebnisse in den ersten Neubauabschnitten West-Berlins in den Sanierungsgebieten Wedding-Brunnenstraße und Kreuzberg-Kottbusser Tor wurden kritisch betrachtet und die Qualitäten der gründerzeitlichen Stadtviertel sukzessive rehabilitiert.

Da die staatlich gesteuerte Sanierungspolitik die betroffenen Bewohner und Gewerbetreibenden nicht vor Verdrängung schützte, beziehungsweise diese sogar beförderte und die Betroffenenbeteiligung nur der Akzeptanzschaffung ohne Mitspracherechte diente, „entwickelt sich seit etwa 1973 eine breitere städtische Opposition gegen die Stadterneuerungspolitik, (...) (die) politisch von Organisationen oder Einzelpersonen der 1968er-Bewegung dominiert und erstmals von Teilen der alteingesessenen Quartiersbewohner und Gewerbetreibenden getragen, nicht aber – und das ist bis heute ein zentrales Problem der städtischen Opposition – von den in- zwischen in den Stadterneuerungsgebieten lebenden Ausländern.“<sup>71</sup> In den Sanierungsgebieten gründeten sich zahlreiche Mieterinitiativen, die Mitspracherechte bei den Planungsprozessen beanspruchten. Sie forderten den Verbleib aller Mieter im Quartier und geringe Mietsteigerungen infolge der Sanierung.<sup>72</sup>

1974 trat das zweite Stadterneuerungsprogramm in Kraft, mit dem Stadterneuerungsaktivitäten in West-Berlin ausgeweitet wurden. Die Sanierungsgebiete des zweiten Sanierungsprogramms wurden grundstücksweise kleinteiliger entwickelt. Private Abschreibungsgesellschaften wurden neue Akteure der Stadterneuerung und als GmbH & Co. KG Sanierungsträger gemäß §34 STBauFG als Vertragspartner der Stadt Berlin. Einfache, umfassende und durchgreifende Modernisierungen waren eine Alternative zum Abriss. Damit kam es zu einer Abkehr von der Kahlschlagsanierung und einer Einbeziehung der nach Bundesgesetz festgeschriebenen Beteiligungsverfahren.<sup>73</sup>

Da es, wie im zwölften Bericht über Stadterneuerung 1975 konstatiert, „zunehmend Schwierigkeiten“ bei der Umsetzung der sanierungsbedingten Mieter gibt, weil der „Trend zur bezugsfertigen Neubauwohnung (...) nachgelassen hat“ und sich die Mieter verstärkt gegen Mietpreissteigerungen und Verdrängung wehren, werden seit 1974 Mit-

---

70 Senator für Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) 1973. Zit. Nach Bodenschatz u.a. 2009, a.a.O.: 413

71 Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 48

72 Stichs 2003, a.a.O.: 50ff

73 Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 40

wirkungsmöglichkeiten für Betroffene erschlossen. So können erstmals Mietervertreter des Sanierungsgebietes Kreuzberg-Kottbusser Tor bei Planungsausschüssen des Bezirks mitwirken. Auch die Wohnungsbaugesellschaft Neue Heimat hat für ihre Sanierungsgebiete Mieterbeiräte zur Mitwirkung beim Sanierungsgeschehen eingerichtet.<sup>74</sup>

Im Jahr des europäischen Denkmalschutzes von 1975 nimmt West-Berlin als Beispielstadt für die Revitalisierung einer Großstadt des 19. Jahrhunderts unter dem Motto *„Eine Zukunft für die Vergangenheit“* teil. Dies markiert das Ende der Kahlschlagsanierung mit den neuen Zielen eines Erhalts des *„historischen Stadtkerns“* sowie des Erhalts eines *„vertretbaren Maximums an Altbausubstanz“*.<sup>75</sup> Doch bevor die neuen städtebaulichen Leitbilder endgültig als Leitsätze des Städtebaus der IBA ab 1982 in die Realität umgesetzt wurden, wurde die Praxis der Kahlschlagsanierung fortgesetzt.

Eine wirkliche Wende der Sanierungspolitik markierte die gesellschaftliche Auseinandersetzung um den Block 118 im Sanierungsgebiet Charlottenburg-Klausener Platz, bei dem auch ein erheblicher Teil der Hinterhausbebauung erhalten blieb. *„Dieses von Hardt-Waltherr Hämer verantwortete Konzept ist im Rahmen erheblicher Konflikte gegen die offizielle Senatspolitik und gegen den Sanierungsträger, der Neuen Heimat, durchgesetzt worden.“*<sup>76</sup>

1976 wird auf dem 4. Europarats-Symposium in Berlin kritisch auf die Ergebnisse der West-Berliner Stadterneuerung zurückgeblickt: Untersuchungen in Kreuzberg hatten gezeigt, *„daß 60-70% der Betroffenen in ihren Wohngebieten bleiben wollen, daß aber eben diese Betroffenen umziehen müssen, wenn ihr Wohnviertel entweder ‚kahlschlagsaniert‘ oder ‚erhaltend erneuert‘ wird, und daß nur die, die sich einen Umzug in Wohnungen mit höheren Mieten leisten können, bleiben können.“* Auch fühlten sich in Kreuzberg etwa zwei Drittel der Befragten bei der Sanierungsbeteiligung nicht ernst genommen, *„weil die Bevölkerung bei der Sanierung meist vor vollendete Tatsachen gestellt wird.“*<sup>77</sup> Das im Symposium vorgestellte Sanierungsvorgehen für den Block 118 im Sanierungsgebiet Charlottenburg-Klausener Platz strebte eine Erneuerung ohne Verdrängung und Mietpreissteigerung an. Dies sollte durch *„bautechnische und organisatorische Verfahren (...), die ein Verbleiben während der Durchführungsmaßnahmen der Erneuerung (...) ermöglichen“*, erreicht werden sowie *„durch eine (so starke) Reduzierung der Herstellungskosten (...), daß der Mietpreis nachher auch von den Bewohnern der Sanierungsgebiete, die ja überwiegend zu den Beziehern niedrigster Einkommen gehören, getragen werden kann.“*<sup>78</sup> Das beispielhafte Verfahren wurde über das Symposium *„weit über die Grenzen der Stadt hinaus“* bekannt und zum Vorbild und *„Mythos einer erhaltenden Stadterneuerung mit echter Betroffenenbeteiligung.“*<sup>79</sup>

74 ebd.: 49f

75 ebd.: 50f

76 Bodenschatz 2010. Zit. n. Bodenschatz/Flierl a.a.O.: 79

77 Jung, Worbs 1976. Zit. nach Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 51

78 Hämer, Hämer-Burow 1975. Zit. nach Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 411

79 Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 51

Die öffentliche Förderung nach dem Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP) der Bundesrepublik von 1977 setzte das Einverständnis der Betroffenen an den Sanierungsmaßnahmen voraus, das in Hausversammlungen hergestellt werden musste.<sup>80</sup>

Nach dem ZIP wurden private Eigentümer bei der Sanierung ihrer Häuser gefördert, wofür die Bauherren bauliche und soziale Auflagen zu erfüllen hatten. Modernisierungsvorhaben für Vorderhäuser bei gleichzeitiger Entkernung der Hinterhofbebauung wurden bevorzugt gefördert. Die Maßnahmen mussten mit den betroffenen Mietern abgestimmt werden und ihnen ggf. Ersatzwohnungen bereitgestellt werden. Auch die Mietregelungen wurden vertraglich vereinbart. Um die zusätzlichen Aufgaben im Rahmen des ZIP bewältigen zu können, wurde eine neu gegründete „Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung“ (BSM) vom Land Berlin beauftragt, die Sanierungsarbeit zu unterstützen.<sup>81</sup> Durch die „Entkernung“ wurden weiterhin günstiger Wohnraum verknappt und modernisierter Wohnraum teurer und dadurch die angestammte Bewohnerschaft sowie Gewerbebetriebe verdrängt.<sup>82</sup>

Im dreizehnten Bericht über Stadterneuerung wurde 1978 die Abwendung vom modernen Städtebau und der Abrissanierung verkündet: „Mitte der 70er Jahre ist in Berlin eine Korrektur in der Wohnungsbaupolitik vorgenommen worden: seit dieser Zeit werden nicht mehr große Wohnprojekte am Stadtrand gebaut, sondern Schwerpunkt aller Planung und Bautätigkeit sind die innerstädtischen Gebiete mit ihren gewachsenen baulichen und sozialen Strukturen und ihrem großen Bestand an Altbauten.“<sup>83</sup> Auch auf Expertenebene wird der Umgang mit der historischen Bausubstanz sowie die geringe Sozialorientierung bei der Sanierungspolitik kritisch diskutiert.<sup>84</sup> Die Einrichtung einer Internationalen Bauausstellung (IBA) wird beschlossen, um die Neuausrichtung in der Sanierungspolitik umzusetzen.<sup>85</sup> Zu dieser Wende kam es mit dem bundesweiten Modernisierungsgesetz von 1976 und der Förderung der Sanierung über Bonner Sonderprogramme, wie dem ZIP, sowie dem rapiden Rückgang der Städtebauförderungsmittel des Bundes seit 1978. Auch die Planungen für die Stadtautobahnen wurden 1976 mit der „Neuen Netzplan-Konzeption der Bundesautobahn in Berlin (West)“ reduziert.

Die reduzierten Bundesmittel können seit 1978 nicht mehr das bisherige Drittel der Sanierungskosten decken, und das ZIP läuft 1981 aus, außerdem führen steigende Bodenpreise, Baupreise und das Zinsniveau dazu, dass die Sanierungs-Subventionen nicht mehr ausreichen.

---

80 Stichs 2003, a.a.O.: 57f

81 ebd.: 53f

82 Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983 a.a.O.: 47

83 Zit. nach Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 40

84 Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 50f

85 Bodenschatz, Harald; Magnago Lampugnani, Vittorio; Sonne, Wolfgang (Hg.) (2012): 25 Jahre Internationale Bauausstellung Berlin 1987. Ein Wendepunkt des europäischen Städtebaus. Sulgen: Niggli : 104

### 2.3.3 ... UND SOZIALEN WOHNUNGSBAU

In den Berliner Sanierungsgebieten wurden in den späten 1960er und 1970er Jahren viele Sozialbauten über Steuerabschreibungsmodelle errichtet. Bis 1991 gewährte der Bund diese Sonder-Steuerabschreibungen für den sozialen Wohnungsbau in West-Berlin.<sup>86</sup>

Mit der Wirtschaftskrise ab 1968 war der soziale Wohnungsbau ebenfalls in eine Krise geraten, die eine Umstellung des Förderungssystems erforderte. Die vorher vom Staat für die Bauherren bereitgestellten Kredite mit niedrigsten Zinssätzen von 1%-2% mussten seitdem auf dem freien Kapitalmarkt bei Banken aufgenommen werden, was zu hohen Zinssätzen und damit Anstieg der „*Kapitalkosten*“ führte. Die über die Jahrzehnte stark ansteigenden Kostenmieten von 3,30 DM/qm 1968 auf 23 DM/qm im Jahr 1981, wurden während des Bindungszeitraums auf ein für Sozialmieter erträgliches Niveau heruntersubventioniert, sodass die öffentliche Hand über die Systemumstellung zwar kurzfristig Mittel einsparte, die Förderungen aber über einen längeren Zeitraum mit ansteigenden Kosten ausgedehnt wurden. In den folgenden Jahrzehnten sind die Subventionen so stark angestiegen, dass der soziale Wohnungsbau bereits 1981 „*vor dem finanziellen Zusammenbruch stand.*“<sup>87</sup>

1970 wurde das Berlinhilfegesetz novelliert und zum „*Berlinförderungsgesetz*“ (BerlinFG). Nach dem BerlinFG wurden bauliche Investitionen durch zinsgünstige Darlehen der Pfandbrief-Bank und der Wohnungsbaukreditanstalt unterstützt, die von Geld privater Anleger gespeist wurden. Die privaten Darlehensgeber konnten nach § 17 BerlinFG Einkommens- oder Körperschaftssteuern abschreiben lassen.<sup>88</sup>

Die Bauspekulanten gründeten für diesen Zweck neue Firmen, in die gut Verdienende mit eigenem Kapital einsteigen konnten. Nach § 14 BerlinFG konnten von den Herstellungskosten über zwei Jahre 10 %, die folgenden 10 Jahre 3 % und 2,5% vom Restwert abgeschrieben werden. Es wurden weiterhin Verlustzuweisungen für den Wertverlust des Gebäudes, für Werbungskosten wie Architektenhonorare oder Finanzierungskosten und nach der Fertigstellung Aufwendungsdarlehen mit öffentlichen Mitteln bezahlt.<sup>89</sup>

Die gesamten Kosten eines Neubaus mit Sozialwohnungen für Grundstück, Bau und Finanzierung wurden auf diese Weise über Subventionen der öffentlichen Berliner Wohnungsbaukreditanstalt abgefangen. Der Bau von Sozialwohnungen war risikolos und trug sich finanziell von selbst. Über möglichst hohe „*verlustzuweisungsfähige*“ Kosten konnten besonders hohe Steuersummen eingespart werden. Ab einer bestimmten Größ-

86 AG Kostenmiete (2012): Kostenmieten, eigenkapital-verzinsung und Aufwendungs- zuschüsse - Das System des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin. In: Kotti & Co und bündnis sozialmieter.de (Hg.): Nichts läuft hier richtig. Konferenz zum Sozialen Wohnungsbau in Berlin.: 19

87 Laurisch, Bernd (1981): Kein Abriß unter dieser Nummer (Werkbund-Archiv, 7): 14

88 Albrecht 1979, a.a.O.: 33

89 Laurisch 1981, a.a.O.: 45

enordnung von Kosten ließ sich das investierte Einlagekapital vollständig über Steuerersparnisse finanzieren, sodass die Kosten von den Immobilienfonds auf dieses Niveau getrieben wurden, indem sie beispielsweise vorgelagerte Gesellschaften mit „Dienstleitungen“ beauftragten, für die sie möglichst viele Rechnungen mit hohen Gebühren stellen konnten.<sup>90</sup> Dieses Modell zahlte sich schon kurzfristig für Anleger aus, deren Einkommen mit einem Spitzensteuersatz von 56 % belastet wurde. Über die „Verlustzuweisungen“ wurde schon in der Entwicklungsphase der Immobilie das Beteiligungskapital refinanziert, und der Anleger war in den Besitz eines Sozialmietwohnungsbaus gekommen. Das Interesse an einem langfristigen Erhalt der Immobilie, wie es klassische Bauunternehmer mit einer Kosten-Ertrags-Kalkulation über einen Zeitraum von 50-70 Jahre haben, war bei den Anlegern nicht vorhanden, die Immobilie wurde lediglich als Steuerabschreibungsobjekt angesehen und entsprechend vernachlässigt.<sup>91</sup>

*„Der einzelne Kapitalanleger hat nach 16 Jahren den angelegten Betrag verzwanzigfacht, wenn man den Substanzwert des Hauses mit einrechnet.“<sup>92</sup>*

Die „Kostenmiete“ eines Sozialwohnungsbaus ergab sich aus den laufenden „Kapitalkosten“ für die Kreditzinstilgung und Eigenkapital-Verzinsung und den „Bewirtschaftungskosten“ für das Gebäude. Diese überdurchschnittlich hohen „Kostenmieten“ wurden degressiv heruntersubventioniert, sodass die Sozialmieter anfangs rund 20% dieser Miete trugen, mit einer Kostensteigerung von 0,15 DM pro Quadratmeter und Jahr. Die Mieten der nächsten Jahrzehnte wurden schon nach Bauabschluss festgelegt, ohne an veränderte Rahmenbedingungen, wie niedrigere Zinsen oder geringere Zahlungskraft der Mieter, angepasst werden zu können. Um weitere Mietsteigerungen zu verringern, zahlte Berlin zwischen 1990 und 2000 noch zusätzliche Fördergelder.<sup>93</sup> Seit 1990 sind in Berlin rund 21 Milliarden Euro Subventionen für den sozialen Wohnungsbau an die Banken und Eigentümer geflossen.<sup>94</sup> Im Jahr 2003 ist die Anschlussförderung für 28.000 Sozialwohnungen durch den Berliner Senat beendet worden. In den Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus, wie beispielsweise am Kottbusser Tor galt von 2008 bis Ende 2011 eine Kappung der Sozialwohnungsmieten auf 5,35 Euro netto pro Quadratmeter.<sup>95</sup> Mit Auslaufen der Mietpreissubvention können die Vermieter die gesamten „Kostenmieten“ erheben, die auch heute höher sind, als im Berliner Mietenspiegel.

---

90 Ludwig, Johannes (1992): Wirtschaftskriminalität. Schleichwege zum großen Geld. Frankfurt am Main: Fischer Taschenbuch-Verlag: 57ff

91 ebd.: 78f

92 Laurisch 1981, a.a.O.: 45

93 AG Kostenmiete 2012, a.a.O.: 21

94 Willinger, Christoph (2012): Sozialer Wohnungsbau. 4,78 Euro pro Quadratmeter. In: taz.de vom 11.11.2012.

95 Holm, Andrej (2012): Von der Mieterstadt zur Stadt der steigenden Mieten. In: Nichts läuft hier richtig. Konferenz zum Sozialen Wohnungsbau in Berlin: 15

Die hohen Mieten der Sozialmieter müssen nun für die Kredittilgung der Darlehen der landeseigenen Investitionsbank aufgewendet werden, sodass die Mieter der weiterhin als „öffentlich gefördert“ geltenden Wohnungen für die Finanzierung der klammen Landeshaushaltskassen herangezogen werden.<sup>96</sup>

Die Mietergemeinschaft Kotti & Co hat viele Unterstützer, die die Geschichte des sozialen Wohnungsbaus in Berlin aufgearbeitet und sich fortgebildet haben, sodass ein Interviewpartner, Detlev, der als Mieterberater die Bewohner am Kottbusser Tor unterstützt, berichtet, dass „Kotti & Co“ auch vom Senat als „Kompetenzzentrum für den sozialen Wohnungsbau“ anerkannt werde, und sie bei gerichtlichen Klagen immer Recht erhielten. Er selbst habe zu jener Zeit, als der soziale Wohnungsbau über Abschreibungskredite in Berlin entstand, als Beamter beim Sozialamt zunächst als „Aktenbock“ für den Senator für Wirtschaft gearbeitet. Dort war er für die Vergabe der ERP-Mittel (European-Recovery-Program) zuständig, die den Marshallplan fortführten. Mit Abschreibungskrediten sind in der Zeit der Steglitzer Kreisel, das Tribünenhaus bei der Trabrennbahn Mariendorf und das Forum Steglitz entstanden.

*„Ich selber hatte z.B. die Aufgabe mit den Zahlen, die mir vorlagen, auszurechnen, wie weit diese Geschäftsgebäude ausgelastet sind, gerade beim Steglitzer Kreisel kam bei mir raus 60 %. Und dann hieß die Anweisung meines Vorgesetzten: ‚machen Sie daraus 120‘. (...) es ging nur darum, den Leuten, die die Kohle hatten, das Geld in den Rachen zu schieben, das war nur... und das war in West-Berlin... und das war kein kommunaler Wohnungsbau, dann hätten die gar nicht so 'ne Sauerei machen können, sondern es war immer schon privat, in privaten Händen, und das geht eigentlich überhaupt nicht. Weiß'te, es war ein berühmter Spruch zu jener Zeit: ‚Wer im ersten Jahr nicht 1 Mio. DM Gewinn macht mit dem sozialen Wohnungsbau, der macht was falsch‘. So hieß das damals. Eine ganz unglaubliche kriminelle Geschichte, wir erleben's ja gerade in noch viel höherem Maße bei den sogenannten Bankenrettungen... wir nannten so was Klassengesellschaft und den Staat den ideellen Gesamtkapitalisten...“<sup>97</sup>*

### 2.3.4 ... HIN ZUR „BEHUTSAMEN STADTERNEUERUNG“

Die Deindustrialisierung führte seit den 1970er Jahren zu einer erhöhten Arbeitslosigkeit und einer Zunahme von marginalisierten Gruppen mit schlechten Arbeitsmarktperspektiven. In West-Berlin herrschte eine „neue Wohnungsnot“, die „auch mehr und mehr ‚etablierte‘ Teile der Bevölkerung bedroht“.<sup>98</sup> 1978 wurde daher die Gründung einer GmbH zur Vorbereitung der IBA 1984 beschlossen. Unter dem Thema „Wohnen in der Innenstadt“ sollten im östlichen Kreuzberg neue Typen der Stadterneuerung „ohne Verdrängung“ erprobt werden.<sup>99</sup>

96 AG Kostenmiete 2012, a.a.O.: 21

97 Detlev, s. Anhang

98 Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 52

99 ebd.: 54

Die Ölkrise führte zu einer wirtschaftspolitischen Wende hin zu einer Austerity-Politik, sodass sozialstaatliche Subventionen zurückgefahren wurden. Im Jahr 1979 hat West-Berlin beschlossen, die Mietpreisbindung, die in Berlin sowohl für Altbauwohnungen als auch den sozialen Wohnungsbau galt, aufzuheben. Bis dahin gab es in Berlin keinen nennenswerten freien Wohnungsmarkt, die Preise wurden von Senatsverordnungen festgeschrieben. 85% des Nachkriegswohnungsbaus wurden über den sozialen Wohnungsbau gefördert.<sup>100</sup>

Aufgrund des großen Wohnungsangebotes, wurde eine staatliche Steuerung der Preise als nicht mehr erforderlich erachtet, und man erhoffte sich über die nun möglichen Mietpreissteigerungen einen Investitionsanreiz für Immobilienbesitzer in ihren Altbaubestand zu schaffen, dessen Instandhaltung aufgrund der Abrisspläne der städtischen Baupolitik vernachlässigt worden war.<sup>101</sup>

An der Wende zu den 1980er Jahren, als die Auswirkungen einer sich zunehmend herausbildenden Austerity-Gesellschaft in Form von *„Umwelt zerstörenden und mehr und mehr Gruppen marginalisierenden Aspekt(en) der herrschenden Ökonomie und Politik auch in den Großstädten immer unerträglicher“* wurden, formierte sich ein breiter Widerstand durch die Instand(be-)setzerbewegung.<sup>102</sup>

Im Frühjahr 1981 wurde die *„Abkehr von den Grundsätzen des sozialen Wohnungsbaues, seinen Kosten, Mieten und seinem Finanzierungssystem“* verkündet.<sup>103</sup> Der neue CDU-Minderheitssenat ging härter gegen die Instand(be-)setzer vor. Acht besetzte Häuser wurden im September 1981 geräumt. Die West-Berliner CDU-Politik setzte auf Wohnungsneubau und Eigentumsbildung.<sup>104</sup> Bis 1985 sollten 39.000 Wohnungen gebaut werden, davon 13.800 Eigentumswohnungen. Die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften als Bauherren sollten einen erhöhten Eigenkapitalanteil von 25 % einbringen. Zur Beschaffung dieses Kapitals sollten beispielsweise die Mietwohnungen der Wohnungsbaugesellschaften an die bisherigen Mieter veräußert werden und die Mieten der Sozialwohnungen der 1960er Jahre um 0,60 DM/qm angehoben werden.<sup>105</sup> Der *„Weiße Kreis“* wurde eingeführt und damit die Mietpreisbindung für bestimmte Bestände abgeschafft, um das Mietpreisgefüge aus unterschiedlichen Mieten für ältere und jüngere Sozialwohnungen, bei modernisierten und nicht modernisierten Altbauten zu *„entzerren“*.<sup>106</sup> Die Instand(be-)setzer konnten sich jedoch so weit Gehör verschaffen, dass die CDU-Regierung einer Legalisierung der verhandlungsbereiten Besetzer zustimmte. Die vorgeschla-

---

100 Riese 1981, a.a.O.: 97

101 ebd.: 103

102 Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 53

103 Kujath 1982. Zit. nach Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 56

104 Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 57ff

105 ebd.: 59

106 ebd.: 60

genen sozialpädagogischen, baulich-räumlichen und Selbsthilfe fördernden Konzepte, die sich durch die

*„Flexibilisierung, Dezentralisierung, Selbsthilfe, Beteiligung und ‚endogene Entwicklung‘ (lokalstaatlicher Aktivitäten auszeichnen) – waren für neokonservative CDU-Positionen, die den Sozialstaat zugunsten lokaler Gemeinschaften, individueller Verantwortlichkeiten und marktnaher Regulation zurückdrängen wollten, ebenso attraktiv wie für eine alternative Szene, die in neuen Beteiligungsverfahren ihre Interessen durchsetzen konnte.“<sup>107</sup>*

Im Januar 1982 wurde das „Erhaltungs- und Erneuerungskonzept“ der IBA vorgelegt, das wichtige Forderungen der Instandbesetzer aufnahm. An den verbindlichen Rahmenplan waren alle Einzelplanungen und Baumaßnahmen anzupassen.<sup>108</sup> Der Chef der Abteilung Stadtneubau der IBA, Josef Paul Kleihues, führte das Konzept der „kritischen Rekonstruktion“ ein. Er erklärte:

*„Der Begriff der Rekonstruktion geht von der den Städten innewohnenden Kraft und Hoffnung aus, sich stets zu erneuern, ohne die Spuren der Geschichte zu verleugnen. (...) Natürlich geht es nicht um die Rekonstruktion der Stadt des 18. oder 19. Jahrhunderts. Das wäre ebenso töricht wie die blinde Akzeptanz jedweden modernen Anspruchs. Die Rekonstruktion der Stadt meint daher nicht die Wiederherstellung des status quo ante, sondern die kritische und liebevolle Prüfung der historischen Entwicklung und des gegenwärtigen Zustandes der Stadt sowie der Erwartungen seiner Bewohner.“<sup>109</sup> „Die internationale Bauausstellung war also nie an der Reproduktion der historischen Blockstruktur, sondern an der Vielfalt neuer Blockmodelle interessiert.“<sup>110</sup>*

Um den Wohnungsleerstand rasch abzubauen, wurde das Sofortinstandsetzungsprogramm aufgestockt. Es wurden neue Modernisierungsprogramme entwickelt: das Programm Mietermodernisierung (MieterMod), um Mieter zu fördern, die Ausstattung ihrer Wohnung zu verbessern. Das Selbsthilfeprogramm sollte zunächst die Hausbesetzer in den Erneuerungsprozess einbinden, später auch andere Bewohnergruppen und auch Eigentümer fördern, in Eigenleistung ihre Wohnungen zu erneuern. Und das ausgelaufene ZIP wurde durch das Landesmodernisierungsprogramm (LaMod) ersetzt.<sup>111</sup>

Die IBA sollte zunächst an die Tradition früherer Bauausstellungen mit zukunftsweisenden neuen Architektur- und Wohnmodellen von namhaften und international re-

107 Lanz, Stephan (2011): Berliner Diversitäten. Das immerwährende Werden einer wahrhaftigen Metropole. In: Neue Vielfalt in der urbanen Stadtgesellschaft: 120

108 Bernt 2003, a.a.O.: 51

109 Kleihues 1984. Zit. nach Bodenschatz/Flierl 2010, a.a.O.

110 Kleihues, Josef Paul (1987): Die Renaissance des Baublocks. Beispiele für eine neue Entwicklung. In: Dankwart Guratzsch (Hg.): Das neue Berlin. Konzepte der Internationalen Bauausstellung 1987 für einen Städtebau mit Zukunft. Berlin: Gebr. Mann: 37

111 Stichs 2003, a.a.O.: 60f

nommierten Architekten anknüpfen. In Berlin wurde schon 1910 die allgemeine Städtebau-Ausstellung unter dem Titel „*Pläne für die Gesamtstadt*“ veranstaltet, 1931 folgte die Deutsche Bauausstellung, die sich das „*sozialgerechte Wohnen*“ zum Thema machte und sich in einer Abteilung der „*Wohnung unserer Zeit*“ widmete, und schließlich zeigte die Interbau 1957 im Hansaviertel das „*Wohnen in der Stadt von morgen*“ in modernen Wohnbauten berühmter Architekten, wie Alvar Aalto, Walter Gropius, Le Corbusier oder Oscar Niemeyer. Für die neue IBA wurde eine freie Fläche benachbart zum Hansaviertel im Diplomatenviertel am Rand des Tiergartens gewählt, um das „*Wohnen in der Innenstadt*“ zu demonstrieren. Doch in der 2. Hälfte der 1970er wurde das Konzept überarbeitet.<sup>112</sup>

*„Kann es die IBA '87 mit Traditionen von solchem Absolutheitsanspruch aufnehmen? Sie tut es auf die einzig mögliche Weise: sie wendet ihnen den Rücken zu. Sie kehrt die gesamte Philosophie des gerade hier einst entwickelten, weltweit übernommenen ‚Neuen Bauens‘ um. Sie dementiert den trivialen Funktionalismus. Sie rehabilitiert die ‚Mietskaserne‘ und die ‚Kreuzberger Mischung‘ von Arbeiten und Wohnen.“*<sup>113</sup>

Die Zeit zwischen Idee und Umsetzung der IBA war geprägt von Umbrüchen, die zu einem veränderten Planungs- und Architekturverständnis führten. Die neue Architekturdebatte führte schließlich zu der Neuausrichtung der IBA. Statt der spektakulären Architekturausstellung ging es bei der IBA nun um integrierte Stadtentwicklung und die Auseinandersetzung mit der vorhandenen Stadt.

*„Damals stand die einzelne Wohnung im Mittelpunkt, funktional optimiert, möglichst gut besonnt und einem internationalen Standard angeglichen; heute geht es in erster Linie um die Stadt und ihre öffentlichen Räume. Genauer: um die Stadt Berlin mit ihren Besonderheiten, ihrer Geschichte, ihrem genius loci.“*<sup>114</sup>

Die „*Berliner Höfe*“ waren Voraussetzung für die „*Berliner Mischung*“, die besonders Kreuzberg prägten, und sollten im Rahmen der Altbau-IBA durch Selbsthilfeprogramme, Begrünungskonzepte und Fassadengestaltung wiederbelebt werden.<sup>115</sup>

Schon die Wohngebiete der ersten nachmittelalterlichen Stadterweiterungsgebiete in der Friedrichstadt und Dorotheenstadt umschlossen im Karree angeordnet Hinterhöfe.

---

112 Lampugnani, Vittorio Magnago (1987): Die Innenstadt als Wohnort. Ein Modell für Metropolen. In: Dankwart Guratzsch (Hg.): Das neue Berlin. Konzepte der Internationalen Bauausstellung 1987 für einen Städtebau mit Zukunft. Berlin: Gebr. Mann: 14

113 Guratzsch, Dankwart (Hg.) (1987): Das neue Berlin. Konzepte der Internationalen Bauausstellung 1987 für einen Städtebau mit Zukunft. Berlin: Gebr. Mann: 122

114 Lampugnani 1987 a.a.O.: 15

115 Baller, Hinrich (op. 1987): Der Hof. In: Dankwart Guratzsch (Hg.): Das neue Berlin. Konzepte der Internationalen Bauausstellung 1987 für einen Städtebau mit Zukunft. Berlin: Gebr. Mann: 68

Mit der Industrialisierung und der Bodenspekulation entstanden in den Karrees, die von dem preußischen Stadtplaner Hobrecht in seinem Bebauungsplan für die Umgebung Berlins von 1862 angeordnet wurden, die typischen Berliner Höfe, um die die staatlich verordnete soziale Mischung lebte:

*„Zur Straße die Repräsentationsräume, nach hinten wurde gelebt. Übergangsraum im feineren Bereich war das Berliner Zimmer mit dem charakteristisch schrägen Fenster zum Hof, ein idealer Aussichtsposten. Die Hintertreppe schloß die Berliner Wohnung ab und war gleichzeitig Übergang zur niederen Gesellschaftsstufe.“<sup>116</sup>*

### 2.3.5 STADTENTWICKLUNG UND WOHNUNGSVERSORGUNG IN BERLIN SEIT 1990

Ging es in den Nachkriegsjahren sowohl in Ost- als auch West-Berlin darum, die Zerstörung der Stadt als Chance für einen Neuanfang zu begreifen und die Stadt auf die Moderne mit dem sich ausbreitenden Verkehr, über allumfassende Pläne mit neuen Erschließungskonzepten und Nutzungstrennung zwischen aufgelockerten Wohn- und abschirmenden Industriegebieten vorzubereiten, besannen sich die Städtebauer Berlins seit der IBA '87 mit den Leitlinien einer „kritischen Rekonstruktion“ wieder auf die Geschichte. So auch im Planwerk Innenstadt, das den Gedanken der „kritischen Rekonstruktion“ fortführte.

Die öffentliche Hand kontrollierte in den 1980er Jahren noch das Baugeschehen im Wohnungsbau über Subventionen in Ost- wie West-Berlin. „Der nachmoderne Städtebau stellte sich als eine vor allem mit Wohnungsbau arbeitende Initiativplanung dar, die von der öffentlichen Hand ausging.“ In West-Berlin waren erste private Investoren in den sozialen Wohnungsbau involviert und das Machtmonopol der gemeinnützigen Wohnungsbau-gesellschaften gebrochen. Nach 1989 verlor die öffentliche Hand ihre Initiativfunktion und griff nunmehr über Regelwerke in den Städtebau ein, die den, nun den Städtebau dominierenden, privaten Investoren Rahmen setzen sollten.<sup>117</sup>

Nach der Wiedervereinigung wurde eine „Stadtdebatte“ eingeleitet, deren Ausgangspunkt der Staatssekretär für Planung in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie und Mitinitiator des Planwerks Innenstadt, Hans Stimmann, 2001 so erklärt:

*„Die Städtebauer der Moderne haben ganz bewusst der überkommenen Textur der Stadt den Kampf angesagt. Allen voran Le Corbusier, Ludwig Hilberseimer und nach 1945 Hans Scharoun als Berliner Stadtbaurat. Wo seit Jahrhunderten die Gebäude zu Straße und Platz hin orientiert waren, die Fassade den Übergang markierte zwischen öffentlichem Stadtraum*

<sup>116</sup> ebd.: 65

<sup>117</sup> Bodenschatz/Flierl 2010, a.a.O.: 95

*und privatem Grundstück, schuf die Moderne Objekte im fließenden Raum. Sie wurden erschlossen durch freischwingende Straßen, die – oft in mehreren Ebenen – der Logik der automobilen Geschwindigkeit gehorchten. In diesen neuen Strukturen hat die Stadt ihre Identität verloren (...) die reale Stadt [besteht] aus einer Ansammlung von Fragmenten unterschiedlicher städtebaulicher und stadtpolitischer Begründungen.“<sup>118</sup>*

Es galt nun mit dem Planwerk Innenstadt die „Identität“ Berlins, die nach Aldo Rossi von der „Permanenz“ des Stadtgrundrisses geprägt wird und die der Krieg und der moderne Städtebau zerstörten, wiederherzustellen.

*„Nach über vierzigjähriger Planungs- und Bautätigkeit war Berlin 1989 besonders in der Innenstadt zu einem Steinbruch deutscher und internationaler Städtebau- und Architekturgeschichte geworden.“<sup>119</sup>*

Seit 1990 waren die Innenstadtquartiere von einer hohen Mobilität der Bewohner gekennzeichnet, und die Einwohnerzahlen gingen seit 1994 besonders in den vormals stabilen östlichen Bezirken zurück. Vor allem Familien mit mittleren und hohen Einkommen zog es zur Eigentumbildung ins Umland, sodass „die Innenstadt als attraktiver Standort für Mittelschichtsbewohner gefährdet“ war. Als Umzugsmotive wurden vor allem Wohnfaktoren ausgemacht: geringe Wohnfläche und Zimmeranzahl, schlechter Zustand und Ausstattung der Wohnung. Aber auch Lärm, Schmutz, Kriminalität und Kinderunfreundlichkeit wurden als Motive genannt.<sup>120</sup>

Im April 1991 wurde vom damaligen Stadtentwicklungssenator Volker Hassemer das Stadtforum gegründet, das aus 70 Experten zusammengesetzt ist, die über spezifische Planungsthemen debattieren und Prioritäten für die Entwicklung Berlins vorschlagen. Die Sitzungen sind öffentlich und werden schriftlich dokumentiert. Es hatte allerdings nur einen empfehlenden Charakter, der Stadtentwicklungssenator traf die endgültige Entscheidung, welche politischen Konsequenzen aus dem Forum gezogen wurden.<sup>121</sup>

Das Planwerk Innenstadt wurde „nach einem intensiven Werkstatt- und Diskussionsprozess“ am 18. Mai 1999 vom Senat beschlossen und leitete die Entwicklung der innerstädtischen Räume Berlins – des historischen Zentrums, der City West und der früheren Mauerbereiche – zwischen 1999 und 2010.<sup>122</sup> Das Planwerk Innenstadt war der Orien-

---

118 Stimmann, Hans (Hg.) (2001): Von der Architektur- zur Stadtdebatte. Die Diskussion um das Planwerk Innenstadt. Berlin: Braun: 14

119 ebd.: 21

120 Süchting, Wolfgang (Hg.) (1999): Planwerk Innenstadt Berlin. Ergebnis, Prozess, Sektorale Planungen und Werkstätten. Berlin: Kulturbuch Verlag (Berlin Stadtentwicklung, 25): 38

121 Colomb, Claire (2012): Staging the new Berlin. Place marketing and the politics of urban reinvention post-1989. London: Routledge (Planning, history and environment series).

122 SenStadt 2013b: Planwerk Innenstadt 1999. Hg. v. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

tierungsrahmen, nach dem sich alle innerstädtischen Bebauungspläne – in den Bezirken Schöneberg, Tiergarten, Charlottenburg, Kreuzberg, Friedrichshain und Mitte – zu richten hatten und hatte zum Ziel, „die (...) Grenzen der jahrzehntelang geteilten Stadt zu überwinden und ein gleichermaßen anschauliches wie einheitliches Gesamtbild des historischen Zentrums und der City West aufzuzeigen.“<sup>123</sup> Der Plan „ist Teil einer Strategie, die Innenstadt Berlins als Zentrum einer europäischen Metropole wiederzugewinnen und neu zu interpretieren.“ Für die Umsetzung dieses strategischen Plans hatten die Planer erkannt, dass „ein solches Projekt die Verwaltung allein überfordert“, denn die strittigen Planungsperspektiven für die Innenstadt – die „von der nostalgischen Sehnsucht nach der alten Stadt, über die Verteidigung der Städtebaumoderne (...) bis hin zu den von jeglichem Stadtanspruch losgelösten maßlosen Forderungen der Straßenplaner“ reichten – seien in einem komplexen Kommunikationsprozess unter Beteiligung der Stadtgesellschaft auszubalancieren. Seit November 1996 verlief der öffentliche Diskurs über das Planwerk Innenstadt auf vier Ebenen: Öffentliche Diskussionsveranstaltungen (Stadtforum, StadtProjekte-Veranstaltungen), Präsentationen (Ausstellungen), fachöffentliche Planungswerkstätten (mit beteiligten Bezirken, Senatsverwaltungen und betroffenen Nutzern sowie den wichtigsten Eigentümern) und gutachterliche Bearbeitung sektoraler Innenstadtkonzepte.<sup>124</sup>

Das Planwerk Innenstadt setzte mit seinem „Prinzip der Vermögensaktivierung“ und der Fixierung auf „Einheit von Parzelle, Wohnhaus, Eigentümer“ – das Parzelleneigentum konstituierte den Stadtbürger, die Moderne sei dagegen stadt- und gesellschaftszerstörerisch – auf die Privatisierung des öffentlichen Grundstückseigentums. Dabei wurde der innerstädtische Wohnungsbau auf die eigentumsfähige Bevölkerung ausgerichtet, die auf ihrer eigenen Parzelle ihr Haus errichten kann. Es galt, die Mittelschichten in der Stadt zu halten und neu anzusiedeln.<sup>125</sup>

Mit den „Richtlinien zur Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten – Programmteil ‚Soziale Stadterneuerung‘“ (ModInstRL 95) begann 1995 eine neue postfordistische „Phase der Stadterneuerung“<sup>126</sup> in Berlin. Nach dem Wegfall der Bundessubventionen für West-Berlin als „Schaufenster des Westens“ infolge der Wiedervereinigung, wirtschaftlicher Rezession und Steuereinnahmeausfällen durch Subventionierung des „Aufbaus Ost“, Wegzug von Gutverdienern ins Brandenburger Umland sowie expansiven Ausgaben zur Profilierung als Metropole im zunehmenden internationalen Wettbewerb der

123 Stimmann, Hans (1999): Einleitung. In: Wolfgang Süchting (Hg.): Planwerk Innenstadt Berlin. Ergebnis, Prozess, Sektorale Planungen und Werkstätten. Berlin: Kulturbuch Verlag (Berlin Stadtentwicklung, 25): 6

124 Süchting, Wolfgang (Hg.) 1999, a.a.O.: 28ff

125 Mönninger, Michael (2001): Die Stadt als Zivilisationsmodell der Zukunft? In: Hans Stimmann (Hg.): Von der Architektur- zur Stadtdebatte. Die Diskussion um das Planwerk Innenstadt. Berlin: Braun: 21

126 Holm, Andrej 2006, a.a.O.: 117

Städte war Berlin in eine Finanzkrise geraten und war zu einer Haushaltskonsolidierung gezwungen. Zwischen 1991 und 95 war das Finanzierungsdefizit des Landes Berlin von 1,6 Mrd. DM auf 10,7 Mrd. DM angestiegen. In der Folge wurde die wohlfahrtsstaatliche keynesianistische Stadtpolitik zwischen 1996 und 1999 reduziert und Stadterneuerung zunehmend von privaten Projektentwicklern gesteuert, wodurch sozialpolitische Einflussmöglichkeiten schwanden.<sup>127</sup>

Mit der neuen Förderrichtlinie von 1995 für Modernisierung und Instandsetzung ModInstRL 95 sollte der Berliner Haushalt entlastet werden, indem die Mieter einen höheren Anteil der geförderten Mieten selbst zu tragen hatten und das System der öffentlichen Förderung von einer Bezuschussung der Baukosten auf die Bereitstellung von zinsverbilligten Darlehen umgestellt wurde. Die Mieten der nach Programmteil „*Soziale Stadterneuerung*“ der ModInstRL 95 geförderten Wohnungen sollten sich am Mietenspiegel orientieren, wodurch hohe Mietsteigerungen möglich wurden. Nur für Mieter mit Wohnberechtigungsschein galt eine Ausnahmeregelung. Während des Bindungszeitraums konnten die Bezirksämter diese Mieter in freie Wohnungen einweisen.<sup>128</sup> Die öffentliche Förderung für den Mietwohnungsneubau wurde damit praktisch beendet. Das Fördervolumen für Modernisierung und Instandsetzung sank von über 1 Mrd. DM 1995 auf 400 Mio. DM im Jahr 2000. Als Neuerung wurden die Fördermittel zunehmend für die Instandsetzung öffentlicher Infrastrukturen in Quartiersmanagement-Gebieten verwendet. 1999 wurde nur ein Drittel der Stadterneuerungs-Fördermittel für klassische Erneuerungsmaßnahmen mit sozialen Bindungen aufgewendet.<sup>129</sup> Auf diese Weise konnten nur kurzfristig öffentliche Kosten eingespart werden, da die Haushaltsbelastung über den Förderzeitraum gestreckt wurde.<sup>130</sup>

In Berlin wurden zwischen 1994 und 2000 Privatisierungen im Umfang von über 170.000 Wohnungen durch drei Senatsentscheidungen beschlossen. Im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes (ASHG) von 1993, das eine 15%-Privatisierungsaufgabe für ehemals staatliche und genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften in Ostdeutschland vorsah, wurden zwischen 1994 und 2000 37.000 Wohnungen privatisiert. Auch 15% der Bestände der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften im Westteil der Stadt wurden vorrangig an die Mieter veräußert. In der ersten Hälfte der 1990er Jahre wurden meist noch Einzel- und Kleinbestandsprivatisierungen vorgenommen, ab 1996 dominierten Bestandsverkäufe verschiedener kommunaler Wohnungsbaugesellschaften.<sup>131</sup>

Die Sanierung wird seit dem Regierungswechsel zur Jahrtausendwende indirekt über

---

127 Berni 2003, a.a.O.: 205

128 ebd.: 198f

129 ebd.: 206

130 ebd.: 198

131 Holm 2011c, a.a.O.: 215f

Steuerabschreibungsmöglichkeiten gefördert, ohne die Möglichkeit stadtpolitisch sozialverträgliche Mietpreisbindungen einzufordern. Anstelle der direkten staatlichen Einflussnahme kann die Stadt nur noch indirekt über „weiche“ Instrumente, wie Beratung und städtebauliche Ge- und Verbote, die privaten Immobilieninvestoren beeinflussen. Der Lokalstaat tritt nur noch moderierend und koordinierend auf und überlässt die Stadtentwicklungsprozesse den freien Marktkräften.<sup>132</sup> Seitdem Berlin aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus 1999 ausgestiegen ist, begann die heutige „Phase der Stadterneuerung“, in der viele öffentliche gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften an institutionelle Wohnungsanbieter veräußert wurden, und Modernisierung über private Mittel finanziert wird.<sup>133</sup>

*“Since then, investments and housing quality are directly related to the price of dwellings, and the social composition of neighborhoods is primarily defined by income. From now on, households with below-average incomes in non-upgraded dwellings will be unprotected in the face of modernization and are likely to experience greater displacement.”* („Seitdem ist der Wohnungspreis direkt abhängig von der (Höhe der) Investition und der Immobilienqualität, und die soziale Zusammensetzung der Nachbarschaften ist hauptsächlich vom Einkommen bestimmt. Von nun an werden Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen ungeschützt vor den Folgen der Modernisierung dastehen und voraussichtlich immer mehr verdrängt werden.“<sup>134</sup>

Seitdem wurden in vielen deutschen Kommunen, als Besonderheit in Europa, umfassende Bestandsverkäufe städtischer Wohnungsbaugesellschaften – en bloc-Verkäufe genannt – vorgenommen, die die Wohnblöcke als Anlageobjekte für große Finanzinvestoren mit kurzfristigen Renditekalkülen attraktiv machen. Dadurch ist eine zunehmende Verschmelzung von Wohnungswirtschaft und internationalen Finanzmärkten zu beobachten.<sup>135</sup> Besonders umfangreich war der Verkauf aller Anteile der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GSW mit 64.000 Wohnungen im Jahr 2004 an den US-amerikanischen Investor Cerberus unter dem Finanzsenator Thilo Sarrazin und der rot-roten Koalition. Die Wohnungsbaugesellschaften, in der Weimarer Republik zur Sicherung der Wohnraumversorgung „breiter Schichten der Bevölkerung“ und Abbau der Wohnungsnot infolge des Krieges gegründet, verfügten mit großen Beständen innerhalb der 20er-Jahre-Siedlungen und 60er-Jahre-Siedlungen, die in den Jahren der Wohnungsnot nach den Weltkriegen errichtet wurden, über die preisgünstigsten Wohnungen Berlins. Über die Privatisierung wurden diese Bestände, die zu einer Preisdämmung beitrugen, neuen Marktkräften unterworfen. Fast 60% der privatisierten Wohnungen wurden von inter-

132 Bernt 2003, a.a.O.: 236ff

133 Holm, Andrej 2006, a.a.O.: 118

134 ebd.: 123

135 Holm 2011c, a.a.O.: 214ff

nationalen Anlegern erworben, die als „*neuer Investorentyp*“ in den Markt einstiegen. Dabei spielen vor allem große Unternehmen wie Cerberus, Apellas, Deutsche Annington oder Fortress eine Rolle. Die modernisierten Wohnungsbestände für zahlungskräftige Mieter liegen „*in besonders attraktiven Lagen*“ oder unterliegen „*speziellen förderpolitischen Voraussetzungen*.“ In Berlin beispielsweise in der sogenannten „*Grünen Stadt*“ am Rande des Stadtteils Prenzlauer Berg oder die parkähnlich angelegte „*Hüttenwegsiedlung*“ in Dahlem. Oder die Modernisierungsmaßnahmen betreffen denkmalgeschützte Bestände, da der Kauf dieser Wohnungen steuerlich über Abschreibungsmodelle subventioniert wird. Auf der anderen Seite kommt es in dem Sozial-Mietwohnungsbestand häufig zu Einsparungen in der Bewirtschaftung und einer Verschlechterung der Wohnverhältnisse, sodass auch eine Vermietung zu Dumping-Preisen beobachtet werden kann.<sup>136</sup>

Um ihren „*Shareholder-Value*“ zu steigern, verfolgen die Investoren häufig die Strategie, durch Modernisierungen und Wertsteigerungen kurzfristig für die Wohnungskäufe – mit viel Fremdkapital zu (vor 2008) günstigen Zinsen finanziert – über den Leverage-Effekt, die Hebelwirkung, die eine hohe Verzinsung des Eigenkapitals über den Einsatz von Fremdkapital ermöglicht, eine hohe Gewinnmarge zu erzielen – im Gegensatz zu klassischen Wohnungsbauunternehmen, die langfristig kalkulieren und in den Erhalt ihres Bestands für dauerhaft höhere Mieteinnahmen investieren.<sup>137</sup> Dabei wird die Ertragslücke („*Rent Gap*“) zwischen der Investition für Grundstücks- und Immobilienerwerb und Modernisierung und dem höchstmöglich erzielbaren Ertrag zum mikroökonomischen „*Hebel der Aufwertung*“. Nach dem Kauf von vernachlässigten Wohnungsbeständen durch privatwirtschaftliche Akteure entsteht zur Vergrößerung der „*Rent Gap*“ ein Aufwertungsdruck, der durch Modernisierung, aber auch über Exklusivität und Homogenität der Nachbarschaft erreicht wird, da sich das „*Image*“ der Nachbarschaft auf die Immobilienpreise niederschlägt.<sup>138</sup> Da allerdings 85 % der privatisierten Bestände innerhalb von Siedlungen und Wohngebieten liegen, die im Rahmen der Bemessungsgrenzen (für den Wohnberechtigungsschein) liegen, werden bewusst Wohnungen mit Mietpreisen innerhalb dieser Grenzen angeboten – Untersuchungen zufolge 20 % der von Finanzinvestoren angebotenen Wohnungen – und eine Doppelstrategie verfolgt. Die über die Sozialkassen des Landes finanzierten Mieten sind sicher, und über hohe Vermietungsstände können die laufenden Kreditkosten gedeckt werden. Modernisierungen und Einzelverkäufe steigern den Leverage-Effekt.<sup>139</sup> Über diese Strategie kommt es auch zu einer stärkeren räumlichen Differenzierung der Bestände, deren sozialräum-

---

136 Holm, Andrej (2010): Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten. Neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung. In: Informationen zur Raumentwicklung (5/6): 396

137 Holm 2011c, a.a.O.: 216f

138 Holm, Andrej (2010b): Wir bleiben alle! Gentrifizierung - städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung. 1. Aufl. Münster: Unrast (Unrast transparent / Soziale Krise, 2): 24f

139 Holm 2010, a.a.O.: 396f

licher Effekt bisher noch nicht wissenschaftlich bewiesen wurde, deren Auswirkungen sich heute in einer Häufung von Zwangsräumungen, neuen „gated areas“ für unternehmerische Oberschichten und Segregation nach Einkommensschichten zeigen.

Andrej Holm hat 2010 für einen Beitrag der „Informationen zu Raumentwicklung“ die Bewirtschaftungsstrategien von Cerberus für den Berliner GSW-Bestand untersucht. Er beobachtet einen Übergang von einer Wohnungsbewirtschaftung zum Wohnungshandel, das heißt von einer Substanz- zur Bilanzorientierung. Zwischen 2004 und 2010 wurde in 7% der Wohnungen mit einer Modernisierung begonnen, hauptsächlich betätigte sich das Unternehmen im Wohnungshandel, um seinen Portfoliowert zu steigern, so wurden zwischen 2006 und 2010 für 54 % des Cerberus-Bestandes Transaktionen, d.h. Zu- und Verkauf, beobachtet. Zu den Strategien zur Bilanzsteigerung gehört „die ständige Überprüfung und Verbesserung unserer internen Prozesse.“<sup>140</sup> Dazu wurden Kosten für die Wohnungsverwaltung durch neue Tarifverträge und eine neue Verwaltungssoftware eingespart. Mit dem Tarifvertrag von 2006 wurde ein leistungsorientiertes flexibles Arbeitszeit- und Entlohnungsmodell eingeführt. Auch im Hauservicebereich konnten Lohnkosten für Reinigungskräfte und Hausmeister eingespart werden.<sup>141</sup>

Die Privatisierung des großen städtischen Wohnungsunternehmens in Berlin erschwert eine sozialverträgliche und ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung und geht mit einem Verlust an Lebensqualität für breite Teile der Bevölkerung einher. Privatwirtschaftlich renditeorientierte Unternehmen messen ihren nachhaltigen Erfolg vor allem an ökonomisch nachhaltigen Indikatoren, so die GSW an der Dividendenfähigkeit oder der Investitionsfähigkeit:

*„auch aus ökonomischen Gründen zählt nachhaltige Unternehmensführung in der Wohnungswirtschaft zum Pflichtprogramm. Denn bei den Entscheidungen nationaler und internationaler Investoren erhalten die Prinzipien des nachhaltigen Wirtschaftens ein immer stärkeres Gewicht. Erst das Erreichen ökonomischer Ziele macht ein ökologisches Handeln möglich. Dabei muss ökologisches Handeln ohne Subventionen und staatliche Interventionen möglich sein, um langfristig zu ökonomischer Vorteilhaftigkeit zu führen. Die Herausforderungen der Energiewende zu bewältigen, gelingt der Wohnungswirtschaft aber nur auf der Basis stabiler, nachhaltiger und renditeorientierter Geschäftsmodelle. Das setzt eine Gesetzgebung voraus, die sich am langfristigen Handeln der Wohnungswirtschaft orientiert und verlässliche Bedingungen schafft. Ohne langfristig tragfähige Geschäftsmodelle sind diese Veränderungen kaum zu bewältigen. Die neuen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft erfordern ein Umdenken bei der Gestaltung der Rahmenbedingungen dieser bedeutenden Branche. Die Politik muss daher einen verlässlichen langfristigen Ordnungsrahmen*

140 Internetpräsenz GSW 2013

141 Holm 2010, a.a.O.: 394ff

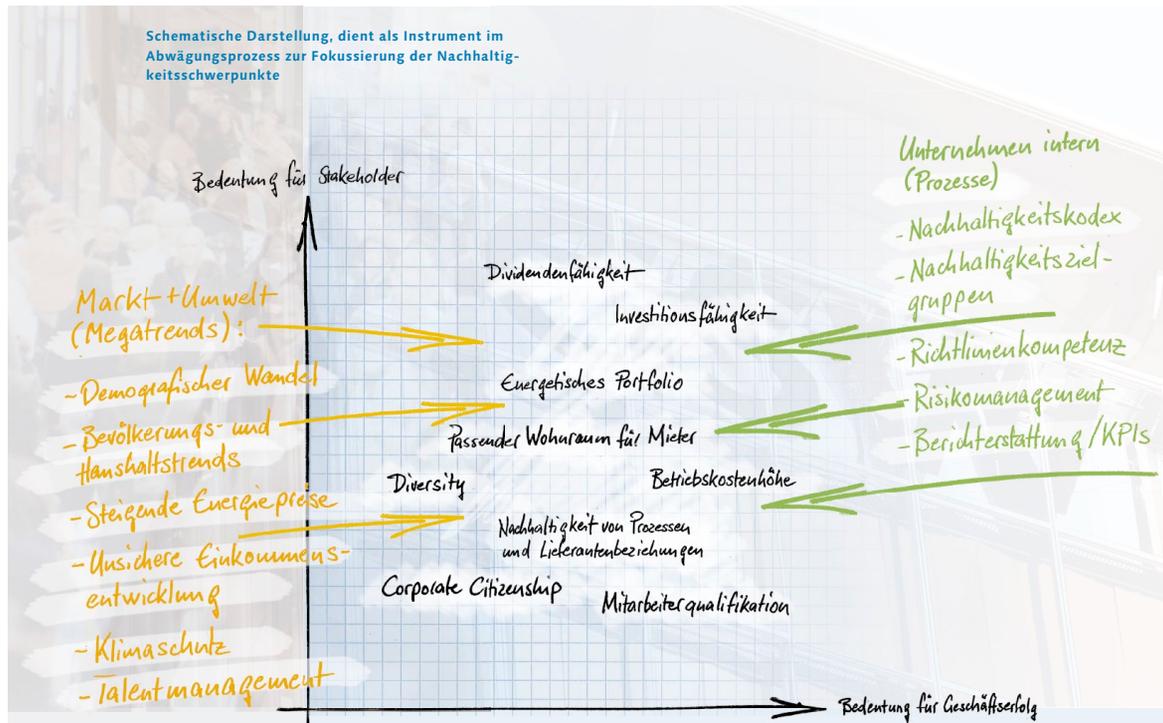


Abb. 2: Nachhaltigkeitskriterien der GSW

schaffen, um Planungssicherheit zu gewährleisten. Die Nachfrage nach Wohnraum wird bestehen bleiben. Insofern kommen demjenigen, der Menschen mit Wohnungen und Häusern versorgt, höchste Bedeutung und Verantwortung in unserer Gesellschaft zu. Aber auch die Pflicht, verantwortungsvoll zu planen und zu handeln. Die deutschen Wohnungsunternehmen haben hier viel beizutragen. (...) Die Menschen möchten immer mehr Platz, immer mehr Wohnraum haben. Auch die Ausstattung der Wohnungen verändert sich stetig – ein Trend, der sich nicht umkehren wird.“<sup>142</sup>

Fondsgesellschaften, wie Cerberus verfolgen die Strategie einer Bilanzsteigerung, um die Aktienwerte zu erhöhen. Das erreichen sie über Neuordnungen von Kreditlinien und Neubewertungen der Wohnungsbestände und spekulativen Wohnungshandel. Modernisierungen werden meist nur vorgenommen, wenn sie über den Weiterverkauf der Erhöhung des Aktienwertes dienen. Die GSW, eine Aktiengesellschaft an der Frankfurter Börse notiert, beschreibt dieses Handeln auf ihrer Internetpräsenz folgendermaßen:

„Der strategische Ansatz Wertentwicklung mit Wohnimmobilien basiert auf dem wertorientierten Portfolio- und Property-Management des Unternehmens. Mittels international erprobter Finanzierungsinstrumente, innovativer Produktentwicklungen und effizienter Investitionsstrategien verwandelt die GSW oftmals statische Vermögenswerte in sichere und flexible Kapitalmarktprodukte.“<sup>143</sup>

142 GSW Immobilien AG (2012): GSW Nachhaltigkeitsbericht 2012: 15

143 Internetpräsenz GSW 2013

Auch große Finanzdienstleistungskonzerne wie UBS oder Morgan Stanley investieren vor diesem Hintergrund zunehmend in Immobilienmärkte, sodass Immobilien vermehrt zu einem Spekulations- und Anlageprodukt werden. Sie erwarben beispielsweise auch in Hamburg das Atlantic-Haus oder den Astraturm. Der Immobilienmarkt als sogenannter „zweiter Kapitalkreislauf“ gilt als sichere Geldanlage in der Wirtschaftskrise. Auch Privatpersonen investieren daher verstärkt seit der Finanzkrise 2008 vor dem Hintergrund der steigenden städtischen Immobilienpreise zunehmend in Wohneigentum, um Wertsteigerungen zu erzielen.<sup>144</sup>

Im August wurde bekannt, dass das börsennotierte Unternehmen Deutsche Wohnen die GSW übernehmen will und mit zukünftig 108.000 Wohnungen in Berlin zum größten privaten Wohnungseigentümer in der Hauptstadt, und zum zweitgrößten Branchenriesen nach der Deutschen Annington mit 180.000 Wohnungen aufsteigen würde. Dadurch befürchtet der Berliner Mieterverein noch größere Defizite in der Bewirtschaftung und Instandhaltung und auch die Politik betrachtet die Entwicklung mit Sorge. Der wohnungspolitische Sprecher der Grünen-Fraktion, Andreas Otto, sagte dem Tagesspiegel: *„Börsennotierte Unternehmen haben Aktionäre im Sinn und das deckt sich nicht unbedingt mit den Mieterinteressen“*. Seit der Privatisierung der GSW habe es *„häufig Beschwerden“* von Mietern gegeben, die über *„schlechten Service“* und eine *„schlechte Behandlung“* geklagt hätten. Auch *„schmerzt es, wenn jetzt andere so viel verdienen mit einer Gesellschaft, die vor ein paar Jahren noch dem Land Berlin gehörte“*.<sup>145</sup>

*„Sozialverträglichkeit“* wird heute bei privat finanzierter Stadterneuerung über *„sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte“* des besonderen Städtebaurechts in Form von Mietobergrenzen und Milieuschutzverordnungen gesteuert. Ein zentrales Element des indirekten Steuerungsmodus ist die sanierungsrechtliche Genehmigung nach §144 BauGB.<sup>146</sup>

Mit dem Ende der Steuerabschreibungsmöglichkeiten für Wohnungsneubau ist es verstärkt zu einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gekommen, um die Bauinvestitionen kurzfristig zu refinanzieren. Eine Modernisierung wird heute oftmals vorab von den Projektentwicklern geplant und nach Kaufabschluss mit den Finanzmitteln der Eigentümer durchgeführt. Diese privatfinanzierte Modernisierung richtet sich an ein eigentumsfähiges Milieu und geht mit hohen Fluktuationszahlen bzw. Verdrängungsprozessen einher.<sup>147</sup> Auch die Berliner Stadtentwicklungspolitik seit den 2000er Jahren richtet sich nicht mehr an *„weite Teile der Bevölkerung“*, sondern versucht – wie

144 Holm 2010b, a.a.O.: 22f

145 Mortsiefer, Henrik; Schönball, Ralf: Deutsche Wohnen will GSW. Größtes privates Wohnungsunternehmen in Berlin entsteht. In: Tagesspiegel Online vom 21.08.2013

146 Bernf 2003, a.a.O.: 238

147 Holm 2006, a.a.O.: 118f

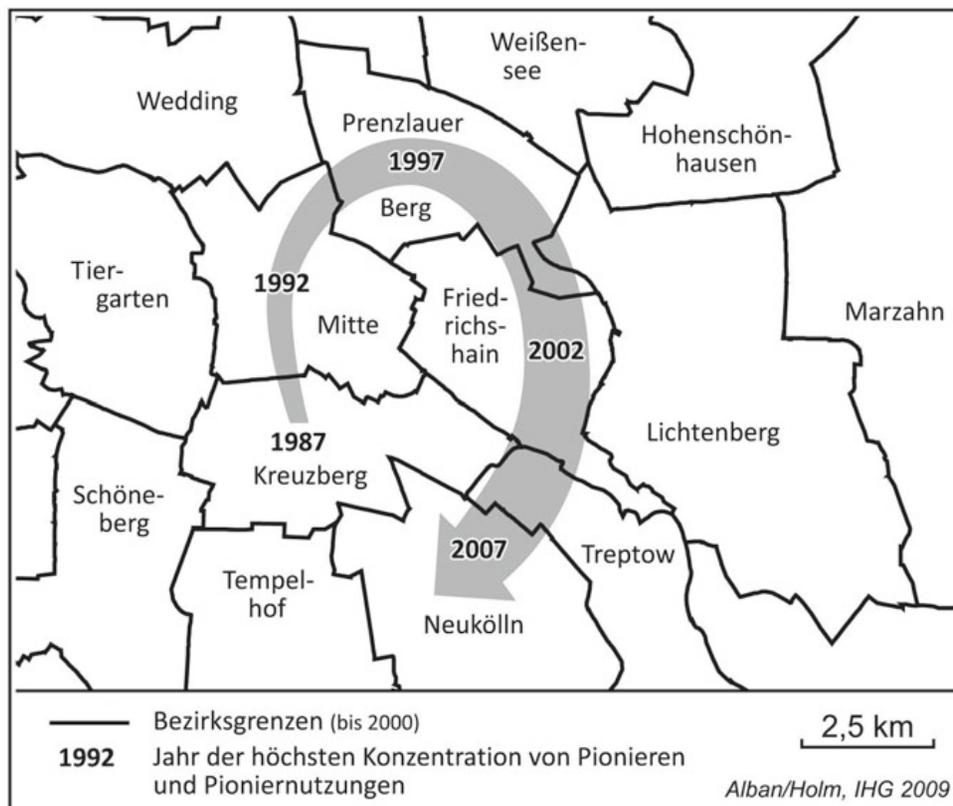


Abb. 3: Pionierphasen der Gentrifizierung in Berlin

beispielsweise im Planwerk Innenstadt – die bessergestellten Bevölkerungsschichten an die Stadt zu binden und in ihrer Eigentumbildung zu unterstützen.<sup>148</sup>

Diese Marktdynamiken führen zu Aufwertungsprozessen und Verdrängung, der sogenannten Gentrifizierung, die für Berlin von dem Stadtsoziologen Andrej Holm beschrieben werden. Die erste Pionierphase der Gentrifizierung begann 1987 in Kreuzberg nach Abschluss der IBA im Sanierungsgebiet Kottbusser Tor. Die Pionierphasen verlagerten sich nach Holm in einem Abstand von 5 Jahren im Uhrzeigersinn über die innerstädtischen Stadtteile, sodass sie heute wieder in Kreuzberg und Nord-Neukölln angekommen sind.

In Mitte und Prenzlauer Berg sind die Phasen der Gentrifizierung bereits abgeschlossen, sodass eine erweiterte Aufwertungsphase durch Neubauprojekte – eine „*dritte Welle der Gentrification*“ mit neuen Luxuswohnsegmenten – beobachtet werden kann. In Friedrichshain ist der Aufwertungsprozess durch Modernisierungsmaßnahmen mit Verdrängungseffekten geprägt. Kreuzberg und Nord-Neukölln erfuhren in den letzten Jahren durch ihre Beliebtheit bei alternativen, kreativen und studentischen Milieus eine symbolische Aufwertung mit einer steigenden Mietpreisentwicklung, sodass die dort 2007 eingeleitete Pionierphase in den letzten Jahren in die Modernisierungsphase über-

148 ebd.: 123



Abb. 4: Luxusbebauung am Spreeufer

gegangen ist, die mit der Verdrängung der Kreuzberger Mischung aus migrantischen Milieus und Subkultur einhergeht.<sup>149</sup>

Die Aufwertung der Gründerzeitquartiere in Mitte und Prenzlauer Berg wurde politisch in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten initiiert und gefördert. Die überwiegend privatfinanzierte Modernisierung und der Rückgang der Fördermittel Ende der 1990er hat durch Mietsteigerungen, Umwandlungen in Eigentumswohnungen sowie überdurchschnittlich hohe Neuvermietungsmieten zu erheblichen Verdrängungseffekten geführt. Seit 2005 werden die Baulücken und Freiflächen mit luxuriösen Neubauten gefüllt. In Prenzlauer Berg entstanden 27 neue Luxuswohnanlagen mit Eigentumswohnungen von deutschen und internationalen Projektentwicklern und anerkannten Architekten und Designern.<sup>150</sup>

Mit der beginnenden Modernisierungsphase steigen die Mietpreise auch für die Gewerbenutzungen, sodass die symbolischen Aufwerter, das heißt künstlerisch-kreative subkulturelle Nutzungen, in andere Gebiete abwandern. Der damit verbundene Imagewandel des neuen Bezirks zum „Szenebezirk“ oder „Künstlerviertel“ kann sich infolge dessen immobilienwirtschaftlich zu höheren Preisen vermarkten lassen, sodass mit dem Ende

149 Holm, Andrej (2011): Gentrification in Berlin. Neue Investitionsstrategien und lokale Konflikte. In: Die Besonderheit des Städtischen.: 216

150 ebd.: 218f

der Aufwertungsspirale die eigentlichen Aufwerter verdrängt werden und diese neue günstige Räume suchen, um „besondere Orte“ zu schaffen. In Berlin sind kaum mehr innerstädtische Räume für eine alternative und subkulturelle Szene, sodass diese in andere Städte abwandert, da sie auf zentrale Netzwerke angewiesen ist, die sich nicht so leicht in suburbanen Lagen etablieren lassen.<sup>151</sup>

In den ehemaligen Kreuzberger Sanierungsgebieten Chamissoplatz, Luisenstadt und Wrangelkiez wurden seit 2005 viele Grundstücke durch internationale Investoren erworben, sodass die Neuvermietungsrenten deutlich anstiegen. Da viele Bindungen des sozialen Wohnungsbaus aus der „behutsamen Stadterneuerung“ ausgelaufen sind, gibt es erhebliche Mietsteigerungspotenziale bei Neuvermietung, die zu einer Verdrängung großer Teile der angestammten Bevölkerung führen. Zusätzlich wird die Strategie verfolgt, durch Sanierung und Umwandlung in Eigentum erhöhte Gewinne zu erzielen.<sup>152</sup>

Nach dem Leitbild Mediaspree, das die Senatsverwaltung 2001 erstellte, sollten am Spreeufer zwischen den zu DDR-Zeiten geteilten Stadtteilen Kreuzberg und Friedrichshain, private Investitionen in einen hochwertigen Wirtschaftsstandort für die Medien- und Kommunikationsbranche mobilisiert werden. Der vormals als Lager- und Logistikfläche genutzte Freiraum wurde als subkultureller Treffpunkt genutzt. Die Anschutz Entertainment Group baute dort die O2 World zwischen 2006 und 2008, was den Beginn der heutigen Aufwertungsprozesse in Kreuzberg markierte.<sup>153</sup>

Der ehemalige Problemstadtteil Neukölln erfuhr in den letzten Jahren eine symbolische Aufwertung durch die Arbeit einer Zwischennutzungsagentur, die die leer stehenden Gewerberäume rund um den Reuterplatz kostengünstig an Kunst-, Design- oder Kulturprojekte vermittelte, sodass sich dort Szenetreffpunkte entwickelten und sich „hippe“ Kneipen ansiedelten, was mit steigenden Mietpreisen einherging.<sup>154</sup>

Berlin ist laut einem Fernsehbeitrag des Rundfunks Berlin-Brandenburg (RBB) nach Rom und London auf dem dritten Platz im europäischen Immobilienhandel. 2012 wurden 12 Milliarden Euro umgesetzt, dabei wurden über 7.200 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Zur Zeit entstehen Bauprojekte im Wert von 20 Milliarden Euro, meist privat finanzierte Eigentumswohnungen. Die Immobilienbranche schätzt, dass sich 10 % der Bewohner so eine Eigentumswohnung leisten können, denn die Hälfte der Berliner Haushalte muss mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 1.500 Euro auskommen. Die Miet-

---

151 ebd.: 217

152 ebd.: 221f

153 Koelke, Manuela (2012): Cake City. Wie kommt man zu seinem Anteil Stadt? Zur Legitimation, Wirkung und Grenzen von Lokalen Interessenbewegungen. In: Urban Spacemag (4 Egourbanismus): 23ff

154 Holm, Andrej 2011, a.a.O.: 224

belastung liegt im Schnitt bei 38% und jeder dritte Haushalt kann keine Mieterhöhungen mehr verkräften.<sup>155</sup>

## 2.4 DER BERLINER WOHNUNGSMARKT

Die degressive Förderung des sozialen Wohnungsbaus und die Anschlussförderungen sind heute in vielen Berliner Sozialbauten ausgelaufen und damit die Belegungsbindungen. Seit 1999 werden in Berlin keine Sozialwohnungen mehr errichtet. Von 2002 hat sich der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbestand von 253.000 um 36 % auf 162.000 Ende 2011 verringert. Nach der Verabschiedung des Berliner Wohnungsgesetzes im Juni 2011 sind weitere Anschlussförderungen versagt worden. Ein weiterer Rückgang des Bestandes um 81 % auf 23.000 Wohnungen 2022 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt prognostiziert.<sup>156</sup>

In Berlin steigen die mittleren Angebotsmieten seit Beginn der Finanzkrise ab dem Jahr 2008 stark an, während sie zwischen 2004 und 2008 nahezu stagnierten.<sup>157</sup> Von 2009 bis 2010 erhöhte sich der Median der Angebotsmieten für frei angebotene Wohnungen um 4,5 Prozent, von 2010 bis 2011 dann um 7,8 Prozent und von 2010 bis 2012 sogar um 13,8 Prozent.<sup>158</sup>

Die vier Bezirke mit dem stärksten Anstieg der Angebotsmieten von 2012 gegenüber dem Vorjahr sind die zentralen Bezirke – Mitte, Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf. Auf der anderen Seite befinden sich die vier Bezirke mit dem geringsten Angebotsmietpreisanstieg außerhalb des Zentrums: Spandau, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Treptow-Köpenick.<sup>159</sup>

Noch signifikanter ist der Preisanstieg für Eigentumswohnungen, den die Investitionsbank Berlin (IBB) ermittelt hat. So lag der mittlere Angebotspreis für Eigentumswohnungen in Berlin im dritten Quartal 2012 mit 2.200 Euro pro Quadratmeter rund 20 Prozent über dem Vorjahreswert.<sup>160</sup> Am stärksten ist der Anstieg der Neuvermietungs-mieten im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg: in den Jahren 2010 bis 2012 ist der Median der Quadratmetermieten pro Jahr um 11 Prozent gestiegen. Der durchschnittliche Quadratmetermietpreis von 8,94 Euro ist der höchste in Berlin – mittlerweile gleichauf mit den Preisen im klassisch-gutbürgerlichen Charlottenburg-Wilmersdorf. In einigen

155 Langer, Ellen (2013): Wir kaufen Berlin. In: Die RBB Reporter vom 8.10.2013

156 IBB Investitionsbank Berlin (2013): IBB Wohnungsmarktbericht 2012. Hg. v. Investitionsbank Berlin. Berlin.: 41

157 ebd.: 53

158 GSW 2013: Stimpel, Roland (2013): WohnmarktReport mit WohnkostenAtlas. 9. Aufl. Hg. v. GSW Immobilien AG.: 6

159 ebd.: 4f

160 IBB 2013, a.a.O.: 48

Kreuzberger Gebieten werden Wohnungen im Luxussegment angeboten, was vor der Finanzkrise noch unvorstellbar war. Dazu zählt das teuerste Zehntel der angebotenen Mietwohnungen, die in vier Kreuzberger Gebieten für über 16 Euro pro Quadratmeter angeboten werden: die Graefestraße liegt mit durchschnittlich 17,43 Euro auf Rang 5 aller Berliner Gebiete, die Wrangelstraße, die Gneisenaustraße und der Görlitzer Park auf nachfolgenden Rängen zwischen 8 und 14 Euro.<sup>161</sup>

## 2.5 ZWISCHENFAZIT: KRITIK AN DER AKTUELLEN WOHNUNGSPOLITIK

Der Rückzug aus der öffentlichen Wohnraumförderung seit Ende der 1980er Jahre und die neoliberale Neuausrichtung der Wohnraumversorgung über privat-betriebswirtschaftliche Akteure sowie die Ausrichtung der Wohnungspolitik im 21. Jahrhundert auf die Eigentumbildung führt auf dem überlasteten Mietwohnungsmarkt in Berlin dazu, dass ökonomisch benachteiligte migrantische, studentische oder prekäre Milieus im Zentrum Berlins schwer bezahlbare Wohnungen finden können, sodass Wedding als letzter innerstädtischer Stadtteil eine symbolische Aufwertung über alternative und studentische Milieus erfährt. Die Geschichte des sozialen Wohnungsbaus in Berlin zeigt, dass über die Subventionierung des sozialen Wohnungsbaus nur kurzfristig öffentliche Mittel eingespart werden konnten, und mit dem Auslaufen der Fördermittel soziale Probleme verschoben wurden. Auch die Förderrichtlinie für Modernisierung und Instandsetzung von 1995 konnte die Ausgabe öffentlicher Mittel nur kurzfristig senken. Private Wohnungsanbieter mit kurzfristigen Renditekalkülen investieren nicht in die langfristige Erhaltung ihrer Bestände für weniger zahlungskräftige Mieter, die Bestände in den gehobenen Lagen richten sie hingegen an den Bedürfnissen der gehobenen eigentumsfähigen Mittelschicht aus, sodass exklusive Wohnlagen entstehen. Die Privatisierungsaufgaben für öffentliche Wohnungsbestände sowie die expansiven Ausgaben für Großprojekte zur Profilierung als Metropole, die von der Wettbewerbspolitik der EU ausgehen, haben zu dem Haushaltsdefizit des Landes Berlin geführt. Die heutigen Sparauflagen, die die europäischen Staaten aufgrund des Fiskalpaktes zu erbringen haben, machen eine sozial und ökologisch nachhaltige Entwicklung auf kommunaler Ebene unmöglich und verschärfen die Krise des globalisierten Kapitalismus.

Urbanisierung in Europa wird demnach ausschließlich von volkswirtschaftlichen Entscheidungsträgern gesteuert, zum Beispiel durch einen World Development Report der Weltbank „*Reshaping Economic Geography*“ von 2009, der – da er ohne Geographen, Historiker oder Stadtsoziologen erstellt wurde – als unwissenschaftlich abgetan werden müsste. Er geht weder auf soziale noch ökologische Folgen ein, sieht aber „flexible

---

161 GSW 2013, a.a.O.: 18

*Grundstücks- und Immobilienmärkte*“ ohne staatliche Eingriffe als Voraussetzung für eine „im Zuge sich verändernder Marktbedürfnisse besser(e)“ Stadtentwicklung an. Diese freien Marktkräfte, die der Report empfiehlt, haben zu der Weltwirtschaftskrise 2007-2009 beigetragen und werden nun im vollen Ausmaß auf Berlin übertragen. Die neoliberale Stadtpolitik der europäischen Union basiert auf dem Glauben, dass über privat finanzierte Aufwertungsmaßnahmen „trickle-down“-Effekte entstünden, sodass das Homo Oeconomicus-Denken auf lange Sicht („die sich nie erfüllt“) allen zugute kommen würde. In Berlin führt das dazu, dass die arme Stadt „im Sinne der Kapitalakkumulation florier(t), während die Menschen (abgesehen von einer privilegierten Klasse) und die Umwelt darunter leiden.“<sup>162</sup> Da sich die neoliberalen Volkswirte der Weltbank in ihrer Laufbahn nicht mit Nachhaltigkeit, das heißt weder mit Völkern, Gesellschaftswissenschaften noch mit Umweltwissenschaften auseinandergesetzt hatten, ist es nach einer langen Zeit stabilen Wachstums bis zur Krise 1973, „die ihren Ursprung in einem globalen Zusammenbruch der Immobilienmärkte hatte“, und als ebenso die Grenzen natürlicher Ressourcen feststanden, „zu hunderten von Finanzkrisen gekommen, [von denen] eine ganze Reihe durch die [volkswirtschaftlich gesteuerten] Immobilienmärkte oder die Stadtentwicklung verursacht [wurden].“<sup>163</sup>

Der Kapitalismus nach Marx beruht auf dem ständigen Streben nach Mehrwert durch die Produktion. Durch Reinvestition wird weiteres Wachstum erzeugt.

*„Die Politik des Kapitalismus wird beeinflusst von dem ständigen Bedürfnis, profitable Terrains für die Produktion und Absorption von Kapitalüberschüssen zu finden. (...) Es gilt, neue Produktionsmittel und vor allem natürliche Ressourcen ausfindig zu machen. Dadurch wird die Umwelt einem immer größeren Druck ausgesetzt.“*<sup>164</sup> „In den Vereinigten Staaten galt es bis 2008 als anerkannte Lehrmeinung, dass der Immobilienmarkt ein wichtiger Stabilisator der Wirtschaft sei, insbesondere nach dem Platzen der Dotcom-Blase in den späten neunziger Jahren (...) Der Maßstab des urbanen Prozesses erfuhr noch eine weitere Veränderung: Er wurde global.“<sup>165</sup>

Um weiteres Wachstum zu erzeugen, wird die Reichweite der Investitionsmöglichkeiten ausgedehnt. Seit der Jahrtausendwende investieren zunehmend ausländische Investoren in den Berliner Wohnungsmarkt, sodass der ungebremste Kapitalismus seit der Finanzkrise 2008 in den deutschen Mieter- und Großstädten zu bisher unbekanntem Unsicherheiten und einem Verlust an Lebensqualität führt.

Durch den Verkauf großer städtischer Wohnungsunternehmen, wie der GSW in Berlin, die Wohnraumprivatisierung und zunehmende Luxusmodernisierungen sowie fehlende

162 Harvey, David; Frings, Christian (2012): Kapitalismuskritik. Die urbanen Wurzeln der Finanzkrise, den antikapitalistischen Übergang organisieren ; eine Flugschrift. Hamburg: VSA-Verl. 10f

163 ebd.: 14

164 Harvey, David (2013): Rebelle Städte. Frankfurt am Main: Suhrkamp: 31

165 Harvey 2013: 40

finanzielle Mittel für wohnungspolitische Steuerungsmaßnahmen ist es in Berlin kaum möglich, ein „*Recht auf Stadt*“ für breite Teile der Bevölkerung zu sichern. Immer weniger sind aufgrund der Einkommensspreizung in der Lage, sich die steigenden Mietpreise zu leisten. Es entsteht demnach eine Klassengesellschaft, in der kulturelles Kapital als Zwischennutzung in einer Aufwertungsspirale dient, sich aufgrund der schlechten Ausstattung mit ökonomischem Kapital allerdings nicht in einem Bieterverfahren gegen finanzstarke Investoren durchsetzen kann.

*„In den vergangenen Jahrzehnten hat die neoliberale Wende den reichen Eliten die Klassenmacht zurückgegeben. (...) Die Folgen dieser sich verschärfenden Polarisierung bei der Verteilung von Reichtum und Macht haben die räumliche Gestaltung unserer Städte unauslösllich geprägt. Es entstehen immer mehr Fragmente, geschlossene Wohnanlagen und öffentliche Räume unter ständiger privater Überwachung.“*<sup>166</sup>

Auch ein Interviewpartner, der seit den 1960er Jahren in Berlin am Klassenkampf und an der Hausbesetzerbewegung beteiligt war, beschreibt die Situation der heutigen mietenpolitischen Protestgruppen in Berlin. Demnach sei es sehr schwer, ernstgenommen zu werden und sich breites Gehör zu verschaffen:

*„Und das, was heute an demokratischen Forderungen kommt, die gelten heute als linksradikal (...) Also es gab Klassenkampf und zwar von oben und die haben auch jetzt gewonnen, muss man sagen. Und das, was wir machen ist eine ganz große Anstrengung, um wenigstens in die Situation zu kommen, wie wir sie in den 70er Jahren hatten, als die selbstverständlich waren, das waren alles Erfolge des Klassenkampfes und der ist quasi von den Gewerkschaften und von den Menschen hier eingestellt worden.“*<sup>167</sup>

Die Wohnungspolitik sollte als wichtige Aufgabe eines wohlfahrtsstaatlich ausgerichteten Berlins wiederentdeckt werden, um die gefährdete „*Berliner Mischung*“ wiederherzustellen. Eine „*Ghettoisierung*“ ökonomisch benachteiligter Milieus verschlechtert die Sozialisations- und Bildungsmöglichkeiten der Jugendlichen und erhöht die gesellschaftliche Marginalisierung. Die Bewohner am Kottbusser Tor, die türkischer Herkunft sind, beklagen, dass viele ihrer Bekannten aus dem Kreuzberger Kiez an den Stadtrand gedrängt wurden und fürchten sich vor rassistischen Aggressionen in einigen Großwohnsiedlungen. Die innerstädtischen Sozialbautürme werden spekulativ für zahlungskräftige Schichten leer stehen gelassen und die multikulturelle und studentische Kreuzberger Mischung homogenisiert, sodass Kreuzberg zu einem touristischen „*Hotspot*“ geworden ist, während das Stadtleben verschwindet. Studenten und kreative Milieus ziehen mit der Aufwertungsspirale in andere multikulturelle, günstige Stadtteile, und schließlich gewinnt die Studentenstadt Leipzig aufgrund günstigerer Lebenshaltungskosten an At-

---

166 ebd.: 46f

167 Detlev, s. Anhang

traktivität als „*Kreative Stadt*“. Mietwohnungen werden in Ferienwohnungen umgewandelt, und das Stadtleben für „*Easyjet-Touristen*“, Backpacker aus Spanien, Italien, aus Norwegen und Schweden, „*Disneyfiziert*“. Zwischen 2006 und 2011 stieg die Zahl der Billig-Hostels von 30 auf 50.

*„Rund um die U-Bahn-Haltestelle Schlesisches Tor ist die Partyszene in den letzten Jahren geradezu explodiert. Abends ist kaum ein Durchkommen. Der Reiseführer ‚Lonely Planet‘ verspricht jungen Reisenden: ‚Für Partytiere: Geht in die Kreuzberger Bars‘. Besonders das Gebiet um die Schlesische Straße wird den Touristen ans Herz gelegt: ‚Neue Erfahrungen in den alternativen Kneipen‘ würden dort auf die Touristen warten.“*<sup>168</sup>

Die Wohnungsnot in den deutschen Groß- und Studentenstädten führt zu einer Politisierung der Betroffenen und einem neuen Anspruch, Einfluss auf die wohnungspolitische und sozialräumliche Entwicklung der Stadt nehmen zu können. Internationale Leitmedien berichten über neue Bürgerinitiativen und bezeichnen Demonstrationen gegen Zwangsräumungen in Berlin als „*neuen Häuserkampf*“, in Anlehnung an den Häuserkampf, der in Berlin Ende der 70er, Anfang der 80er Jahre infolge der Wohnungsnot nach der Kahlschlagsanierung ausbrach. Das Zitat von Christoph Albrecht, der 1979 die Sozialinvestition als neuen Schwerpunkt für die Berlinförderung forderte, gewinnt damit ebenso an Aktualität:

*„Die fehlende soziale Betreuung [verursacht] eine wachsende Anfälligkeit zu kriminellen Handlungen. (...) Sollte der Einwand auftauchen, daß in einer wirtschaftlich angespannten Lage kein Geld für solche Experimente zur Verfügung gestellt werden könne, muß dem entgegen gehalten werden, daß gesetzliche Verpflichtungen des Staates zur Strafverfolgung, zum Justizvollzug und zur Versorgung von Opfern keine der Konjunkturlage anzupassenden disponiblen Kosten sind. (...) Bleibt mit dem Hinweis, der zuständige Etat sei zu gering, die Einstellung zusätzlicher Sozialarbeiter aus, werden nolens volens die Ausgaben derjenigen Etats steigen, die zur Finanzierung polizeilicher Maßnahmen (...) bereitstehen.“*<sup>169</sup>

Von der Verdrängung aus den ehemaligen Berliner „*Problemkiezen*“ seien Zehntausende Kinder betroffen, so der Stadtsoziologe Häußermann, sodass die Kinderarmut in den neuen Problembezirken bis über 70 Prozent betrage, und die Kosten für die „*Hilfe zur Erziehung*“ steigen. Die Vorstädte werden zu unsicheren Orten, in denen Jugendbanden um ihr Revier kämpfen, sodass Folgekosten für die Überwachung und Sicherheitspersonal anfallen.<sup>170</sup>

Die sogenannte „*Staatsschuldenkrise*“ wurde durch die kurzfristige neoliberale Ausrich-

168 Reimann, Anna (2011): Kult-Stadtteil Berlin-Kreuzberg. Kampf den Touristen. In: Der Spiegel. Online

169 Albrecht 1979: 299

170 Wensierski 2011, a.a.O.: 49

tung der Wirtschaftspolitik in den letzten Jahrzehnten verursacht und wird über die Schuldenbremse verschärft. Durch die Zusammenarbeit mit privaten Akteuren in der Wohnraumversorgung und Sanierung öffentlicher Einrichtungen werden sozialpolitische Folgekosten an nachfolgende Regierungen und Generationen weitergegeben. Wenn Wohnraum oder andere Einrichtungen über den Kapitalmarkt finanziert werden, kommt es langfristig zu einem Qualitätsverlust in der Bewirtschaftung, da aufgrund der Renditeorientierung an Arbeitskosten gespart wird.



## KAPITEL 3: KREUZBERGER WOHNUNGSPOLITIK UND WOHNUNGSPOLITISCHE PROTESTBEWEGUNGEN IM WANDEL

- 3.1 Geschichtlicher Überblick: „Abrissanierung“
- 3.2 Instand(be-)setzerbewegung
- 3.3 Die „behutsame Stadterneuerung“ durch die IBA
- 3.4 Netzwerke heutiger mietenpolitischer Initiativen
- 3.5 Fazit: Aus der Geschichte lernen?

*Auf welche Weise konnten Betroffene in Berlin in der Nachkriegszeit an ihrer Wohnungsversorgung und der Wohnungspolitik mitwirken, welche Ergebnisse hatten die Beteiligungsversuche?*

*Was kann aus früheren Phasen der Wohnungspolitik in Berlin gelernt werden? Wie haben die mietenpolitischen Initiativen auf die verschiedenen Politiken reagiert und sie beeinflusst?*

*Welche Dialog- und Einflussmöglichkeiten gibt es für Kotti & Co auf die Berliner Wohnungspolitik?*



### 3. KREUZBERGER WOHNUNGSPOLITIK UND WOHNUNGSPOLITISCHE PROTESTBEWEGUNGEN IM WANDEL

In diesem Kapitel wird die Kahlschlagsanierung am Beispiel des Sanierungsgebietes Kreuzberg beschrieben sowie der Wettbewerb „Strategien für Kreuzberg“ im östlich angrenzenden Stadtteil Südost 36 (SO 36), der neue Bewohnerbeteiligungsmodelle und eine Abkehr von der Abrissanierung vorsah. Die sich gegen die Vernichtung günstigen Wohnraums formierende Instand(be-)setzerbewegung konnte ihre Forderungen im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) '87 einbringen. Es wird im weiteren Verlauf dargelegt, wie die Aktivisten während der „behutsamen Stadterneuerung“ der IBA beteiligt wurden. Im folgenden Abschnitt wird die Mietergemeinschaft Kotti & Co vorgestellt. Das Kapitel endet mit einem Fazit aus dem Analyseteil, das den ersten Teil der übergeordneten Fragestellung beantwortet.

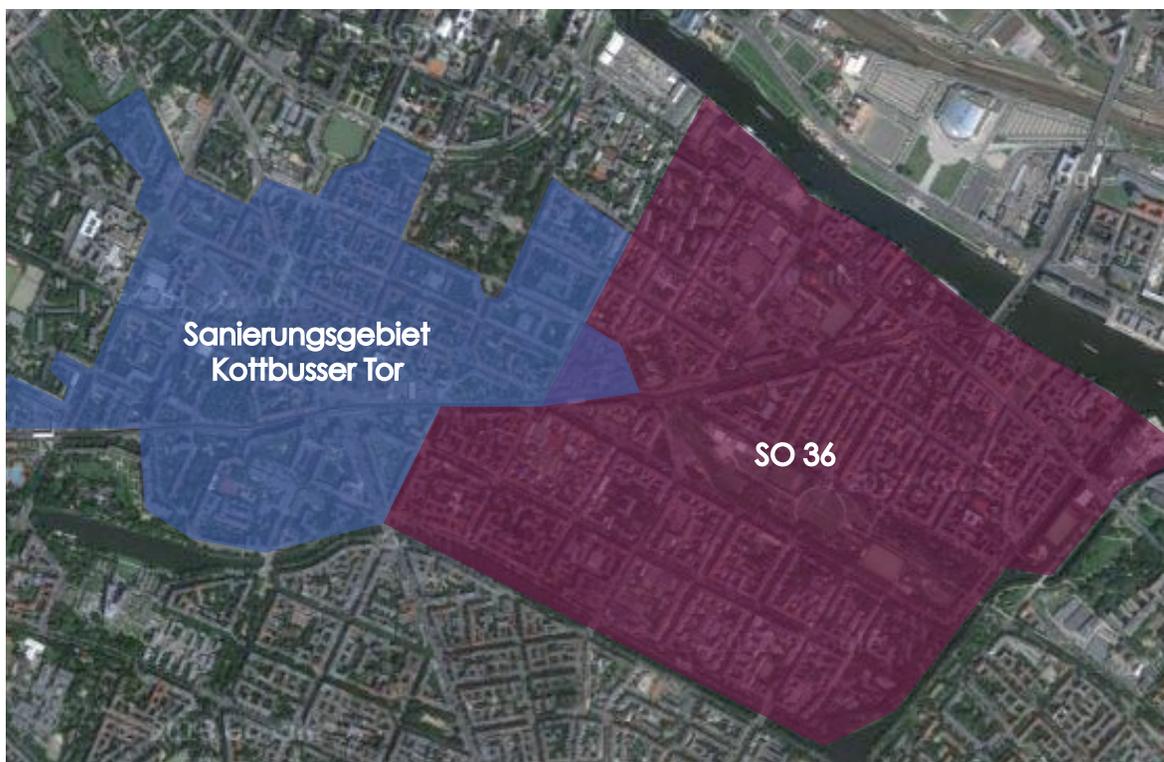


Abb. 5: Die Kreuzberger Sanierungsgebiete

#### 3.1 GESCHICHTLICHER ÜBERBLICK „ABRISSANIERUNG“

Rund um das Kottbusser Tor wurden in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts die Arbeiterwohnbezirke errichtet, in denen sich innerhalb der dichten Bebauung, deren Hinterhöfe und Seitenflügel Platz für kleine und mittlere Gewerbebetriebe boten, seit den 1880er Jahren die typische „Kreuzberger Mischung“ entwickelte. Es siedelten sich

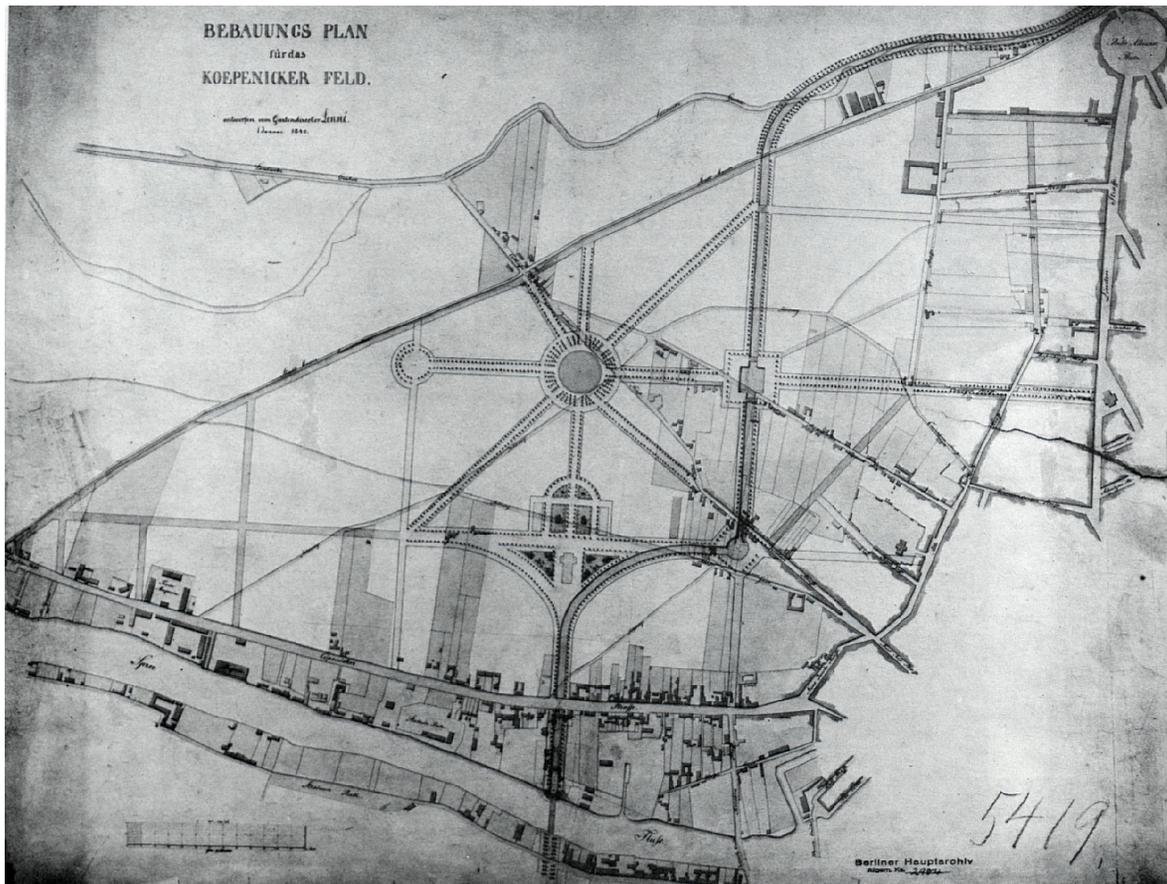


Abb. 6: Entwurf Bebauungsplan für das Köpenicker Feld 1840

spezialisierte kleine Produktionsstätten, wie Handwerksbetriebe oder Druckereien in den Fabrikgebäuden der Hinterhöfe an.<sup>1</sup> Mit der Industrialisierung begann in Berlin in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts die Entwicklung zu einer Millionenstadt, und eine private spekulative Bautätigkeit führte zu einer Ausdehnung der Stadtbebauung innerhalb und außerhalb der Stadtmauer. Das damalige Köpenicker Feld, das seit 1734 innerhalb der Stadtmauer landwirtschaftlich genutzt wurde, wurde zu einem Hauptinteressengebiet der Stadtplanung, die dessen „wildes Wachstum“ lenken sollte. Der preußische Landschaftsarchitekt Peter Joseph Lenné konzipierte den Luisenstädtischen Kanal im ehemaligen Köpenicker Feld als Teil der Schmuck- und Grenzzüge zwischen 1839 und 1843 während der Arbeit an seinem Bebauungs-Plan des Cöpenicker Feldes zu Berlin. Einerseits für wirtschaftliche Zwecke als Transportweg für die anwachsende Industriestadt, aber „neben dem Nutzen, welcher der Gemeinde geschafft werden soll“, war der Grünzug vor allem für die Arbeiter vorgesehen, die in den verdichteten Vierteln der Großstadt lebten,

*„nicht allein des Vergnügens wegen, sondern auch aus Rücksicht auf die Gesundheit (...) Außer der Promenade unter den Linden und außer dem Tiergarten besitzt die Hauptstadt*

1 Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 79



Abb. 7: Entwurf der Schmuck- und Grenzzüge von 1840

*keinen öffentlichen Spaziergang, wo der fleißige Handwerker, der tätige Fabrikarbeiter nach überstandem Tagewerk sich abends und sonntags ergehen könnte. Dieser Mangel zeigt sich im ganzen nördlichen und südlichen Teil, also gerade in denjenigen Gegenden der Stadt, welche der Hauptsitz der Gewerbe treibenden Klasse sind, die nach vollbrachtem Tagewerk weder Zeit haben noch aufgelegt sein mögen, den Spaziergang nach dem fern liegenden Tiergarten aufzuschlagen...“<sup>2</sup>*

So formulierte es Lenné in seinem Erläuterungsbericht zu seinen „Projektirten Schmuck- und Grenzzüge(n) der Residenz Berlin“. Die Grundprinzipien des Bebauungsplanes von Lenné – der gebogene Luisenstädtische Kanal mit zwei Hafenbecken und zwei Plätzen, dem Wassertorplatz und dem Oranienplatz mit den Kirchen St. Michael und St. Thomas – sind umgesetzt worden, umgebend sind spekulative dichte Mietskasernen entstanden.<sup>3</sup>

Das Sanierungsgebiet Kreuzberg-Kottbusser Tor wurde mit Bekanntgabe des ersten Stadterneuerungsprogramms 1963 zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Der

2 Lenné, zit. n. Duntze, Klaus; Krosigk, Klaus von; Lingenauber, Klaus (2011): Der Luisenstädtische Kanal. 2. Aufl.: 38

3 Günther, Harri; Harksen, Sibylle (1989): Bestandskatalog der Lennépläne in der Plankammer der Staatlichen Schlösser und Gärten Potsdam-Sanssouci. 2. Aufl. Potsdam-Sanssouci: Staatl. Schlösser u. Gärten Potsdam-Sanssouci.: 38

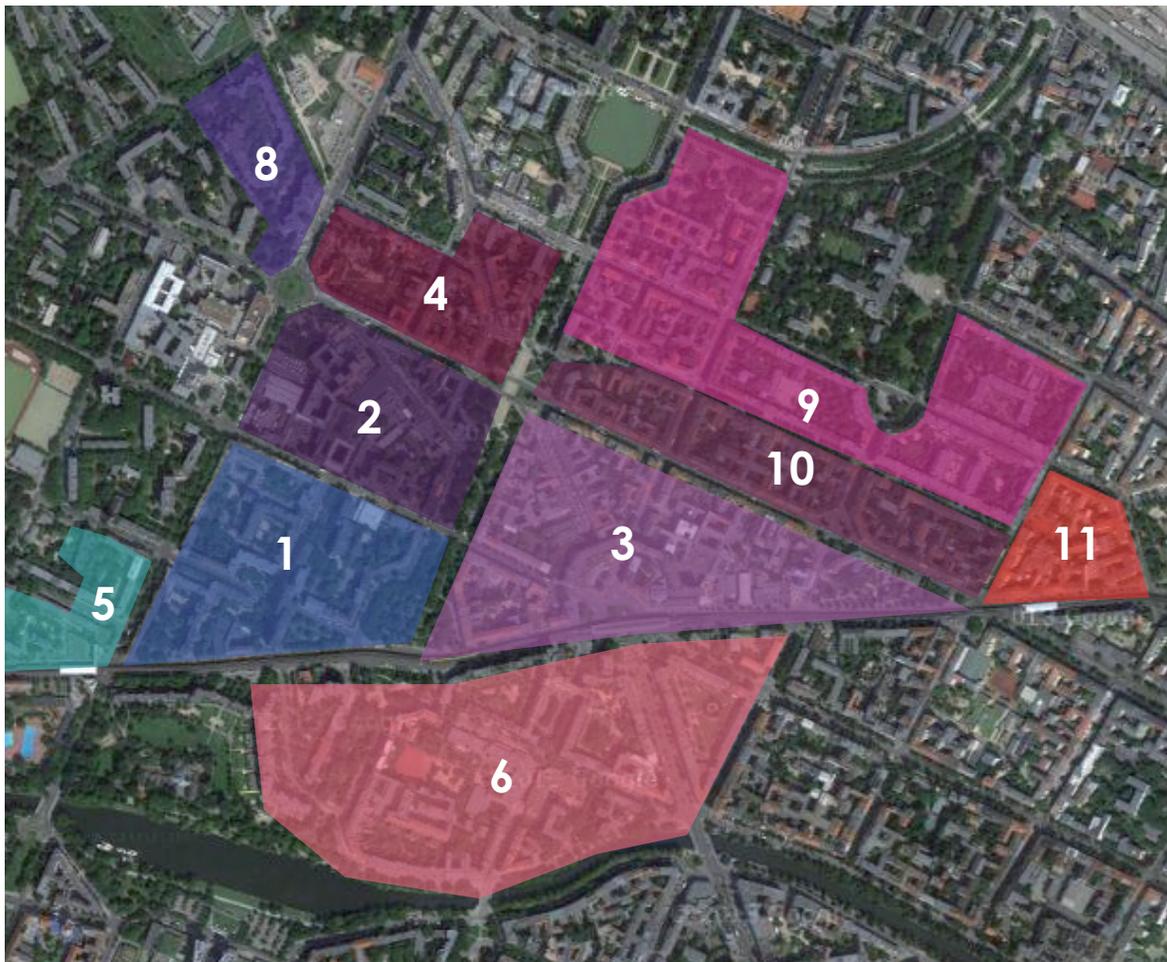


Abb. 8: Die Planungseinheiten am Kottbusser Tor

Bericht begründet die Entscheidung damit, „dass eine wesentliche städtebauliche Umstrukturierung notwendig (ist), weil hier in vielen Fällen Wohnen und Gewerbe besonders stark einander störend oder vermischt sind.“ Des Weiteren könne man bei einer „Neuordnung (...) die in Zukunft notwendigen Schnellverkehrsstraßen und sonstige Verkehrsplanungen besonders beachte(n)“.<sup>4</sup>

Die Autobahnplanung von 1956 sah für das Sanierungsgebiet zwei kreuzende Trassen vor, begrenzt von breiten Industriegebieten, die die Wohngebiete vom Verkehr abschirmen sollten, was den Abriss von einem Viertel der Blöcke nötig machte. Der Lenné-sche Grünzug wäre von der sogenannten Osttangente überplant worden.<sup>5</sup> Die neun Planungseinheiten des Sanierungsgebietes wurden ab 1965/66 bis Anfang der 1980er Jahre umgesetzt, sodass die schrittweise Umorientierung in der Berliner Sanierungspolitik dort wie in einem „Museum“ nachvollziehbar ist, so resümiert ein Bericht über die Stadterneuerung in der Luisenstadt 1982.<sup>6</sup>

4 SenBauWohn 1964. Zit. nach Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 83

5 Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 84

6 ebd.: 79

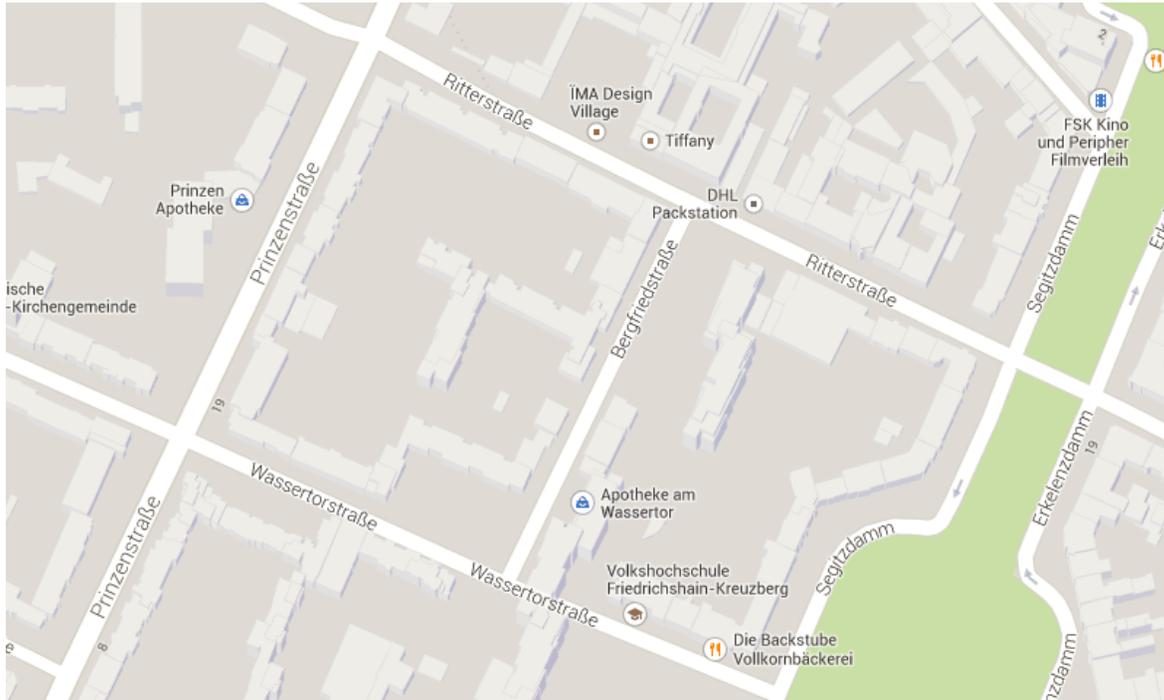


Abb. 9: Die Planungseinheit 1

### 3.1.1 PLANUNGSEINHEIT I: 1965-1973 „TRÄGERSANIERUNG“

Mit der Bekanntgabe des ersten Stadterneuerungsprogramms im Jahr 1963 wurde der Stadtteil K 36 zum „*förmlich festgelegten Sanierungsgebiet*“, und der Kauf ganzer Häuserblocks zum Abriss und zur Neubebauung wurde seitdem staatlich subventioniert. Meist waren gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften die Sanierungsträger, aber auch private Sanierungsträger profitierten von der sogenannten „*Berlinförderung*“ und Abschreibungsmöglichkeiten für Kapitalanleger.<sup>7</sup>

Rund um den Wassertorplatz in Kreuzberg wurden die ersten, mehrere Blöcke umfassenden, („*Abriss*“-)Sanierungsgebiete ausgewiesen. Das erste westlich des Platzes – begrenzt von der Ritterstraße im Norden, der Gitschiner Straße im Süden und der Ritterstraße im Norden – im Jahr 1963.<sup>8</sup> Dort wurde die Abrissanierung in reiner Form nach einem „*Struktur- und Rahmenplan*“ realisiert. Der unverbindliche städtebauliche Teilplan für das Gebiet war 1965 ausgearbeitet. Die Wohnungsbaugesellschaft als Sanierungsträgerin konnte ohne Mitsprache der Verwaltung ihre konkreteren Planungen umsetzen. Die Ziele der Verwaltung und die Auswahlkriterien des Sanierungsträgers waren: „*möglichst baldiger Baubeginn, Einsatz, rationeller Baumethoden und Konzentration der*

7 Rosenblatt, Sabine (1981): Die „Legalos“ von Kreuzberg. In: Stefan Aust und Sabine Rosenblatt (Hg.): Hausbesetzer. Wofür sie kämpfen, wie sie leben und wie sie leben wollen. Hamburg: Hoffmann u. Campe: 29

8 Laurisch 1981, a.a.O.: 16



Abb. 10: Wassertorstraße, Ecke Bergfriedstraße

*Baumassen.*<sup>9</sup> 1966 wurde mit der Entmietung begonnen, 1967 ein Beratungsbüro für die betroffenen Mieter durch den Sanierungsträger eingesetzt, 1968 mit den Neubauten begonnen, und 1973 waren die meisten Neubauten fertig gestellt.

Der Abriss der vernachlässigten, aber günstigen gründerzeitlichen Bausubstanz mit ihren Hinterhöfen führte dazu, dass günstiger Wohnraum vernichtet wurde, und die „Blockentkernung“ zerstörte die kleinen Gewerbebetriebe in den Hinterhö-

fen. In K 36 wurde der Wohnungsbestand innerhalb von zehn Jahren bis 1973 um fast 1.000 Einheiten vermindert, weil der Neubau den Abriss nicht kompensieren konnte. Der Mietpreisanstieg nach der Sanierung führte zu einer Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft. Nach der Sanierung gehörten 96 % der Gebäudesubstanz großen Wohnungsbaugesellschaften, die kleinen privaten Hauseigentümer wurden verdrängt.<sup>10</sup>

Die vormals 1.899 Arbeiterwohnungen in meist fünfgeschossigen Gebäuden mit kleinen Grundrissen von durchschnittlich 50 qm wurden durch moderne Hochhäuser mit größeren Wohnungen von durchschnittlich 63 qm und höheren Mieten ersetzt. Die Neubebauung wurde nicht an den Bedürfnissen der ursprünglichen Mieter ausgerichtet, die nach Kreuzberg aufgrund der kleinen, bezahlbaren und vielen 1-Zimmer-Wohnungen zogen. Eine Betroffenenbeteiligung wurde als nicht nötig erachtet, da ein Verbleib der ursprünglichen Mieter nicht vorgesehen war. Die Betroffenen und Interessierten wurden nicht einmal über die Pläne des Sanierungsträgers informiert, da die verbindlichen Bauleitpläne, wie zu der Zeit gesetzlich zulässig und in West-Berlin üblich, erst nach Abschluss der Bauarbeiten öffentlich ausgelegt wurden.<sup>11</sup>

### 3.1.2 PLANUNGSEINHEIT VI: 1969 BIS ZUM ENDE DER 1970ER JAHRE

Für das zweite Sanierungsgebiet, die Planungseinheit VI, südlich des Wassertorplatzes und der U-Bahn-Strecke, Kreuzberg Süd (SKS) wurde 1969 ein Architekturwettbewerb ausgerufen. In diesem Bauabschnitt entstanden die Gebäude, um die heute die Mietergemeinschaft Kotti & Co kämpft.

Die fünf eingeladenen Architekten entwickelten gemeinsam Planungskonzepte, ohne in einem Wettbewerb zu konkurrieren. In ihrer Grunderklärung von 1969 legten sie folg-

9 Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 86

10 Rosenblatt 1981, a.a.O.: 29f

11 Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 87

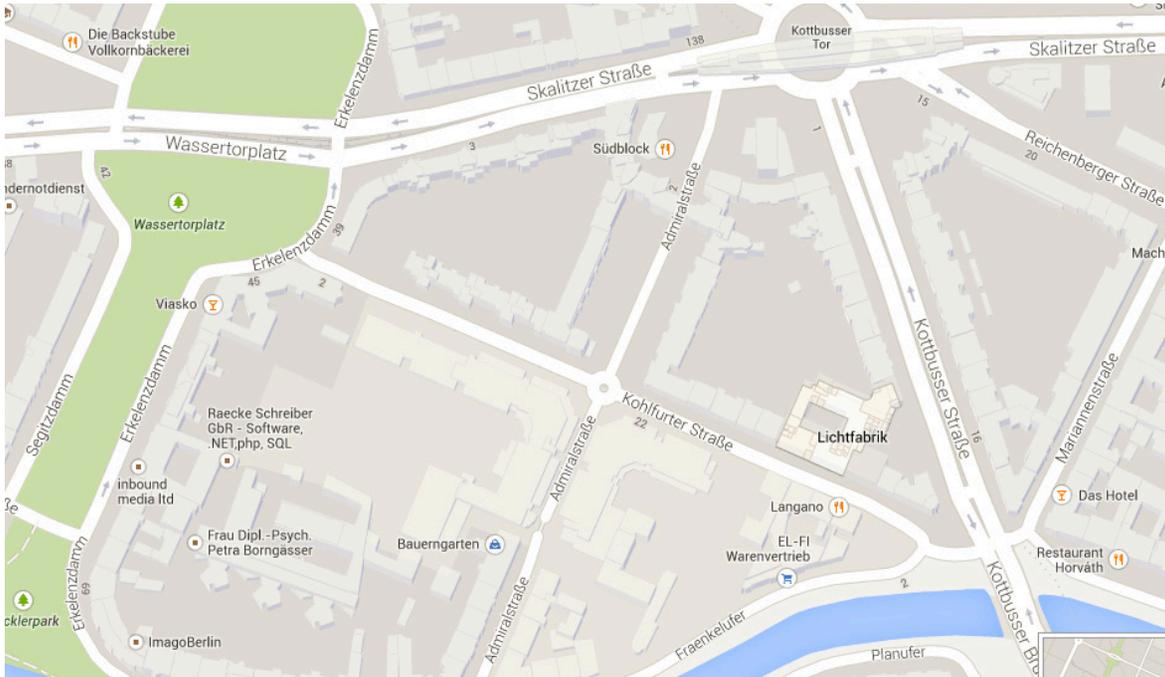


Abb. 11: Die Planungseinheit 6

ende Prämissen für das Gebiet fest: es müsse ein übergeordneter Plan für das gesamte Sanierungsgebiet erarbeitet werden, da die Planungseinheit nicht isoliert betrachtet werden könne; der historisch gewachsene Stadtraum mit seinen Straßen und Plätzen solle erhalten werden; die geplanten Autobahntrassen sollen in die Stadtstruktur integriert, und die „bekannte Kreuzberger Mischung“ erhalten werden.

Der Strukturplanvorschlag der Architekten sah dennoch eine großdimensionierte Autobahnplanung vor, die die Lenné'sche Grünachse zerstört hätte, sowie das Aufbrechen der Blockstruktur mit seiner Nutzungsmischung. Für die Umsetzung der Pläne hätten 90 % der Wohnhäuser abgerissen werden müssen, um sie durch „Wohnbänder“ zu ersetzen,

danach wären 23 % weniger Wohnungen als vorher in der Planungseinheit vorhanden.

In einem „Kaufparadies“ sollten alle Handels- und Dienstleistungsbetriebe an der Kottbuser Straße konzentriert werden. Für öffentliche Bildungs- und soziale Einrichtungen war ein Hochhaus als „Kinderzentrum“ vorgesehen. Der nördliche Teil des Böcklerparks, das entspricht 30% der ursprünglichen Parkfläche, im Westen der Planungseinheit wurde in einem



Abb. 12: Böcklerstraße

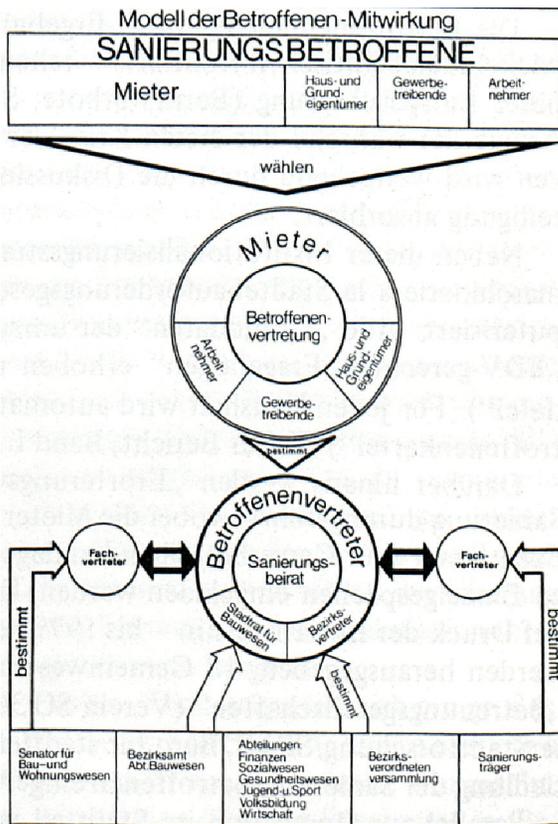


Abb. 13: Das Berliner Modell zur Betroffenenbeteiligung

dem ein Sanierungsbeirat aus vier Mietervertretern (einem Arbeitnehmer, einem Gewerbetreibenden, einem Mieter und einem privaten Hausbesitzer), je einem Vertreter der vier Parteien (CDU, SPD, FDP und Alternative Liste), dem Bezirksstadtrat für Bauwesen, Vertretern der Sanierungsträgersgesellschaften und des Senators für Bau und Wohnungswesen gebildet wurde. Das zwölfköpfige Gremium hatte nach dem Städtebauförderungsgesetz jedoch nur Anhörungs-, aber kein Mitbestimmungsrecht, sodass – als die Empfehlungen des Gremiums wenig Berücksichtigung fanden – der Beirat nicht mehr einberufen wurde. Auch die Erörterungsveranstaltungen nach dem Städtebauförderungsgesetz wurden von den Betroffenen als Farce wahrgenommen, in denen ihre vorgetragenen Probleme von den „auf dem Podium thronenden Experten“ nicht ernst genommen wurden.<sup>14</sup>

Der von den Architekten ausgearbeitete Plan von 1973 wurde der ansässigen Bevölkerung 1974 erstmals in einer „Erörterungsbroschüre“ vorgestellt, und die Mieter, Hauseigentümer und Gewerbetreibenden zu einer „Erörterungsveranstaltung“ geladen. Dort wurden

ersten Schritt mit einem Wohnriegel bebaut, mit der Begründung den Park vor Verkehrslärm zu schützen und Umsetzwohnungen für die nächsten Schritte zu schaffen. Als Ausgleich solle eine neue Grünpromenade am Fraenkelufer entstehen, wofür die „historisch wertvolle Südfront gut erhaltener Altbauten“ abgerissen werden müsste.<sup>12</sup>

Die historische Bebauung, die den von Lenné angelegten Wassertorplatz fasst, sollte abgerissen werden, um eine größere Parkfläche zu schaffen. Mit dem Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes 1971 waren die Verwaltungen verpflichtet, die Planungen mit den Betroffenen zu erörtern.<sup>13</sup>

Zur Bürgerbeteiligung an der Sanierung wurde 1971 das „Berliner Modell der Betroffenenbeteiligung“ entwickelt, nach

12 Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 88f

13 ebd.: 90

14 Rosenblatt 1981, a.a.O.: 33

die Planungen als „im Grundsatz unveränderbar dargestellt“.<sup>15</sup> Da die Abrissplanungen bei den Betroffenen auf Skepsis stießen und sie „auf Anhieb 46 Häuser“ nennen konnten, die von der Bausubstanz als erhaltenswert und modernisierungswürdig eingestuft werden könnten, war nach Abschluss der Veranstaltung weiterer Erörterungsbedarf vorhanden, dem die Verwaltung mit Folgeveranstaltungen unter Einbeziehung von Betroffenenvertretungen nachkam.

18 Mietervertreter, zwei Vertreter der Hauseigentümer und zwei Vertreter des ansässigen Gewerbes sollten mit den zwölf Mitgliedern eines Planungsausschusses auf Bezirksebene die Bebauungspläne beraten, die aus dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf zu entwickeln waren. Das genaue Verfahren und die Kompetenzen und Aufgaben der Betroffenenvertreter wurden nicht konkreter festgelegt.

Demnach hatte die Verwaltung die letzte Entscheidungsmacht, und die Vertreter waren bei der Umsetzung ihrer Empfehlungen auf das Wohlwollen der Verwaltung angewiesen. Auch zu einer weiteren Rücksprache mit denjenigen, die sie vertreten sollten, waren die Mietervertreter folglich nicht verpflichtet. Die erste Sitzung des Planungsausschusses wurde auf Wunsch der Betroffenenvertreter öffentlich abgehalten, ca. 250 Interessierte erschienen. Die Fragen und Forderungen der Betroffenenvertretung wurden von Verwaltungsseite nicht beantwortet. Für die folgenden Sitzungen konnte die Forderung nach Öffentlichkeit nicht mehr umgesetzt werden, sodass sich einige Betroffenenvertreter resigniert mit der Befürchtung, „bloß als Feigenblatt für die demokratische Beteiligung benutzt“ zu werden, zurückzogen.<sup>16</sup>

*„Die Ergebnisse des Verfahrens sind für die betroffene Bevölkerung gering (...) in einigen Stadtbereichen wird das alte Stadtbild fragmentarisch dadurch erhalten, daß nun 27 Häuser, statt wie vorgesehen 4 Gebäude, modernisiert werden. Der südliche Abschluss des Wasserplatzes kann somit erhalten werden. Inwieweit die Althausbebauung des Fraenkelufers erhalten wird, bleibt noch offen. (...) Die zu modernisierenden Häuser [werden] vorläufig nicht entmietet (...) Wenn es [den Mietervertretern] dennoch gelang, Forderungen durchzusetzen, dann nur in den Fällen, in denen sie Unterstützung aus der Verwaltung oder durch die SPD-Fraktion in der Bezirksverordnetenversammlung bekamen.“<sup>17</sup>*

### 3.1.3 NEUES KREUZBERGER ZENTRUM: 1968-1974

Das Neue Kreuzberger Zentrum (NKZ) wurde nördlich der Hochbahntrasse auf ab 1970/71 entmieteten und freigeräumten Flächen zwischen den Jahren 1972 und 1974 neu errichtet. Dafür wurden 270 Mieter aus ihren Wohnungen vertrieben.

15 Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 90

16 ebd.: 87ff

17 ebd.: 91f

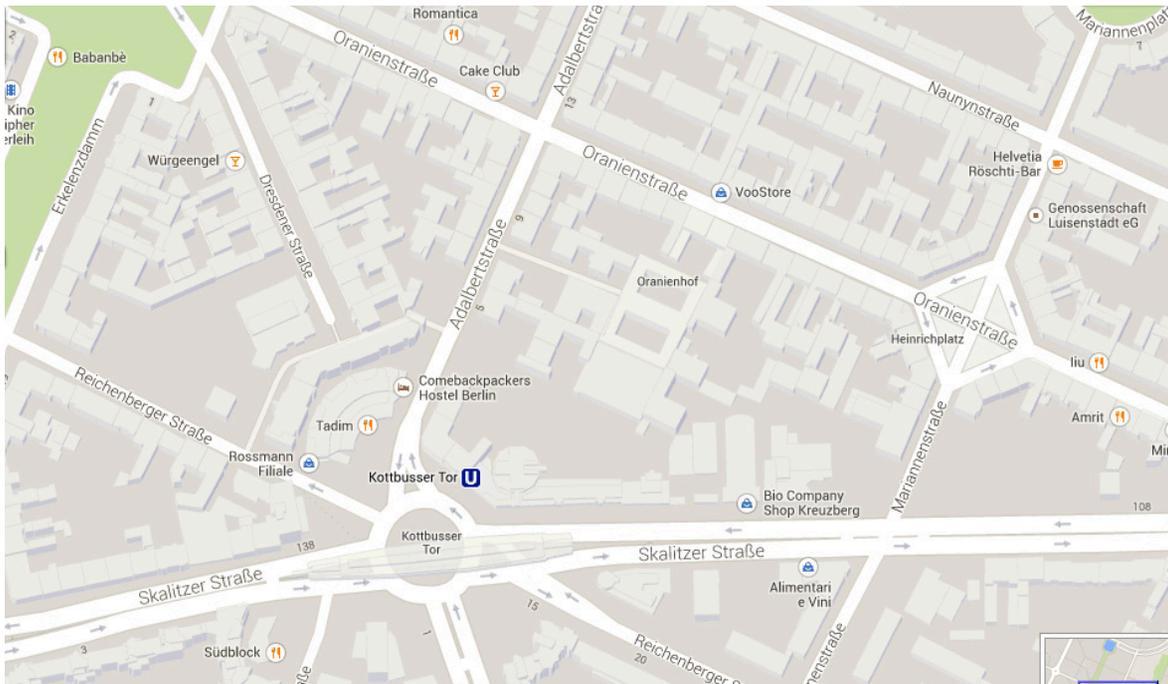


Abb. 14: Das neue Kreuzberger Zentrum

Nach dem Ende der Wirtschaftskrise sollten die von einer privaten Baufirma zu errichtenden Häuserblöcke als Steuerabschreibungsobjekte nach den Berlin-Förderungsgesetzen von gut verdienenden privaten Kapitalanlegern mitfinanziert werden, um die Eigenkapitalquote von 40 % für steuerbegünstigten Wohnungsbau zu erreichen. Seit 1968 kaufte die Firma die Grundstücke rund um das Kottbusser Tor auf, was die Grundstückspreise steigen ließ.

Die Privatanleger wurden nach Berlin eingeflogen, aber über Proteste von Mieterinitiativen und Jusos über die Hintergründe des Geschäftsmodells aufgeklärt und zogen ihr Kapital zurück. Weil für den sozialen Wohnungsbau nur ein Eigenkapitalanteil von 15 % zu erbringen war, änderten die Investoren ihre Pläne.

Da sie bereits spekulativ in die Höhe getriebene Preise für ihre erworbenen Grundstücke bezahlt hatten, musste der Durchschnittspreis über günstige Zukäufe auf das für sozialen Wohnungsbau gesetzlich begrenzte Preisniveau gesenkt werden. Dafür wurden den Investoren vom Baustadtrat bezirkseigene Grundstücke zugeschoben. Schließlich wurde das gesamte Gebiet zum Sanierungsgebiet erklärt, sodass die unrentierlichen Kosten vom Senat zu übernehmen waren.

In einem zwölfgeschossigen halbkreisförmigen Hochhaus entstanden 300 Wohnungen, in einem vorgelagerten zwei- bis dreigeschossigen Bau 22.300 qm Gewerbeflächen. Um das Projekt schnellstmöglich abzuschließen und Kosten zu sparen, sorgten bezahlte „Penner“-Kolonnen dafür, dass die Hauseingänge verunreinigt und Wohnungen demoliert wurden, damit sich die verbleibenden Mieter ohne die Bereitstellung von Ersatz-

wohnungen durch den Sanierungsträger von selbst neue Wohnungen suchen würden. Eine Betroffenenbeteiligung war danach nicht mehr notwendig.

1978 meldete die Sanierungsfirma Konkurs an. Die überdimensionierten Gewerbeflächen mit Mieten von 30 bis 40 DM/qm waren nahezu unvermietbar. Der Senat hatte für 40 Mio. DM Bürgschaften für das Projekt übernommen und musste für 65 Mio. DM Schulden infolge der Sanierungsmaßnahme aufkommen.<sup>18</sup>

Bereits 1980 führten Bauschäden und die Verslumung des Geschäftszentrums zu Vermietungsproblemen und einer drohenden Insolvenz der Baufirma, die vom Senat über die Wohnungsbaukreditanstalt abgewendet werden sollte. Über das Darlehen sollte das Zentrum wieder saniert werden.

Mitte der 1970er Jahre kam die in den drei beschriebenen Kreuzberger Sanierungsgebieten so rigoros betriebene Abrissanierung langsam ins Stocken, weil das Städtebauförderungsgesetz von 1974 den Preis für den Grundstücksankauf in den Sanierungsgebieten auf den Verkehrswert begrenzte, sodass nicht mehr die erforderlichen großen zusammenhängenden Gebiete aufgekauft werden konnten und die folgende Sanierung kleinteiliger und phasenweise umgesetzt wurde.<sup>19</sup>

### 3.1.4 PLANUNGSEINHEIT IX: 1972-1980

Die ursprüngliche Planung für die Trassenführung der Südtangente der Autobahn, die zu einem Abriss von der Hälfte der Bebauung in der Planungseinheit IX, die nördlich der Naunynstraße liegt, geführt hätte, wurde 1972 zurückgestellt. Die Sanierungsmaßnahmen wurden modifiziert und sollten phasenweise unter Erhalt der alten Blockstruktur durchgeführt werden.

Für die Betroffenenbeteiligung wurden sogenannte Multiplikatoren – Sozialarbeiter, Pfarrer, Lehrer, Abgeordnete, die vertraut mit dem Gebiet waren – eingesetzt. Sie sollten die Wettbewerbsbeiträge bewerten und Empfehlungen geben. Die Multiplikatoren forderten einen größtmöglichen Erhalt der Altbauten und einen Entmietungs- und Abrisstopp, bis die Sanierungsziele öffentlich erörtert würden.

Nach Fertigstellung der städtebaulichen Planungen wurden Erörterungsveranstaltungen abgehalten, zu denen mit Postwurfsendungen geladen wurde. In den schlecht besuchten Veranstaltungen wurden die Mieter aufgefordert, einen Mieterbeirat zu wählen. Von 141 bewohnten Häusern wählten nur zehn einen Beirat, der seit 1976 an den Beratungen zur Aufstellung der Bebauungspläne teilnehmen konnte. Da allerdings die meisten Altbauten vor Verabschiedung des Bebauungsplans abgerissen wurden, waren die Einwände der Mietervertreter folgenlos, und die Sanierung erfolgte nach dem unveränderten städtebaulichen Konzept von 1974.

18 ebd.: 92ff

19 Laurisch 1981, a.a.O.: 18ff

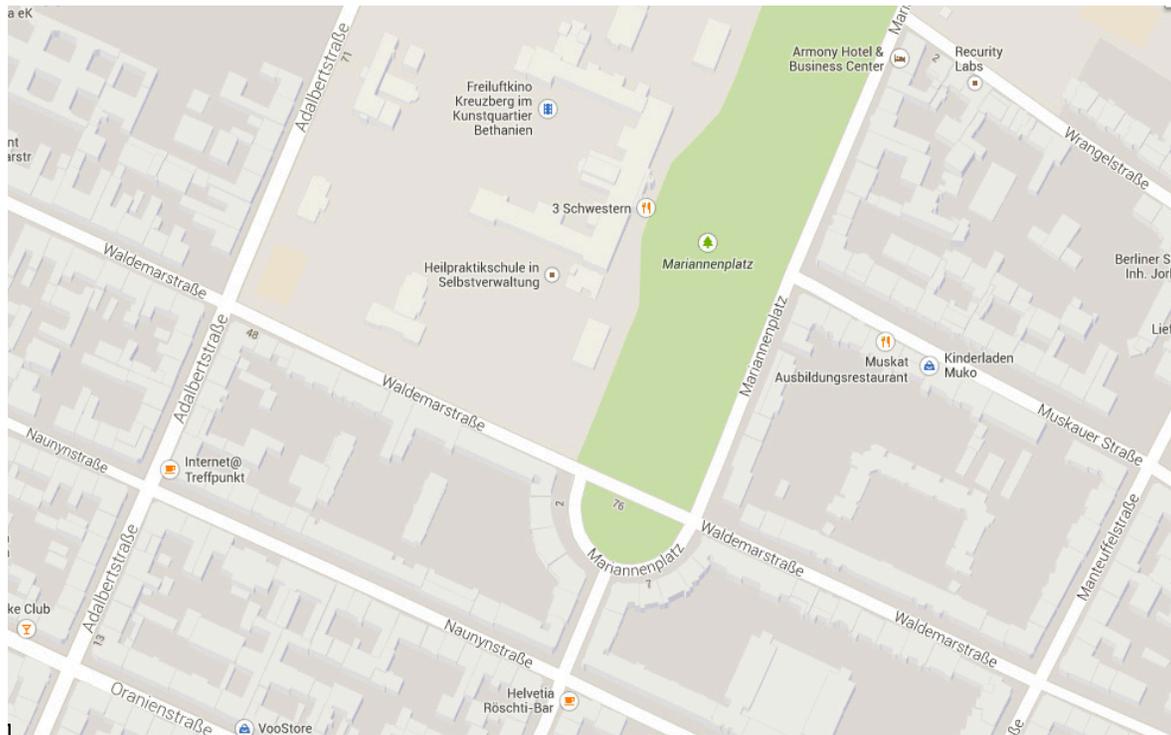


Abb. 15: Die Planungseinheit 9

Das Planungsziel „Erhalt der Blockstruktur“ wurde durch Abriss und Modernisierung von einem Drittel der Vorderhäuser, Entkernung und Rekonstruktion der alten Straßenräume mit siebengeschossigen Neubauten entlang dem Blockrand umgesetzt. Im ersten realisierten Block 100 sind nach der Sanierung die Kleinbetriebe im Hinterhof und die kleinen Läden verschwunden. Für sie war ein Gewerbehof vorgesehen, dessen um das Dreifache höhere Mieten sich die meisten Gewerbetreibenden nicht leisten konnten. Auch für die Wohnungen waren die Mieten angestiegen.



Abb. 16: Haus in der Waldemarstraße

Die Sanierung der folgenden Blöcke geriet ins Stocken, weil für die Umsetzung der Mieter keine geeigneten Ersatzwohnungen gefunden werden konnten.<sup>20</sup>

### 3.1.5 PLANUNGSEINHEITEN III UND X: 1977-1979

Im Mai 1977 wurde von der Senatsbauverwaltung ein beschränkter Wettbewerb unter sechs Architektengruppen zur Erarbeitung städtebaulicher Konzepte für die Planungseinheiten III und X ausgeschrieben.

20 Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O: 95ff

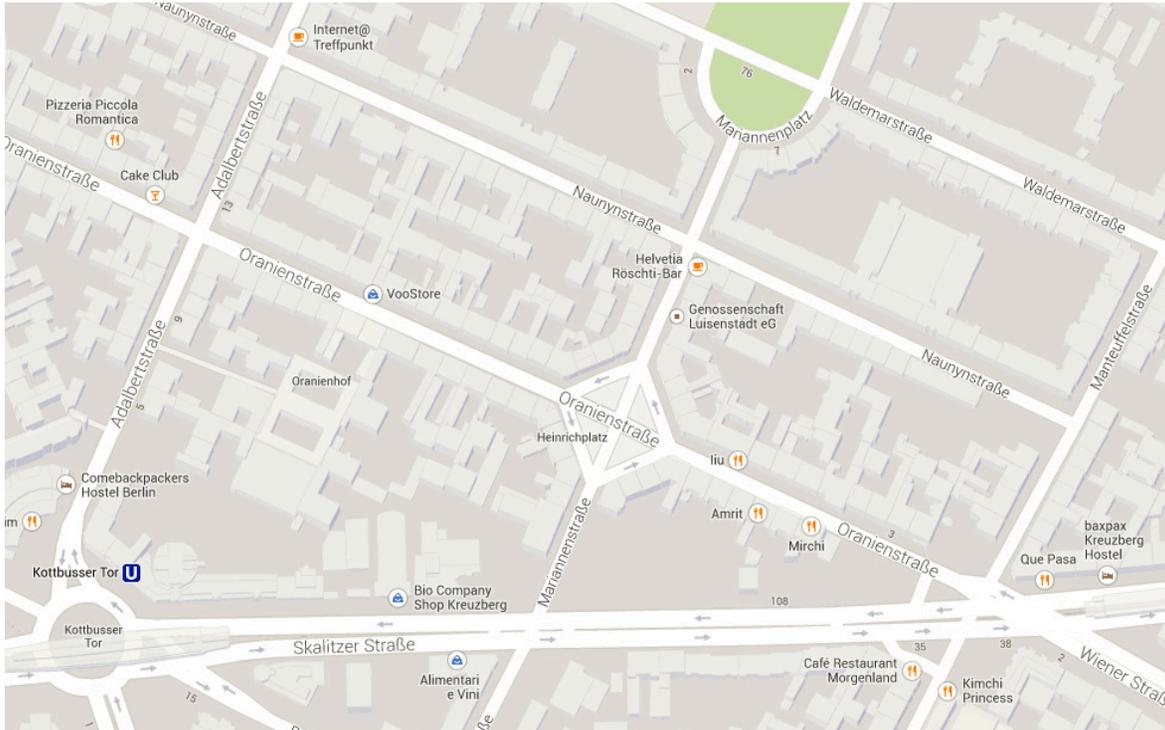


Abb. 18: Die Planungseinheiten 3 und 10

ben. Dabei waren Auflagen, die Blockstruktur zu erhalten und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen für die vorhandenen Wohnstraßen zu entwickeln sowie das vorhandene Gewerbe mit gleichbleibenden günstigen Mietkonditionen zu erhalten.

Das überarbeitete West-Berliner „Modell der Betroffenenmitwirkung“ von 1977 kam in diesen Planungseinheiten zum Einsatz. Nach den „Ausführungsvorschriften des Landes Berlin zum Städtebauförderungsgesetz – Abschnitt V – Mitwirkung der Betroffenen“ wählen alle Sanierungsbetroffenen eine Betroffenenvertretung, die alle zwei Jahre neu zu wählen ist. Sie besteht aus 12 Mitgliedern als Richtwert, die mit mindestens der Hälfte der Sitze vorwiegend aus Mietern besteht, den Rest der Plätze teilen sich Haus- und Grundeigentümer, Gewerbetreibende sowie Arbeitnehmer. Die Betroffenenvertretung nimmt mit Bezirksvertretern, dem Stadtrat für Bauwesen sowie Fachvertretern am Sanierungsbeirat teil, der „in regelmäßigen Abständen“ tagt.<sup>21</sup> „Der Sanierungsbeirat kann aus verfassungsrechtlichen Gründen nur Empfehlungen geben. Er trifft keine definitiven Entscheidungen.“<sup>22</sup>

Die Mitglieder des Beirats konnten Vorschläge für von der Verwaltung zu bestellende Gutachter und Sachverständige einbringen, oder selbst als Sachverständige in Wettbewerbsverfahren berufen werden, hielten Versammlungen ab, informierten und konnten Anregungen, Empfehlungen, Bedenken sowie alternative Vorschläge beim weiteren Sanierungsvorgehen einbringen. Die Betroffenenvertretungen bekamen von der Verwal-

21 SenBauWohn 1978: 27. Zit.n. Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983 a.a.O.: 50

22 SenBauWohn 1978: 33. Zit.n. Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983 a.a.O.: 50



Abb. 17: Mariannenstraße, Ecke Naunynstraße

tung Räume und finanzielle Mittel für die Öffentlichkeitsarbeit und zur Verbreitung von Informationen, die sie durch die Unterrichtungspflicht der Behörden und Sanierungsträger erhielten.<sup>23</sup>

Auch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen baute ihre Öffentlichkeitsarbeit aus, sie gab Sanierungszeitungen und Broschüren heraus, die auch auf türkisch ausgegeben wurden, und veranstaltete Erörterungsveranstaltungen. Auch auf kleinräumiger Ebene wurden

direkt Betroffene bei dem Sanierungsprozess ihrer Häuser beteiligt.

Im Februar 1978 wurden zum Aufbau einer Betroffenenvertretung vier Gemeinwesenarbeiter eingesetzt, die eine Mieterberatung in einem Laden in der Dresdener Straße anboten, Hausbesuche und Versammlungen abhielten und Flugblätter – meist auch in türkischer Sprache – verteilten. Auf diese Weise sollten viele Menschen erreicht werden, um sich an der Wahl der Betroffenenvertreter zu beteiligen.

Die im September gewählten Betroffenenvertreter – eine Gruppe von Mietern, Gewerbetreibenden und Arbeitnehmern – erhielten den von den Gemeinwesenarbeitern genutzten Laden in der Dresdener Straße kostenlos zur Verfügung und eröffneten den „Mieterladen Dresdener Straße“. Die Bevölkerung konnte die Wettbewerbsergebnisse noch vor der Preisgerichtsentscheidung in sechs Veranstaltungen kommentieren und bewerten, über 500 Menschen nahmen teil.

Das Preisgericht entschied sich jedoch, obwohl der Erhalt der „Kreuzberger Mischung“ als Gebietsmerkmal im Wettbewerb vorgesehen war, aufgrund des von ihr eingeschätzten Kostenaufwandes gegen das von den Veranstaltungsteilnehmern favorisierte Konzept, das den Erhalt von drei Viertel der Bausubstanz und eine Stabilisierung der Sozialstruktur sowie eine langfristige behutsame Aufwertung unter Einbeziehung der Bewohnerinteressen vorsah. Stattdessen bekam eine Architektengruppe den Auftrag zur Weiterarbeit, deren Konzept einen Abriss von 45 % der vorhandenen Bebauung ohne Berücksichtigung sozialer Aspekte vorsah. Bei der weiteren Überarbeitung wurde nicht auf die Forderungen der Bewohner eingegangen. 1978 wurde vom Senat der private Sanierungsträger SAMOG beauftragt, Sanierungspläne zu erarbeiten, und er begann mit der Entmietung der Gebäude.<sup>24</sup>

23 Stichs 2003 a.a.O.: 57f

24 Herold, Stephanie (2012): Schlüsselprojekte der Altbau-IBA. In: Harald Bodenschatz, Vittorio Magnago Lampugnani und Wolfgang Sonne (Hg.): 25 Jahre Internationale Bauausstellung Berlin 1987. Ein Wendepunkt des europäischen Städtebaus. Sulgen: Niggli: 16

Die Sanierungsträger drängten die Mieter zum Auszug und ließen die Gebäude weiter verfallen. Sie wurden gezielt leerstehen gelassen, um sie abrisstauglich zu machen, Brände brachen aus, und das Gebiet wurde zu Straßenkampfübungen der US-Truppen freigegeben.<sup>25</sup> Ende 1980 standen 80 Geschäfte und weitere Fabriketagen leer. Die ehrenamtliche Arbeit und die Sanierungsvorschläge des Mieterladens Dresdener Straße fanden bei den Sanierungsgesellschaften kaum Gehör.<sup>26</sup>

Zwischen 1970 und 1980 war die Bevölkerung des Blocks 103 um 50% auf 712 Einwohner gesunken und mit 338 Arbeitsplätzen sind 75% verloren gegangen. Im Block lebten 1980 54% Ausländer, die meisten aus der Türkei und – aus anderen entmieteten Gebäuden zum „herunterwohnen“ umgesetzt – neu hinzugezogen. Die Wohnbedingungen in den Altbauten der Sanierungsgebiete waren so schlecht, dass nur jene Bevölkerungsschichten zurückblieben, die sich einen Umzug und höhere Mieten nicht leisten konnten:

*„In manchen Höfen stand der Müll meterhoch, es gab oft kein Wasser mehr für die ausharrenden letzten Mieter, um diese zum Auszug zu bewegen; Treppengeländer wurden ohne Rücksicht auf bewohnte Etagen von Trödlern (Entrümpelungsfirmen der Baugesellschaften) abgebaut, Buntmetall diebe stahlen Fenster- und Türschlösser, die Beleuchtung im*

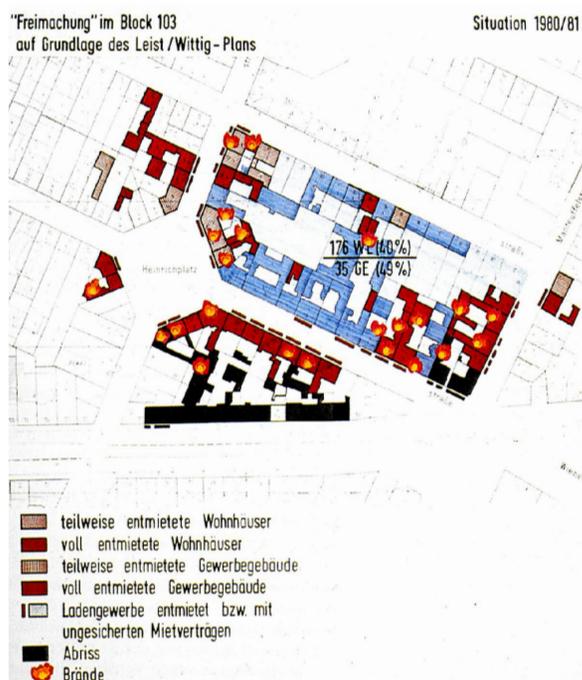


Abb. 19: Die Entmietung des Blocks 103 zu Beginn der IBA-Tätigkeiten

*Treppenhaus funktionierte meist nicht mehr oder wurde ebenfalls zerstört, durch teilweise mutwillig herbeigeführte Schäden an den Dächern durchfeuchteten zahlreiche Wohnungen. Schließlich wurden die Kachelöfen zu Dutzenden zerstört oder gestohlen.“<sup>27</sup>*

So die Bestandsaufnahme der Gesellschaft für behutsame Stadterneuerung Berlin mbH, dem treuhänderischen Sanierungsträger. Jeder zweite Laden im Block stand leer, und die meisten Gewerbetreibenden ohne längerfristigen Mietvertrag konnten mit einer kurzfristigen Kündigung rechnen, da die Hinterhöfe und Seitenflügel mit Werkstätten zum Abriss vorgesehen waren.<sup>28</sup>

25 Bodenschatz/Heise/Korfmacher 1983, a.a.O.: 100ff

26 Beck, Peter (1987): Kreuzberger Kreisläufe. Block 103 – ein Modell für umweltorientiert behutsame Stadterneuerung ; [im Rahmen d. 6. Bundeswettbewerb „Bürger es geht um Deine Gemeinde“ 1986 - 1987 ]. Berlin: Bezirksamt Kreuzberg Abt. Bau- u. Wohnungswesen Bezirksstadtrat: 18

27 Beck 1987, a.a.O.: 18

28 ebd.: 18

Steigende Grundstücks- und Baukosten verlangsamten den Sanierungsablauf, sodass es nach der Entmietung dauerte, bis Ersatz für die wegfallenden Wohnungen geschaffen wurde. Um die Finanzierungsprobleme abzuwenden, wurden ab 1977 neue Modernisierungsprogramme aufgelegt, die privates Kapital mobilisieren sollten. Die hohen Eigenkapitalanteile von 15% der Gesamtkosten an der Finanzierung konnten nicht von den klassischen kleinen Immobilienbesitzern aufgebracht werden. Die neuen Programme „lockten die privaten Spekulanten nach Kreuzberg.“ Einerseits waren das die Grundstücksspekulanten, die die Grundstücke frühzeitig aufkauften, um sie nach Preissteigerungen weiterzuverkaufen, und die Immobilieninvestoren, die aufgrund des hohen Grundstückspreises gezwungen waren, teuer zu modernisieren, um die hohen Kreditkosten aus den hohen Subventionen und Mieten zahlen zu können.<sup>29</sup>

Im Sanierungsgebiet am Kottbusser Tor waren 1979 7.000 Wohnungen und viele Betriebe abgerissen, um sie durch neue Blöcke des sozialen Wohnungsbaus zu ersetzen, wie es für ganz Kreuzberg vorgesehen war.<sup>30</sup>

### 3.1.6 SANIERUNGSGEBIET SÜD-OST 36 (SO 36)

Auch im östlich angrenzenden Stadtteil Süd-Ost 36 (SO 36) wurden Abrissanierungsgebiete ausgewiesen. In der Berliner Cuvrystraße wurde ein gesamter Häuserkomplex von der Combau GmbH aufgekauft, um das meiste – Vorderhäuser, Seitenflügel, Hinterhäuser und Fabrikgebäude – abzureißen und durch eine „Neubauzange“ zu ersetzen oder einige Häuser mit Bädern, Zentralheizung und Doppelfenster zu modernisieren und den dreifachen Mietpreis zu verlangen. Im November 1979 wurden erstmals drei der schon 77 leer stehenden Häuser besetzt. Die Fenster und Türen im Erdgeschoss wurden zugemauert, um auch die letzten verbliebenen Mieter zum Auszug zu bewegen.<sup>31</sup> Gegen die negativen Folgen der Abrissanierung aus dem Sanierungsgebiet Kottbusser Tor richteten sich Initiativen, die neue behutsamere Formen der Stadterneuerung vorsahen.

Die Initiative für die „Strategien von Kreuzberg“ ging von der evangelischen Kirche aus. Der Pfarrer Klaus Duntze forderte in einem Arbeitspapier, „Stadterneuerung als Experimentierfeld für Gesellschaftserneuerung“ zu begreifen. Dabei sollte „der Bürger als Bauherr“ mobilisiert werden und sich an einem demokratischen Planungs- und Entscheidungsprozess für den Erhalt der gründerzeitlichen Bausubstanz in der Luisenstadt beteiligen.<sup>32</sup> Die Wettbewerbsausschreibung vermied eindeutige Zielvorgaben. Es sollten mo-

---

29 Laurisch 1981, a.a.O.: 24

30 Hämer 1987, a.a.O.: 39

31 Klein, Jacqueline; Porn, Sabine (1981): Instandbesetzen. In: Ingrid Müller-Münch, Wolfgang Prosinger, Sabine Rosenblatt und Linda u.a Stibler (Hg.): Besetzung. Weil das Wünschen nicht geholfen hat : Köln, Freiburg, Gorleben, Zürich und Berlin. Orig.-Ausg. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt: 111ff

32 Tiedemann, Volker von u.a (1980): Beispiel Strategien für Kreuzberg. Bonn-Bad Godesberg: Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen u. Städtebau (Schriftenreihe Stadtentwicklung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 21): 17



Abb. 20: Das Wettbewerbsgebiet Strategien für Kreuzberg

dellhafte Verfahrensansätze und Strategien entwickelt werden, um die Bewohnerschaft zur Beteiligung zu aktivieren, um ein besseres Miteinanderleben und eine Identifikation mit dem Stadtquartier zu erreichen sowie den Investitionswillen verschiedener Bevölkerungsgruppen zu wecken und zu stützen.

Die Ausschreibung richtete sich erstmals an „*alle Personen und Gruppen (z.B. Bürgerinitiativen, Bürgerforen, Aktionsgruppen u.s.w.) mit theoretischer und praktischer Erfahrung auf dem Gebiet der Stadtentwicklung bzw. Stadtverbesserung*“. In dem 1977 ausgeschriebenen Wettbewerb wurden Bürgerinitiativen erstmals als vollwertige Experten einbezogen, während sie vorher meist als „*Störfaktor*“ in formellen Beteiligungsverfahren angehört werden mussten.<sup>33</sup>

Zur Bewertung der Wettbewerbsergebnisse trat im März 1977 eine Projektkommission als „*Jury*“ aus 12 Mitarbeitern des Senats und der Bezirksverwaltung und 22 Bürgern zusammen. Innerhalb der Kommission waren Ausschüsse auf unterschiedliche Themen, wie beispielsweise die Bausubstanzuntersuchung, oder die Mitsprache bei Modernisierungsmaßnahmen, spezialisiert.

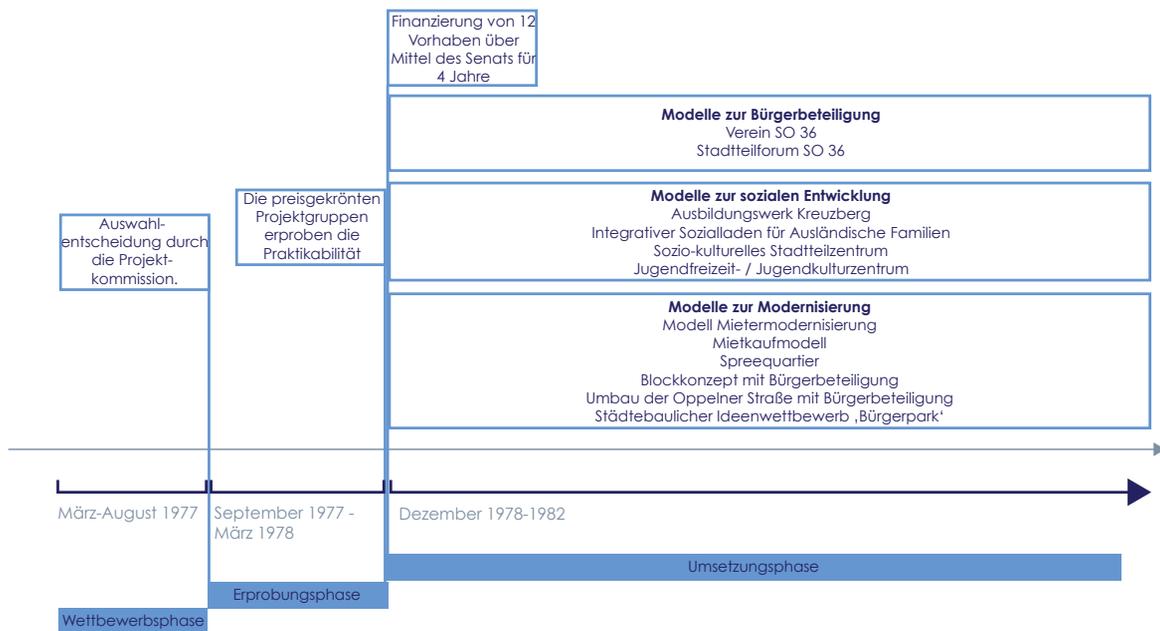


Abb. 21: Zeitstrahl Strategien für Kreuzberg

Von 129 eingereichten Wettbewerbsbeiträgen wurden elf ausgewählt, die Strategien zur Bürgerbeteiligung, zu sozialen Fragen, baulich-räumliche Projekte sowie Finanzierungsmodelle vorsahen, an denen sich mehrheitlich Architekten und Stadtplaner beteiligten, aber auch Sozialwissenschaftler, Sozialpädagogen, Juristen und Mediziner.<sup>34</sup>

Die Projektkommission fasste nach der ersten Wettbewerbsphase die Ziele zusammen, die sich aus der Auswertung der eingereichten Wettbewerbsarbeiten ergaben:

- Verbesserung der Lebensbedingungen durch die prämierten Projektgruppen in Zusammenarbeit mit den Bewohnern
- Einrichtung eines Stadtteilzentrums in Form eines gemeinnützigen Vereins als Forum und Zentrum für soziale Arbeit sowie Bildungszentrum
- Die Stadterneuerung soll an finanzielle Bedürfnisse der Bewohner angepasst werden, indem
  - a) sie selbst Genossenschaften gründen und mit finanzieller Unterstützung des Senats Instandsetzung und Modernisierung vornehmen oder
  - b) die Hausbesitzer mit öffentlicher finanzieller Unterstützung unter Zusammenarbeit mit den Mietern modernisieren.
  - c) die Hausbesitzer ihre Bestände nach dem Wohnungsmodernisierungsgesetz erneuern, sodass 14% der Kosten auf die Miete umgelegt werden können.
  - d) städtische Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen

34 ebd.: 26

des sozialen Wohnungsbaus sanieren.

- Ein Entwicklungsfonds für SO 36 wird als Ergänzung zu öffentlicher Förderung eingerichtet.
- Im Programm „*Hilfe zur Selbsthilfe*“ sollen benachteiligte Gruppen (Alte, Alleinstehende, Arbeitslose) besonders unterstützt werden.
- Einrichtung eines Kultur- und Begegnungszentrums.
- Einrichtung eines Berufsbildungsprogramms.
- Aufwertung der öffentlichen Freiräume durch Verkehrsberuhigung und Begrünung.<sup>35</sup>

Die Preisträger erhielten die Aufgabe, ihre Vorschläge innerhalb der Erprobungsphase zwischen September 1977 und Februar 1978 in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung auf ihre Umsetzbarkeit zu überprüfen.

Aus der Projektkommission heraus bildete sich im Juni 1977 die oppositionelle Bürgerinitiative SO 36. Sie entwickelte sich zu einem Stammtisch für Quartiersbewohner über das Wettbewerbsverfahren und -gebiet hinaus. Um Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben, mieteten sich die Aktivisten einen Laden an und gaben seit November 1977 die Stadtteilzeitung „*Südost Express*“ heraus. In dem Laden wurden Rechts- und Mieterberatungen durchgeführt und Mängellisten zu Häusern und Wohnungen zur Weitergabe an die Bauaufsicht erstellt.

Der „*Verein SO 36 – Strategien für Kreuzberg*“, der über Senatsmittel finanziert wurde, übernahm die Funktionen einer offiziellen Mietervertretung und als Verhandlungspartner mit der Verwaltung zu Themen der Durchführung und Modernisierung.<sup>36</sup>

### 3.2 INSTAND(BE-)SETZERBEWEGUNG

In der Sanierungserwartung für den Altbaubestand entließ der Senat die Eigentümer und zuständigen Behörden von der gesetzlichen Instandsetzungspflicht, sodass der Altbaubestand verfiel und dort Arbeitslose und Rentner von den wohlhabenderen Bevölkerungsschichten zurückgelassen wurden. Es zog eine zweite Welle von Gastarbeitern hinzu, die Türken, die



Abb. 22: Manteuffelstraße

35 ebd.: 25

36 ebd.: 21ff

mit ihren vielköpfigen Familien bald die Hälfte der Bevölkerung im Sanierungsgebiet ausmachten. Die Mieter konnten sich kaum gegen die Verschlechterung ihrer Wohnsituation wehren, da sie bei einer Beschwerde sogar mit einer Sperrung ihrer Wohnung wegen Unbewohnbarkeit rechnen mussten.<sup>37</sup>

Gerade diese Schichten waren auf den Erhalt günstigen Wohnraums angewiesen. Die Kreuzberger Mieterinitiativen richteten sich auch deswegen gegen die Kahlschlagsanierung, die über ihre Köpfe hinweg geplant wurde, und forderten eine Instandhaltung der Gebäude, um den günstigen Wohnraum zu erhalten und die Verdrängung zu vermeiden.

Die Altbauwohnungen wurden in Sanierungserwartung monate- oder teilweise jahrelang leer stehen gelassen, sodass der Berliner Mieterverein Ende 1980 die Zahl des Wohnungsleerstandes in Berlin auf 20.000 schätzte, während demgegenüber 80.000 Berliner bei den Ämtern als Wohnungsuchende registriert waren. Im Kreuzberger Sanierungsgebiet standen laut Zählungen der IBA rund 42 % der Wohnungen leer.<sup>38</sup> Die Zweckentfremdungs-Verbotsverordnung, die einen Leerstand über drei Monate ohne Genehmigung untersagt, wurde von den Behörden nur lasch umgesetzt.<sup>39</sup>

Die geplanten Modernisierungen, die zu rigorosen Mietsteigerungen geführt hätten, sollten über eine Besetzung der entmieteten Häuser verhindert werden. Die Instand(-be)setzerbewegung entstand aus der 1968er Studentenbewegung und wurde von Mittelschichtskindern getragen, deren Zukunftsperspektiven zu jener Zeit unsicher waren, sodass sich eine „no future“-Mentalität ausbreitete. Sie wurde viel beachtet und erhielt die Zustimmung breiter Bevölkerungsteile bis hin zur „etablierten Intelligenz West-Berlins“. Auch wissenschaftliche Veröffentlichungen rehabilitierten die Berliner Mietskaserne und trugen zum Erfolg der Bewegung bei. So die Studie über die negativ bewerteten wirtschaftlichen und sozialen Folgen der Abrissanierung, die das Deutsche Institut für Urbanistik 1982 veröffentlichte und das Grundlagenwerk von Jonas Geist und Klaus Kürvers zum Berliner Mietshaus.<sup>40</sup>

Die Bürgerinitiative SO 36 setzte sich seit 1977 für die Interessen der Mieter ein. In einem „Kiez-Bündnis zum Erhalt billigen Wohnraums“ haben sich rund 50 vergleichbarer Bürgerinitiativen zusammengeschlossen.<sup>41</sup> Eine leerstehende Feuerwache wurde von Jugendlichen besetzt und als Kommunikationszentrum umgenutzt, bis sie ohne behördliche Genehmigung am 14.7.1977 geräumt und abgerissen wurde. Das gab den Ausschlag zur Gründung der Bürgerinitiative SO 36, die die Mieter mit der Zeitung „Südost-Express“ informierte und in einem Mieterladen beriet. Sie setzte sich gegen die

---

37 Rosenblatt 1981, a.a.O.: 31ff

38 ebd.: 34

39 Riese 1981, a.a.O.: 105

40 Bodenschatz/Lampugnani/Sonne 2012, a.a.O.: 105

41 Rosenblatt 1981, a.a.O.: 35

Verwahrlosung, den Leerstand und für eine Instandsetzung der Altbausubstanz ein:

*„Wir haben Briefe an die Eigentümer geschrieben, zum Beispiel an die städtische Gesellschaft BeWoGe, die hier allein über 300 Wohnungen leer stehen lässt. Das Ergebnis war gleich Null. Wir haben Pressekonferenzen gemacht – keine Reaktion. Wir haben Abgeordnete angesprochen und über die Gerichte versucht, Mieter in leerstehende Wohnungen einzuklagen – aussichtslos“,* berichtete Kuno Habermusch, Mitglied der Initiative, doch als *„alles, was dieser Rechtsstaat hergibt“*<sup>42</sup>

vergebens versucht worden war, wurde erstmals am 2. Februar 1979 in der Görlitzer Straße 74 eine Wohnung besetzt, einen Tag später in der Lübbener Straße 3. Damit begann die *„erste große Welle der Hausbesetzerbewegung“* und der Begriff *„Instand(be-)setzung“* wurde erstmals auf einer Pressekonferenz verwendet.<sup>43</sup>

Den Instand(be-)setzern ging es darum, durch Besetzung der Wohnungen auf den jahrelangen Verfall günstigen Wohnraums hinzuweisen und zu zeigen, *„daß Wohnungen billig herzurichten sind“*, wenn in gemeinsamer Heimwerkerarbeit entrümpelt, gestrichen und die Fenster repariert werden.

Am 28. März 1980 fand in der Kreuzberger Cuvrystraße das erste gemeinsame Treffen der sogenannten Instand(be-)setzer statt, und es wurde ein gemeinsamer *„Besetzerrat“* gegründet, der sich wöchentlich traf. Ein Korruptionsskandal um den Bauunternehmer und Architekten Dietrich Garski brachte den SPD-Senat Anfang der 1980er Jahre zu Fall, sodass es infolge des Machtvakuum zu einer enormen Zunahme von Hausbesetzungen kam.<sup>44</sup> Im März 1980 wurde das erste Haus im Block 103 besetzt, und die Forderungen des Mieterladens Dresdener Straße *„10 Jahre Instandsetzungsforderung“* auf einer öffentlichen Protestveranstaltung kundgegeben. Innerhalb eines Jahres waren alle neun leerstehenden Häuser im Block besetzt und mit der Modernisierung in Eigenarbeit begonnen worden.<sup>45</sup>

Die zerstörerischen Auswirkungen der verfehlten Wohnungspolitik des SPD-Senats waren in der breiten Öffentlichkeit und in der Politik von allen Parteien so weit anerkannt, dass der Senat auf die Hausbesetzungen nur mit Ratlosigkeit und Zurückhaltung, denn mit Härte reagieren konnte, sodass ein *„rechtsfreier Raum“* entstand und die Besetzungen, zwar als Hausfriedensbruch illegal, dennoch als legitim anerkannt wurden. Der Senat konnte auf die Hauseigentümer mit politischen Vorgaben einwirken, um einen Strafantrag zurückzustellen, und knüpfte eine Räumung und Baugenehmigung an die Kriterien, dass die Finanzierung zur Sanierung gesichert seien, und sofort mit den Baumaßnahmen begonnen werden müsse.<sup>46</sup>

42 Zit. nach Rosenblatt 1981, a.a.O.: 36

43 Laurisch 1981, a.a.O.: 33

44 Holm, Andrej; Kuhn, Armin (2010): Häuserkampf und Stadterneuerung. Hg. v. Blätter für deutsche und internationale Politik (3): 107

45 Beck 1987, a.a.O.: 19

46 Laurisch 1981, a.a.O.: 151ff

200 junge Bewohner im Block 103 reparierten die Dächer, Fenster, Kachelöfen und bauten neue Sanitäranlagen ein. Anfang 1981 wurde der „*Bauhof*“ in der Manteuffelstraße eröffnet, in dem Baumaterialien für die Instandsetzung der Altbauten gesammelt wurden, von dem alle instandbesetzten Häuser profitierten und Hilfestellung erhalten konnten. Er erhielt viele Geld- und Materialspenden von Privatpersonen und Handwerksfirmen. Durch die gemeinsame Arbeit an den Häusern, die dazu führte, dass die bereits ansässige Bewohnerschaft und die Gewerbetreibenden wieder Hoffnung erhielten, bleiben zu können, wurde das Nachbarschaftsgefühl gestärkt, sodass in einem „*Blockverbund*“ Treffen zum Austausch stattfanden und gemeinschaftlich gegen die geplante Abrissanierung demonstriert wurde.<sup>47</sup>

Bis Dezember 1980 wurden in Kreuzberg 21 Häuser besetzt. Aber auch die Behörden und Hauseigentümer gingen schärfer gegen die Besetzungen vor. Sie mauerten leerstehende Gebäude zu, auf ungeklärte Weise brachen Brände in Kellern oder Dachstühlen aus, oder die Behörden gaben die Straßen für Kampfübungen der US-Army frei.<sup>48</sup> Als am 12. Dezember 1980 die Besetzung eines Hauses am Fraenkelufer 30 durch ein großes Polizeiaufgebot verhindert wurde, kam es zu einer Straßenschlacht in Kreuzberg um das Kottbusser Tor und den Oranienplatz, und die „*zweite Welle*“ der Hausbesetzungen begann.<sup>49</sup> Der brutale zwölfstündige Straßenkampf zwischen 400 Besetzern und 300 Polizisten, mit Barrikaden, eingeworfenen Schaufensterscheiben und geplünderten Läden, hatte zur Folge, dass ca. 150 Demonstranten und 70 Polizisten teils schwer verletzt ins Krankenhaus eingeliefert und 109 Personen festgenommen wurden. Die meisten kamen am nächsten Tag wieder frei, 18 Personen blieben in Haft. Dies zog weitere Demonstrationen und Krawalle und Brände gegen die Inhaftierung nach sich.<sup>50</sup> Zwei der Verhafteten wurden zu Haftstrafen von 14 und 18 Monaten ohne Bewährung verurteilt, was die Mieterinitiativen radikalisierte ließ. Es folgten Ausschreitungen und Plünderungen in ganz Berlin und eine große Demonstration.<sup>51</sup>

Am 24.3.1981 wurden drei besetzte Häuser am Fraenkelufer geräumt, um mit den Bauarbeiten zu beginnen.<sup>52</sup> Das führte zu einer Straßenschlacht, der sog. „*Revolte 81*“ und zu einem „*Großen Bruch*“. 26 Besetzer wurden von einem Großaufgebot der Polizei – 850 Polizisten, Räumtrupps, Panzerwagen, mit Wasserwerfern und Sondereinsatz-Kommandos – aus ihren Häusern am Fraenkelufer 46-50 geräumt. 26 Personen

47 Beck 1987, a.a.O.: 19

48 Rosenblatt 1981, a.a.O.: 37

49 Laurisch 1981, a.a.O.: 17

50 Wesel, Uwe (1981): Der friedliche und der unfriedliche Bruch des Friedens. In: Benny Härlin und Hans Magnus Enzensberger (Hg.): Der große Bruch. Revolte 81. Berlin: Kursbuch/Rotbuch-Verl (Kursbuch, 65.1981): 30

51 ebd.: 32

52 Laurisch 1981, a.a.O.: 17

wurden festgenommen, ein Besetzer blieb in Haft.<sup>53</sup> Nachmittags versammelten sich 2.000-3.000 Demonstranten mit der Parole „*Eins, zwei, drei, lasst die Leute frei!*“ Als ein Polizist blutend zusammenbrach, eskalierte die Situation, und die Polizei ging zum Angriff über. Den Knüppeln der Polizei wurde mit Steinen begegnet, verletzte lagen auf der Straße. 150 Demonstranten und Passanten wurden verletzt, 56 Polizisten. Von 19 Festgenommenen blieben fünf in Haft.<sup>54</sup> Zwei Tage lang gab es Krawalle, und es wurden in den Folgemonaten fast täglich neue Häuser besetzt, bis im Sommer 1981 mit 165 Instand(be-)setzungen der Höhepunkt erreicht war.

Nach den ersten Instand(be-)setzungen in der Cuvrystraße, die aufgrund der positiven Medienberichte von der breiten Öffentlichkeit Zuspruch fanden, wurde als Argumentationsgrundlage für die behördlichen Genehmigungen für Abriss oder Modernisierung eines Mehrfamilienhauses ein Planungsbüro beauftragt, vorbereitende Untersuchungen im Sanierungsgebiet vorzunehmen. Alle Häuser, deren Modernisierungskosten danach über 70 % der vergleichbaren Neubaukosten lagen und gleichzeitig nicht über Bad und WC verfügten, konnten abgerissen werden. Die Untersuchungsmethoden zur Beurteilung der Gebäudesubstanz waren allerdings sehr oberflächlich, ohne dass eine gründliche Untersuchung vorgenommen wurde, und die Bewertung wurde in kurzer Zeit erstellt. Auch, dass etliche Mieter in eigener Arbeit Bäder eingebaut hatten, wurde bei der Bestandsaufnahme nicht berücksichtigt.<sup>55</sup>

Die IBA Berlin GmbH hatte für diesen Bereich Gegenentwürfe zu den Eigentümerplanungen vorgelegt, die von Bewohnerbefragungen beeinflusst wurden. Sie zeigten, dass die Modernisierung auch günstiger und behutsamer durchgeführt werden könne. Vor allem die Berücksichtigung der Wohnformen der Instandbesetzer, die in großen Wohngemeinschaften wohnten, ließ Kosten einsparen, indem weniger Bäder eingebaut werden mussten. Die Pläne wurden am 19.6.1980 im Planungsausschuss des Bezirksamtes Kreuzberg vorgestellt und vom Ausschuss befürwortet. Im Folgenden von der Bezirksverordnetenversammlung bestätigt, waren die IBA-Pläne rechtlich bindend, sodass für die Blöcke keine Abrissgenehmigung mehr erteilt werden konnte.<sup>56</sup>

Der neue CDU-Senat unter Richard von Weizsäcker etablierte mit der „*Berliner Linie der Vernunft*“ eine Einteilung der Besetzer in „*Verhandlungsbereite*“ und „*Straftäter*“ und duldete keine Toleranz gegenüber Neubesetzungen. In der vorangegangenen Zeit wurden einige Modernisierungen und damit einhergehende Räumungen genehmigt. In der Mittenwalder Straße 45 wurde beispielsweise im Juni 1981 ein Haus geräumt,

53 Härlin, Benny; Enzensberger, Hans Magnus (Hg.) (1981): Der große Bruch. Revolte 81. Berlin: Kursbuch/Rotbuch-Verl (Kursbuch, 65.1981): 1

54 ebd.: 5

55 Laurisch 1981, a.a.O.: 86f

56 ebd.: 88ff

das anschließend mit öffentlichen Mitteln über die Wohnungsbaukreditanstalt (WBK) mit 2.343.658,44 DM gefördert wurde, davon 1.562.438,96 DM als Zuschuss und der Rest als Darlehen. Für die „*unrentierlichen Kosten*“ konnten noch 1,2 Mio. DM von der Steuer abgeschrieben werden. Damit war die subventionierte Luxusmodernisierung um ein Vielfaches teurer als die Kosten für eine Instandsetzung, für die ein Architekten-Gutachten 150.000 veranschlagte. Die Räumung löste ob der öffentlich bekannten Berechnungen breite Empörung aus, konnte allerdings von dem neuen Senat nicht mehr verhindert werden, da die Genehmigung schon unter dem SPD-Senat erteilt wurde. Die Genehmigung wurde ohne öffentliche Bekanntgabe von der WBK, die nur den Senat zu „*unterrichten*“ und anzuhören habe, erteilt.

*„Im Hochhaus am Fehrbelliner Platz, dem Domizil des Bausenats sitzen schon seit langer Zeit dieselben Leute (...) Die Abteilungsleiter und Unterabteilungsleiter bestimmen eigentlich die konkrete Politik (...) Ein neuer Senator ist dem Apparat auf Gedeih und Verderb ausgeliefert. (...) In diesen stillen Amtsstuben empfindet man die selbstorganisierten Mieterläden, in denen Bewohner selbst mitarbeiten und eigene Zeitungen machen, als störend. Sie sind nur Sand im Getriebe der Bürokratie. Deshalb wird von hier aus versucht, diese Aktivitäten im Keim zu ersticken.“<sup>57</sup>*

Obwohl ein Sozialplanverfahren für die Sanierungsgebiete vorgeschrieben war, das von den Berliner Bezirken zu übernehmen war und von den Mieterläden durchgeführt wurde, sind Anträge auf Anerkennung und Unterstützung durch den Bausenat nicht beantwortet worden. Die von den Mieterläden verrichtete Arbeit sollte einem gewerblichen Sozialbüro zugeordnet werden, was „*im letzten Moment*“ noch verhindert werden konnte.<sup>58</sup>

Es folgten polizeiliche Aufgebote gegen Demonstrationen, die am 22.9.1981 zum Tod Klaus-Jürgen Rattays führte. Dieses Ereignis markierte einen Wendepunkt und den Niedergang der Hausbesetzerbewegung.<sup>59</sup> Mindestens ein Viertel der leerstehenden Häuser befanden sich im öffentlichen Eigentum, sodass der neue Senat mit den Verhandlungsbereiten vertragliche Lösungen anstrebte.<sup>60</sup> Im Oktober 1983 wurden neun Häuser von dem alternativen Sanierungsträger „*Stattbau*“ übernommen. Im Herbst 1984 waren 105 der 165 besetzten Häuser durch Miet- oder Kaufverträge an die Besetzer übergeben worden. Einige Häuser wurden nach dem Programm „*bauliche Selbsthilfe*“ finanziell unterstützt.<sup>61</sup>

Die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften verloren mit dem Ende der Kahl-

---

57 Laurisch 1981, a.a.O.: 176

58 ebd.: 176

59 Holm, Kuhn 2010, a.a.O.: 107

60 Wesel, Uwe 1981, a.a.O.

61 Holm, Kuhn 2010, a.a.O.: 107

schlagsanierung an Gewicht. In der Altbau-IBA konnten Selbsthilfegruppen ihre Interessen umsetzen, im Neubaubereich konnten sich neuartige private Bauherren beteiligen.

In Vorbereitung auf die IBA wurden die Pläne für die Abrissanierung für den Block 103 am Heinrichplatz zwischen Naunynstraße, Manteuffelstraße, Oranienstraße und Mariannenstraße 1981 gestoppt. Zur Umsetzung der Sanierungspläne und der vorgesehenen Autobahnplanungen, die einen Abriss von ca. 30 % der Vorderhäuser sowie aller Seitenflügel und Hinterhäuser vorsahen, waren mit Beginn der IBA-Tätigkeiten zwei Drittel der Grundstücke im Block aufgekauft und mit der Entmietung begonnen worden.

Der ansässige Mieterladen Dresdener Straße hatte 1979 unter Bewohnerbeteiligung ein alternatives Blockkonzept entwickelt, an das die IBA anknüpfte. 1981 wurde der Sanierungsträger SAMOG wieder aus dem Sanierungsvertrag entlassen, und die besetzten Häuser legalisiert. Das alternative Blockkonzept wurde weiterentwickelt, und auf Mieterversammlungen neue Zielsetzungen erarbeitet. Sie sahen keine Abrisse vor und sollten durch Minimal-Modernisierungen in Selbsthilfeleistungen durch den Einbau von Innentoiletten und neuen Fenstern umgesetzt werden.<sup>62</sup> Der „Block 103“ wurde im Rahmen der IBA zu einem „Pilotprojekt für ökologische Stadterneuerung“.

Die in Kreuzberg aktiven Bürgerinitiativen, allen voran der Mieterladen Dresdener Straße, der Mieterrat Bethanien und die Bürgerinitiative (BI) SO 36, konnten den Plänen der Stadtverwaltung ein Modell einer bewohnerorientierten Stadtentwicklung entgegenstellen, das die folgende Stadtpolitik stark beeinflusste. Sie stellten einen 11 Punkte umfassenden Forderungskatalog auf:

1. Wir fordern flächendeckende Instandsetzung in SO 36.
2. Die Hausbesitzer müssen zur Instandsetzung gezwungen werden.
3. Leerstehende Wohnungen, für die es Interessenten gibt, müssen wiedervermietet werden.
4. Eigentümer, die nicht instandsetzen, müssen enteignet werden und ihre Häuser in den Besitz von durch Betroffene kontrollierte Treuhänder übergehen.
5. Gewählte Haussprecher und Betroffenenräte entscheiden über die Vergabe der Förderungsmittel zur Instandsetzung und Modernisierung.
6. Keine Vergabe öffentlicher Gelder ohne vorherige Wahl von Haussprechern.
7. Kein Abriss und keine Entmietung ohne Zustimmung der Betroffenenräte.
8. Anerkennung des Rechts auf Instandbesetzung von Wohnungen, die länger als drei Monate leerstehen.

<sup>62</sup> Herold 2012, a.a.O.: 16

9. Keine Räumung der besetzten Häuser.
10. Volle Mieterrechte für alle Bewohner instandbesetzter Häuser.
11. Freilassung aller in Zusammenhang mit den Auseinandersetzungen im Dezember (bei der Straßenschlacht) Inhaftierten sowie Einstellung aller Straf- und Ermittlungsverfahren.<sup>63</sup>

### 3.3 DIE „BEHUTSAME STADTERNEUERUNG“ DURCH DIE IBA

*„Zu den Vorzügen dieses Ortes zählt nun – ganz überraschend – auch die alte, scheinbar antiquierte Kreuzberger Mischung von Wohnbebauung, Gewerbe- und Fabrikräumen und Remisen. Sie bietet eine nahezu ideale Voraussetzung von Urbanität. Sie erlaubt, daß moderne und traditionelle Lebensformen in Toleranz nebeneinander existieren: neue High-Tech- und Computer-Produktion, qualifiziertes Handwerk. Es gibt aber kein gleiches Schema: jeder Block hat seine Individualität. Die bauliche Mischung von Wohnen und Arbeiten in Kreuzberg ermöglicht das Zusammenleben von Jung und Alt, Deutschen und Türken, Handwerk und High-Tech – mit kleinteilig organisierten Schulen, Kindergärten, Läden und kulturellen Freiräumen mittendrin.“<sup>64</sup>*

Die Bauausstellung Berlin GmbH nahm 1979 ihre Arbeit auf. Im Mai 1981 wurde nach vorgezogenen Neuwahlen der SPD/FDP-Senat von einem CDU-Senat abgelöst. Als die neue CDU-Regierung zunächst vorhatte, die IBA aufzulösen, kam es nach Auseinandersetzungen zwischen Mietervertretern und verschiedenen Parteien schließlich zu einer Einigung, es wurden neue Mitsprachemethoden wie die Erneuerungskommission Kottbusser Tor entwickelt.<sup>65</sup> Der neue Bürgermeister von Weizsäcker machte den Kern der Forderungen nach Instandsetzung und Abrissstopps im Juni 1981 zur neuen Regierungsleitlinie:

*„Die Leitlinie lautet: Instandhaltung vor Modernisierung, Modernisierung vor Sanierung, also vor Abriss und Neubau.“<sup>66</sup>*

Der Vorkämpfer der Kreuzberger Bürgerinitiativen Werner Orlowsky vom Mieterladen Dresdener Straße war mit der Alternativen Liste ins Bezirksparlament gewählt worden und machte als Baustadtrat das von der IBA erarbeitete „Erhaltungs- und Erneuerungskonzept“ von 1982 zum verbindlichen Rahmenplan, dessen Befolgung Voraussetzung für

---

63 zit. n. Bernt 2003, a.a.O.: 50

64 Hämer, Hardt-Walther 1987 a.a.O.: 43f

65 Cutolo, David (2012): Die andere IBA. IBA-Altbau und die Stadterneuerung in Kreuzberg. In: Harald Bodenschatz, Vittorio Magnago Lampugnani und Wolfgang Sonne (Hg.): 25 Jahre Internationale Bauausstellung Berlin 1987. Ein Wendepunkt des europäischen Städtebaus. Sulgen: Niggli: 81

66 Zit. Nach Bernt 2003, a.a.O.: 51

Der Senator für  
Bau- und Wohnungswesen

## 12 Grundsätze für die Stadterneuerung

BERLIN

1.  
Die Erneuerung muß an den Bedürfnissen der jetzigen Bewohner orientiert und mit ihnen geplant und realisiert werden. Gleiches gilt für die gewerblichen Nutzer. Die Bausubstanz soll im Grundsatz erhalten bleiben.  
Für dieses Konzept gibt es aus politischen und sozialen, aus demographischen und ökonomischen Gründen mittelfristig keine Alternative. Dieses Konzept gibt auch langfristigen Entwicklungen Raum.
2.  
Grundlage von Stadterneuerung muß die weitestgehende Übereinstimmung über Ziele und Maßnahmen zwischen Bewohnern und Gewerbetreibenden und denjenigen sein, die die Maßnahmen durchführen; technische und soziale Planung sowie die Durchführung müssen Hand in Hand gehen.
3.  
Die eigenständige Kraft Kreuzbergs als typisch innerstädtisches Miteinander von Arbeiten und Wohnen (Kreuzberger Mischung) ist durch die Entwicklung der letzten Jahrzehnte stark gefährdet. Verunsicherung und Angst bestimmen das Quartier. Vertrauen und Zuversicht müssen wieder hergestellt werden. Diesem Grundsatz muß insbesondere in allen Miet- und Nutzungsverträgen rasch Geltung verschafft werden. Die substanzbedrohenden Schäden – Dach, Fassade, Keller – müssen durch ein Sofort-Programm des Senats schnellstmöglichst beseitigt werden.
4.  
Durch Umorganisation von Grundrissen sollen die im Wohnungsbe-

stand angelegten Möglichkeiten, neue Wohnformen zu entwickeln, behutsam ausgeschöpft werden.

5.  
Die Erneuerung der Wohnungen und Häuser soll in zeitlichen Stufen verlaufen können. Ein technischer Grundstandard der 1. Stufe – ausreichende Steigeleitungen, Innentoilette, meistens auch Einbau von Bad oder Dusche – soll später durch weitere Maßnahmen ergänzt werden können.

6.  
Die städtebauliche Situation ist durch wenige Abrisse, Begründung im Blockinneren sowie die Gestaltung von Fassaden und Brandwänden kleinteilig zu verbessern.

7.  
In bedarfsgerechter Weise müssen die öffentlichen Einrichtungen erneuert und ergänzt werden. Die öffentlichen Räume – Straßen, Plätze, Grünbereiche – sollen durch Instandsetzung und behutsame Veränderung die Benutzbarkeit und den Erlebnisgehalt des Gebietes verbessern.



8.  
Die Stadterneuerung im Gebiet Luisenstadt und SO 36 setzt die Verabschiedung von Grundsätzen für die Sozialplanung durch die politischen Gremien voraus. Diese Grundsätze müssen die Beteiligungsrechte und die materiellen Rechte der Betroffenen regeln.
9.  
Für den Ablauf und die Steuerung der Erneuerung ist eine offene Form der Entscheidungsfindung und Diskussion mit Stärkung der Betroffenenvertretung und Einrichtung vor Ort tagender Entscheidungsgremien notwendig.
10.  
Stadterneuerung, die Vertrauen erzeugt, braucht feste Finanzzusagen für den Bereich Luisenstadt und SO 36 für mehrere Jahre. Dieses Geld muß schnell und fallbezogen ausgegeben werden können (Programmflexibilität).
11.  
Alle Chancen, neue Trägerformen zu entwickeln, sollen genutzt werden. Die Trennung von treuhänderischen Sanierungsträger (Dienstleistungsträger) und baubezogene Maßnahmen (Maßnahmenträger) ist anzustreben. Den Beteiligten müssen ihre Aufgaben und Funktionen klar zugewiesen werden. Neue Verträge sowie bestehende Verträge müssen diesem Grundsatz entsprechen bzw. angepaßt werden.
12.  
Alle Maßnahmen, die getroffen werden, müssen die Verwirklichung der Stadterneuerung nach diesem Konzept über 1984 hinaus sichern.

Abb. 23: Die zwölf Grundsätze der Stadterneuerung

eine Baugenehmigung war. Im März 1983 wurden die „zwölf Grundsätze“ vom Berliner Abgeordnetenhaus als Leitlinie der Stadterneuerung beschlossen.<sup>67</sup> (S. Abb. 23)

Der erste und ein zentraler Grundsatz, die Erneuerung mit den jetzigen Bewohnern und Gewerbetreibenden substanzhaltend zu realisieren, wurde nach dem „Sozialrahmenplan zur Stadterneuerung für das Vertragsgebiet des Treuhänders Bauausstellung Berlin GmbH“ mit Hilfe einer Mieterberatung umgesetzt, die mit den Bewohnern Erneuerungskonzepte mit möglichst geringen Mietpreissteigerungen erarbeitete. Die beauftragten Architekten und Ingenieure waren angehalten, ihre Planungen danach auszurichten. Um für gegensätzliche Interessen eine Einigung zu finden, wurden in der Erneuerungskommission in der Dresdener Straße oder bei der Stadtteilkommission in der Wrangelstraße regelmäßige Versammlungen abgehalten.

„Die Voten dieser Stadtteilversammlungen werden von den politischen Ausschüssen und Gremien des Bezirks zur wesentlichen Grundlage ihrer Beschlüsse gemacht.“<sup>68</sup>

67 Beck 1987, a.a.O.: 24

68 Hämer 1987, a.a.O.: 41

In Stadtteilgremien wurden alle verbindlichen Entscheidungen öffentlich zwischen Bürgern und Verwaltung ausgehandelt und getroffen. Eine grundlegende Voraussetzung für die „*behutsame Stadterneuerung*“ war die Eigentümerstruktur des Mietwohnungsbestandes West-Berlins, die „*zu Anfang der 80er Jahre zu weiten Teilen aus Akteuren dezidiert nichtkapitalistischen Charakters*“<sup>69</sup> bestand.

In den Kreuzberger Sanierungsgebieten um das Kottbusser Tor und am Chamissoplatz waren die Wohnungsbestände von den Sanierungsträgern – den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften GSW, GSG, Gewobag und BeWoGe sowie den privaten Trägern Saga und SAMOG – großflächig aufgekauft worden. In den Aufsichtsräten der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen waren auch Mitglieder des Senats, sodass eine stadtpolitische Steuerungsmöglichkeit bestand. Die Sanierungsträger wurden auf die Zusammenarbeit mit der IBA und die Umsetzung der „*behutsamen Stadterneuerung*“ verpflichtet.<sup>70</sup> Die „*behutsame Stadterneuerung*“ wurde fast ausschließlich öffentlich finanziert. Dies war leicht möglich, da West-Berlin mit seiner Sonderstellung als „*Schaufenster des Westens*“ großzügig mit Bundesmitteln unterstützt wurde.<sup>71</sup> Für Planung, Durchführung und Ausstellung standen 105 Millionen DM zur Verfügung, sodass eine langfristige Mietpreisbindung und der Verbleib der angestammten Mieter und Gewerbebetriebe garantiert werden konnte.<sup>72</sup>

Die Sanierung wurde in Westberlin bis in die 1990er staatlich direkt und indirekt subventioniert und gesteuert, der Staat war der wichtigste Investor der Stadterneuerung, gestützt von einer starken Stellung gemeinnütziger „*Sanierungsträger*“.

Die IBA ermöglichte die „*Selbstermächtigung*“ durch Hausbesetzungen in Kreuzberg mit der Unterstützung von professionellen Architekten und Stadtplanern, die sich in neuartigen partizipatorischen Prozessen gegen die bürokratisch-autoritäre Stadterneuerung durch Abriss wendeten.<sup>73</sup>

Die „*behutsame Stadterneuerung*“ der Altbau-IBA unter Leitung des Architekten Hardt-Walther Hämer wurde in den Kreuzberger Demonstrationsgebieten Luisenstadt und SO 36 umgesetzt. Unter umfassender Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit und der Instand(be-)setzer sollten die gründerzeitlichen Altbauten saniert, neue Grünflächen angelegt und die (soziale) Infrastruktur verbessert werden.

In dem Sanierungsgebiet der „*behutsamen Stadterneuerung*“ lebten nach einer Sozialuntersuchung durch die IBA viele Bewohner mit niedrigen Einkommen in Haushalten mit durchschnittlich 3,9 Bewohnern und vielen Kindern. Mehr als die Hälfte waren aus-

---

69 Welch Guerra 1992; Zit. nach Bernt 2003, a.a.O.: 65

70 Bernt 2003, a.a.O.: 65f

71 ebd.: 67

72 Bodenschatz/Lampugnani/Sonne 2012, a.a.O.: 104

73 Holm/Kuhn 2010, a.a.O.: 110

ländischer Herkunft. Die Grundrisse wurden an die Bedürfnisse der Groß- oder Kleinhaushalte mit unterschiedlichen kulturellen Gewohnheiten angepasst, einige Wohnungen wurden zusammengelegt, in jeder Wohnung wurden neue Bäder und verbesserte Küchen eingebaut.<sup>74</sup> Das Ziel der IBA war es, einen beispielhaften Anstoß zu geben, wie künftige Planungsprozesse ohne Verdrängung der angestammten Bewohner und Gewerbebetriebe gestaltet werden können.<sup>75</sup>

Die IBA hatte zum Ziel, im Rahmen der „*behutsamen Stadterneuerung*“ neben der Sozialverträglichkeit auch ökologische Konzepte unter Bewohnerbeteiligung umzusetzen. Dafür wurde im April 1981 ein ökologisches Symposium veranstaltet, in denen Experten ökologische Konzepte für den Neu- und Altbaubereich vorstellten. Die dichte gründerzeitliche Bebauung in der Luisenstadt war von einer hohen Luftschadstoffbelastung geprägt, und auch der autogerechte Ausbau in den letzten Jahren wirkte sich auf die Stadtökologie aus, die innerhalb der behutsam sanierten Blöcke wieder Berücksichtigung finden sollte.<sup>76</sup>

Im Block 103 am Heinrichplatz in der Luisenstadt sah die ursprüngliche Planung den Abriss von mindestens acht Vorderhäusern, aller Seitenflügel und Hinterhäuser vor sowie die Modernisierung von 400 Altbau-Wohnungen mit Zentralheizung, Aufzug und Balkon, entsprechend den Vorgaben zum sozialen Wohnungsbau. Es sollten elf 7-geschosige Neubauten mit 150 Wohnungen sowie 60 weitere Wohneinheiten im Blockinneren entstehen. Diese Maßnahmen hätten ohne die Folgekosten, die aus der Verdrängung der Bewohnerschaft und Gewerbebetriebe einhergehen, nach Hochrechnungen der IBA mehr als doppelt soviel gekostet wie die durchgeführte „*behutsame Stadterneuerung*“.<sup>77</sup>

In jedem Haus, das im Block 103 als Modellprojekt für umweltorientierte „*behutsame Stadterneuerung*“, erneuert werden sollte, wurden Hausversammlungen zur Durchführung eines prozessorientierten Vorgehens veranstaltet. Sie durchliefen vier Phasen vom Kennenlernen und der Sammlung der Bewohnerwünsche sowie der Abstimmung der Planung und Mieten über die Abstimmung des Taktverfahrens der Erneuerung und der Zwischenumsetzung während der Bauzeit über die Milderung baubedingter Härten bis zur Nachbetreuung nach dem Wiedereinzug.<sup>78</sup>

Die Hausversammlungen dienten als Basis für die Umsetzung von stadtökologischen Zielsetzungen, denn über die Beteiligungsformen und das behutsame Vorgehen unter

74 Borgelt, Christiane; Ganssaue, Karin; Keckstein, Veronika (1987): Mietshaus im Wandel. Wohnungen der behutsamen Stadterneuerung. Berlin: Verlag für Architektur- und Kunstpublikation. 32

75 Herold 2012, a.a.O.: 15

76 Beck 1987, a.a.O.: 14

77 ebd.: 17

78 ebd.: 44

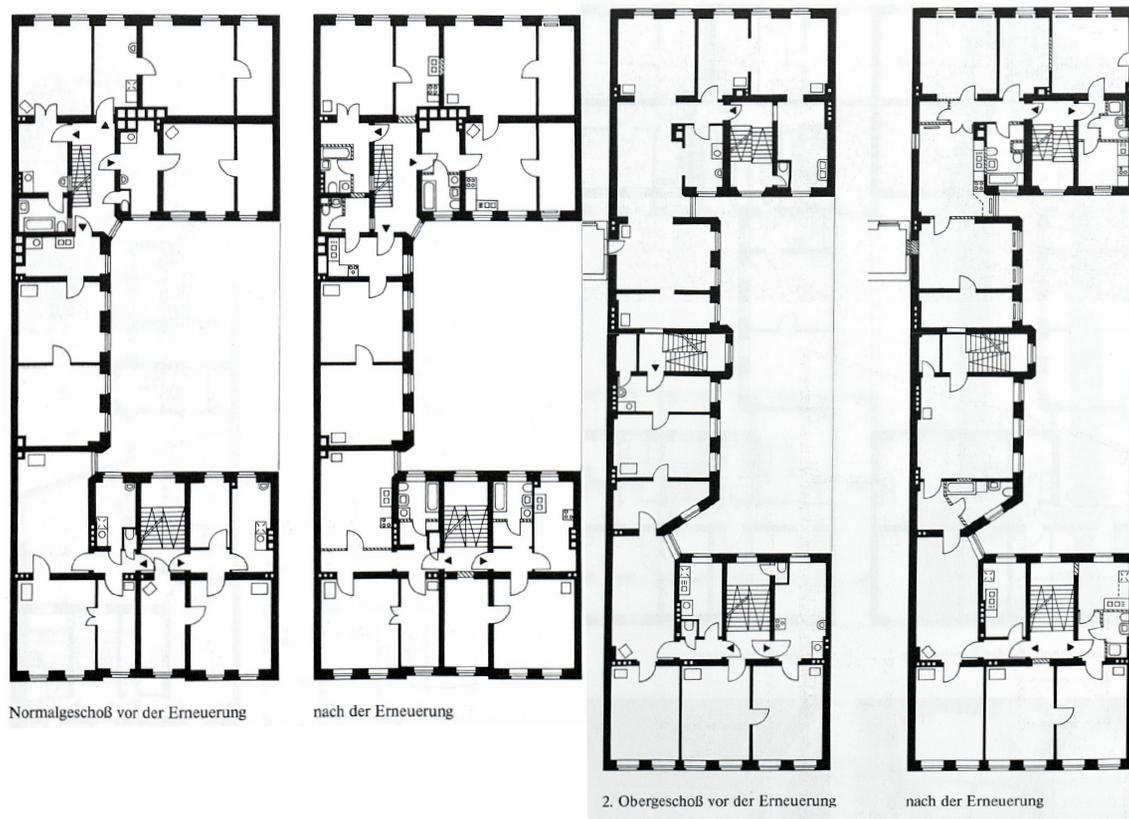


Abb. 24/25: Grundrissveränderung mit Einbau von Küche und Bad in der Oranienstraße 171 und der Naunynstraße 72.

Berücksichtigung der Belange jedes Einzelnen werde die Identifikation mit dem Wohnort und der Zusammenhalt der Nachbarschaft gefördert. Erst wenn diese Miet- und Wohnsicherheit hergestellt wurde, können

*„weitere Anforderungen wie Stadtökologie und umweltgerechtes Bauen Gehör und Aufmerksamkeit der Bewohner finden. (...) Ökologie für Besserverdienende – das wäre die Folge – ist aber absurd angesichts der sozialen und ökologischen Globalprobleme.“<sup>79</sup>*

Das 1979 vom Mieterladen Dresdener Straße entwickelte Konzept für den Block 103 wurde von der IBA wieder aufgegriffen und im Frühjahr 1981 zum ersten Blockentwicklungsplan unter intensiver Bewohnerbeteiligung in Hausversammlungen ausgearbeitet, „bis bei den Bewohnern weitgehende Übereinstimmung über Planung und Maßnahmen“ bestanden. Er sah den Erhalt der Bausubstanz vor sowie ein Bleiberecht für alle durch tragbare Mieten, eine Minimalinstandsetzung in weitgehender Selbsthilfeleistung mit Inntoilette, Dusche und Kachelöfen, um die mit der Abrissanierung einhergehenden teuren Nebenkosten für Aufzug, Tiefgarage und Zentralheizung, die zur „zweiten Miete“ würden, einzusparen. Die Fassaden und Innenhöfe sollten begrünt und neu gestaltet werden und neue soziale Infrastruktur für Kinderbetreuung und Stadtteilkultur entste-

79 ebd.: 45

hen. Das erarbeitete Stufen- und Erhaltungskonzept für das Sanierungsgebiet Kottbusser Tor Nord, zu dem der Block 103 gehört, wurde vom Bauausschuss im Februar 1981 genehmigt und zu einem verbindlichen Rahmenplan.<sup>80</sup>

In den Modellblöcken des Sanierungsgebietes Kottbusser Tor waren die Schwerpunkte, die Wohnverhältnisse und die Freiraumqualitäten zu verbessern, die Belange der Kleingewerbetreibenden und der ausländischen Arbeitnehmer zu integrieren und Energie durch Modernisierung einzusparen.<sup>81</sup> Den Bewohnern wurden umweltverbessernde Kreisläufe und ihre Wirkungen sowie die Integration in die Wohnsituation vorgestellt und die Kosten der Maßnahmen erörtert, um sie auf ein sozial tragbares Niveau zu begrenzen.<sup>82</sup> Das ökologische Konzept sah eine Anlage für die Aufbereitung des anfallenden Grauwassers vor sowie die Begrünung der Außenanlagen und Dachflächen. Im Block 103 wurde ein Strom-Wärme-Verbundnetz integriert. Der Block wurde über neutrale, hauptsächlich kirchliche Stiftungen finanziert und von Fachleuten über den Sanierungsträger Stattpbau umgebaut. Die Hausverwaltung wurde von den Bewohnern übernommen. 1986 wurde die Genossenschaft Luisenstadt e.G. gegründet, die die Grundstücke in Dauerpacht verwaltet.<sup>83</sup> Durch Eigenleistung konnten mietwirksame Modernisierungen, beispielsweise der Bäder, der Fenster, der Elektroinstallation oder der Dächer, verrechnet und von der Miete abgezogen werden.<sup>84</sup>

Die türkischstämmigen, meist Großfamilien hatten vor der Instandsetzung oft in kleinen Wohnungen unter schlechten Bedingungen gelebt, aber mit ihren Läden zu einem Erhalt der Gewerbestruktur und der Laufkundschaft beigetragen. Die Mieterbeteiligung wurde für sie auch in türkischer Sprache durchgeführt und – da sie durch die kinderreichen Familien oft im Verhältnis wenig Geld zur Verfügung hatten – die Eigenleistungsmöglichkeiten zur Mietkostensenkung von ihnen häufig genutzt.<sup>85</sup>

Zwei Blöcke am Fraenkelufer zwischen Erkelenzdamm und Kottbusser Straße, deren erste Häuser im östlichen Block 1980 besetzt wurden, wurden nach Gutachterverfahren mit Bürgerbeteiligung im Rahmen der IBA instandgesetzt. Die vorhandene Substanz sollte erhalten bleiben, und die Baulücken sollten durch Neubauten geschlossen werden. Einige Gebäude erhielten neue Balkone.<sup>86</sup>

Im Ausstellungsjahr wurden im Altbaubereich sanierte Hausfassaden, neu geordnete Wohnungsgrundrisse und neu gestaltete Hinterhöfe zur nachbarschaftlichen Nutzung sowie soziale Infrastruktur präsentiert.<sup>87</sup>

80 ebd.: 20f

81 ebd.: 28

82 ebd.: 45ff

83 Herold 2012, a.a.O.: 16f

84 Beck 1987, a.a.O.: 29

85 ebd.: 34

86 Herold 2012, a.a.O.: 21

87 Bodenschatz/Lampugnani/Sonne 2012, a.a.O.: 106

Über verschiedene Förderprogramme – Combi-Programm, Mod-Inst-Programm 84-74, MieterMod-Programm, Selbsthilfeprogramm und Modellmittelförderung – konnten die Mieten in 28 Bauvorhaben mit ca. 330 Wohnungen und 15.000 qm Gewerbeflächen sozialverträglich begrenzt werden.

*„Die Erfolge sozial angepasster Mietpreisgestaltung, die einen der Kernpunkte der „IBA-Alt“ ausmachten, werden durch die vom Berliner Senat verfügte Aufhebung der Mietpreisbindung ab 1.1.1988 regelrecht konterkariert.“<sup>88</sup>*

### 3.4 NETZWERKE HEUTIGER MIETENPOLITISCHER INITIATIVEN

*„Wir wollen eine Stadtpolitik, die sich aus der Perspektive der in der Stadt lebenden Menschen ihrer sozialen und ökologischen Verantwortung stellt und die Menschen nicht in ‚verwertbar‘ oder ‚Ausschuss‘ einteilt. Aufgabe der Politik ist es sicherzustellen, dass die Bevölkerung Berlins selbst bestimmen kann, in welcher Stadt sie lebt (...) Wer ein ‚weiter so‘ der Wohnungs- und Stadtpolitik zulässt, riskiert eine Welle des zivilen Ungehorsams. Die Lösung der Mietenfrage duldet keinen Aufschub.“<sup>89</sup>*

In einem „Mietenpolitischen Dossier“, das im November 2011 an die Fraktionen des Berliner Abgeordnetenhauses und der Bezirksverordnetenversammlungen übergeben wurde, berichten verschiedene Mieterinitiativen von ihren Schicksalen und ihrer Furcht vor Verdrängung, die sich aus verschiedenen Umständen ergeben. Anfang September 2011 war eine Demonstration gegen steigende Mieten „mehrerer tausend Mieter“ der Beginn einer „Protestwelle, die durch die Stadt rollen wird, wenn sich nicht schnellstens etwas ändert.“

*„Die Dossiergruppe hat gesagt, wir wollen nicht nur einen Protest ausdrücken, sondern wir wollen, dass die Dinge auch geändert werden. Das ist schon keine linke Identitätspolitik mehr, es ist eine formistische Politik. Weil wir sagen, bis zur Revolution sind hier alle rausgeflogen. Ich würde das so sagen, aber die Probleme sind jetzt, sind heute und müssen jetzt gelöst werden. Wenn man sie sich überlässt, fliegen die Leute alle raus, und die fliegen raus.“<sup>90</sup>*

Da die Kappung der Mieten auf 5,35 Euro für 1.000 Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus am Kottbusser Tor 2011 beendet wurde, betrug die gestiegene Miete durchschnittlich 40-50 % des Haushaltseinkommens. Die neuen institutionellem Wohnungseigentümer – die Hermes Hausverwaltung und die ehemals städtische Wohnungsbau-gesellschaft GSW – erhöhen die Mietpreise in regelmäßigen Abständen, sodass Sozialmieter „Aufforderungen zur Senkung der Kosten der Unterkunft“ von den Arbeitsämtern erhalten. Die Wohnungen werden in der Folge spekulativ leer gehalten. Die Mieter vom

---

88 Beck 1987, a.a.O.: 49

89 Berliner Mieter und Mieterinnen 2011: 2

90 Detlev, s. Anhang



Abb. 26: Hausprojekt in der Kastanienallee

Kottbusser Tor berichten bei einem Austausch von MieterInnen, der Initiative Kotti&Co und der AG Wohnen in Hamburg-Wilhelmsburg am 11.6.2013, dass *„sich wiederholende deutsche Namen an die Klingelschilder angebracht werden, um den Leerstand zu verstecken.“* Die hohe Zahl der ehemaligen Gastarbeiter türkischer Herkunft und ihre Nachfolgegengenerationen, die am Kottbusser Tor ihre Heimat fanden und dort über 30 Jahre sicher zur Miete gewohnt haben, sind aufgrund oft niedrig entlohnter Berufe oder ihres Anspruchs auf Hartz IV besonders von Verdrängung und Angst vor rassistischen Übergriffen in den Großwohnsiedlungen am Stadtrand betroffen. Sie protestieren in einem dauerhaft besetzten Protestcamp und fordern: *„Wir haben Kreuzberg erst attraktiv gemacht, und jetzt sollen wir weg – das lassen wir uns nicht bieten!“*

Andere Mieter sind von Eigentümerwechseln und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen betroffen. Über Immobilienspekulation hat sich beispielsweise am Chamissoplatz der Wert eines Wohnhauses *„ohne irgendeine größere Investition in die Bausubstanz in den letzten 7 Jahren versechsfacht.“* Andere Wohnungen sind nach energetischer Sanierung für die bisherigen Mieter unerschwinglich. Hausprojekte ehemals besetzter Häuser, die durch Instandsetzung günstige Mieten erhalten konnten und beispielsweise als *„(sub)kulturelles Zentrum in Prenzlauer Berg (eine) lebenswichtige Anlaufstelle für Marginalisierte“* wurden, sind durch Eigentümerwechsel bedroht.<sup>91</sup>

91 Berliner Mieter und Mieterinnen 2011: 9ff

Der Auslauf der Anschlussförderung für Sozialbindungen führte im Kreuzberger Fanny-Hensel-Kiez zu exorbitanten Mietpreisanstiegen von 5,33 Euro/qm auf 13,02 Euro/qm, wodurch ein Großteil der Mieter sich gezwungen sah, günstigere Wohnungen zu suchen. Die leeren Sozialwohnungen, die aus öffentlichen Mitteln subventioniert wurden und weiterhin als „öffentlich geförderte“ Wohnungen nach dem Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) gelten, wurden an eine private Eigentümerin zu „einem Bruchteil der früheren Kostenlast“ verkauft, „luxuriös modernisiert“ und an Bewohner vermietet, die keinen Anspruch auf Sozialwohnungen haben. In den verkauften ehemaligen städtischen- oder Sozialwohnungen verschlechtern sich die Wohnbedingungen, weil Instandsetzungen aufgrund kurzfristiger Gewinnorientierung vernachlässigt werden.<sup>92</sup>

Die Mieter der GSW-Wohnungen haben mit hohen Betriebskosten, Schimmel oder Furcht vor Zwangsräumungen zu kämpfen und vernetzen sich, um die Aktionäre von den Misständen zu unterrichten.<sup>93</sup>

In einem „Bündnis für eine solidarische Stadt“ haben sich 47 Mieterinitiativen zusammengeschlossen und fordern:

*„Keine Aufforderungen zur Senkung der Kosten der Unterkunft durch die Jobcenter mehr! Übernahme der tatsächlichen Mietkosten durch die Jobcenter! Einstellung jeglicher Zwangsräumungen!“*

### 3.4.1 MIETERGEMEINSCHAFT KOTTI & CO

*„Ich bin einer, der nicht direkt in den Häusern des sozialen Wohnungsbaus wohnt, aber ansonsten sind hier nur die Leute, die betroffen sind, die tun das selber und das ist ziemlich einmalig. Ich kenn’ das überhaupt nicht, weder in Deutschland, noch in Europa, so eine Form des Dauerprotestes. Das ist ja immer noch verboten, was wir hier machen, es gibt so eine Art Duldung. Der Bürgermeister von Kreuzberg hat uns auch schon besucht und Schrippen vorbeigebracht, weil er uns versteht. Aber wie das bei euch auch so ist mit den Bezirksregierungen, die haben ja nicht viel zu sagen.“<sup>94</sup>*

Die Mietergemeinschaft Kotti & Co hielt die ersten Versammlungen im März 2011 in einem Café in den Kotti-Hochhäusern, dem Südblock, ab. Viele Mieter hatten Schreiben mit Ankündigungen zu Mietpreiserhöhungen erhalten. Im Fahrstuhl tauschte man sich über die steigenden Mieten und den schlechter werdenden Zustand der Wohnungen aus.

---

92 Berliner Mieter und Mieterinnen 2011: 14ff

93 Mietergemeinschaft Kotti & Co 2013: <http://kottiundco.net/2013/06/17/gsw-aktionarsversammlung-besuchen/>

94 Detlev, s. Anhang



Abb. 27: 21. Lärmdemo am 7.9.2013, Mehmet im Vordergrund

Auf die ersten Anfragen an die Hausverwaltungen und den Senat gab es „*eigentlich nur pampige Antworten, und der Senat hat gar nicht reagiert.*“<sup>95</sup> Auch die Berliner Mieterorganisationen, wie der Mieterverein und die Mietergemeinschaft, würden nicht auf die Probleme der Mieter eingehen, man müsse sich selbst helfen, sodass sich innerhalb der Mietergemeinschaft Experten in die Thematik des sozialen Wohnungsbaus in Berlin eingearbeitet haben.

Um sich breitere Aufmerksamkeit zu verschaffen, leiteten die Aktivisten ihren Dauerprotest mit einem Straßen- und Kinderfest am 26.5.2012 ein und bauten ihr sogenanntes Gecekondu, eine über Nacht aufgebaute Behausung, wie sie in der Türkei vorkommt, in Form einer immer wieder erweiterten und veränderten Bretterbude als Protestcamp auf.

*„Das war wirklich ein großer Paukenschlag, weil das hat sich ja nun keiner getraut. Wir hatten keine Absprache mit irgendwelchen Autoritäten, weder mit der Polizei noch mit den Bezirksbehörden.“*<sup>96</sup>

Das Protestcamp wird so lange bestehen bleiben, bis die Probleme des sozialen Wohnungsbaus in Berlin politisch gelöst sind mit dem Ziel, dass alle bleiben können. Die Mietergemeinschaft fordert eine Rekommunalisierung und die Selbstverwaltung der Häuser durch die Bewohner. Des Weiteren fordern sie, dass die städtischen Wohnungs-

95 Detlev, s. Anhang

96 Detlev, s. Anhang



Abb. 28/29/30/31/32: Bilder von der 21. Lärmdemo am 7.9.2013

baugesellschaften in den Bestand investieren und zukaufen, anstatt sich nur auf Neubau zu konzentrieren, denn ansonsten „ist (es) jetzt hier so, innerhalb kürzester Zeit verschwinden die Leute hier an den Stadtrand.“<sup>97</sup>

Nach dem Auslaufen der Mietpreisbindung für die Sozialwohnungen am Kottbusser Tor nach 30 Jahren müssen die Förderkredite zurück an den Senat gezahlt werden, wodurch die Mieten jedes Jahr um mindestens 13 Cent pro Quadratmeter steigen. Die Einnahmen sollen für Wohnungsneubau eingesetzt werden. Nach Berechnungen der Mietergemeinschaft seien die Häuser aus den Mieten langjährig ansässiger Familien „mindestens zehn Mal bezahlt“<sup>98</sup> Detlev macht darauf aufmerksam, dass Berlin als Hartz-IV-Hauptstadt und mit geringeren Lohnverhältnissen im Vergleich zu westdeutschen Großstädten, wie Hamburg und München, zwar günstiger sei, aber ein viel höherer Prozentsatz des Haushaltseinkommens für die Miete ausgegeben werde. Berlin habe sogar die relativ höchsten Aufkommen für die Miete. Am Kottbusser Tor werden im sozialen Wohnungsbau, der aufgrund der hohen Nebenkosten in der schlecht isolierten „Westplatte“ und der Fördersystematik höhere Warmmieten aufweise als Wohnungen

97 Detlev, s. Anhang

98 Detlev, S. Anhang

auf dem freien Markt, in einigen Fällen 80% des Haushaltseinkommens für die Miete gezahlt. So wird der soziale Wohnungsbau zum Preistreiber.

*„Und natürlich orientieren sich die Leute daran und wollen natürlich immer nur die höchste haben, da Profit vor den Menschen steht (...) diese 80 % das bedeutet, dass manche Frauen ihre 4-köpfigen Familien mit 200 Euro im Monat durchbringen müssen. Ist nicht möglich, müssen sie aber trotzdem. Und diejenigen die schon den Arsch so voll haben mit Kohle (...) was soll das? Gibt gar keinen Grund dafür. In jedem Fall ist das so, dass die Jobcenter, also SGB 2 und 12 danach Hartz IV und Grundsicherung, die bezahlen nur 4,91 Grundsicherung, wenn du da drüber liegst, dann bekommst du eine Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft. Den Rest müssen sie aus ihrem Regelsatz zahlen, der liegt glaube ich bei 447, das geht direkt für die Miete drauf. Nicht mal die, die die Transferleistungen bekommen, die haben nicht mal die Sicherheit, dass die in ihrer Kack-Bude bleiben können, so siehts aus. Hier ist alles über 5,50 und höher bis 6 Euro. Und jetzt kommt aber noch dazu, dass wenn du denkst es reicht schon, die Nebenkosten sind hier auch extrem hoch, denn das ist die typische Westplatte, alles das was man immer nur dem Osten zugeschrieben hat, gilt hier natürlich auch. Schlechter Zustand, schlecht isoliert, du musst viel ausgeben, sodass du bei einzelnen schon auf über 6 Euro Nebenkosten kommst. Sodass der arme hier über 10 Euro Miete zahlen muss.“<sup>99</sup>*

In einer mietenpolitischen Dossiergruppe haben sich verschiedene Gruppen zusammengefunden, sodass der Protest seit September 2011 breiter vernetzt fortgesetzt wurde. Während der Koalitionsverhandlungen des Berliner Senats wurde das Rote Rathaus besetzt, um das „Mietenpolitische Dossier“ mit den Forderungen der Mietergruppen zu übergeben.

*„Und wir sind immer bemüht, möglichst viele Bündnisse zu schließen, am besten natürlich ein großes, aber das geht im Moment nicht. Es gibt vier, fünf andere, aber wir arbeiten in allen mit (...) Wir arbeiten ganz eng mit den Zwangsräumungen-verhindern-Leuten zusammen.“<sup>100</sup>*

Direkt am Kottbusser Tor konnten vier von fünf Zwangsräumungen über Verhandlungen der Mietergemeinschaft Kotti & Co mit den Hausverwaltungen und dem ehemaligen Bezirksbürgermeister Franz Schulz sowie über Protestbesetzungen verhindert werden. In dem „Bündnis für eine solidarische Stadt“ haben sich im Sommer 2013 43 Mieterinitiativen, Organisationen und die Linkspartei zusammengeschlossen, um größere und lautere Demonstrationen abzuhalten.

Die Mietergemeinschaft besteht aus einer Kerngruppe und hat Spezialisten, die für die Verhandlungen mit dem Senat und den Wohnungsverwaltungen zuständig sind. Detlev

99 Detlev, s. Anhang

100 Detlev, s. Anhang

beispielsweise wollte seine Berufserfahrungen als Beamter und Klassenkämpfer in der Hausbesetzerbewegung in den „*Neuen Häuserkampf*“ mit einbringen,

*„weil ich den ganzen Dreck kenne. Und ich kann mit den Leuten reden, ich kann auch auf dem Amt mit den Leuten reden. Das können die anderen auch, aber die kriegen ja immer Antworten, mit denen sie nichts anfangen können. Es gibt 'ne ganz eigene Verwaltungssprache, aber damit können die mich nicht beeindrucken, ist einfach so, damit können die mich gar nicht beeindrucken.“*<sup>101</sup>

Kotti & Co fordert von den Regierungsparteien SPD und CDU:

- Sofortige Absenkung der Mieten und temporäre Wiedereinführung einer Mietobergrenze für die „*problematischen Großsiedlungen*“ bei 4,-€!
- Langfristige Senkung der (Kosten-)Mieten im sozialen Wohnungsbau durch Überprüfung ihrer Berechnungsgrundlage, Umschuldung und Veränderung der Zins-Sätze.
- Stellen Sie sich der komplexen Problematik des Berliner sozialen Wohnungsbaus und verweisen Sie nicht immer nur auf die landeseigenen Wohnungen oder den geplanten Wohnungsneubau. Es geht um die Bestandsmieter\_innen im existierenden sozialen Wohnungsbau, den das Land Berlin auch von privaten Eigentümern hat bauen lassen!
- Kommunalisieren Sie den sozialen Wohnungsbau! Die Vermieter haben genug Subventionen bekommen, die Häuser sind längst abbezahlt. Stellen Sie sich endlich den Fehlern der Subventionspolitik Westberlins, die nur den Anleger\_innen und Eigentümer\_innen nützt und den Mietern schadet!
- Organisieren Sie (unter Mithilfe der Oppositionsparteien) für Herbst 2012 eine Arbeitskonferenz zum Berliner sozialen Wohnungsbau und laden Sie Expert\_innen aus Miet- und Stadtpolitik, Mieter\_inneninitiativen, Expert\_innen aus Wissenschaft, Recht und Wirtschaft dazu ein; mit dem Ziel eine Sozialmieter\_innenfreundliche und nachhaltige Lösung zu finden!
- Weisen Sie die Jobcenter an, keine weiteren Kostensenkungen und Zwangsumzüge zu fordern.<sup>102</sup>

Das Gecekondu wurde anfangs rund um die Uhr besetzt, als der Winter kam, wurden die Schichten auf 12 Stunden zwischen 10 und 22 Uhr begrenzt. Interessierte können sich dort durchgehend informieren lassen, Tee oder Kaffee trinken, Flyer, Aufkleber

---

101 Detlev, s. Anhang

102 Internetpräsenz von Kotti & Co

und Buttons mitnehmen sowie Spenden abgeben. Es gibt feste Plenumszeiten, in denen sich die Mieter über ihre Probleme austauschen können und Hilfe bei Fragen über Schreiben zu Mieterhöhungen oder Unterstützung für neue Protestaktionen finden können, wenn zum Beispiel eine Zwangsräumung ansteht. Die Kerngruppe trifft sich einmal wöchentlich und wird seit April 2013 von der Jugendgruppe unterstützt, die anstehende Veranstaltungen organisiert. In dem Gecekondu finden regelmäßige kulturelle Veranstaltungen statt, wie Lesungen, Filmabende, Live-Konzerte, Theater und Tanzauführungen von Künstlern, die die Proteste unterstützen.

Das Besondere an dem Protest ist, dass er von den „*Frauen mit Kopftüchern*“ ausgeht, nicht wie im Häuserkampf der 1980er oder den aktuellen „*not in my backyard*“-Protesten der sogenannten Wutbürger von der deutschen Mittelschicht und dass alle „*selbstverständlich als völlig gleichberechtigt*“ angesehen werden.<sup>103</sup>

*„Bei uns geht es gar nicht so um die individuelle Selbstverwirklichung, weil wir sehr, sehr unterschiedlich sind. Wir sind von sehr konservativ bis progressiv, sehr gebildet bis ungebildet, jüdische Leute, arabischen, türkischen Glaubens, muslimischen, christlichen, Atheisten, linke, rechte, alte, junge, Rentner, Behinderte, also wir könnten gar nicht sagen, was unser Ding wäre, weil unsere Alltagspraxen jenseits von dem Protest doch sehr unterschiedlich sind und das schöne ist, dass wir über den Protest eine Kollektive entwickelt haben. (...) interessant ist, dass wir hier geschafft haben, einen Teil der Bevölkerung zu mobilisieren, worum sich das Quartiersmanagement bei diversen Quartiersmanagementsitzungen schon seit Jahren bemüht hat, aber da konnten die nichts bewirken, eigentlich. (...) Das ist wirklich immer eine Frage, wie man daran geht und das ist auch eine Qualität der Mietergemeinschaft, dass wir keine bürgerliche Gruppe sind, wobei wir da keine Abgrenzungsbedürfnisse haben, aber wir sind in der sozialen Zusammensetzung dann doch eher in der unteren Schicht angesiedelt, oder halt prekäre Mittelschicht. (...) Ich glaube es ist nicht nur, weil wir organisch von unten gewachsen sind, sondern wir haben auch eine andere Sprache entwickelt, um über die Sachen zu reden und die Sozialarbeit ist in erster Linie oftmals bevormundend und paternalistisch.“<sup>104</sup>*

*„Das Fundament vom Protest ist, egal, welche Herkunft, welche Religion, welche politische Meinung, hier geht es nur darum Mensch zu sein und für ein Problem zusammenzukommen. Du hast ein Mietenproblem, ich hab auch eins, dann kommen wir zusammen, und der Rest interessiert uns nicht. (...) Und deswegen hält es auch hier so, ansonsten würden hier Nationalitäten aufeinander krachen und dann würde man vielleicht nicht mal einen Tag hier stehen bleiben können. (...) Es gibt eine Menge von Leuten, die ständig hier sind, das ist ihr zweites zu Hause. Und das Camp ist mittlerweile ein Mittelpunkt geworden und das ist*

103 Detlev

104 Sandy, s. Anhang

*mittlerweile gar nicht mehr wegdenkbar. Es gibt nicht mehr viele Orte, wo man ohne was zu bezahlen einen Tee trinken kann. Man kommt hin, man setzt sich hin und man hat so eine Kommunikation.* <sup>105</sup>

Kotti & Co organisierte eine Konferenz zum sozialen Wohnungsbau, die am 13.11.2012 im Berliner Abgeordnetenhaus mit eingearbeiteten Experten aus der Gruppe heraus, Verwaltungsbeamten und Politikern stattfand. Durch die Aufarbeitung der Geschichte des sozialen Wohnungsbaus, wollen sie reelle Lösungen aufzeigen und als gesprächsbe-reite Protestler ernst genommen werden.

*„Auf der Konferenz (...) das hat dazu geführt, dass in den Parteien (...) man kennt schon ein bisschen den Flurfunk von denen, da sagten die 'ne Zeit lang und ich nehme mal an, das gilt auch heute, das Kompetenzzentrum für den sozialen Wohnungsbau in Berlin ist Kotti. D.h. durchaus haben die anerkannt, dass wir die Schlausten sind auf diesem Gebiet, wir wissen, wie das alles funktioniert. Und selbst die, die dafür zuständig sind, die wissen nicht, was das ist, die wissen nicht nur nicht, wie wir leben, sondern die wissen gar nicht, was das Ganze soll. Wir haben da ganz viele Skandale aufgedeckt. Z.B. die Lügen über die Kostenmiete, das dürfen die alles nicht. Wir haben dann auch, wenn man aus dieser Gruppe raus geklagt hat, immer Recht bekommen. Bisher, der große Durchbruch fehlt natürlich, weil es ist eben eine Klassengesellschaft, es ist immer eine Klassengesellschaft und Klassenkampf, immer...“* <sup>106</sup>

### 3.4.2 MIETERPORTRÄTS

#### AHMET

Ahmet wohnt mit seinen Eltern, die nach Fertigstellung der Sozialbauten 1977 als Erstmieter an das Kottbusser Tor zogen, seiner Frau und seinen beiden Kindern auf 105 Quadratmetern in einer 4,5-Zimmer-Wohnung der Wohnungsbaugesellschaft GSW. Sein Vater ist 1964 als Gastarbeiter nach Ludwigshafen gekommen und 1967 nach Berlin gezogen, seine Mutter ist 1968 nachgekommen, und er selbst kam 1969 zum Studieren nach Berlin.

Die Miete liegt heute bei 1200 Euro, und ist seit 2007 um 370 Euro gestiegen. Die Familie selbst sei nicht von Verdrängung bedroht, solange sie die Miete zahlen könne. Er habe aber mehrere Fälle miterlebt, in denen Familien zwar nicht durch gerichtliche Entscheidungen, aber aufgrund der steigenden Mieten in andere Bezirke ziehen mussten. Er berichtet von fünf Zwangsräumungen in seiner Nachbarschaft, von denen vier über Verhandlungen zwischen der Mietergemeinschaft Kotti & Co mit den Hausverwaltungen und dem Bezirksbürgermeister verhindert werden konnten. Für diese vier von Zwangsräumung bedrohten Familien bleibt die Miete über einen ausgehandelten

---

105 Mehmet, s. Anhang

106 Detlev, s. Anhang



Abb. 33: Detlev und Hamza am Protestcamp

Zeitraum stabil. Dafür wurden einige Mietschulden erlassen oder von Behörden übernommen.

Die Ansprechpartner der Hausverwaltungen seien schlecht erreichbar und man müsse sich bemühen, um „über Beziehungen“ eine Gesprächsbereitschaft zu erreichen. Die Mieter am Kottbuser Tor werden bei den Gesprächen von Anwohnern unterstützt, die sich mit der Bürokratie und den Gesetzen auskennen und für den Schriftverkehr und die Verhandlungen zuständig sind. Dafür sprechen sie sich in der Kerngruppe bei regelmäßigen Mieterversammlungen ab. Die Bezeichnung für das Protestcamp am Kottbuser Tor „Gecekondu“ bedeutet eine „über Nacht aufgebaute“ Behausung, wie sie in der Türkei vorkommen. Es wurde über den Winter mit einem Bauwagen und isolierter Bretterbude aus einfachen Brettern, Fenstern und gefundenen Materialien winterfest gemacht. Im Sommer ist der Bauwagen wieder abgebaut, und die Bretterbude wird erweitert.

#### HAMZA AUS DER JUGENDGRUPPE

Hamza wurde 1992 im Libanon geboren und hat von 2002 bis 2008 in der Admiralstraße in einem der Häuser der GSW auf 123 Quadratmeter gewohnt. Sein Vater kam 1995 nach Deutschland, zwei Jahre später seine Mutter mit ihm und den Zwillingen. 2000 sind sie von Berlin-Steglitz nach Kreuzberg gekommen. Jetzt wohnt er drei Straßen

weiter, weil die Miete von 975 auf über 1200 Euro Ende 2008 gestiegen ist. Er lebt mit seinen beiden Eltern und vier Geschwistern in vier Zimmern auf 91 Quadratmetern. Er selbst schlafe im großen Wohnzimmer, die anderen Zimmer seien klein aufgeteilt. Er fühlt sich sehr wohl in Kreuzberg, weil er hier zur Schule gegangen ist und viele Freunde in der Nachbarschaft hatte. Er ist sehr engagiert bei Kotti & Co und gehört zu der Kerngruppe, ist bei den meisten gruppeninternen Meetings dabei und unterstützt Proteste gegen Zwangsräumungen. Zudem ist er Mitbegründer der Jugendgruppe, die im April 2013 „wie Phönix aus der Asche“ (Detlev) auferstand.

Bei Verhandlungen zwischen Kotti & Co mit den Stadt- und Hausverwaltungen war er bisher nicht dabei, es werde vorher im Plenum abgestimmt, wer was sagt. Vor ein paar Wochen war die Mietergemeinschaft im Familiengarten, um den SPD-Wahlkampf zu stören und die Politiker und Wähler mit ihren Forderungen zu konfrontieren. Staatssekretär Gothe und die SPD Kandidatin für den Wahlkreis Friedrichshain-Kreuzberg waren auf dem Podium.

*„Da wurden sie zur Sau gemacht. Ich war ja das erste Mal dabei, bei so was Großartigem. Und für mich war das eine voll krass neue Erfahrung, wie die Leute, die ich hier kenne, wenn es um so was geht, wie die, die können so krass artikulieren, akzentfreies Deutsch, gut kontern, gute Argumente. Das ist unglaublich gewesen. Das war für mich voll die schöne Erfahrung. Und dann hatte auch der Staatssekretär Gothe Kritik von der eigenen Partei abbekommen, so krass war das.“*

Der Staatssekretär hatte eine Powerpoint-Präsentation mit vielen Diagrammen vorbereitet und habe immer unverständlich mit Zahlen und unvollständigen Sätzen geantwortet. Die Mietergemeinschaft habe breite Zustimmung durch Applaus und Kommentare aus dem Publikum erhalten. Denn mit der Wohnraumproblematik

*„haben alle SPD-Idioten was zu tun, fängt ja schon bei Wowereit an. Vollidiot! Ich weiß nicht, was der noch zu suchen hat im Rathaus, der muss schon lange weg. Der freut sich, dass Berlin teuer wird, schiebt das vor sich her mit dem Flughafen. Berlin ist Hauptstadt und dann auch noch so richtig krass bekannt und sie kriegen's nicht auf die Reihe, den Flughafen zu bauen. Abgesehen davon, dass er auch dafür verantwortlich ist, dass die ganzen Sozialwohnungsbauten an irgendwelche privaten Investoren, Amerikaner vor allem, verkauft wurden. Das war Wowereit, Sarrazin, alle diese SPD-Idioten.“*

Hamza erzählt von seiner Kindheit in Kreuzberg und den neueren Veränderungen seit 2008, die ihn traurig stimmen.

*„Ich hatte früher deutsche Nachbarn, türkische Nachbarn, arabische Nachbarn, und das war so ein Zusammenleben. Das war richtig schön damals, wir wurden hier einfach in Ruhe gelassen, die Anwohner. Ich kam aus der Tür, wie Mehmet es so sagt, man kam aus der Haustür raus, und du musst erstmal so 20 Personen ‚Hallo‘ sagen. Heute kommst du*



Abb. 34/35/36/37/38: Transparent bemalen beim Jugendworkshop

raus, und du hörst nur, wie der Trolli und die ganzen Touristen fragen, ‚do you know where is...‘ keine Ahnung. Ist ja schön, dass jetzt Touristen kommen, dass sich Kreuzberg positiv verbessert hat, aber Verdrängung, Rassismus, Gentrifizierung, Familien müssen ausziehen und manche Familien, wenn die Kinder damals (...) ich kannte hier fünf Nachbarn, die über mir, unter mir, rechts, links gewohnt haben, und wir waren damals 12 oder 13, haben Fußball gespielt und so, und die wohnen jetzt alle irgendwo in Neukölln, im Wedding, alle irgendwo verstreut, und die Eltern sind freiwillig ausgezogen, freiwillig. Und wenn ich jetzt die Jungs sehe von früher, das tut mir voll weh manchmal, dann unterhalten wir uns so, sagt er, ja schade man, warum sind meine Eltern damals ausgezogen und so (...) ich hab’ einen sehr guten Kumpel, wir hatten denselben Schulweg, er hat über mir gewohnt, das heißt damals, wir haben uns per bluetooth die Hausaufgaben rüber gesendet, weil er war in meiner Nachbarklasse, und wir hatten meistens dieselben Aufgaben und waren in ein, zwei Kursen in derselben Klasse. Und der wohnt jetzt in Neukölln. Das geht noch, aber trotzdem, weißt du, wann ich den das letzte Mal gesehen habe? Letztes Jahr Sommer. (...) Ganz schlimm finde ich jetzt, dass die Wohnungen, wo früher Familien drin gewohnt haben, leerstehen, und an der Klingel gibt’s ja keinen Namen, dass die Hausverwaltungen deutsche Namen dahin machen. Früher war’s voll schön hier, es war richtig schön, das war so’n Zusammenhalt,

*es war so... alle waren glücklich. Früher ist hier so'n Eiswagen reingefahren.(...) Früher hatten wir so'n Jugendclub, wo sich alle getroffen haben, das wurde noch damals vom Senat finanziert, wir sind zusammen schwimmen gegangen, ins Kino, in'n Zoo, wir haben gebastelt, gespielt, wir hatten einen schönen großen Hinterhof, wir hatten Fußbälle, Basketbälle. Den gab's bis 2008, jetzt ist dort so ein Szenecafé. Wenn du so viele Leute früher gesehen hättest wie heute, dann würden sie denken, es ist Karneval so viele unterschiedliche Leute. (...)*

*In Prenzl'berg würde ich auch sagen, dass das so 2008 anfing. Mit Papa hatten wir eine Cafeteria in Berlin-Pankow, ist ja gleich neben Prenzl'berg, bei der Schönhauser Allee. Und als wir anfangs den Laden hatten, war das noch ganz ruhig, ganz schön, idyllisch. Die Stammkunden waren auch ganz normale, keine Hipster oder so. Und dann so, wir hatten den Laden zwei Jahre lang, nach einem Jahr fingen da an irgendwelche komisch gekleideten Leute mit Stoffbeutel, die ganzen Yuppies... ich hab auch nichts dagegen, dass so viele Studenten jetzt nach Berlin ziehen. Ganz ehrlich, das zeigt, in was für einer wunderbaren Stadt ich wohne, aber dieses ganze, dieser Rassismus, von dem keiner so richtig was mitkriegt, das macht mich traurig. Zwangsräumungen, Hallo!!?“*

Kreuzberg gilt bei Jugendlichen immer noch als Ausgehstadtteil, in dem man sich trifft, auch wenn viele hier keine Wohnungen mehr finden können. Um das Kotti-Camp hat sich eine Jugendgruppe gegründet, die Veranstaltungen organisiert und Zukunftsvisionen schmiedet. Sie berichten, dass man sie in Kreuzberg früher in Ruhe gelassen habe, sich keiner für Friedrichshain und Kreuzberg interessiert habe, das hat sich mit der Spreeuferumgestaltung verändert. Die Verwaltung nehme ihre Probleme heute nicht ernst. Deshalb engagieren sie sich bei vielen Demonstrationen rund um Aufwertung und Verdrängung in ihrem Kiez.

*„Mit der Kotti & Co-Jugend bin ich total zufrieden, wir machen so schöne Sachen, so viele Projekte, so viele Veranstaltungen (...) Wir haben Mehmet, der ist im Urlaub, der kann sehr viel dazu beitragen, wir haben Ozan, das ist ein Programmierer, wir haben einen anderen Ozan, der kennt sich aus mit sozialen Netzwerken, wir haben Tatjana, die macht soziale Arbeit mit Jugendlichen, dann haben wir Jannes, Felix, sind auch super tolle Leute, und die Gruppe wächst so langsam, und jeder hat eine andere Eigenschaft, und es spielt keine Rolle, wie man aussieht, was für Ansichten politische oder religiöse man hat oder was für eine Meinung man hat. Wir sind halt hier und arbeiten miteinander. Samstag ist Workshop-Wochenende, wir haben die Themen Zukunftsvisionen vom Kottbusser Tor, dann Rassismus, Chancengleichheit, sozialer Wohnungsbau. Vorher wollen wir ein Transpi bemalen.“*

Auf diese Weise erhalten sie den für Kreuzberg typischen Zusammenhalt, den sie aus ihrer Kindheit kennen, der durch die Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse immer mehr gestört wird.

## MEHMET AUS DER JUGENDGRUPPE

Mehmet ist 20 Jahre alt und in Kreuzberg geboren und aufgewachsen, seit 16 Jahren wohnt er direkt am Kottbusser Tor in der Admiralstraße mit fünf Leuten in 3,5 Zimmern auf ca. 92 qm. Die Miete habe sich in den letzten drei Jahren um 300 Euro auf 1.080 Euro erhöht. Auch die Familien seiner Tanten und seine Oma haben seine gesamte Kindheit über in der Nachbarschaft gewohnt. Er ist hier in den Kindergarten und zur Schule gegangen und hat viele Jugendfreunde in Kreuzberg. Vor zwei Jahren hat er zum ersten Mal Nachbarn im Fahrstuhl über ihre Probleme sprechen hören, und es wurden erste Treffen im Café Südblock vereinbart. Der Protest begann in seinem Haus.

*„Bis zu dem Zeitpunkt hatte ich gar keine Ahnung, wieviel mein Vater bezahlt an Miete, ob die Miete steigt, ob sie gesunken ist, ich wusste gar nichts, hat mich einfach nicht interessiert. Und da habe ich mir die Frage gestellt, was wäre, wenn ich Kreuzberg verlassen müsste? Wenn ich in einen anderen Bezirk, sprich Außenbezirk, ziehen müsste, wie Hellersdorf oder Marzahn? Selbst Wedding kommt nichtmal für mich in Frage. Dann hab ich gecheckt, wie wichtig dieser Bezirk einfach für mich ist, weil ich hier alles hab. (...) Wir sind sechs Familien in zwei Häusern, alle hier, meine ganze Familie. Und daraufhin habe ich mich mit zu den anderen gesetzt. Ich habe Dinge mitbekommen, wo ich schockiert war. Wie die Mieten so langsam steigen, was gerade passiert. Und ich dachte, ne, das lasse ich nicht machen mit uns. Und ab da habe ich mich verantwortlich gefühlt für die anderen Leute, die das noch nicht wissen und hab mir das als Aufgabe gemacht, das diesen Leuten weiterzugeben. (...) Der Ort ist für mich mein Leben und wenn man mir mein Leben wegnimmt, dann wehr ich mich, ist doch klar. Ich kann nicht nach Marzahn, was soll ich in Marzahn? Oder in Hellersdorf? Mein ganzes Leben spielt sich hier ab, meine Vergangenheit und so. Ich hab zu Marzahn keinen Bezug, was soll ich da?! Ich war glaube ich, nicht einmal in meinem Leben in Marzahn, jetzt soll ich da wohnen oder was? Das können sie sich abschminken.“*

Mehmet ist seit den ersten Treffen dabei und Mitbegründer der Kerngruppe. Ein halbes Jahr nach den ersten Treffen begann der öffentliche Dauerprotest mit dem Bau des Protestcamps.

*„Damals, als wir das Camp gebaut haben, du musstest mal die Augen der Menschen sehen. Die haben einfach alle so Liebe ausgestrahlt. Geborgenheit, wir besetzen jetzt den Platz, hier ist etwas, wo wir uns dran halten können. Dass wir wieder ein bisschen Hoffnung haben können, weil als Einzelner ist man immer schwach. (...) Ich hab z.B. extrem viele nette Leute kennengelernt, mit denen ich vielleicht so nie was zu tun hätte. Ältere, Lehrer, Designer, Anwälte, Professoren. Leute, wo ich früher so hochguckt habe. Jetzt sind wir Freunde, trinken Kaffee zusammen oder gehen irgendwo hin. Ich muss ehrlich sagen, das Camp steht nicht nur für den Protest gegen Mieten, sondern es hat die Menschen hier zusammen geführt. Das ist ein sozialer Punkt, wo sich Menschen treffen und wo Beratungen gemacht [werden] und*

*wir haben uns Stunden lang die Probleme von Leuten angehört, obwohl wir selber Probleme hatten.“*

Als jüngster in der Kerngruppe habe er sich immer etwas gelangweilt und die Motivation habe ihm gefehlt, sodass er immer bemüht war, seine Freunde für den Protest zu mobilisieren.

*„Das habe ich so gemacht über fünf, sechs Monate lang, immer jemanden eingeladen, aber es hat nie was gebracht. Ich dachte mir, ‚egal, machste weiter.‘ Und dann im April dieses Jahres auf einmal kamen von rechts, links am Dienstag kamen meine Freunde durch die Tür, wir waren insgesamt zehn Leute und haben an dem Tag die Jugendgruppe eröffnet.“*

Die Jugendgruppe sollte die Kerngruppe in ihrer Arbeit entlasten, sie trifft sich wöchentlich, um die Lärmdemonstrationen oder Veranstaltungen, wie Filmabende, Vorlesungen oder Theaterstücke zu planen.

Damit wollten sie auch die Jugendlichen ansprechen,

*„die auf der Straße unnütze Sachen machen (...) und ihnen eine Aufgabe geben, sodass sie sich engagieren können, auf eine andere Art und Weise. (...) Weil sie sind ja auch sauer, voller Frust, diese Jugendlichen, weil sie sich denken ‚was ist los? Wir sind hier und sind hier schon unser Leben lang und wir haben diesen Bezirk aufgebaut damals.‘ Meine Eltern*



Abb. 39: Das Alle-Monster-Transparent der Jugendgruppe

*haben diesen Bezirk aufgebaut und meine Großeltern und die wurden damals diskriminiert, wurden von Nazis verfolgt. Und dann haben sich irgendwelche Gruppen gebildet, das waren hauptsächlich Türken, Araber damals haben sich zusammengetan und haben diese ganzen Nazis verjagt. Jetzt fangen die plötzlich an zu bauen überall, für uns haben die nie gebaut. Jetzt werden Fahrradwege gemacht, jetzt werden Straßen verkleinert, Bürgersteige vergrößert. Und dann ist klar, die Jugendlichen sind ja nicht blöd, die denken sich, ‚was geht hier ab?! Das ist unsere Straße!‘ Das ist halt deine Heimat, du denkst, krasse Veränderung, was soll ich jetzt nur machen. Wenn das hochkocht, die sind ja jung, und dann machen sie halt Dinge, die nicht angemessen sind.“*

Mehmet berichtet von den Veränderungen seines Kiezes:

*„So in den letzten drei bis fünf Jahren hat sich das extrem schnell verändert. Wirklich, ich weiß noch damals, als ich von meiner Haustür rausgekommen bin, wirklich, du kannst es dir bestimmt nicht vorstellen, aber ich bin hier rausgekommen und es gab hier nicht einen Franzosen, nicht einen Spanier, auch diese ganzen Jugendlichen sind hier, dieser Ballermann-tourismus, die gabs hier nicht, wirklich. Die Straßen waren hier leer, die waren wirklich leer. Ok, drüben in der Adalbertstraße, Oranienstraße war schon ein bisschen mehr los, aber niemals so viel. Ich hab auch immer ganz viele andere Gesichter gesehen, z.B. es gab richtig viele Türken, Albaner, Bosnier, Araber. Diese Leute sind nicht mehr hier. Ich komm wirklich aus meiner Haustür raus und ich seh diese Leute nicht mehr. Die Leute, die ich vorher gesehen habe, die sind einfach verschwunden. (...) Größtenteils konnten die die Miete nicht bezahlen, weil die GSW, die hatten schon immer teure Mieten, weil Hermes ist grad neu, ist die letzten Jahre extrem teuer geworden.“*

Hinzu komme, dass die Löhne der ansässigen Familien nicht ausreichen, um die steigenden Mieten zu bezahlen.

*„Also, der Lohn durchschnittlich bei den Menschen in Kreuzberg, Neukölln, Wedding liegt bei, ich würd sagen, so 1.500 Euro pro Kopf. Also sprich, wenn Mann und Frau arbeiten, ok können sie sich noch über Wasser halten.(...) Und jeder weiß, dass in diesen Familien mit Migrationshintergrund zum Großteil immer der Vater arbeitet und die Mutter sich um die*



Abb. 40: Plakate für die Lärmdemo

*Kinder kümmert, oder ist aus der Türkei gekommen oder einem anderen Land, dann hat sie nicht die Schule besucht und hat nicht die Möglichkeit arbeiten zu gehen. Was passiert, die Leute können ihre Mieten nicht bezahlen, und denken, ich muss gehen. Wenn sie gehen verlieren sie ja nicht nur diese Wohnung, sondern sie verlieren ja richtig viel. Nachbarn, es ist einfach so vieles, kann ich so nicht beschreiben, das ist einfach dein ganzes soziales Umfeld. Ich persönlich fühl mich hier wohl, und jetzt musst du dir vorstellen, wie sich diese Leute hier fühlen, ältere Menschen, die hier schon ihre Jahre verbracht haben, 30-40 Jahre, ich find, das ist so ein Skandal! Deswegen bin ich auch extrem krass in dem Protest involviert und ich bleib die ganze Zeit hier. Es kommt für mich gar nicht in Frage, aus dem Protest rauszugehen oder nichts zu machen dafür.“*

Die Jugendgruppe ist sehr engagiert, den Protest in der Stadt bekannter zu machen und erhält Unterstützung von Grafik-Designern, mit denen sie gemeinsam Plakate gestalten. Sie haben ein Maskottchen entworfen.

*„Das Monster mit den Pfannen in der Hand, das A steht für alle, dieses Monster heißt, wir sind alle sauer, wir sind traurig, wir sind frustriert und das Alle-Monster sind wir und wir sind das Alle-Monster, ohne uns gäbs das nicht. Und das war das Konzept. Und umso lauter wir werden, desto mehr wir krach machen, desto größer wir werden, desto lauter wird er und irgendwann beißt er den Leuten den Kopf ab.“*

#### DETLEV AUS DER KERNGRUPPE

Detlev wohnt in der Nachbarschaft und ist über die Mitarbeit bei der Mietendossier-Gruppe auf das Kotti-Camp aufmerksam geworden. In seinem Wohnhaus werden die Mietwohnungen aufgewertet und in Eigentumswohnungen umgewandelt. Er unterstützt die Mieter bei Fragen zu Mietangelegenheiten. Als ehemaliger Beamter beim Sozialamt kennt er sich mit den Formalitäten und den Strukturen in der Stadtverwaltung aus. Er ist in Kreuzberg groß geworden und kennt jede Veränderung des Stadtteils seit der Abrissanierung.

*„Ich komme von hier, bin hier groß geworden, der Kotti ist immer schon mein Lebensmittelpunkt gewesen, meine Familie, Verwandte haben hier gewohnt im Zillehochhaus, das hat jetzt zehn Stockwerke, und dann hab' ich immer gedacht: ‚Das ist New York, jetzt versteh' ich die Welt wirklich, wie sie ist‘. Es war nicht New York, aber es war das erste Hochhaus in Berlin, da hat meine ganze Familie drin gewohnt, meine Klassenkameraden auch, ich selber wohne jetzt zwei Straßen weiter, wo ich auch geboren bin.“*

Die bisherigen Veränderungen bis zur Finanzkrise 2008 empfand er immer als Bereicherung. Es hätte zwar schon vorher Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse gegeben, aber es ging in die Breite, man konnte noch bezahlbare Wohnungen zum Beispiel in Neukölln finden, jetzt gebe es zum ersten Mal Geschäfte und Kneipen, die sich die „nor-

*malen Menschen von hier“ nicht mehr leisten könnten. Eine Galerie in der Nachbarschaft für japanische Keramik bezahle 8.000 Euro Miete im Monat.*

Schon in den 1960er Jahren lebte er als junger Musiker in Kreuzberg und erinnert sich daran, wie damals die Gastarbeiter zuzogen und die türkischen Frauen die

*„Frechheit besaßen, sich auf den deutschen Rasen zu setzen, wir als junge Generation, es gab ja mal 'ne Zeit, wo ich auch dazu gehörte, wir fanden das natürlich ganz toll, dass die sich einfach... und zwar, weil die die Schilder gar nicht verstanden haben. Die haben auf die deutsche schöne Ordnung ‚geschissen‘, das war sehr schön!“*

Bei den Verhandlungen zwischen Kotti & Co mit dem Senat, hauptsächlich mit dem Staatssekretär, ist er als ehemaliger Beamter dabei, um die Protestler, die meistens ausländischer Herkunft sind, durch seine Kenntnis der „Amtssprache“ zu unterstützen.

*„Meine Erfahrungen, kurz zusammengefasst, sind, dass wir unseren türkischen oder migrantischen Freundinnen und Freunden vorwerfen, die würden in einer Parallelgesellschaft leben, das stimmt überhaupt nicht, aber die ja, die Senatorinnen und Senatoren und Abgeordneten im Abgeordnetenhaus, die wissen nicht, wie wir leben.“*

Mittlerweile seien die Verwaltungen, die Sozialämter, die Krankenkassen, alle Bereiche des Lebens auf Gewinn ausgerichtet. Das führe dazu, dass besonders in den oberen Etagen der Verwaltung eine „riesengroße Inkompetenz“ festgestellt werden kann. Die für die Mittelvergabe zuständig sind,

*„die hatten überhaupt gar keine Ahnung davon und zwar gar keine. (...) Es hat drei Monate gedauert, bis sich der erste von den höheren Beamten hier mal her getraut hat, drei Monate, und da hatten wir schon über hundert Veröffentlichungen und waren im Regionalfernsehen.“*

Bei ersten Verhandlungen mit dem Staatssekretär hatte die Mietergemeinschaft geglaubt, erfolgreich eine fünfjährige Mietpreiskappung bei 5,50 € erreicht zu haben. Nachdem diese Zahl über Pressemitteilungen veröffentlicht wurde, wies sie der mittlere Verwaltungsbeamte darauf hin, dass das „nicht stimmt“. Denn zwischenzeitlich hatte der Finanzsenator diese Mietpreissenkung verweigert.

Für die Erarbeitung des neuen Wohnraumgesetzes für Berlin, das im Juli 2011, in Kraft trat wurde eine private Rechtsberaterfirma beauftragt, die „in allen Bereichen der Immobilieninvestments von nationalen sowie internationalen Investoren, bei An- und Verkäufen sowie der Finanzierung, Refinanzierung und Restrukturierung von Einzelimmobilien und Immobilienportfolios, sowohl bei gewerblichen als auch bei Wohnimmobilien [berät].“<sup>107</sup>

Da die Beraterfirma auch mit der Evaluation ihres eigenen Gesetzes beauftragt wurde,

hatte Kotti & Co Mitsprachemöglichkeiten bei den Evaluationskriterien eingefordert und war bei einer Sitzung mit der Beraterfirma und dem Senat dabei.

*„Am nächsten Tag waren wir dann wieder mit dem mittleren Beamten verabredet, und der sagte, wenn Sie dabei sind, ist es immer so teuer, Sie reden so'n Scheiß' (...) wir haben gefragt: ‚öffentliche Mittel werden ausgegeben und es ist zu viel?‘ [Sie sagten:] ‚nein, es sind nicht öffentliche Mittel.‘ So jetzt musst du wissen, was wir auch nicht wussten, ‚öffentliche Mittel‘ ist ein Terminus technicus, d.h. nicht Steuergelder (...) Und wir haben gesagt: ‚ja aber es sind doch die Steuergelder‘ und die haben gesagt... und es ging über 'ne Stunde, und die haben gesagt, ja ... dann haben wir gefragt, wieso kostet das denn Geld, wenn wir versuchen, da was zu klären? Wenn wir zu dieser Firma Freshfields gehen, dann muss der Senat, der ist der Kunde, jetzt wirklich, der muss für das Gespräch pro Stunde 6.000 Euro zahlen. Bezahlen! Du bist Kunde, du willst kaufen beim Bauhaus, ja, dann bezahlst du 30 Euro für die Beratung, verstehste... das ist nur in etwas Größerem, das ist so ein Wahnsinn! 6.000 Euro Freshfields, kannst du schreiben... soweit zur Verwaltung.“*

Aufgrund der hohen Gesprächskosten werden die meisten weiteren Gespräche intern abgehalten. Die Verwaltung verhalte sich immer „sehr elitär“ gegenüber der Mietergemeinschaft.

*„Aber wir haben einige Leute dabei, die das alles draufhaben, das ganze Dummgeschwätze, das ganze angeblich technisch so Wichtige. Und immer, wir sind die Dummerchen, was natürlich schon lange nicht mehr der Fall ist, schon lange nicht mehr. Notfalls haben sie einen anderen Termin.“*

Es sei schwierig, mit der Verwaltung ins Gespräch zu kommen, man müsse sie „wirklich bombardieren“. Kotti & Co arbeitet mit den Oppositionsparteien, den Piraten, den Grünen und der Linkspartei zusammen, sodass

*„sie wissen, sie werden beobachtet, und das ist ganz gut... es ist sehr kompliziert, mit denen zu reden, und immer ‚culture clash‘, die verstehen es wirklich nicht, wie wir leben, die verstehen es nicht. Und gerade bei diesen mit der Verwaltung habe ich festgestellt, das sind keine Leute, die einen bösen Willen haben, aber sie wissen nichts von uns.“*

Für Detlev sei es leichter, sich an militanten Aktionen zu beteiligen, als mit den „Leuten von der Regierung“ zu reden,

*„das braucht Mut, das braucht Überwindung, das kostet Kraft, der absolute Wahnsinn hier. Es reicht ja nicht, wenn du nur den Stadtentwicklungssenator auf deiner Seite hast oder seinen Staatssekretär, (...) den Finanzsenator (musst du auch) überzeugen. Und bevor der überzeugt wird, müssen noch die Abgeordneten überzeugt werden, die letzten Endes immer über den Etat abstimmen. Also es nützt nichts, wenn du den Stadtentwicklungssenator als Freund hast, wer hat die Kohle? Es geht hier immer um ein paar Millionen... wer hat die Kohle?“*

---

## SANDY AUS DER KERNGRUPPE

Sandy ist einer der Mitbegründer von Kotti & Co und in der Kerngruppe. Er wohnt seit sechs Jahren am Kotti, im Kiez seit 23 Jahren „*ein paar Straßen weiter runter.*“ Er ist meistens bei den offiziellen Treffen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt dabei, die etwa vier Mal im Jahr stattfinden. Der Dialog fand seinen Anfang mit der gut besuchten Konferenz zum sozialen Wohnungsbau, zu der auch der Staatssekretär Gothe geladen wurde, der der Hauptansprechpartner im Senat für Kotti & Co ist. Über die Dossiergruppe wurde die mietenpolitische Problematik an den Senat herangetragen, die sich zu einer Problematik des sozialen Wohnungsbaus zugespitzt hat. Die Treffen finden meistens in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit dem Staatssekretär, Herrn Gothe, Leuten aus der Verwaltung und aus der Führungsetage vor Ort statt, um Mietenkonzepte zu erörtern oder die schlechter werdenden Bedingungen im GSW-Bestand, wo viele Wohnungen von Schimmelbefall betroffen sind, oder Modelle der Rekommunalisierung als primäres Ziel der Mietergemeinschaft. Kotti & Co sieht als Finanzierungsmodell für den Rückkauf einen revolvingierenden Fonds vor, ein Modell das aus Salzburg stammt.

*„Das ist ein europäisches best-practice-Modell, wo sich gezeigt hat, dass man sehr wohl für unter fünf Euro bauen kann in der Innenstadt und das Geld danach nicht an die Banken geht, sondern an den revolvingierenden Fonds zugunsten des Gemeinwohls zirkuliert.“*

Neben diesen offizielleren Treffen betreibt die Mietergemeinschaft viel Vernetzungsarbeit, um

*„Mehrheiten zu schaffen und den Diskurs nachhaltig in den Milieus zu etablieren (...) das können Oppositionspolitiker sein, das können Regierungspolitiker aller Parteien sein, das kann sein, dass man sich mal abends in einer Kneipe auf ein Glas Wein oder Bier trifft oder auf einem Straßenfest redet. [Den Diskurs aufrechterhalten] haben wir getan zum einen durch unseren Protest auf der Straße, der mehr ist, als ein Protest, der ist ja auch ein soziales Gebilde, das wir geschaffen haben durch unsere Kulturarbeit, durch unsere wissenschaftliche Arbeit, also wir versuchen in unterschiedlichen Milieus, Leute anzusprechen, in den Protest zu integrieren und die zu unterstützen.“*

Mit den Hausverwaltungen sei es schwieriger gewesen, ins Gespräch zu kommen. Bisher gab es zwei größere Treffen mit den Hausverwaltungen zu Anfang des Protestes. Auf die ersten Anfragen 2011 habe es keine Antworten gegeben. Erst als der damalige Bezirksbürgermeister Franz Schulz von den Grünen sie als Vermittler unterstützte, konnte der Kontakt aufgebaut werden. Die Chefs von den Hausverwaltungen GSW und Hermes wurden zu einer Veranstaltung im Café Südblock eingeladen, zu der ungefähr 170 NachbarInnen kamen. Zwei Tage vorher hatten die Hausverwaltungen den Termin abgesagt, mit der Begründung, dass die Probleme nur Einzelfälle beträfen, die in persön-

lichen Gesprächen ausgehandelt werden könnten.

*„Drei Monate später, nachdem wir dann auf der Straße waren und mittlerweile schon über 200 Radio- und Fernsehsendungen an die Öffentlichkeit gesetzt hatten und die gemerkt haben, dass wir ein ernst zu nehmender Protest sind, haben die sich von sich aus bei uns gemeldet und wollten mit uns reden. (...) [Dabei waren sie] sehr kooperativ, die waren wirklich ausgesprochen freundlich, die hatten schon ein bisschen Angst um ihren Namen, den wir in die Öffentlichkeit geführt haben. (...) Etwas haben die auch gemacht, beispielsweise die Betriebskosten nochmal überprüft. Wir haben auch in Hintergrundgesprächen, gerade bei der GSW zum Beispiel, erwirken können, dass von Zwangsräumungen bedrohte Nachbarn nicht geräumt wurden.“*

Die Gespräche mit den Hausverwaltungen, um Zwangsräumungen zu verhindern, waren

*„sehr informell. Da war unser Bezirksbürgermeister Franz Schulz sehr engagiert, der hatte einen guten Draht zu den Hausverwaltungen und Eigentürmen. Und das war meistens so, dass wir mit dem Sozialdienst, dem Jobcenter vorher schon gesprochen hatten, die ganzen Papiere zusammengesucht hatten, dann den Herrn Schulz eingeschaltet haben und dann mit ihm zusammen bei den Hausverwaltungen angeklopft haben. Das waren manchmal Gespräche, die übers Telefon liefen und in zwei Fällen auch vor Ort. (...) Dann hat man vielleicht ein bisschen Erörterung, wie der Fall gelaufen ist. (...) Und wenn der Bezirk sagt, dass er die Schulden übernimmt, dann kann man sich irgendwie einigen.“*

Sandy beschreibt die schwierige Situation der Mietergemeinschaft, sich Einflussmöglichkeiten auf die Wohnungspolitik zu erkämpfen.

*„Das Problem mit der Politik und mit den Gesprächen ist ja, dass es nur sehr wenige Fachpolitiker sind, die wirklich Ahnung von der Materie haben, und das heißt, du hast oft mit Leuten zu tun, die vielleicht gerne wollen, aber gar nicht wissen wie. Das heißt, du hast so eine blöde Situation, dass eigentlich die Mieter und Mieterinnen teilweise die Fachpolitik machen müssen, die Expertise organisieren müssen, und gerade der soziale Wohnungsbau ist äußerst komplex und äußerst schwierig, und Berlin ist mehr als pleite, das heißt, sobald die Sparpolitik angekratzt wird, zucken bis in die Opposition alle zusammen. Und da zu vermitteln, dass wir Modelle entwickeln wollen und zum Teil auch schon haben, die eine nachhaltige Lösung des Problems anstreben, das muss man erst mal in die Köpfe reinkriegen, und das ist ein sehr, sehr mühsamer Prozess. Wir haben durch die Konferenz und unsere Aktivitäten ein kleines Netzwerk an Menschen um uns geschart, die Fachleute sind, die wirklich Ahnung von der Materie haben. Wir sind ja auch nur unfreiwillige Fachleute, es gibt bei uns in der Gruppe höchstens 'ne Hand voll, und davon auch nur die Hälfte, die richtig das verstehen, um was es da geht, weil das ist harter Tobak.*

*Es geht um eine Art der Selbstermächtigung und eine Art der Partizipation, also es geht*

*darum, der Politik klar zu machen, ihr schafft das nicht alleine, wir haben es hier mit über 20 Jahren neoliberaler Stadtentwicklung zu tun, das heißt, hier ist nicht nur eine extreme Privatisierung übers Land gegangen, sondern es sind auch sehr viel Fachwissen in den Verwaltungen und in der Politik vernichtet worden. Diese Apparate sind ja auch abgebaut worden, das heißt, hier fehlt einfach auch Expertise. Und insofern ist die Politik leider Gottes heute eben auch auf die Zivilgesellschaft angewiesen, und die Mieter und Mieterinnen sind darauf angewiesen, dass es Leute gibt, die bereit sind, sich in diese harte Materie juristisch und finanziell auf allen Ebenen einzuarbeiten. Das ist die Situation heute, und das ist eine Situation, die nicht einfach ist.“*

Es können aufgrund der eingeschränkten Finanzmittel des Senats nur kleine und kurzfristige Erfolge errungen werden. Zu der Forderung, die Kaltmieten auf vier Euro zu begrenzen, gab es ein Entgegenkommen von Seiten des Senats unter Stadtentwicklungssenator Müller. Für die Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus gibt es eine jährlich festgeschriebene Mieterhöhung.

*„Wir haben jetzt ein Mietenkonzept erwirkt, (...) das heißt, wir haben in diesem Jahr 2013 keine Mieterhöhung bekommen, und so wie es aussieht, sind wir auch im nächsten Doppelhaushalt, der ist noch nicht verabschiedet, 2014/2015 drin. Und das ist ja schon mal ein Erfolg, dass wir das abgewendet haben, das ist ein unglaublicher Erfolg, und diese Zeit muss jetzt genutzt werden, um ein nachhaltiges Modell zu finden, weil das Problem des sozialen Wohnungsbaus ist ja noch lange nicht gelöst, das ist eine tickende Zeitbombe.“*

Am Kottbusser Tor gibt es einen Quartiersrat, in dem einige der Mietergemeinschaft engagiert sind. Er wird über das Quartiersmanagement finanziert.

*„Also, wir haben es mit einem, salopp gesagt, einem etwas schwierigen, nicht sehr engagierten Quartiersmanagement zu tun, aber wir sind da reingegangen und gefragt worden, ob wir als ‚Starker Partner‘, so heißt das, von der Mietergemeinschaft reingehen. Das machen wir, weil sich dort unterschiedliche Leute aus dem Kiez versammeln, aus der Bibliothek, von SO 36, von Kotti e.V., von ganz vielen Trägern kommen da zusammen (...) und wir suchen den Austausch zu anderen Akteuren. Wenn wir ein Fest machen und man dafür Zuschüsse bekommt, wir haben jetzt auch keine anderen Ressourcen eigentlich insofern. (...) Es ist so, dass die sich nicht politisch genug äußern, die sind sehr ängstlich, sich politisch zu äußern. (...) Vom Auftrag her sollen sie ja die Lebensbedingungen im Kiez verbessern und vernetzen, aber sie dürfen nichts gegen steigende Mieten oder (...) gegen Rassismus sagen. Da gibt es andere Quartiersmanagements, die mutiger sind. Die hängen ja alle am Senat dran, an dem Topf. (...) Also sie wissen ja, dass das Problem nicht die Hundescheiße ist, sondern die steigenden Mieten das Problem sind. Und was nützt einem ein gut vernetzter Kiez, wenn die Leute hier nicht mehr wohnen?! Das ist so das Dilemma und auch das Legitimationsdilemma, in dem die staatlichen Institutionen heute drinstecken, und wir na-*

*türlich 'ne viel, viel höhere Legitimation haben als sie. (...) Aber, wenn man sagt, dass man in der Stadtentwicklungspolitik an den Bedürfnissen der Bewohnerinnen sich orientieren möchte und da Instrumente möchte, die dem gerecht werden, diesem Anspruch, dann muss man mehr machen, als nur Diskussionsforen und ab und zu mal zuhören, sondern da muss man auch Ressourcen zur Verfügung stellen, Beratung zur Verfügung stellen und auch ein bisschen mutiger sein. Das Problem mit dem mutig sein, das fehlt den meisten Politikern. Wenn das nicht ein Win-Thema ist, wo man nur gewinnen kann, sondern vielleicht auch verlieren, dann wird sich das jeder Lokalpolitiker, jede Lokalpolitikerin dreimal überlegen, ob sie sich da ihre Karriere verbrennt oder nicht. Und das ist ein Problem. Und da gibt es sehr wenige, die da wirklich über ihre Parteilogik hinaus und über ihre Karrierepolitik hinaus bereit sind, ein Risiko einzugehen, was überhaupt nicht heißt, dass es auch viele Leute gibt in der Politik, denen ich persönlich das auch abnehme, dass sie ein soziales Anliegen haben. Ein anderes Problem ist aber, dass die politische Klasse auch mal bis auf wenige Ausnahmen den Kontakt zur Wirklichkeit verloren haben, die können sich einfach nicht vorstellen, dass hier Leute in der Nachbarschaft von weniger als 200 Euro im Monat leben. Das ist aber die Situation, und es ist auch die Aufgabe von sozialen Protesten oder MieterInnenprotesten, diese Realität der Politik nahe zu bringen, weil die das überhaupt nicht in ihren Kopf reinkriegen. (...) Deswegen sind unsere Fragen eigentlich Fragen der Demokratie, das ist ja nicht nur ein Mietenprotest hier, sondern ein sozialer Protest, der grundsätzliche Fragen der Partizipation und der Daseinsfürsorge in der demokratischen Gesellschaft anspricht.“*

DR. JOCHEN HUCKE VON DER SENATSVERWALTUNG  
FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT

Der Protest um das „Recht auf Stadt“ in Berlin begann mit der Übergabe eines „Mietenpolitischen Dossiers“ an das Abgeordnetenhaus bei einer Besetzung des Roten Rathauses im November 2011. Die erste Frage an Herrn Hucke von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt richtete sich an die daraus folgenden Konsequenzen für die Berliner Wohnungspolitik.

Die verschiedenen Projekte, die die Dossiergruppe behandelt, sind in der Breite nicht zum Gegenstand innerhalb der Senatspolitik geworden.

*„Ja, und vom Handling ist es so gelaufen, dass quasi der Regierende Bürgermeister oder die Koalition, die sich ja neu gebildet hat, vorher rot-rot, jetzt rot-schwarz, es verstanden hat, dieses Thema, was relativ zentral ist, wieder auf die Fachebene zurückzuverlagern, was wir als Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt als Hauptansprechpartner sind, und dass hier das in der Person beim Staatssekretär, Herrn Gothe, gelandet ist. Im Ergebnis dieser Sache stehen wir eigentlich ständig, heißt in einer erheblichen Regelmäßigkeit mit diesen beiden Gruppen Sozialmieter.de und Kotti & Co im Kontakt und führen die Gespräche,*

*die kommen allerdings nicht so richtig unter dem Zielaspekt weiter, weil die Problematiken sehr komplex und insbesondere sehr teuer sind.“*

Über die von Kotti & Co und Sozialmieter.de im November 2012 veranstaltete Konferenz zum Sozialen Wohnungsbau konnte eine große Aufmerksamkeit erreicht werden und fraktionsübergreifende Unterstützung gewonnen werden.

*„Konsequenzen aus der Konferenz sind die, dass das, was wir sowieso vorhatten, nämlich eine Evaluierung der Regelung zu der Wohnraumförderung in Berlin, die 2011 noch unter der alten Regierung entschieden wurde, das Wohnraumgesetz, dass wir diese Evaluierung jetzt um ein dreiviertel Jahr vorgezogen haben. Man kann also sehen, dass wir in dem damaligen Gesetzentwurf von 2011 reingeschrieben hatten, dass wir nach zwei Jahren evaluieren, diese Evaluierung haben wir jetzt faktisch vorgezogen.“*

Das überarbeitete Mietenkonzept sah eine Kappung der Mieten auf 5,50 € vor. Jedoch sind der Senatsverwaltung aufgrund der Fiskalpolitik die Hände gebunden, um langfristige Lösungen vorlegen zu können.

*„Wir hatten damals den Auftrag, dass wir den gesamten sozialen Wohnungsbau überführen sollten in ein anderes Mietensystem, und das ist aber am Widerstand der Vermieterseite gescheitert. Und in der Konsequenz daraus haben wir das gemacht, was wir sonst auch immer gemacht haben, nämlich immer zeitlich befristete Mieten in Teilen des Bestandes, wo die jährliche Steigerung der Sozialmieten um 13 Cent pro qm dann für eine gewisse Zeit ausgesetzt worden ist, wenn die Wohnungen den Schwellenwert von 5,50 überschritten haben oder überschreiten würden durch diese 13 Cent Mieterhöhung. Das ist mit einem faktischen Zusammenhang mit Kotti & Co, wäre aber auch passiert, wenn es keine Kotti & Co-Initiative gäbe (...) die baupolitischen Sprecher der Koalitionsfraktionen SPD und CDU und unser Haus und auch die Finanzverwaltung waren sich einig, dass wir für fünf Jahre ein Mietenkonzept machen würden, und die haushaltspolitischen Sprecher der Koalitionsfraktionen SPD und CDU sind da hineingequetscht und haben gesagt: ‚Nein, wir tragen das nicht mit.‘ Um sich nicht die Blöße zu geben, die Koalition ist sich nicht einig, hat dann die Finanzverwaltung hier in Abstimmung mit unserem Haus gesagt, ok, wenn wir jetzt keine fünf Jahre durchkriegen, dann nutzen wir einfach den Spielraum, den wir als Verwaltung selber haben. Demnach bis zu einer Größenordnung von 10 Millionen Euro ohne Beteiligung des Abgeordnetenhauses, aber mit Zustimmung des Finanzsenators Umschichtungen im Haushalt vorzunehmen. Also haben wir demnach ein einjähriges Mietenkonzept gemacht, das unter dem Betrag von 10 Millionen liegt, und haben dadurch eine Vorlage zurückgezogen Anfang des Jahres, das ein fünfjähriges Konzept vorsah.“*

Die Bestände am Kottbusser Tor sind in so schlechtem Zustand, dass die Betriebskosten überdurchschnittlich hoch sind, sodass eine energetische Sanierung erforderlich wäre, um auch die Schimmelproblematik zu beheben.

*„Das ist aber schwierig, weil eben die GSW war ja als städtische Wohnungsbaugesellschaft am Block zu einer Aktiengesellschaft umgewandelt worden, und zur Zeit läuft ja eine weitere Phase, dass die ehemalige Gehag die GSW übernehmen wollte, sodass sich dort nichts abspielt in nächster Zeit.“*

Durch den Verkauf der GSW gibt es keine Möglichkeiten von Seiten der Stadtpolitik, Einfluss auf eine sozialverträgliche und ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung nehmen zu können.

*„Warum sollten wir, wir sind doch nicht der Überflieger im ganzen Bereich. (...) Es ist weder eine Aufgabe der Senatsverwaltung noch von sonst irgendjemand, sich jetzt um die einzelnen Fälle zu kümmern. Das wäre ja auch ein völlig falsches Signal, das würde doch die Erwartung erwecken, das Land Berlin will da jetzt irgendwas bewirken. Und was kann das sein? Geld bereitstellen, und das Geld haben wir nicht, also lassen wir uns dort tunlichst nicht bei irgendwelchen Verhandlungen sehen, was auch darüber hinaus auch gar nicht in meinen Aufgabenbereich reinfallen würde. Denn auf welcher Grundlage sollte ich da tätig werden, ich habe keine Finanzmittel dazu. Von den rechtlichen Situationen ist das eigentlich alles o.k. und man kann niemanden zwingen jetzt eine energetische Sanierung zu machen. (...) Die Hauptproblematik ist eben hier auch, dass es kein Einzelfall ist, sondern eine riesige Gesamtproblematik, die man auch schon deshalb gar nicht als Einzelfall behandeln kann, weil es gibt eben Dutzende von gleichartigen Fällen. Das heißt aber, dass nach rechtlichen Grundsätzen, die Verwaltung ist ja zur Gleichbehandlung verpflichtet, man nicht einen Fall separieren kann, weil es gibt keine Alleinstellungsmerkmale, sondern immer gleich eine Masse gleichartiger Fälle. Bei dem Mietenkonzept haben wir's z.B. so gemacht, dass wir gesagt haben, wir haben jetzt vorgeschlagen, nimmt dieses Wohnungsbaukonzept für sämtliche Fälle des sozialen Wohnungsbaus, das wäre aber nicht finanzierbar gewesen, haben wir gesagt, dann grenzen wir's ein, wie wir's bisher auch immer gemacht haben, nämlich auf die Großsiedlungen. Die sind einigermaßen definierbar, da weiß man ungefähr, was für eine Wohnungszahl das ist u.s.w. Dort, habe ich vorher ja erläutert, ist es eigentlich auch schon so teuer, dass die Verwaltung keinen Spielraum hat, das alleine zu lösen. Die Politik hat das Thema zwar wahrgenommen, aber sie nimmt es auch nicht so zentral wahr, dass sie jetzt sagen würde, ja gut, dann stellen wir das halt um und reichen da mal 60 bis 70 Millionen raus. Die Gelder sind einfach nicht da, oder die Bereitschaft, in diese Größenordnung zu gehen, ist nicht vorhanden.“*

Auch die Einflussmöglichkeiten von Kotti & Co schätzt Herr Hucke als aussichtslos ein.

*„Das habe ich denen schon vor einem Jahr eigentlich gesagt, das scheint mir so ein ziemlicher Bumerang zu sein, weil die sagen's ja auch und die müssen auch durchhalten. Anfangs hatten einige Leute gedacht, na ja wir müssen nur laut genug uns in den Medien abbilden, dann löst sich das Problem. Das Problem ist aber finanziell bedeutsam, wir hatten es denen*

*mal vorgerechnet mit einem Schreiben des Senators im letzten Jahr, dass das eben nicht geht mit 'nem Federstrich oder so. Da ist so eine Protestform natürlich blöde, die müssen dieses Camp dort aufrechterhalten. Ich hab' mich dort bisher tunlichst nie blicken lassen, anders als mein Staatssekretär, heute werden wir wahrscheinlich gemeinsam da hingehen. Aber, wie gesagt, das ist eben eine Protestform, die ist zwar zunächst mal interessant, auch für die Mieter, die läuft sich aber tot. Ist eigentlich genauso ähnlich, wie das Camp da von den Asylbewerbern. Zunächst ist es interessant, danach verliert es den Neuigkeitswert für die Medien und dann haben die Leute eben selber das Problem, sie kommen aus dieser Situation nicht wieder raus.“*

### 3.5 FAZIT: AUS DER GESCHICHTE LERNEN?

Die Jahre der Abrissanierung in den Kreuzberger Sanierungsgebieten sind von gesellschaftlichen und politischen Umbrüchen geprägt, sodass sich in den architektonischen Ergebnissen der jeweiligen Planungsabschnitte der Fortschritt im Planungs- und Demokratieverständnis widerspiegelt.

In der ersten Planungseinheit wurde Mitte der 1960er Jahre die volle Entscheidungsmacht an einen Sanierungsträger abgegeben, der die Stadt nach modernem, zeitgemäßem Leitbild neu zu gestalten hatte. Das Beratungsbüro diente lediglich dazu, die Mieter zum Umzug zu bewegen. Die verbindlichen Bauleitpläne wurden nicht öffentlich ausgelegt oder diskutiert.

Erst seit dem Städtebauförderungsgesetz von 1971 waren die Behörden verpflichtet, die Interessierten und Betroffenen zu beteiligen, wofür in Berlin das Berliner Modell zur Betroffenenbeteiligung eingeführt wurde. Dieses formelle Beteiligungsverfahren wurde von den Betroffenen, die sich im Sanierungsbeirat beteiligten, kritisch bewertet, da die Entscheidungsmacht bei den Verwaltungen lag, die die Forderungen der Mieter nicht ernst nahmen.

Das neue Kreuzberger Zentrum am Kottbusser Tor ist ein Beispiel für die Abrissanierung über private Abschreibungsgesellschaften, das zeigt, dass für den öffentlichen Haushalt langfristig expansive Kosten anfielen, um den Konkurs der Baufirma und die Verslumung des Geschäftszentrums abzuwenden. Eine Betroffenenbeteiligung war bei den privaten Bauherren nicht vorgesehen, sie vertrieben die angestammten Bewohner durch die Demolierung der Wohnhäuser.

Als für diese großflächigen Abrissanierungsgebiete keine Flächen mehr vorhanden waren, wurde in den folgenden Planungseinheiten kleinteiliger saniert. Als Mietervertreter wurden Sozialarbeiter als sogenannte Multiplikatoren eingesetzt, jedoch wurden ihre Forderungen nach Abrissstopp, bis eine öffentliche Erörterung der Bebauungspläne

stattfinde, nicht erhört und viele Altbauten in der Planungseinheit IX schon vor Verabschiedung der Bebauungspläne abgerissen. Da zu den Erörterungsveranstaltungen wenig Betroffene erschienen, wurde das Berliner Modell zur Betroffenenbeteiligung für die Planungseinheiten III und X, die seit 1977 umgesetzt wurden, überarbeitet, um mehr Betroffene zu erreichen. Durch die Einrichtung einer Mieterberatung in der Dresdener Straße, in der Versammlungen abgehalten wurden, durch Flugblätter und Hausbesuche konnten viele Bewohner mobilisiert werden, sodass eine Betroffenenvertretung gewählt wurde und die Wettbewerbsergebnisse in gut besuchten Erörterungsveranstaltungen durch die Bewohner kommentiert werden konnten. Dennoch entschied sich die Verwaltung entgegen der Einwände der Bewohner aufgrund des eingeschätzten Kostenaufwandes für ein Konzept, das den Abriss von fast der Hälfte der Altbauten vorsah, und beauftragte für die Umsetzung einen Sanierungsträger, der mit der Entmietung begann.

Die formellen Beteiligungsverfahren nach dem Städtebauförderungsgesetz wurden von den Stadtverwaltungen als Pflichtveranstaltungen durchgeführt, die Wünsche der Bewohner allerdings nicht ernst genommen. Erst mit dem Wettbewerb „Strategien von Kreuzberg“ ist es 1977 gelungen, die Bürger als vollwertige Experten einzubeziehen, indem die Bürger sowohl in der Jury beteiligt waren als auch in der Wettbewerbsausschreibung mit angesprochen wurden, sich an teilnehmenden Gruppen zu beteiligen. Der Wettbewerb suchte neuartige, aktivierende Beteiligungsformen und soziale Projekte, die die behutsame Sanierung in SO 36 über einen langen Zeitraum unter intensiver Mitwirkung der Betroffenen organisieren sollten. Aus dem Wettbewerb heraus gründete sich die Bürgerinitiative SO 36, die eine niedrigschwellige Anlaufstelle für alle Kreuzberger Mieterinitiativen wurde, sodass dort eine breite Vernetzung gelang und sich aus ca. 50 Initiativen das „Kiez-Bündnis zum Erhalt billigen Wohnraums“ zusammenschloss. Die gut vernetzten Initiativen tagten nach den ersten Instand(be-)setzungen im März 1980 wöchentlich in einem „Besetzerrat“. Die großflächigen und öffentlich viel beachteten Besetzungen erhielten finanzielle Unterstützung und Sachspenden in einem „Bauhof“ als zentrale Anlaufstelle für technische und materielle Hilfestellung. Die Mieterinitiativen entwickelten im Mieterladen Dresdener Straße eigene Blockkonzepte, die sie den Planungen der Sanierungsträger entgegenstellen konnten. Die IBA Berlin GmbH griff diese Planungen auf und zeigte, dass die Modernisierungen in Eigenarbeit und unter Berücksichtigung der Wohnformen und Wünsche der Instand(be-)setzer mit geringem Kostenaufwand durchführbar waren.

Durch die Privatisierung der großen Wohnungsbaugesellschaft GSW gibt es heute keine Einflussmöglichkeiten durch die Stadtpolitik und die Zivilgesellschaft auf die Preisgestaltung und den energetischen Zustand der Gebäude am „Kotti“. Die Mieten der Befragten sind in den letzten fünf Jahren um über 300 Euro angestiegen und an dem schlechten Zustand der Gebäude wird sich voraussichtlich nichts ändern. Das neue

Wohnraumgesetz ist durch eine teure private Rechtsberaterfirma erarbeitet worden, sodass es für die Mietergemeinschaft nur mit sehr großem Arbeitsaufwand in – aufgrund der Gesprächskosten – seltenen Gesprächen möglich ist, Einfluss auf das Evaluierungsverfahren zu nehmen.

Die Interviewpartner beschreiben die heutige Situation, die Verwaltungsbeamten von ihren Forderungen zu überzeugen als schwierig, was auch mit der neoliberalen Ausrichtung der Stadtpolitik der letzten Jahrzehnte zusammenhänge, da viel Fachwissen in den Verwaltungen abgebaut wurde. Sie sprechen von einer Parallelgesellschaft, die von den prekären Lebensbedingungen der Mieter informiert werden müsse. Die Senatsverwaltung erachtet die Wohnungsnot nicht als dermaßen zentrale Problematik, dass sie dafür die Finanzmittel aus der ohnehin leeren Haushaltskasse zur Verfügung stellen würde.

Die Geschichte der Sanierungspolitik verdeutlicht, dass formelle Beteiligungsverfahren nicht ausreichen, viele Interessierte und Betroffene zu erreichen. Über die Unterstützung von Begegnungs- und Beratungszentren und Kultureinrichtungen, die sich selbst aus dem Quartier entwickeln, kann der Zusammenhalt im Quartier gefördert werden und eine breite Öffentlichkeit erreicht werden, um in regelmäßigen Mieterversammlungen Planungskonzepte zu entwickeln. Die aus Eigeninitiative aufgebauten offenen Foren können eine Vielzahl Interessierter und Betroffener integrieren und mobilisieren. Erst als die Bewohnerwünsche von der Politik als verbindliche Konzepte anerkannt wurden, konnte der Häuserkampf beendet werden.

Die zwölf Grundsätze der Stadterneuerung, die mit den Instand(be-)setzern entwickelt wurden, wurden zu verbindlichen Leitlinien, an die die Baugenehmigungen gebunden waren. Um Stadtentwicklungsprozesse auf breiter Akzeptanzbasis zu gestalten, ist diese rechtliche Verbindlichkeit eine wichtige Voraussetzung.

Zur Umsetzung einer sozialverträglichen Sanierung wurde von der IBA eine Mieterberatung eingesetzt, die die Mieter über die technischen Rahmenbedingungen informierte und mit ihnen Erneuerungs- und Finanzierungskonzepte entwickelte. In Stadteilkommissionen wurden die Pläne der Bewohner ausgearbeitet, die von den politischen Entscheidungsträgern auf Bezirksebene als bindende Empfehlungen zu berücksichtigen waren.

Eine behutsame Stadterneuerung kann nicht über private renditeorientierte Wohnungsbaugesellschaften erfolgen. Wenn öffentliche Wohnungsbaugesellschaften einen Verbleib der Mieter nach Instandsetzung garantieren, können ökologische Zielsetzungen zufriedenstellender umgesetzt werden und Eigenleistungen von den Mietkosten abgezogen werden. Durch die intensive Beteiligung im Rahmen der IBA-Alt wurde die Identifikation mit dem Quartier und das Nachbarschaftsgefühl gestärkt und durch die Einrichtung sozialer Infrastruktur und die Aufwertung der Freiräume, das zukünftige

nachbarschaftliche Zusammenleben gefördert.

Ähnlich wie der Mieterladen in der Dresdener Straße, der von Mieterinitiativen aufgebaut wurde, ist das Protestcamp am Kottbusser Tor zu einem Anlaufpunkt geworden, an dem sich die Initiativen austauschen und Hilfe bei Mietangelegenheiten erhalten. Es ist ein Ort, an dem für alle zugängliche kulturelle Veranstaltungen, wie etwa Konzerte, stattfinden. Über das organisch gewachsene Camp können Menschen angesprochen und intensiv in den Protest eingebunden werden, die über institutionelle Quartiersmanagementveranstaltungen nicht zu erreichen sind.

Aus der Gruppe heraus hat sich eine Jugendgruppe gebildet, die selbst Zukunftsvisionen entwirft und die jugendspezifischen Themen behandelt sowie präventive soziale Arbeit betreibt.

Ein Jugendclub wurde 2008 geschlossen, der vorher ein Treffpunkt für die Jugendlichen war. Die jungen Erwachsenen, die um die 20 Jahre alt und in Kreuzberg aufgewachsen sind, erleben den neuartigen Wandel, der dazu führt, dass viele Jugendfreunde aus Kreuzberg weggezogen sind, mit Unbehagen. Die Umwandlung des Spreeufer als Kommunikations- und Medienzentrum habe die alternativen, subkulturellen Stadtteile Kreuzberg und Friedrichshain auseinandergerissen und die Gentrifizierung eingeleitet, die heute dazu führe, dass der Stadtteil seinen ihnen bekannten Charme verliere. Seit 2008 beobachten sie einen neuen „*Ballermann-tourismus*“, neue Szenecafés und teure Designerläden, die das ehemals „*glückliche*“ Zusammenleben und den Zusammenhalt störten.

Die Aktivitäten aus dem Quartier und die dort entwickelten Zukunftsvisionen und Ideen sollten unterstützt und zu verbindlichen Leitlinien der Stadtverwaltung werden. Dafür sollte der Jugendtreff wieder eingerichtet werden, in dem sich die Jugendgruppe trifft, und für die Unterstützung von Kotti & Co ein Mieterladen aufgebaut werden, in dem die Mieter unter Zusammenarbeit mit Stadtplanern und Architekten Verfahren und Zukunftsvisionen entwickeln.

In den deutschen Großstädten formieren sich viele Bürgerinitiativen gegen den meistbietenden Ausverkauf der Stadt und entwickeln Gegenentwürfe. In Hamburg ist das 2009 besetzte Gängeviertel zu einem genossenschaftlichen Künstlerquartier und Treffpunkt für Kulturinteressierte mit Ausstellungen, Konzerten, Lesungen oder Diskussionsveranstaltungen geworden. Dadurch konnte ein Teil des ehemaligen Arbeiterviertels mit Wohnungen und Fabrikhallen erhalten werden, das attraktiven Wohnungen und moderne Büros weichen sollte, wie es in der Umgebung schon geschehen ist. Diese subkulturellen Orte prägen die Städte. Die Hamburger Stadtsoziologin Ingrid Breckner resümiert dazu:

---

*„Wirtschaft und Politik wären klug beraten, diese konstruktive Energie aufzugreifen und für eine originelle eigenlogische Entwicklung aller Stadtsegmente zu nutzen, die eine qualitative Profilierung im internationalen Wettbewerb der Städte um Gäste und Investitionen unterstützt. Eine verzweifelte und teure Werbung um ‚kreative Potenziale‘ würde sich erübrigen, denn ihre unterschiedlichen Varianten werden von interessanten Stadtqualitäten angelockt oder bleiben da und engagieren sich mit ihren jeweiligen Ressourcen für deren Fortbestand und Weiterentwicklung.“<sup>108</sup>*

---

108 Breckner (2010): Gentrifizierung im 21. Jahrhundert. Bundeszentrale für politische Bildung. Bonn (Aus Politik und Zeitgeschichte, 17): 31





## KAPITEL 4: KONZEPT – ANREGUNGEN ZUR FÖRDERUNG EINER LEBENSWERTEN, OFFENEN STADT UND ZUR STÄRKUNG DER „KREUZBERGER MISCHUNG“

4.1 Herleitung und Mehrwert

4.2 Integrierte Stadtentwicklung und Beteiligung

4.3 Strategien für ein nachhaltiges Kreuzberg im 21. Jahrhundert

*Wie können mietenpolitische Bürgerinitiativen bei künftigen wohnungspolitischen Entscheidungen mitwirken und was ist dabei die Aufgabe der Stadtplaner?*



## 4. KONZEPT

### ANREGUNGEN ZUR FÖRDERUNG EINER LEBENSWERTEN, OFFENEN STADT UND ZUR STÄRKUNG DER „KREUZBERGER MISCHUNG“

In diesem Kapitel werden aus der Analyse der historischen und heutigen Wohnungspolitik Handlungsempfehlungen abgeleitet und entwickelt, wie die Forderungen der Mieterinitiative Kotti & Co Berücksichtigung in der Berliner Stadtentwicklungspolitik finden können, mit dem Ziel die gefährdete „Kreuzberger Mischung“ zu bewahren und wiederherzustellen.

#### 4.1 HERLEITUNG UND MEHRWERT

*„Die Freiheit, uns selbst und unsere Städte zu erschaffen und immer wieder neu zu erschaffen, ist eins der kostbarsten und dennoch am meisten vernachlässigten unserer Menschenrechte.“<sup>1</sup>*

Seinen Essay „Das Recht auf Stadt“ schrieb der französische Soziologe Lefebvre 1967, als

*„die hohen ‚Gebäuderiesen‘ um die Place d’Italie herum drohten, in die Altstadt vorzudringen und dem scheußlichen Tour Montparnasse die Hand zu reichen“. Das „Recht auf Stadt war sowohl ein Aufschrei als auch eine Forderung. Der Aufschrei war eine Antwort auf den existenziellen Schmerz, den das Verdorren des alltäglichen Stadtlebens verursachte“.<sup>2</sup>*

Die fordistische Industrialisierung hatte in den Industriestädten jener Zeit zu massiven innerstädtischen Umstrukturierungen und peripherem Massenwohnungsbau und Zersiedlung durch Einfamilienhäuser geführt. Lefebvre sah die „Krise der Stadt“ in dem Verlust städtischer Kultur durch die heteronormativen Zwänge der klassischen fordistischen Familien und des monotonen, konditionierten Arbeitslebens.

*„Der Kampf gegen die Langeweile beginnt. Wir wissen noch nicht, ob dieser öffentliche Feind besiegt werden wird. Doch dieser Kampf und diese Aufgabe bestimmen dennoch bis zu einem gewissen Punkt den Sinn und das Schicksal der Modernität.“<sup>3</sup>*

Das „Recht auf Stadt“ ist vergleichbar mit allen Grundrechten der urbanen Zivilisation: das Recht auf Arbeit, Ausbildung, Gesundheit, Wohnung, Freizeit, auf das Leben. Lefebvre benennt das Recht auf Zentralität und das Recht auf Differenz als die zentralen Bestandteile eines Rechts auf die Stadt. Das Recht auf die Stadt bedeutet Teilhabe am urbanen zentralen Leben, mit Treffpunkten zum Austausch und Arbeitszeiten, die phi-

1 Harvey 2013, a.a.O.: 28

2 Lefebvre 1967. Zit. n. Harvey 2013, a.a.O.: 11

3 Lefebvre 1970. Zit. n. Schmid, Christian (2011): Henri Lefebvre und das Recht auf Stadt. In: Holm (Hg.): Initiativen für ein Recht auf Stadt. Hamburg: VSA-Verlag: 26

losophische, literarische oder politische Unterhaltungen auf den öffentlichen Plätzen zulassen. Es bedeutet offene Räume, die sich von selbst angeeignet werden können, um zu einer authentischen Stadtqualität beizutragen und Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensformen und Milieus.<sup>4</sup> Über diese Freiräume entstehen „*creative Milieus*“ und es kommt zu einem „*Streben nach dem bislang unbekanntem Neuen*“.<sup>5</sup> Die Exklusion vernachlässigter Milieus in „*Ghettos*“ führt zu dem Aufbau von Aggression und Unsicherheit in den Städten. Man denke an

„*die Verzweiflung, die aus der tristen Hoffnungslosigkeit der Ausgrenzung erwächst, aus den Repressionen der Polizei und aus der Situation arbeitsloser Jugendlicher*“.<sup>6</sup>

In Berlin sind in dem ehemaligen Problemkiez Neukölln die Mieten soweit angestiegen, dass sich

„*viele Probleme der Stadt verlagern (...) in die Peripherie, in neue Ghettos, die nun dem gefürchteten Beispiel der Pariser Banlieus ähnlicher werden.*“<sup>7</sup>

Die europäische Stadt des 20. Jahrhunderts wurde von Stadtsoziologen, wie dem Berliner Hartmut Häußermann, als „*Integrationsmaschine Stadt*“ bezeichnet, in der sich verschiedenartige Milieus verdichteten und ein individueller und gesellschaftlicher Mehrwert entstand.

Die großen europäischen Städte haben sich im Laufe der Industrialisierung ausgedehnt. Nach der Ernennung Berlins zur Hauptstadt des Deutschen Reiches 1871 führte der Boom der industriellen Massenproduktion zu einer Zuwanderung ausländischer Arbeiter, überwiegend aus Polen, sodass Berlin zur drittgrößten Stadt der Welt wurde.<sup>8</sup> Nach dem Ersten Weltkrieg kam es durch neue Produktionstechnologien und Massenproduktion zu hohen Produktivitätssteigerungen in der Industrie, und der wegweisende sozialdemokratische Siedlungsbau der Weimarer Republik ist heute Weltkulturerbe und Symbol für die Architektur der „*Goldenen Zwanziger*“. Nach dem Zweiten Weltkrieg verlor Berlin seine Bedeutung als eine der wichtigsten Metropolen und Industriestandorte Europas. Nach der Teilung 1949 mangelte es in West-Berlin an Arbeitern, die infolgedessen als Gastarbeiter meist aus der Türkei angeworben wurden.<sup>9</sup> Im Laufe des 20. Jahrhunderts hat die Industriegesellschaft eine breite Arbeiterklasse in das Erwerbsleben und über die soziale Wohnungspolitik in die „*fordistische Stadt*“ integriert. Die Städte wurden zu einer „*Integrationsmaschine*“, in der Klassenunterschiede schwanden und sich ein „*moderner Lebensstil*“ entwickeln konnte. Die hohen Löhne in der verarbeitenden In-

---

4 Schmid 2008, a.a.O.: 29

5 Lefebvre 1965. Zit. n. Harvey, a.a.O.: 11

6 Harvey 2013, a.a.O.: 12

7 Wensierski 2011, a.a.O.: 48

8 Lanz 2011, a.a.O.: 116f

9 Lanz 2011: 118

dustrie, in der lang anhaltenden Phase wirtschaftlichen Wachstums nach dem Zweiten Weltkrieg ermöglichte auch den gering qualifizierten Arbeitern ein Konsumniveau der Mittelschichten zu erreichen.<sup>10</sup>

Der ausgebaute deutsche Sozialstaat nach dem Keynesianismus unternahm wichtige Investitionen, zum Beispiel in den Ausbau von Infrastruktur und die Sanierung von Altbauten. Durch den Aufbau von sozialen Sicherungssystemen wurde die Armut in der Stadtgesellschaft verringert. Der staatliche soziale Wohnungsbau sorgte dafür, dass auch unqualifizierte Geringverdiener eine Wohnung von zeitgemäßer Qualität beziehen konnten und verhinderte eine starke sozialräumliche Segregation, wie sie auf den privatwirtschaftlichen Wohnungsmärkten vor 1918 typisch war.

Mitte der 1960er Jahre waren die Grenzen des Wachstums der fordistischen Massenproduktion erreicht, was in den 1970ern in einer Konjunkturkrise mündete. Sinkende kommunale Steuereinnahmen durch suburbane Eigentumsbildung der Bevölkerungsgruppen, die hohe Einnahmen brachten, sowie steigende Sozialausgaben für eine zunehmende Zahl von Arbeitslosen führten zu einer Finanzkrise der Städte.<sup>11</sup>

1963 waren knapp die Hälfte aller Erwerbstätigen in der Industrie beschäftigt, in den Folgejahren sank die Beschäftigtenzahl aufgrund von zunehmendem Maschineneinsatz und Deindustrialisierungsprozessen. Mit dem Zusammenbruch des internationalen Währungssystems von Bretton Woods mit festen Wechselkursen im Jahr 1973, wurden die Warenpreise nun mit sich ändernden Währungswerten im internationalen Handel neuen Marktkräften ausgesetzt, die nicht mehr auf nationalstaatlicher Ebene zu steuern waren. Die Wirtschaftskrise zwang den starken fordistischen Staat schließlich zur Deregulierung, Flexibilisierung und Neuformierung.<sup>12</sup> In der Folge ist es zu einem starken Internationalisierungsschub gekommen. Die globalisierte Welt ist zunehmend international vernetzt in Bereichen der Wirtschaft, der Kultur und der Politik; Kapital wird exportiert, und die Finanzmärkte sind globalisiert. Städte sind infolge der Globalisierung einem zunehmenden Wettbewerb um Investitionen, Arbeitsplätze und qualifizierte Arbeitskräfte ausgesetzt.<sup>13</sup> Der globalisierte Turbokapitalismus löst einen Wettlauf um höchste Effizienz und niedrigste Löhne aus. Produziert wird vor allem in China, Indien und den Staaten Osteuropas unter menschenunwürdigen Bedingungen.

---

10 Häußermann, Hartmut (2009): Die soziale Dimension unserer Städte. Von der „Integrationsmaschine“ zu neuen Ungleichheiten: 148

11 Häußermann, Hartmut (2006): Sozialräumliche Polarisierung und Exklusion in der „europäischen Stadt“. Politische Chancen für eine „soziale Stadt“? In: Lenger, Friedrich; Tenfelde, Klaus (Hg.): Die europäische Stadt im 20. Jahrhundert. Köln: Böhlau Verlag GmbH & Cie: 511ff

12 Häußermann/Läpple/Siebel 2008, a.a.O.: 159f

13 Häußermann/Läpple/Siebel 2008, a.a.O.: 165f

Die lange Phase breiten Wohlstands mit gesicherten Normalarbeitsverhältnissen und fordistischem Wohlfahrtsstaat führte dazu, dass sich in den Städten eine ausdifferenzierte Wissensgesellschaft entwickelte.

In den 1980er Jahren wurde unter Soziologen intensiv eine Debatte um neue Modelle zur Beschreibung der Gesellschaft der Bundesrepublik geführt. Der klassische Klassenbegriff nach Karl Marx erwies sich als untauglich zur Erfassung der zunehmend differenzierten Gesellschaft. Neben den „*vertikalen Unterschieden*“ aufgrund unterschiedlichen Reichtums mussten auch „*horizontale Disparitäten*“, die sich aus verschiedenen Lebenseinstellungen ergeben, erfasst werden. Pierre Bourdieu verfasste mit seinem Werk „*Die feinen Unterschiede. Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft*“, das im Original 1979 unter dem Namen „*La distinction. Critique sociale du jugement*“ erschien, einen einflussreichen Beitrag zu dieser Debatte. Die völlig neuartige Konstruktion des sozialen Raumes wird in neueren soziologischen Studien immer wieder als Grundlage verwendet.

Bourdieu erweitert den klassischen Kapitalbegriff der Wirtschaftswissenschaften, der vor allem Besitz von Produktionsmitteln und Vermögen beinhaltet, auf „*alle Entitäten, die Handlungsmöglichkeiten eröffnen und eine Bewahrung oder Verbesserung der sozialen Position ermöglichen.*“<sup>14</sup> Dazu gehört insbesondere das kulturelle Kapital, das abhängig von der Herkunft ist. Ein hohes kulturelles Kapital zeichnet sich beispielsweise durch Bildung, Vertrautheit mit höherer Kultur, Hochsprache und Besitz von Kulturgütern aus.<sup>15</sup>

Ökonomisches Kapital umfasst Produktionsmittel und Tauschwerte, ist „*materieller Reichtum, der zur Produktion weiteren Reichtums eingesetzt werden kann.*“<sup>16</sup>

Bourdieu beschreibt den sozialen Raum wie folgt:

*„Es existieren keine sozialen Klassen (...) Was existiert ist ein sozialer Raum, ein Raum von Unterschieden. (...) (Er ist ein) Ensemble von Positionen, (...) bestimmt durch ihr jeweiliges Verhältnis zu allen anderen, (...) (ein Raum der) Relationen von Nähe und Nachbarschaft bzw. Entfernung.“<sup>17</sup>*

Neben den sogenannten „*Klassen auf dem Papier*“, die durch objektiv erhobene Daten zur ökonomischen Lage ermittelt werden können, müssen zur Unterscheidung von Klassen auch die Merkmale, die sich im Handeln und Bewusstsein der Akteure äußern, herangezogen werden, die sogenannten „*Klassen in der Wirklichkeit*“.

Der soziale Raum setzt sich aus dem „*Raum der Positionen*“ und dem „*Raum der Lebensstile*“ zusammen. Unterschiedliche Positionen der Macht unterscheiden sich nach

---

14 Fröhlich, Gerhard; Rehbein, Boike (2009): Bourdieu-Handdbuch. Leben - Werk - Wirkung. Stuttgart: Metzler, J B.: 134f

15 Fröhlich/Rehbein 2009, a.a.O.: 135

16 Fröhlich/Rehbein 2009, a.a.O. 137

17 Bourdieu 1982 zit. nach Kraus 2005, S. 91 f



nes Menschen umfeldspezifisch und äußert sich in einem Stil, der Ausdruck von bestimmten Denk-, Wahrnehmungs- oder Handlungsweisen ist.<sup>20</sup> Der Habitus ist klassenspezifisch. Bourdieu spricht von einem „*Gruppen- oder Klassenhabitus*“ und untersucht in seinem Sozialen-Raum-Konstrukt keine Individuen, sondern Gruppen.

Der „*Raum der Lebensstile*“ nach Bourdieu basiert auf umfassenden Untersuchungen über Gewohnheiten, Vorlieben, Neigungen, Freizeitbeschäftigungen, politische Orientierung, usw. Der Lebensstil ergibt sich aus dem Kapitalvolumen und der Kapitalstruktur. Überwiegt das ökonomische Kapital bei einer Gruppe, wird Wert auf symbolisch, Reichtum zur Schau stellende Lebensstile gelegt. Nach Bourdieus Untersuchungen über die Bevölkerung Frankreichs aus den 1960er Jahren haben z.B. Unternehmer in der Industrie oder im Handel die Vorliebe für Reiten und Champagner, Lehrer höherer Schulen mit hohem Anteil an kulturellem Kapital gehen gerne Wandern oder Bergsteigen. (Vgl. Abb. 41)

In Berlin gab es zu jener Zeit bis 1962 überwiegend öffentlich-sozialen oder allgemeingehororientierten Wohnungsbau, der breiten Teilen der Bevölkerung ein „*Recht auf Stadt*“ ermöglichte. Das in den folgenden Jahrzehnten vorherrschende Leitbild der „*modernen Stadt*“ stieß aufgrund geringer werdender staatlicher Steuerungsmöglichkeiten infolge der Wirtschaftskrise und durch die Instand(be-)setzerbewegung, die für ihr Recht auf Teilhabe und günstigen Wohnraum kämpfte, um 1980 an seine Grenzen.<sup>21</sup>

Seit der in den 1970er Jahren beginnenden Deindustrialisierung und Tertiarisierung kam es zu einer Differenzierung der Arbeitsverhältnisse. Die meisten Arbeitsplätze für geringqualifizierte in der Massenproduktion sind in den Städten inzwischen verschwunden, in der Dienstleistungsökonomie nimmt die Zahl der gut bezahlten Arbeitsplätze in „*wissensbasierten*“ unternehmensbezogenen Bereichen, vor allem in ingenieurwissenschaftlichen oder technologischen Dienstleistungen oder in der Medienbranche zu. Auf der anderen Seite sind personenorientierte soziale Berufe schlecht bezahlt, sodass die Mittelschicht schwindet und es zu einer scharfen Polarisierung der Einkommensverhältnisse kommt. Dabei sind immer häufiger Arbeitsverträge befristet, vor allem in den sozial- und geisteswissenschaftlichen Bereichen sind die Universitäten prekär ausgestattet und wissenschaftliche Mitarbeiter mit kurzen, schlecht bezahlten Zeitverträgen angestellt. Auch in zeitlich begrenzten projektförmigen kreativen Berufen, wie der Architektur, der Stadtplanung oder in künstlerischen Tätigkeiten oder Wissenschaften, die nicht unternehmerisch nachgefragt werden, sind schlechte Arbeitsbedingungen weit verbreitet. Die Printmedien in Deutschland können aufgrund der sinkenden Nachfrage an Tageszeitungen und zunehmende Verlagerung der Berichterstattung auf kostenloses

---

20 Fröhlich/Rehbein 2009, a.a.O.: 112

21 Lanz 2011, a.a.O.: 120

Onlineangebot weniger Redakteure anstellen, sodass in diesem Bereich ein neuartiger Wettbewerbsdruck entsteht. Die lebenslange Beschäftigung, wie sie in der fordistischen Ära der Normalfall war, mit stetig wachsendem Einkommen, ist für immer weniger Beschäftigte noch Realität. Die zunehmend prekären Beschäftigungsbedingungen in den „modernen kreativen Berufen“ bieten heute nur noch wenigen eine Perspektive, Finanzmittel für den Kauf eines Hauses anzusparen.<sup>22</sup>

Die neuartige gesellschaftliche Polarisierung führt zu neuen Segregationsprozessen in den Städten, sodass Häußermann bereits in den 1990er Jahren vor einer urbanen Krise warnte: „Urbanität als Lebensweise scheint in eine tiefe Krise zu geraten.“<sup>23</sup> Es kommt zu einer Zunahme von Armut durch eine Neoliberalisierung des Politikverständnisses, vor allem durch die Veränderungen des Arbeitsmarktes, seinen neuen Effizienzdruck und Lohnspreizung, durch verstärkten Maschineneinsatz und die Verlagerung der Produktion in periphere Gebiete.<sup>24</sup>

Seit den 1990er Jahren wurde der deutsche Wohlfahrtsstaat zu einem postfordistischem Wettbewerbsstaat. Mit der Reform des Arbeitsmarkts- und Sozialsystems, der Agenda 2010, die zwischen 2003 und 2005 von der rot-grünen deutschen Bundesregierung umgesetzt wurde, wurde die „Lissabon-Strategie“ von 2000 verwirklicht, um die EU zum „wettbewerbsfähigsten und dynamischsten wissensbasierten Wirtschaftsraum der Welt“ zu machen. Die Krise des Kapitalismus und seiner Wettbewerbsstaaten führt verstärkt seit der Finanzkrise 2008 zu einer „Krise der europäischen Stadt“ und des im Industriekapitalismus erreichten „modernen Lebensstils“.

Die Mittelschicht ist durch die Globalisierung und die Ökonomisierung des Sozialen und den sich daraus ergebenden neuen Unsicherheiten zunehmend betroffen. Die Zukunftsängste breiter Teile der Bevölkerung und die auseinander driftenden sozialen Gegensätze führen zu einer „Statuspanik“, die wohlhabendere Schichten veranlasst, zur Sozialisation ihrer Kinder homogene Stadtbezirke mit Abstand zu den Problemstadtteilen zu beziehen, was auch in Kindergärten und Schulen zu einer stärkeren Segregation nach Bildungsniveau und Lebensstil führt.<sup>25</sup>

*„Die Gefährdung des Verfassungsziels der Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilen der Bundesrepublik, die innere Spaltung der Städte in Inseln der Wohlhabenden und Enklaven der Ausgrenzung und schließlich der Verlust der Steuerungsfähigkeit (durch*

22 Häußermann 2009, a.a.O.: 149ff

23 Häußermann, Hartmut (1998): Zuwanderung und die Zukunft der Stadt. Neue ethnisch-kulturelle Konflikte durch die Entstehung einer neuen „sozialen underclass“. In: Heitmeyer (Hg.): Die Krise der Städte. Analysen zu den Folgen desintegrativer Stadtentwicklung für das ethnisch-kulturelle Zusammenleben. Frankfurt am Main: Suhrkamp: 170

24 Dangschat, Jens S./ Hamedinger, Alexander (Hg.) (2007): Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen. Hannover: ARL: 34

25 Häußermann 2009, a.a.O.: 149 ff

*die Stadtpolitik) – angesichts dieser Tendenzen ist es berechtigt, von einer Krise der Städte zu sprechen.*<sup>26</sup>

In den europäischen Städten zeichnet sich eine wachsende Tendenz der ökonomischen, kulturellen und ethnischen Heterogenisierung ab. Parallel zum Reichtum wächst die Armut. Gering Qualifizierte werden in der Wissensgesellschaft überflüssig während die höheren Einkommen weiter steigen.<sup>27</sup>

Die Gentrifizierungs- und Aufwertungsprozesse, die heute in den deutschen Großstädten, wie Berlin zu beobachten sind, sind Anzeichen einer sich wiederholenden „Krise der Stadt“ im Postfordismus, vor der besonders Hartmut Häußermann warnte. Durch die Entmischung der Stadt entsteht ein Qualitätsverlust, der sich in der Stadt mit der Industrialisierung und den gesicherten Normalarbeitsverhältnissen entwickelte. Der Soziologe Georg Simmel beschrieb in seinem Aufsatz von 1903 die „Blasiertheit des Großstädtlers“ als besonderes Merkmal der Stadtbevölkerung. Aus der Gleichgültigkeit und Distanziertheit des Großstädtlers gegenüber seinen Mitmenschen bei gleichzeitiger räumlicher Nähe „ergibt sich der städtische Freiheitsraum, in dem sich differenzierte Lebensstile, unterschiedliche Kulturen und Individualitäten entfalten können.“<sup>28</sup>

Die Kultur der europäischen Großstädte war geprägt durch „eine Kultur der Differenz, eine Kultur, die keine Normen für alle setzt.“ Die Anonymität der Großstadt bietet Entfaltungsmöglichkeiten der Individualität und Nonkonformität, die Voraussetzung für Kreativität und Innovationen sind und die Produktivität der Großstadtkultur ausmachen.<sup>29</sup> Aber diese sozialräumlich durchmischte Stadt war immer in Gefahr, da viele Stadtbürger dazu tendieren, der Unbequemlichkeit der Differenz durch Abwanderung in Enklaven ihres Gleichen zu entfliehen.<sup>30</sup>

„Quartiere der Benachteiligten sind zu benachteiligenden Quartieren geworden.“ Für die Sozialisation der Jugendlichen führt die räumliche Segregation zu Problemhäufungen in den Schulen und in ihren Cliques. Die gesamte Bevölkerung der „neuen Ghettos“ wird von der urbanen Kultur und innerstädtischen Netzwerken ausgeschlossen, sodass sich „Milieus der Apathie“ bilden, sich Resignation und eine „Mentalität des Versagens“ ausbreitet. Für die Stadtpolitik gibt es wenige Möglichkeiten, neue Arbeitsplätze in den „benachteiligten Quartieren“ zu schaffen.<sup>31</sup>

---

26 Siebel, Walter (2010): Die Zukunft der Städte. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): Aus Politik und Zeitgeschichte 17/2010: 7

27 ebd.: 5

28 Häußermann, Hartmut (2011): Was bleibt von der europäischen Stadt? In: Die Zukunft der europäischen Stadt. Wiesbaden: VS Verlag: 25

29 Häußermann, Hartmut; Kronauer, Martin; Siebel, Walter (Hg.) (2004): An den Rändern der Städte. Frankfurt am Main: Suhrkamp: 207

30 Häußermann 2011, a.a.O.: 26f

31 Häußermann 2009, a.a.O.: 152

Auch besserstehende, die sich zwar freiwillig eine ähnliche Nachbarschaft suchen können, werden über die Gleichartigkeit ihrer Nachbarn einem verstärkten sozialen Anpassungszwang ausgesetzt. Forschungs-Erfahrungen zeigten, dass (einkommens-)homogene Siedlungsstrukturen, seien sie durch Armut, mittlere Einkommen oder Reichtum geprägt, längerfristig langweilig würden. Öffentliche Auseinandersetzungen in heterogenen Quartieren erzeugten kreative Energien; in homogener Nachbarschaft nähmen hingegen „individualisierte Konflikte mit Partnern, Nachbarn oder Freunden zu“.<sup>32</sup>

Der Kapitalismus hat die amerikanischen Städte schon zerstört und die spektakuläre Architektur mag die Anziehungskraft New Yorks ausmachen. Doch nun wird die Besonderheit der europäischen Städte „zerstört“ und mit ihr auch deren Anziehungskraft:

*„Die traditionelle Stadt ist von der zügellosen kapitalistischen Entwicklung zerstört worden, sie ist dem endlosen Bedürfnis, überakkumuliertes Kapital zu investieren, zum Opfer gefallen, so dass wir uns auf ein endlos wucherndes urbanes Wachstum zubewegen, das keine Rücksicht auf die sozialen, ökologischen oder politischen Konsequenzen nimmt. Lefebvres zufolge ist es unsere politische Aufgabe, aus dem furchtbaren Chaos heraus, welches das Amok laufende, globalisierende Kapital anrichtet, eine völlig andere Stadt zu entwerfen bzw. wiederherzustellen. (...) Erst wenn sich die Einsicht durchgesetzt hat, dass diejenigen, die das städtische Leben aufbauen und aufrecht erhalten, einen primären Anspruch auf das haben, was sie produzieren, und dass sie unter anderem das nicht entfremdete Recht darauf beanspruchen, die Stadt stärker nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten, werden wir zu einer sinnvollen Politik des Urbanen gelangen.“<sup>33</sup>*

Zum Erhalt des im Industriekapitalismus erreichten modernen urbanen Lebensstils und der städtischen Lebensqualität ist staatliches Eingreifen nötig, damit sich Berlin und Europa sozial und ökologisch nachhaltig entwickeln, und die Krise des Kapitalismus beendet werden kann. Eine gesellschaftliche Marginalisierung betrifft heute nicht mehr nur jugendliche Problemgruppen, sondern eine ganze junge Generation und breite Teile der Bevölkerung mit prekären Beschäftigungsbedingungen. Die „Sicherung des sozialen Seins“ als Voraussetzung für „eine stärkere Besinnung (...), die Gut und Böse, Wert und Unwert besser zu unterscheiden vermag“<sup>34</sup>, und die Ökobewegung, die Ludwig Erhard 1964 nach dem Erfolg der Wirtschaftswunderjahre verkündete, ist durch die neoliberale Austeritätspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) für den Großteil der Bevölkerung nicht hergestellt, sodass eine soziale, ökologische und ökonomisch nachhaltige Politik auf kommunaler Ebene unmöglich ist. Nach den Vorstellungen der neoliberalen Ökonomen ist Wirtschaftsförderung für eine Informations- und Wissensgesellschaft wei-

32 Breckner, Ingrid 2010, a.a.O.: 32

33 Harvey 2013, a.a.O.: 20

34 Erhard 1964, zit. n. Bofinger (2007): Grundzüge der Volkswirtschaftslehre. Eine Einführung in die Wissenschaft von Märkten. München: Pearson Studium: 222

terhin Industrieförderung – und damit schon seit der Krise der industriellen Massenproduktion Mitte der 1960er Jahre (als Ludwig Erhard den Kapitalismus propagierte) veraltet – während in Deutschland Printmedien und Universitäten schlecht ausgestattet sind, Berichterstattung, Schulbildung, soziale Daseinsvorsorge und Hochschullehre einen Qualitätsverlust durch Effizienzdruck erfahren und der wirtschaftliche Erfolg Deutschlands weiterhin am BIP gemessen wird (das ebenso seit Mitte der 1960er Jahre kein Wohlstandsindikator ist, bzw. nie war), bei dem private Immobilienspekulation einen großen Teil ausmacht.

Gleichzeitig müssen die europäischen Staaten, die im 20. Jahrhundert eine junge Bildungsschicht herangezogen haben, sparen und die öffentlichen Einrichtungen und städtischen Räume in den Staaten verfallen, die medizinische Versorgung ist nur noch unsicher und die „*Verlorene Generation*“, die sich politisch oder medial für das Gemeinwohl engagieren will, kann das nur unentgeltlich oder prekär und wird von ihrem „*Recht auf Stadt*“ und urbaner Zivilisation ausgeschlossen.

*„Als in Griechenland 2008 die Eurokrise zu öffentlichen Sparprogrammen zwang, hat dort die Hälfte der unter 25-Jährigen keinen Job. In Spanien, Portugal oder Italien ist die Lage ähnlich dramatisch. Die Arbeitslosigkeit der jungen Erwachsenen in der EU ist auf 23,5 % gestiegen (...) Doch inzwischen bricht sich die Erkenntnis Bahn, dass die Arbeitslosenzahlen in Athen oder Madrid die Demokratie gefährden. Auch Ökonomen fordern: ‚Die Langfristaussichten der Jugendlichen sind in den Krisenländern ziemlich düster. Damit steigt die Gefahr der Radikalisierung einer ganzen Generation‘, warnt Joachim Möller, Direktor des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (...) In Berlin konzentriert sich die Bundesregierung nun darauf, den Anschein größtmöglicher Aktivität bei niedrigsten Kosten zu erzeugen.“<sup>35</sup>*

Die in Berlin zu beobachtenden Tendenzen der Gentrifizierung und Verdrängung sind demnach ein globales Problem und Anzeichen der Krise des globalisierten Kapitalismus auch hierzulande, die die Zukunftsaussichten, die Demokratie und die Zivilisation der jungen „*Kreativen Klasse*“ gefährden.

*„Unter diesen Bedingungen sind Ideale von städtischer Identität, Bürgerschaft, Zugehörigkeit und von einer kohärenten städtischen Politik, die ohnehin schon von der sich ausbreitenden Malaise der individualistischen neoliberalen Ethik bedroht werden, immer schwieriger aufrechtzuerhalten.“<sup>36</sup>*

---

35 Böll, Sven u.a. (2013): *Verlorene Generation*. Europa versagt beim Kampf gegen Jugendarbeitslosigkeit. Die Bundesregierung setzt auf symbolische Programme, die Südländer verteidigen die Besitzstände älterer Wählerschichten. In: *Der Spiegel* (21), 86

36 Harvey 2013, a.a.O.: 47

## 4.2 INTEGRIERTE STADTENTWICKLUNG UND BETEILIGUNG

Um die „Kreuzberger Mischung“ wiederherzustellen, bedarf es eines integrierten Beteiligungsprozesses, bei dem die Wünsche der mietenpolitischen Initiativen Berücksichtigung finden müssen. In diesem Abschnitt wird das Planungs- und Beteiligungsverständnis beschrieben, das dem Wettbewerb „Strategien für ein nachhaltiges Kreuzberg im 21. Jahrhundert“ zugrundeliegt.

### 4.2.1 INTEGRIERTE STADTENTWICKLUNG

Durch integrierte Stadtentwicklungsstrategien, die die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – soziale, ökologische und wirtschaftliche Politikbereiche – zusammen bearbeiten, kann den sozialen Polarisierungstendenzen in unserer Gesellschaft entgegen gewirkt werden. Um diese komplexen Herausforderungen zu bewältigen, wurde 1971 das Städtebauförderungsgesetz beschlossen. Die Planungswissenschaft entstand, um die vormals von Architekten übernommenen baulich orientierten Zielsetzungen des Städtebaus durch interdisziplinäre generalistische Kenntnisse um eine Politik des sozialen Ausgleichs und der Stadtökologie zu ergänzen.<sup>37</sup>

Die „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ definiert integrierte Stadtentwicklung als zeitlich begrenztes Instrumentarium:

*„Allgemein kann unter integrierten Ansätzen eine räumliche, zeitliche und sachliche Abstimmung und Vernetzung unterschiedlicher politischer Handlungsfelder und Fachplanungen verstanden werden, bei der unter Vorgabe bestimmter (finanzieller) Instrumente definierte Ziele erreicht werden sollen. Dabei spielt die frühzeitige und umfassende Einbindung aller auch außerhalb von Politik und Verwaltung stehender, für nachhaltige Stadtentwicklung relevanter Akteure eine herausragende Rolle.“<sup>38</sup>*

Integrierte Stadtentwicklung ist demnach ein Instrument zur Umsetzung politischer Ziele, mit dem die Herausforderungen unter interdisziplinärer Expertise und unter Einbeziehung der interessierten Öffentlichkeit partizipativ bearbeitet werden.

*„Interdisziplinarität bezeichnet eine Form des wissenschaftlichen Zusammenarbeitens, bei der sich Experten (die innerhalb unterschiedlicher Disziplinen qualifiziert sind) auf Basis gegenseitiger Anerkennung und gegenseitigen Vertrauens im Rahmen wissenschaftsorganisatorischer Voraussetzungen nach Maßgaben vorhandener Ressourcen koordiniert und prinzipiell gleichrangig in Teams mit einem Problem beschäftigen, das von den Einzeldisziplinen*

37 Werner, Stefan (2012): Steuerung von Kooperationen in der integrierten und sozialen Stadtentwicklung. Wiesbaden: Springer: 26f

38 Eltges, Markus u.a. (2007): Integrierte Stadtentwicklung als Erfolgsbedingung einer nachhaltigen Stadt. Hintergrundstudie zur ‚Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt der deutschen EU-Ratspräsidentschaft. Hg. v. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Bonn: 15

*nicht adäquat erfasst werden kann, über das es ein gemeinsames Verständnis herzustellen gilt und für das eine ‚synthetische‘ Lösung entwickelt werden soll.“*<sup>39</sup>

Wenn, wie im Wettbewerb für Kreuzberg, ein ganzheitliches Vorgehen angestrebt werden soll, kann in einem offenen und dynamischen Planungsprozess auch die Problem- und Zieldefinition gemeinsam durch effektive, niedrigschwellige und aufsuchende Beteiligung erarbeitet werden, um das gemeinsame Ziel in einem Zeitraum in verschiedenen Workshops weiterzuentwickeln.<sup>40</sup> Um verbindliche Einflussmöglichkeiten einer pluralistischen Gesellschaft zu gewährleisten, müssen öffentliche Mittel bereitgestellt werden und sich das politisch-administrative System öffnen. Öffentlichkeitsbeteiligung wird durch gering zugewiesene Kommunalfinanzen bedroht, weil eine langfristige Planung, wenn auch zu höherer Zufriedenheit der Bewohner und qualitativ hochwertiger, kurzfristig als zu kostspielig erscheint.<sup>41</sup>

### 4.2.2 DYNAMISCHE PLANUNGSPROZESSE

Die internationale „*Konferenz für Wirtschaft und Entwicklung*“ in Rio de Janeiro verabschiedete mit dem „*Aktionsprogramm für das 21. Jahrhundert*“ (Agenda 21) neue Impulse für Bürgerbeteiligung, um die komplexen Zukunftsentscheidungen, die die nachhaltige Entwicklung betreffen und daher nicht durch Experten erfassbar seien, in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung zu treffen.<sup>42</sup>

Dennoch werden heute nach einem weit verbreiteten neoliberalen Verständnis Städte oft über lukrativste Projekte von privaten Investoren entwickelt, die das Bauobjekt häufig als Investitionsanlage nutzen und nicht die lokalspezifischen Besonderheiten berücksichtigen und nicht einmal kennen. Dadurch werden die Einflussmöglichkeiten der Bürger eingeschränkt, was zu einem Aufbegehren führt, da sie machtlos den Profitinteressen und dem damit einhergehenden Verlust der Originalität der ihnen bekannten Stadt gegenüberstehen. Die Kämpfe um die Stadt machen deutlich, dass ein anderes Planungsverständnis angestrebt werden muss. Es muss sich dabei um die Einbeziehung der Bewohner und Interessierten bemüht werden, und in einem dynamischeren Prozess müssen ihre Wünsche Einfluss auf die Planungen nehmen können, um Stadtentwicklung auf breiter Zustimmung fortzuführen. Um das zu ermöglichen, soll die Aufgabe des Planers sein, als Organisator diese Prozesse mit Bewohnern und Interessierten zu gestalten. Stadtplanung wird zunehmend zu einer Organisationsaufgabe und „*Planung als Prozess*“ angesehen.<sup>43</sup>

---

39 Dürnberger, Martin/ Sedmak, Clemens (2004): Erfahrungen mit Interdisziplinarität. Salzburg: Univ. of Salzburg, Poverty Research Group: 6

40 Werner 2012, a.a.O. : 61

41 ebd.: 63f

42 Bischoff/Selle/Sinning 2005, a.a.O.: 27

43 Streich, Bernd; Kötter, Theo (1998): Planung als Prozeß. Von klassischem Denken und Zukunftsentwürfen im Städtebau. Festschrift für Klaus Borchard zum 60. Geburtstag. Bonn: Bouvier: 295

Stadtentwicklungsprozesse des 21. Jahrhunderts bedürfen neuer Bemühungen, den neuen komplexen Anforderungen gerecht zu werden. Eine neue Qualität an Partizipation in Planungsprozessen kann über dynamische Verfahren erreicht werden, die es weiter zu entwickeln gilt.

Zur Erklärung von Planungsprozessen werden drei idealtypische Erklärungsmuster herangezogen:

- das sequentielle Modell,
- das inkrementelle Modell und
- das synchrone Modell.<sup>44</sup>

Das sequentielle Modell beschreibt einen linearen Prozess, der sequentiell unter Vernachlässigung von Rückkopplungen zwischen den Planungsphasen abläuft, und wird daher nicht den heutigen Ansprüchen gerecht.

Beim inkrementellen Modell (lat.: incrementum= Wachstum) sind Rückkopplungen vorgesehen, weil sie ein Wachstum in der Planungsrationalität ermöglichen. Das Verfahren ist ergebnisoffen, es können ständig Veränderungen an der Zielsetzung und am Konzept vorgenommen werden.

Beim synchronen Modell werden die Verfahrensschritte nicht in einer zeitlichen Abfolge bearbeitet, sondern laufen synchron neben- und miteinander ab. Der Planungsprozess wird in Entscheidungsfindungs-Phasen gegliedert. Der Prozess wird logisch an die aktuellen Herausforderungen angepasst. In den ersten Phasen geht es zunächst um die Lösungssuche, in späteren um die Lösungsanpreisung und am Ende um die Lösungskonkretisierung. In jeder Entscheidungsstufe werden *„nur diejenigen Randbedingungen gesetzt, die notwendige Voraussetzung für den Entscheidungsgang auf der nachfolgenden Konkretisierungsstufe sind.“*<sup>45</sup>

Dynamische Verfahren folgen nicht, wie statische Verfahren, einem vorbestimmten Ablauf und Ziel. Während der verschiedenen Phasen des Verfahrens sind Rückkopplungsschleifen möglich. Sie zeichnen sich durch eine hohe Anpassungsfähigkeit auf sich ändernde Rahmenbedingungen aus. Einmal beschlossene Ergebnisse sind nicht unveränderlich, sondern können immer wieder an neue Wissensstände und Prioritäten angepasst werden. Dynamische Verfahren haben den Anspruch, innovationsfördernd zu sein. Das geschieht durch eine Ergebnisoffenheit, die die Kreativität der Beteiligten nicht durch Vorgaben einschränkt. Jede Wunschausschreibung muss ohne Berücksichtigung von Regeln möglich sein. Nur auf diese Weise kann eine hohe Vielfalt an Ideen aufgezeigt werden. Dynamische Verfahren müssen jeweils neu an die örtlichen Rahmenbe-

44 Streich, Bernd (2005): Stadtplanung in der Wissensgesellschaft. Ein Handbuch. Wiesbaden: VS Verlag: 59

45 ebd.: 60

dingungen angepasst werden und gestalten sich situationsbedingt neu. Sie zeichnen sich durch partnerschaftliche, gleichberechtigte Einbeziehung der interessierten Öffentlichkeit in Kooperationsverfahren aus.

Die Formen der Kommunikation in Partizipationsprozessen nach Bischoff/Selle/Sinning (2005) beschreiben die drei Stufen Informieren, Beteiligen – dabei liegt die Entscheidungsmacht bei den Experten (z. B. formelle Verfahren, wie die Anhörung oder die öffentliche Auslegung, und informelle Verfahren, wie Bürgergutachten und Zukunftswerkstätten) – und Kooperieren – dabei ist die Aufgabenverteilung zwischen den Kooperationsbeteiligten weitgehend aufgehoben (z.B. „*Runder Tisch*“, Workshops oder „*Open Space*“). Bei Kooperationsverfahren ist die Stufe der idealtypischen partnerschaftlichen Partizipation erreicht.<sup>46</sup>

Um einen dynamischen Planungsprozess zu ermöglichen, sollte sich der Planer inhaltlich aus der Diskussion zurückhalten und die Rolle als Ermöglicher und Begleiter übernehmen. Er informiert über die Rahmenbedingungen, schafft die Wissensgrundlage und entwickelt Verfahren, die einen umfassenden Austauschprozess ermöglichen. Diese Wissensgrundlage und der Stand des Planungsprozesses müssen transparent zugänglich sein, um auch einen späteren oder kurzzeitigen Einstieg in den Prozess zu ermöglichen. Die Rahmenbedingungen sind beispielsweise kontinuierlich zur Verfügung stehende Arbeitsräume und Treffpunkte, der Kontakt zu relevanten Akteuren und Experten oder Arbeitsmaterialien. Als Organisator eines partizipativen Planungsprozesses ist seine Moderator- und Mediatorfunktion elementar, um einen Austauschprozess inklusivitätsstiftend zu gestalten und Gleichberechtigung unter den Partizipierenden herzustellen sowie die Diskussion zielführend zu lenken. Die in die Diskussion eingreifende Funktion wirkt sich hingegen hemmend aus, weil innovatives Potenzial gebremst wird.

Demzufolge sollte ein dynamisches Planungsverfahren eine hohe Anpassungsfähigkeit aufweisen, innovationsfreundlich sein, in sich ein dynamisches flexibles Planwerk darstellen und die Rolle des Planers auf die des Ermöglichers und Begleiters anstelle des Autors zuspitzen.

Dynamische Planungsverfahren sind erst erfolgreich, wenn die von den Bürgerinitiativen entwickelten Forderungen und Zukunftsvisionen zu verbindlichen Rahmenplänen werden.

Eine demokratische und partizipatorische Form von Planungsprozessen kann am nachhaltigsten sichergestellt werden, wenn sie von allgemeinwohlorientierten kommunalen Wohnungsbaugesellschaften durchgeführt werden. Renditeorientierte institutionelle Wohnungsbaugesellschaften, wie beispielsweise die GSW in Berlin, bevorzugen hingegen in erster Linie – der Renditeinteressen ihrer Kapitalanleger wegen – zahlungskräftige Mieter, sodass angestammte Bewohner verdrängt werden.

---

46 Bischoff/Selle/Sinning 2005, a.a.O.: 49f

### 4.3 KONZEPT

Die „*behutsame Stadterneuerung*“ der IBA in den 1980er Jahren hat dazu geführt, dass die berühmte „*Kreuzberger Mischung*“ bis zur Finanzkrise im Jahr 2008 erhalten bleiben konnte. Da diese Mischung aus kreativen, alternativen, studentischen und migrantisches Milieus, kleinteiliger Gewerbestruktur in den Kreuzberger Höfen und subkultureller Kneipenszene ein bedeutender Standortfaktor Berlins ist, ist zu empfehlen die privatisierten Wohnungsbestände zu rekommunalisieren und in die Verwaltung durch die Bewohner zu übergeben sowie zu günstigen Mietkonditionen zu vermieten. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften benötigen Fördermittel, um freie Altbauwohnungen zu erwerben, um dort von Verdrängung bedrohten Mietern nach einer Luxusmodernisierung mietpreisgebundene Ersatzwohnungen zur Verfügung stellen zu können, die nach ihren Wünschen und Bedürfnissen saniert werden.

Erst, wenn die Lebensqualität und die soziokulturelle Durchmischung in Kreuzberg wiederhergestellt ist, werden die kreative Klasse und der Tourismus nach Berlin kommen, die Steuereinnahmen bringen und private Investitionen in Luxuswohngebiete an den Stadtrand fließen. Da die Renditeorientierung der GSW dazu führt, dass die Bewohner, für die die Sozialwohnungen gebaut wurden, an den Stadtrand, und die flexiblen Kreativen mit dem Verlust an kultureller Heterogenität in andere Städte getrieben werden, wird es künftig keine Nachfrage nach Wohnraum geben, da keiner in leeren Städten ohne kleinteilige Versorgungsstruktur leben will, sodass sich Investitionen in den Neubau durch die GSW erübrigen.

Im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist ein Schwerpunkt auf die Wiederherstellung der Kreuzberger Mischung und der behutsamen Sanierung der Altbaubestände zu legen. Dabei müssen die Kreuzberger Mieterinitiativen als ernst zu nehmende Experten anerkannt, und ihnen verbindliche Realisierungszusagen gemacht werden, die als Vorgaben in den Bauleitplänen festzusetzen sind.

#### WETTBEWERBSAUSSCHREIBUNG

In einem Wettbewerb „*Strategien für ein nachhaltiges Kreuzberg im 21. Jahrhundert*“ werden Konzepte für eine sozialvertragliche und ökologisch nachhaltige Entwicklung gesucht. Dabei ist es eine Voraussetzung, den Konzeptvorschlag aus der Historie und dem gebietsspezifischen Charakter Kreuzbergs zu begründen, mit den Hauptzielen, die „*Kreuzberger Mischung*“ und „*ein Recht auf Stadt für alle*“ zu fördern.

#### BEZEICHNUNG

Städtebaulicher Wettbewerb für ein sozial und ökologisch nachhaltiges Kreuzberg

### KURZBESCHREIBUNG

Offener Wettbewerb für Architekten, Landschaftsplaner und -architekten, Stadtplaner, Ingenieure, Umweltwissenschaftler, Sozialwissenschaftler, Sozialarbeiter oder Kulturwissenschaftler in Bergergemeinschaft mit zivilgesellschaftlichen Personen und Gruppen mit theoretischer und praktischer Erfahrung auf dem Gebiet der Stadtentwicklung (z.B. Bürgerinitiativen, Bürgerforen, Aktionsgruppen u.s.w.)

In Zusammenarbeit mit den Bewohnern am Kottbusser Tor, die sich zu einer Mietergemeinschaft zusammengeschlossen haben und anderen interessierten Bürgerinitiativen aus Berlin, soll Kreuzberg zu einem ethnisch, gewerblich und kulturell heterogenen und lebenswerten Stadtteil gestaltet werden. Dazu werden Projektvorschläge zu drei prozesshaften Themen gesucht, die ergebnisoffen zu formulieren sind, sodass Möglichkeiten für die endgültige Konzeptausarbeitung in Zusammenarbeit mit den Bewohnergruppen bleiben. Und zwei konzeptionelle Vorschläge, die in Zusammenarbeit mit den Mieterinitiativen zu konkretisieren sind.

### THEMENBESCHREIBUNG

#### PROZESSE FÜR:

- Bürgerbeteiligung und dynamische Planungsverfahren

Unter dieser Thematik werden Einrichtungen, Akteure, Methoden und Zeitpläne gesucht, die für die Beteiligung der mietenpolitischen Initiativen in Kreuzberg erforderlich sind. Das Verfahren ist nach dem zugrunde liegenden Planungsverständnis auszurichten.

- Ökologisch nachhaltige Freiraumkonzepte

Es werden Freiraumkonzepte für die behutsame Gestaltung der Innenhöfe und Straßenräume gesucht, die zu einer Verbesserung der Stadtökologie beitragen und das nachbarschaftliche Zusammenleben im Freiraum fördern. Die Konzepte sollen die vorhandenen Freiräume behutsam an ihre Charakteristik anknüpfend aufwerten, und in intensiven Beteiligungsprozessen sollen die Wünsche der Bewohner ermittelt werden.

- Gewerbliche Infrastruktur und Förderung vorhandener Netzwerkstrukturen

Kreuzberg soll als subkultureller, kreativer Stadtteil mit originellen Geschäften, Galerien, kleinteiligen Handwerksbetrieben und alternativen Bars sein Image als Szenebezirk wiedererlangen. Hierbei geht es darum, mit den dort ansässigen Gewerbetreibenden zusammenzuarbeiten und den Gentrifizierungsprozess in der Versorgungsstruktur zu erfragen und zu rekonstruieren. Das Ziel ist, neue Netz-

werke und kreative Milieus zu fördern. Es werden Verfahren und Einrichtungen gesucht, wie die Gewerbetreibenden in Kreuzberg bei der Gestaltung neuer Netzwerke beteiligt werden können.

#### KONZEPTE FÜR:

- Soziale und kulturelle Infrastruktur zur Stärkung der Nachbarschaft

Unter diesem Thema werden soziale und kulturelle Einrichtungen gesucht, die die in Kreuzberg vorhandenen Freizeitangebote ergänzen und aus einer Bestandsaufnahme zu entwickeln sind. Es geht darum, die Wünsche der Bewohner zu ermitteln und stadtteilspezifische Einrichtungen zu entwickeln, die Kreuzberg historisch geprägt haben, aber mit dem Gentrifizierungsprozess verloren gegangen sind. Die Einrichtungen dienen dazu, das durch die gemeinsame Arbeit am Stadterneuerungsgebiet geförderte Nachbarschaftsgefühl über den Umsetzungsprozess hinaus aufrechtzuerhalten und langfristige Nachbarschaftstreffs zu schaffen, um den Kreuzberg ursprünglich prägenden familiären Zusammenhalt wiederherzustellen.

- Konzepte zur behutsamen energetischen Sanierung

Hierbei werden konzeptionelle Vorschläge gesucht, welche Maßnahmen zur energetischen Sanierung in den Kreuzberger Wohnungsbeständen – entweder in den Sozialwohnungen, die während der Abrissanierung entstanden sind, oder für die gründerzeitlichen Bestände – getroffen werden können. Dabei sollen Überlegungen formuliert werden, wie diese Maßnahmen kostengünstig und teilweise in Eigenleistung der Bewohner umgesetzt werden können. Diese Konzepte sollen verständlich für die interessierte Öffentlichkeit dargestellt werden, damit sie in dynamischen Planungsprozessen unter Bewohnerbeteiligung ausgearbeitet und umgesetzt werden können.

## ABLAUFPLAN



### PHASE I

### BESTANDSAUFNAHME

Es werden Interessierte zu einem **Auftaktsymposium** geladen, um die Bestandsaufnahme gemeinsam über Vorträge, Stadtrundgänge und Workshops zu erarbeiten.

**Experten:** Bewohner und Bürgerinitiativen, Gewerbetreibende, Quartiersrat und Vereine, Quartiersmanagement

Die Kreuzberger Initiativen und Vereine stellen ihren Stadtteil in kurzen Vorträgen zu den nachfolgenden Themen vor. Anschließend finden Rundgänge zu den jeweiligen Themen statt. Dabei wird folgenden Fragen nachgegangen: Was macht Kreuzberg lebenswert? Welche Treffpunkte sind wichtig? Was ist mein Lieblingsort? Wie hat sich der Stadtteil gewandelt, was ist verloren gegangen?

**Themen:** Wohnen und Nachbarschaft in Kreuzberg; soziale Infrastruktur (z.B. Jugendclub, Kinderbetreuung, Schulen, Netzwerke); kulturelle Infrastruktur und Nachtleben; Freiraumkonzepte; gewerbliche Infrastruktur.

Die Rundgänge werden auf einer Plakatwand zusammengefasst und den Workshop-Teilnehmern vorgestellt. Aus den Ergebnissen der Rundgänge wird eine Wunschliste der Bewohner an die Konzepte formuliert.

**HOCH**  
MIT DEN LÖHNEN  
**RUNTER**  
MIT DER MIETE

Kotti & Co | Die Mietergemeinschaft am Kottbusser Tor  
kottico@gmx.net | Facebook: kotti Undco | www.kottico.net



<p style="text-align: center;">P H A S E 2</p> <p style="text-align: center;">K O N Z E P T A U S W A H L</p>	<p>Um sich für den Wettbewerb zu qualifizieren, werden innerhalb von zwei Monaten Konzeptvorschläge zu fünf Themen erarbeitet, die bei der Mietergemeinschaft eingereicht werden. Es können Expertengruppen aus bis zu fünf Personen teilnehmen. Kotti &amp; Co trifft mit interessierten Mieterinitiativen eine Vorauswahl aus je vier Konzepten zu jedem Themengebiet.</p> <p><b>Experten:</b> Architekten, Landschaftsplaner und -architekten, Stadtplaner, Ingenieure, Umweltwissenschaftler, Sozialwissenschaftler, Sozialarbeiter oder Kulturwissenschaftler.</p> <p><b>Themen:</b> Bürgerbeteiligung und dynamische Planungsverfahren; ökologisch nachhaltige Freiraumkonzepte; gewerbliche Infrastruktur und Förderung vorhandener Netzwerkstrukturen; Soziale und kulturelle Infrastruktur zur Stärkung der Nachbarschaft; Konzepte zur behutsamen energetischen Sanierung.</p>
<p style="text-align: center;">P H A S E 3</p> <p style="text-align: center;">S Y M P O S I U M</p>	<p>Die Autoren der ausgewählten Konzepte werden zu einem <b>Mietersymposium im Protestcamp</b> geladen, um die Vorschläge zu präsentieren. Die weiterzuverfolgenden Entwürfe werden ausgewählt und Arbeitsgemeinschaften mit den Bürgerinitiativen gebildet. Es werden erste allgemeingültige Ziele aus den Wettbewerbsbeiträgen formuliert.</p>

<p><b>P H A S E 4</b></p> <p><b>W E R K S T A T T</b></p>	<p>Weiterentwicklung der Konzepte in Zusammenarbeit mit den Arbeitsgemeinschaften aus den Mieterinitiativen. Die Experten (-gruppen), die Vorschläge zu Bürgerbeteiligung und dynamischen Planungsverfahren erarbeitet haben, übernehmen die Moderation und Organisation der Werkstattprozesse.</p>
<p><b>P H A S E 5</b></p> <p><b>S Y M P O S I U M</b></p>	<p>Die Ergebnisse werden der Senatsverwaltung bei einem öffentlichen <b>Senatssymposium</b> vorgestellt, bei der die Beamten Stellung beziehen können und ausgehandelt werden kann, welche Konzepte umgesetzt und zu verbindlichen Rahmenplänen werden.</p>

<p><b>P H A S E 6</b></p> <p><b>A U S A R B E I T U N G</b></p>	<p>Diese Konzepte werden soweit ausgearbeitet, dass eine behördliche Baugenehmigung erteilt werden kann. Die Bauleitpläne sind an diese Konzepte anzupassen und über Senatsmittel zu finanzieren.</p>
---	---

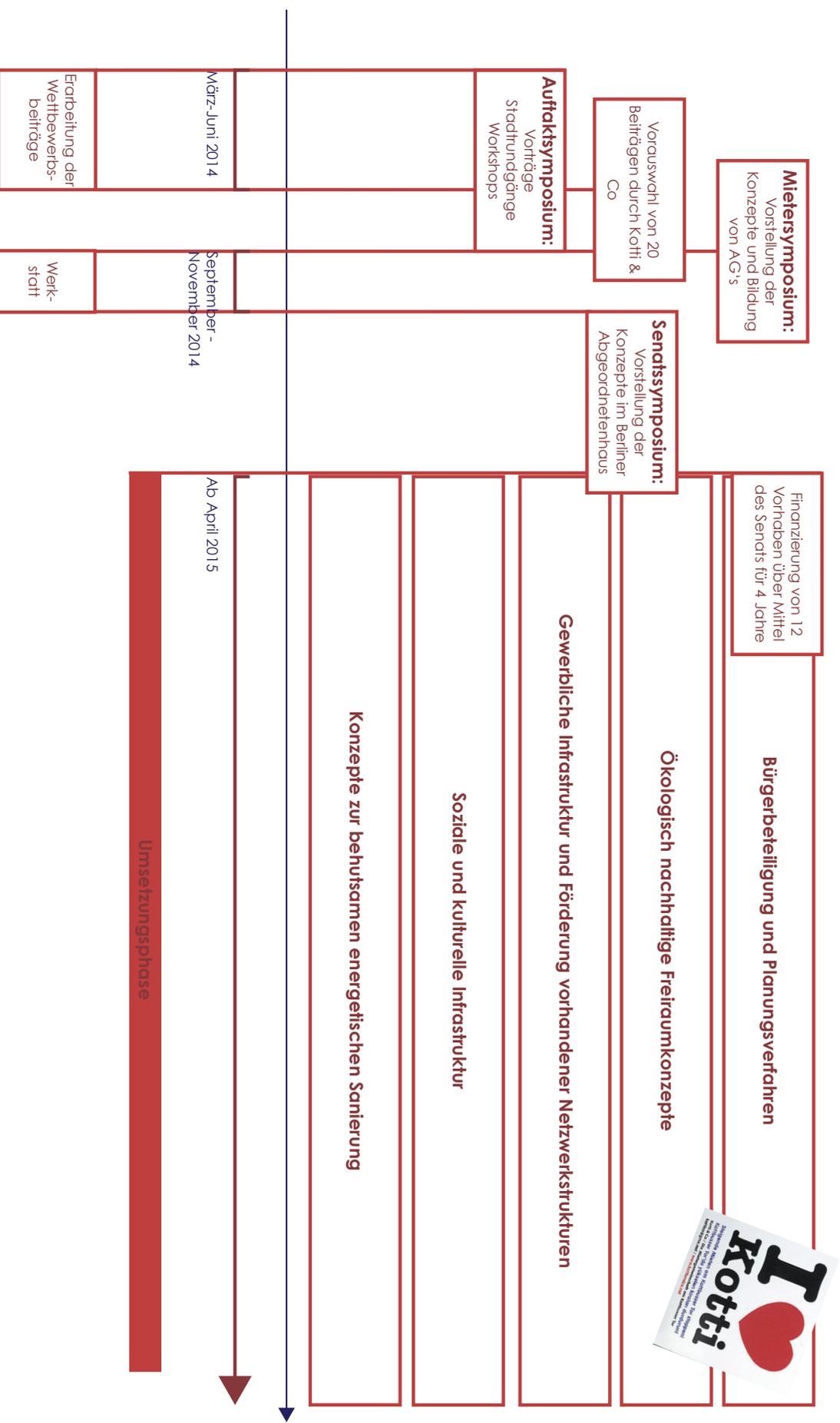


Abb. 42: Zeitstrahl Strategien für ein nachhaltiges Kreuzberg im 21. Jahrhundert



## KAPITEL 5: AUSBLICK

5.1 Möglichkeiten für mehr Beteiligung

5.2 Die kulturelle Revolution hin zu einer Postwachstumsökonomie

*Was kann aus der Analyse der Berliner Wohnungspolitik und der Disziplin Stadtplanung für eine zukünftige Stadtpolitik gelernt werden?*



---

## 5. AUSBLICK

### 5.1 MÖGLICHKEITEN FÜR MEHR BETEILIGUNG

Um demokratische Beteiligungsprozesse zu ermöglichen, sollte die Austeritätspolitik der Europäischen Zentralbank überwunden werden, und europäische Kommunalverwaltungen sollten ausreichende öffentliche Mittel erhalten, um in Universitäten, öffentliche Infrastruktur, Kultur und den Wohnungsbau zu investieren. Berlin benötigt öffentliche Mittel, um die Sozialwohnungen von institutionellen Anbietern zurückzuerwerben und Mieterinitiativen finanziell zu unterstützen, nach ihren Wünschen Altbauwohnungen behutsam zu sanieren, um mietpreisgebundenen Wohnraum stadtweit zu erhalten.

Auf diese Weise kann die erste Phase der Gentrifizierung, die der symbolischen Aufwertung durch kreative Milieus, erhalten werden und Verdrängung, die mit einem Qualitätsverlust der Stadt im internationalen Wettbewerb einhergeht, abgewendet werden.

Das kann über eine kulturelle Revolution erreicht werden. Im internationalen Wettbewerb sollte Berlin zukünftig nicht mehr auf Prestigeprojekte über privates Kapital angewiesen sein, sondern die dort vorhandene kreative Subkultur als Standortfaktor nutzen. Die progressiven städtischen Milieus, die zu 66,5 Prozent sozialdemokratische, alternative oder linke Parteien wählen, werden die „Luxusbebauung am Spreeufer“ nicht als Treffpunkte nutzen, sodass diese zu Spekulationsblasen werden.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen sollten ihren wirtschaftlichen Erfolg künftig nicht an ökonomisch nachhaltigen Indikatoren messen, sondern Mittel für sozial durchmischte und ökologisch instand gesetzte Quartiere erhalten. Je erfolgreicher eine Durchmischung über soziologische Indikatoren und eine ökologische Nachhaltigkeit über umweltwissenschaftliche Indikatoren nachgewiesen werden kann, desto höher sollten die Fördermittel sein. Auch die Fördermittel zur Stabilitätssicherung des Euro sollten nicht an kurzfristige Sparmaßnahmen und Schuldenabbau der europäischen Wettbewerbsstaaten gebunden sein, sondern in eine offene und tolerante Gesellschaft und eine gute Umweltqualität investiert werden.

### 5.2 DIE KULTURELLE REVOLUTION HIN ZU EINER POSTWACHSTUMSÖKONOMIE

Die Analyse der Geschichte der Berliner Wohnungspolitik beweist, dass erst die Vollbeschäftigung und der ausgebaute Sozialstaat mit seinen sozialen Sicherungssystemen zu einem allgemeinen Wohlstand und einer sozioökonomischen Durchmischung der Stadt führen konnte. Wohnungsnot konnte am sozialverträglichsten und ökonomisch

nachhaltigsten über städtische allgemeinwohlorientierte Wohnungsbaugesellschaften abgebaut werden. Auch im zivilisierten Kapitalismus wurde Wohnungsbau staatlich reguliert. Für weitere Sanierungsmaßnahmen sollte über staatliche Mittel ein Verbleib der angestammten Bewohner garantiert werden, und ihre Bedürfnisse sollten in Mieterversammlungen, wie es während der „*behutsamen Stadterneuerung*“ der Altbau-IBA üblich war, erörtert werden.

Für die Gerechtigkeit in der Gesellschaft ist ein Sozialstaat nötig, der in die öffentliche und allgemeinwohlorientierte Infrastruktur investiert. Die Theorie des neoliberalen Kapitalismus basiert auf der falschen Ursachen-Wirkungsbeziehung, dass Wachstum zu allgemeinem Wohlstand führe. Wachstum kann nach neoliberalen Theorien entstehen, wenn alle Menschen unternehmerisch nach den Prinzipien des Homo Oeconomicus handelten und ihren Reichtum maximierten. Das können sie über den Besitz eines Unternehmens oder einer Kapitalanlage, indem sie Dienstleistungen nachfragen und Menschen ausbeuten, was zu einer scharfen Spaltung der Bevölkerung führt. Das private Kapital wird nach der marktliberalen Theorie nur eingesetzt, wenn es sich unternehmerisch lohnt, es strebt nach neuen technischen Innovationen. Da unsere Gesellschaft nicht mehr nur in der industriellen Produktion seine wirtschaftliche Basis hat, führte das durch die Massenarbeitslosigkeit zu einer Krise in der europäischen Union.

Schon 1972 warnte der „*Club of Rome*“ vor den Grenzen des Wachstums, sodass es zu einer politischen Aufgabe wird, den erreichten Wohlstand politisch legitimiert in Umlauf zu bringen und für eine Wissensgesellschaft neue ökonomische Grundlagen in interdisziplinärer umweltwissenschaftlicher, sozialwissenschaftlicher und volkswirtschaftlicher Zusammenarbeit zu erschließen, um die Forderungen der europäischen Bürger nach ihrem „*Recht auf Stadt*“ zu ermöglichen. Erst ein ausgebauter Sozialstaat nach skandinavischem Vorbild kann zu einer nachhaltigen fortschrittlichen Gesellschaft führen. Für die Fortentwicklung der Gesellschaft bedarf es ebenso immaterieller sozial- und geisteswissenschaftlicher Dienstleistungen und Innovationen, in die nutzenmaximierendes Kapital nicht investieren würde. In der Theorie der Stadtplanung wurde 1972 erkannt, dass bei der Entwicklung einer sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Stadtgesellschaft, nicht mehr der Planer als Experte rational über Kosten-Nutzen-Analysen alle Entscheidungen treffen könne, um die Stadt von oben herab zu planen, sondern dass interdisziplinäre Expertise hinzugezogen werden müsse und die Stadt sich von selbst in einem dynamischen, offenen Prozess von unten für ihre Bewohner entwickeln müsse, dabei übernimmt der Planer die Rolle eines Ermöglichers und Begleiters. Diese Erkenntnis kann auf die Volkswirtschaft übertragen werden und ist ein Weg aus der Finanzkrise. Um natürliche Ressourcen zu schonen, gewinnen immaterielle ethische, kulturelle, soziologische und ökologische Werte als Wohlstandsindikatoren an Bedeutung. Schon in der Antike wurde die entwickelte urbane Gesellschaft mit ihren vielfältigen

Kommunikationsmöglichkeiten als Grundlage für die Wissenschaft erkannt. Aristoteles schrieb:

*„Des Menschen körperliches und animalisches Dasein mag durch das Land befriedigt sein, seine geistigen Bedürfnisse können nur durch die Stadt erfüllt werden.“*

Und auch Sokrates schrieb seinem Freund: *„Ich bin eben lernbegierig, und Felder und Bäume wollen mich nichts lehren, wohl aber die Menschen in der Stadt.“*<sup>1</sup>

Nur im inspirierenden städtischen Umfeld konnten die antiken Philosophen ihre Kreativität entfalten. Die erste mesopotamische Großstadt Uruk entstand vor 5.000 Jahren und war schon im Altertum für Innovationen berühmt. Sie entfaltete ihren Reichtum durch Import von Rohstoffen, hatte eine ausgebaute Verwaltung zur Beherrschung und Organisation der wachsenden Stadtgesellschaft und ermöglichte das „*Elitedenken*“. Es entstanden Großbauten und ein hochentwickeltes Handwerk, eine differenzierte Gesellschaft, Massenproduktion und Arbeitsteilung. Die erste Großstadt garantierte als „*verdichteter Kulturraum Schutz, Arbeit, Versorgung und Lebensqualität*.“<sup>2</sup> Das „*Recht auf Stadt*“ und ihr öffentlicher Kulturraum ist ein Menschenrecht, das staatlich gesichert werden muss, und ist ein Indikator für Lebensqualität. Durch den Turbokapitalismus wird der öffentliche Kulturraum europäischer Städte, die ganz anders funktionieren als die Megacities in Amerika, gefährdet. Stadtentwicklung in Berlin besteht heute aus „*Barby Dreamhouse*“ und Luxusbebauung am Spreeufer für eine unternehmerische Oberschicht, die prekäre Milieus von der Teilhabe an städtischer Kultur ausschließt.

*„Wie in allen vorrangegangenen Phasen der Urbanisierung hat diese jüngste, massive Ausweitung des urbanen Prozesses einen unvorstellbaren Wandel des Lebensstils mit sich gebracht. In einer Welt, in der Konsumismus, Tourismus, Kultur- und Wissensindustrien und eine ständige Flucht in die Ökonomie des Spektakels zu wesentlichen Aspekten der urbanen politischen Ökonomie geworden sind, ist städtische Lebensqualität, wie auch die Stadt selbst, zu einer Konsumware für Menschen mit Geld geworden.“*<sup>3</sup>

Die neoliberale monetaristisch ausgerichtete Politik der europäischen Zentralbank festigt die Spaltung der Gesellschaft und hat in Berlin zu einem „*Ausverkauf an öffentlichen Liegenschaften*“ und einem „*Kulturkahlschlag*“ der „*alternativen Subkultur, die Berlin ausmacht*“ geführt.<sup>4</sup> Zur freien Entfaltung „ *kreativer Milieus*“ in den europäischen Metropolen bedarf es dauerhaft öffentlicher Räume, die dem freien Marktdruck entzogen werden.

1 Zit. n. Heßler, Martina (2007): Die kreative Stadt – Zur Neuerfindung eines Topos. Transcript Verlag: Bielefeld.

2 Pergamonmuseum Berlin (2013): Ausstellungstafeln: Uruk: 5000 Jahre Megacity. 25.4.-8.9.2013

3 Harvey 2013, a.a.O.: 45

4 Flyer Megaspreede

Erst wenn die Städte bezahlbar und sicher für alle gesellschaftlichen Milieus sind und der erreichte Wohlstand umverteilt wird, sodass alle Bürger bei der Entfaltung ihrer Interessen und Talente unterstützt werden, ohne sich um ihre Lebensabsicherung zu sorgen, können die Folgegenerationen ethisch und moralisch erzogen werden, um sie von dem Effizienzdruck und der „*Ethik des Geldes*“ zu befreien.

Die Zeit der monetaristisch ausgerichteten Wettbewerbsstaaten ist vorbei, die neue Ressource neben freiheitlich-marktwirtschaftlicher Betriebsproduktion ist das aus Steuereinnahmen staatlich finanzierte Wissen und die Bildung sowie die Lebensqualität. Es wird zur staatlichen Aufgabe, Bildungsinitiativen zu unterstützen, die neuartige anti-autoritäre pädagogische Konzepte entwickeln, Universitäten mit öffentlichen Mitteln auszustatten, um zu größtmöglichen Wissensinnovationen beizutragen und die gemeinwohlorientierten gesellschaftlichen Einrichtungen zu finanzieren sowie familienfreundliche, gleichberechtigte Lebensformen und Arbeitszeiten zu ermöglichen.

Staaten stehen dann in einem Wettbewerb um geisteswissenschaftliche und technologische Innovationen und um die mobile kreative Klasse. Wenn breite Teile der Bevölkerung einen Wohlstand erreicht haben, wird Handel entstehen, der nachhaltig, ökologisch und regional sein wird. Der Wohlstand einer Gesellschaft muss sich dann an interdisziplinärer soziologischer, ökonomischer und ökologischer Expertise messen lassen, und der Fortschritt der Politik muss transparent für die Bürger dargestellt werden, damit sie die Entscheidungen ihrer Repräsentanten nachvollziehen können. Nur auf öffentlichen Stadtplätzen und in einem ausgebauten Sozialstaat kann sich eine antibürgerliche, künstlerisch und literarisch intellektuelle Bohème entfalten und „*kreative Innovationen*“ entstehen.

Seit der Krise der industriellen Massenproduktion in der westlichen Welt gewinnt der Topos der „*Kreativen Stadt*“ an Bedeutung und wird zum Hauptgegenstand der Wirtschaftsförderung. Immer mehr Städte folgen dem Leitziel einer „*Kreativen Stadt*“ und werben um „*kreative Milieus*“ bzw. die „*kreative Klasse*“. Dabei ist der Begriff der Kreativökonomie immer noch vage und nicht einheitlich verwendet. Einige Wissenschaftler meinen mit kreativ vor allem Kunst im weitesten Sinne, andere sprechen über kulturelle Industrien, andere wiederum beziehen sich auf Wissenschaft, Wissen oder Technologie.<sup>5</sup> Das umfassende Kreativitätsverständnis nach dem US-amerikanischen Ökonomen Richard Florida hat sich in der heutigen Debatte meist durchgesetzt. Es umfasst interdisziplinäre Dimensionen der ökonomischen, technologischen, künstlerischen und kulturellen Kreativität.<sup>6</sup> Wurde mit dem Ende des Industriezeitalters und dem Aufkommen neuer Kommunikationstechnologien noch ein „*Verschwinden der Städte*“ durch das

---

5 Metzger (2008): *Creative Milieus. Concepts and Failures*. In: Heßler, Martina; Zimmermann, Clemens (Hg.): *Creative Urban Milieus*. Frankfurt / New York: Campus: 380

6 Florida, Richard (2002): *The Rise of the Creative Class*. New York.: Basic Books: 33

Wegfallen klassischer Standortvorteile erwartet, wurde bald deutlich, dass Städte als Orte der Innovation und Zentren des Wissens über einen bedeutenden Standortvorteil für wissensbasierte Technologien verfügen.<sup>7</sup>

Im Kontext der Wissensgesellschaft ist ein „*spatial turn*“ der sozialwissenschaftlichen und ökonomischen Forschung zu erkennen. Vor allem wissensbasierte Technologien nehmen heute den größten Einfluss auf den ökonomischen Raum, und Wissen – und damit die Existenz von Forschungseinrichtungen und Universitäten – wird zum lokalen Wirtschaftsfaktor.<sup>8</sup> Die Weltwirtschaftskrise und das Ende des Industriezeitalters in der westlichen Welt Anfang der 1970er Jahre führten zu einem Umdenken in der Stadtpolitik. Wissenschaftler sprechen von einem neuen Zeitalter und einer „ *kreativen Revolution*“<sup>9</sup>, die zu einer grundlegenden Änderung des Wettbewerbs der Städte und Regionen führt. Die Ressourcen, die zu einem Wettbewerbsvorteil der postindustriellen Stadt führen, sind nicht mehr die klassischen Standortvorteile – Lage, Marktzugang und Rohstoffe – sondern Wissen und Kreativität.

Vor allem Richard Florida beförderte 2002 mit „*The Rise of the Creative Class*“ den Durchbruch der Debatte um die „*Kreative Stadt*“ und machte deutlich, dass Städte und Regionen sich um Talente bemühen und Voraussetzungen dafür schaffen müssen, dass Innovationen in Produkte umgesetzt werden. Um kreative Milieus anzuziehen, Innovationen zu generieren und ökonomisches Wachstum zu fördern, müsse eine Stadt alle „*3T's*“ erfüllen: Technologie, Talent, Toleranz.<sup>10</sup> Alle drei Faktoren bedingen sich gegenseitig und sollten möglichst gleichmäßig ausgeprägt sein. Eine tolerante Gesellschaft sei die Voraussetzung, dass sich Talente wohlfühlen und prosperierende Technologiemarkte entstehen können. Um die „*extrem mobile*“ kreative Klasse zu locken und zu halten spricht Florida der Lebensqualität einer Stadt eine besondere Rolle zu.<sup>11</sup> Wurde die Umwelt in der Industriestadt noch für Rohstoffe ausgebeutet, müsse sie nun geschützt werden, um eine Ausstrahlungskraft auf Talente zu entfalten. Mit einer hohen Umweltqualität komme die Technologie in die Stadt. Besonders High-Tech-Unternehmen sehen laut einer Umfrage die Umweltqualität – messbar beispielsweise an Luft- und Wasserqualität oder Zersiedelung – als Hauptkriterium für die Standortwahl. Es bestehe nach Florida ein Zusammenhang zwischen Umweltfreundlichkeit, Hochtechnologie und Talent.<sup>12</sup>

7 Heßler 2007, a.a.O.: 37f

8 ebd.: 19

9 Vgl. Lotter, Wolf (2009): Die kreative Revolution. Was kommt nach dem Industriekapitalismus? Hamburg: Murmann.

10 Florida 2002: 249

11 Florida, Richard (2005): *Cities and the Creative Class*. New York / London.: Routledge: 50

12 ebd.: 61

Im Industriezeitalter konkurrierten Städte um die Firmenansiedlung, im Kreativzeitalter müsse die Wirtschaftspolitik hingegen die Talente anwerben. Die gut ausgebildeten und gefragten Kreativen sind nicht mehr an einen Firmenstandort gebunden, sondern können ihren Wohn- und Arbeitsmittelpunkt flexibler wählen. Um junge Talente anzuwerben, gewinnen daher soziologische Faktoren an Bedeutung.<sup>13</sup> Für ein attraktives Freizeitangebot braucht eine Stadt nicht nur traditionelle Hochkultur, sondern insbesondere Orte für eine lebendige Subkultur, wie Nachtclubs, Bars oder Restaurants. Junge Kreative bevorzugen eine tolerante, kulturell und demographisch heterogene, Gesellschaft. Richard Florida hat als Indikator für eine offene Gesellschaft den „*gay index*“ eingeführt. Eine Gesellschaft, die schwule akzeptiert, sei laut Florida die toleranteste und spiegele die Lebensstilheterogenität wider, die junge Kreative begehren.<sup>14</sup> Die tolerante Gesellschaft fördere auch den ökonomischen Erfolg der Städte als Hochtechnologiestandorte.

Der Wandel der Ökonomie in den entwickelten Ländern von einer industriebasierten zu einer informations- und wissensbasierten Ökonomie wurde schon in den 1990er Jahren wissenschaftlich beschrieben. Florida baut auf die Beschreibung Peter Druckers einer post-kapitalistischen Gesellschaft und ihrer „*knowledge economy*“ auf. Er spricht der Kreativität die Schlüsselrolle zu, aus dem Wissen wirtschaftlichen Fortschritt durch technologische oder ökonomische Innovationen zu entwickeln.<sup>15</sup>

Kreatives Handeln und Denken ist nicht elitär und kann erlernt werden. Ökonomischer Mehrwert entsteht heute nicht mehr so stark über industrialisierte Massenproduktion, sondern über intellektuell erarbeitete innovative Ideen, die nach Florida (2002: 33) in einem vierphasigen Prozess entstehen: „*preparation, incubation, illumination and verification or revision.*“ Das heißt, aus der umfassenden Beschäftigung mit einer Thematik werden neue eigene Erkenntnisse abgeleitet. Um Kreativität zu fördern, muss vor allem ein Klima hergestellt werden, das diesen Prozess zulässt. Kreativität wird am ehesten über Frei- und Möglichkeitsräume zur Entfaltung begünstigt: „*Es ist allgemein anerkannt, dass divergentes und unbeeinflusstes Denken, Flexibilität und Nonkonformität Kreativität fördern.*“<sup>16</sup> Dabei spielt für Metzger auch kulturelle Vielfalt eine wesentliche Rolle zur Aufwertung kreativer Dynamiken. Die Förderung von Clustern und Netzwerken sind bedeutende Ansätze zur Weiterentwicklung kreativer Ideen durch Synergieeffekte über Kommunikation und Kooperation. Es gilt nach der Groupe de Recherche sur les Milieux Innovateurs (GREMI) kreative Milieus als komplexe Netzwerke von „*meist informellen sozialen Beziehungen in einem begrenzten geographischen Raum, die eine spezifische Außenwirkung bestimmen und eine spezifische interne Repräsentation und ein Zugehörigkeitsgefühl vermitteln,*

---

13 ebd. : 68

14 ebd. : 76

15 Florida 2002, a.a.O. : 44

16 Metzger 2008, a.a.O.: 382

welche die lokale innovative Kapazität durch Synergieeffekte und Lernprozesse anreichern“<sup>17</sup> zu fördern. Um Städte für das kreative Milieu ansprechend zu gestalten, wird es wichtiger, die Authentizität und einzigartige Atmosphäre der Stadt zu fördern.

Brachfallende Industriekomplexe bieten die Möglichkeit, diese beispielsweise für Kunstprojekte umzunutzen, um zu einer neuen Ausstrahlungskraft einer Region beizutragen.<sup>18</sup> Auf diese Weise hat Deutschlands vormalige Kohleindustrieregion, das Ruhrgebiet, seine Brachflächen kulturell umgenutzt und zum Beispiel mit dem Zentrum für Kreativwirtschaft in der ehemaligen Zeche für Steinkohleförderung „Zollverein“ ein UNESCO-Weltkulturerbe geschaffen. Bei der Wirtschaftsförderung geht es seit Ende der 1980er Jahre, als die radikale Transformation der Wirtschaft immer deutlicher wurde, nicht mehr darum, Produktionsvorteile zu erzielen, sondern verstärkt, wie Innovationen gefördert und die Stadtqualitäten für ein Kreatives Milieu gestärkt werden können.

Dabei ist es vermehrt Aufgabe der Stadtplanung neben den Ingenieursaufgaben vor allem, wie Landry es nennt, „weiche Infrastrukturen“ zu fördern. Das heißt Treffpunkte für den Austausch und ein urbanes Leben zu schaffen. Es wird zur Aufgabe, interessante Stadt-Atmosphären zu gestalten.<sup>19</sup> Die Atmosphäre der Stadtviertel, in denen sich Intellektuelle und die sogenannte Bohème treffen, deren Prototyp sich im Pariser Montmartre entwickelte, wird zunehmend ein wichtiger Standortfaktor europäischer und nordamerikanischer Metropolen. Die Stadtviertel ermöglichen die von der kreativen Klasse gesuchte urbane Lebensqualität. Die Straßencafés, Bars, Buch- und Musikläden und Orte der Subkultur generieren die kreativen Zentren.<sup>20</sup>

Der Neoliberalismus untergräbt die kreative Entfaltung unterschiedlicher Interessensbereiche und stellt sowohl die Umwelt, die Stadt als auch ihre Bewohner unter einen Wettbewerbsdruck, der diese Innovationen und freies Denken geradezu verbietet. Durch das Auseinanderdriften der Einkommensverhältnisse zwischen Besitzenden mit Kapital- und Vermögenseinnahmen, Beschäftigten in unternehmensbezogenen Bereichen und prekär Beschäftigten kreativen oder Wissenschaftlern, werden die Städte für viele unbezahlbar, sodass sich langfristig eine homogene Stadt für unternehmerische Milieus entwickeln wird, in der sich weder Kreative, noch Unternehmer wohlfühlen werden. In der post-kapitalistischen Gesellschaft mit einem ausgebauten Sozialstaat nach skandinavischem Vorbild, wird über Steuereinnahmen der Wohlstand auf breite Teile der Bevölkerung verteilt, sodass die qualitative Nachfrage nach Industrieprodukten zu hochwertigen technologischen Innovationen anregt und ökologisch und ethisch nachhaltig gehandelt wird.

17 Camagni 1991; zit. Nach Metzger 2008, a.a.O. : 386

18 Landry, Charles (2008): The creative city. A toolkit for urban innovators. London: Earthscan: XXII

19 ebd. : XXIII

20 Metzger 2008, a.a.O.: 388

Die öffentliche Hand sollte für die Kommunalpolitik genügend öffentliche Mittel bereitstellen, um die Menschenrechte zu gewährleisten. Wenn die Wohlfahrtsstaaten nach Richard Floridas Theorie „*Wissen*“ als Ressource nutzen, wird es keine Arbeitslosen, keinen Links- oder Rechts-Extremismus, keine Wirtschaftskrisen und keine Kriege geben, denn die Macht der Demokratie ist hergestellt, Einwanderer werden über staatliche Bildungs- und Sprachprogramme in die Gesellschaft und den Arbeitsmarkt integriert, das Geld bleibt im Umlauf, und kein Land ist abhängig von Industrie und Rohstoffen. Die großen Herausforderungen der Zeit, die Wohnungsnot, die Jugendarbeitslosigkeit, die Altersarmut, die Flüchtlingsproblematik und der demographische Wandel werden sich von selbst lösen. Die Bürger erhalten ein bedingungsloses Grundeinkommen, das sie über die Nachfrage nach ihren Dienstleistungen, kulturellen oder technologischen Produkten oder Wissensinnovationen aufstocken können, oder es reicht zum Leben und ehrenamtlichem Engagement aus.

Durch den Aufbau von Wohlfahrtsstaaten werden langfristige Folgekosten, die für die Umweltzerstörung, die Zerstörung der Städte und die soziale Spaltung und sozialräumliche Polarisierung der Bevölkerung (in Form von polizeilichen Sicherheitsmaßnahmen zur Beherrschung einer radikalisierten verlorenen Generation) anfallen, eingespart.

Die gemeinwohlorientierten städtischen Wohnungsbaugesellschaften nutzen hochwertige Baumaterialien und richten ihre Bestände und Stadtentwicklungsprojekte in intensiven, dynamischen Planungsprozessen nach den Bedürfnissen ihrer Bewohner aus.



## 6. VERZEICHNISSE UND ANHANG

- 6.1 Literaturverzeichnis
- 6.2 Abbildungen
- 6.3 Anhang
- 6.4 Eidesstattliche Erklärung

## LITERATURVERZEICHNIS

Albers, Gerd (1993): Regionale Nachhaltigkeit durch interkommunale Kooperation. In: Raumforschung und Raumordnung (5/6), S. 443–448.

Albers, Gerd (2006): Zur Entwicklung des Planungsverständnisses. Kontinuität und Wandel. In: Klaus Selle (Hg.): Zur räumlichen Entwicklung beitragen. Konzepte, Theorien, Impulse. Dortmund: Rohn (Edition Stadt-Entwicklung, 1), S. 43–55.

Albrecht, Christoph (1979): Wirtschaftspolitik in Berlin.  
Vom Notopfer zur Milliardensubvention.

Aust, Stefan; Rosenblatt, Sabine (Hg.) (1981): Hausbesetzer. Wofür sie kämpfen, wie sie leben und wie sie leben wollen. Hamburg: Hoffmann u. Campe (Bücher zur Sache).

Baller, Hinrich (op. 1987): Der Hof. In: Dankwart Guratzsch (Hg.): Das neue Berlin. Konzepte der Internationalen Bauausstellung 1987 für einen Städtebau mit Zukunft. Unter Mitarbeit von Hardt-Waltherr Hämer Rob und Léon Krier Frei Otto Hans Hollein Peter Eisenman Vittorio Gregotti und andere Josef Paul Kleihues. Berlin: Gebr. Mann (Gebr. Mann Studio-Reihe).

Beck, Peter (1987): Kreuzberger Kreisläufe. Block 103 – ein Modell für umweltorientiert behutsame Stadterneuerung ; [im Rahmen d. 6. Bundeswettbewerbs „Bürger Es Geht Um Deine Gemeinde“ 1986 - 1987 ...]. Berlin: Bezirksamt Kreuzberg Abt. Bau- u. Wohnungswesen Bezirksstadtrat.

Beckmann, Klaus J.; Jekel, Gregor; Frölich von Bodelschwingh, Franziska (2008): Editorial: Wohnen in der Innenstadt – zwischen Vision und Wirklichkeit. In: Im Brennpunkt: Innenstadtwohnen: neue Herausforderungen für die Städte 47 (1), S. 5–12.

Berliner Mieter und Mieterinnen (2011): Ein Recht auf Stadt für alle. Ein mietenpolitisches Dossier. Hg. v. Mietendossier-Gruppe. Berlin. Online verfügbar unter <http://mietendossier.blogspot.de/images/Mietendossier2011.pdf>, zuletzt aktualisiert am 08.11.2011, zuletzt geprüft am 17.08.2013.

Bernt, Matthias (2003): Rübergeklappt. Die „behutsame Stadterneuerung“ im Berlin der 90er Jahre. 1. Aufl. Berlin: Schelzky & Jeep (Architext, 6).

Bischoff, Ariane; Selle, Klaus; Sinning, Heidi (2005): Informieren, Beteiligen, Kooperieren. Kommunikation in Planungsprozessen. Eine Übersicht zu Formen,

- Verfahren, Methoden und Techniken. 2. Aufl. Dortmund: Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur (Kommunikation im Planungsprozess, 1).
- Bodenschatz, Harald; Flierl, Thomas (Hg.) (2010): Berlin plant. Plädoyer für ein Planwerk Innenstadt Berlin 2.0. 1. Aufl. Berlin: Theater der Zeit (Edition Gegenstand und Raum).
- Bodenschatz, Harald; Heise, Volker; Korfmacher, Jochen (1983): Schluss mit der Zerstörung? Stadterneuerung und städtische Opposition in West-Berlin, Amsterdam und London. 1. Aufl. Giessen: Anabas (Werkbund-Archiv, 11).
- Bodenschatz, Harald; Lemburg, Peter (2009): Berlin und seine Bauten. Berlin: DOM Publishers.
- Bodenschatz, Harald; Magnago Lampugnani, Vittorio; Sonne, Wolfgang (Hg.) (2012): 25 Jahre Internationale Bauausstellung Berlin 1987. Ein Wendepunkt des europäischen Städtebaus. Sulgen: Niggli (Bücher zur Stadtbaukunst, 3).
- Bofinger, Peter (2007): Grundzüge der Volkswirtschaftslehre. Eine Einführung in die Wissenschaft von Märkten. 2. Aufl. München u.a: Pearson Studium (Wi : Wirtschaft).
- Böll, Sven; Dettmer, Markus; Ehlers, Fiona; Ertel, Manfred; Schmergal, Cornelia; Zuber, Helene (2013): Verlorene Generation. Europa versagt beim Kampf gegen Jugendarbeitslosigkeit. Die Bundesregierung setzt auf symbolische Programme, die Südländer verteidigen die Besitzstände älterer Wählerschichten. In: Der Spiegel (21), S. 86–87.
- Borgelt, Christiane; Ganssaue, Karin; Keckstein, Veronika (1987): Mietshaus im Wandel. Wohnungen der behutsamen Stadterneuerung. Berlin: Verlag für Architektur- und Kunstpublikation.
- Breckner, Ingrid (2010): Gentrifizierung im 21. Jahrhundert. Bundeszentrale für politische Bildung. Bonn (Aus Politik und Zeitgeschichte, 17). Online verfügbar unter <http://www.bpb.de/apuz/32813/gentrifizierung-im-21-jahrhundert?p=all>, zuletzt aktualisiert am 20.04.2010, zuletzt geprüft am 15.08.2013.
- Brühl, Hasso (2005): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Berlin: Dt. Inst. für Urbanistik (Difu-Beiträge zur Stadtforschung, 41).
- Colomb, Claire (2012): Staging the new Berlin. Place marketing and the politics of urban reinvention post-1989. London: Routledge (Planning, history and environment series).

Cutolo, Davide (2012): Die andere IBA. IBA-Altbau und die Stadterneuerung in Kreuzberg. In: Harald Bodenschatz, Vittorio Magnago Lampugnani und Wolfgang Sonne (Hg.): 25 Jahre Internationale Bauausstellung Berlin 1987. Ein Wendepunkt des europäischen Städtebaus. Sulgen: Niggli (Bücher zur Stadtbaukunst, 3), S. 75–84.

Dangschat, Jens S.; Hamedinger, Alexander (Hg.) (2007): Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen. Hannover: ARL (Forschungs- und Sitzungsberichte / Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 230).

Duntze, Klaus; Krosigk, Klaus von; Lingenauber, Klaus:  
Der Luisenstädtische Kanal. 2. Aufl.

Dürnberger, Martin; Sedmak, Clemens (2004): Erfahrungen mit Interdisziplinarität. Salzburg: Univ. of Salzburg, Poverty Research Group (Working Papers „theories and commitments“, 8).

Eltges, Markus u.a. (2007): Integrierte Stadtentwicklung als Erfolgsbedingung einer nachhaltigen Stadt. Hintergrundstudie zur ‚Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt der deutschen EU-Ratspräsidentschaft. Hg. v. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Bonn

Fiene, Sandra; Mundt, Anna; Reinhardt, Achim; Reutter, Thomas (2013): Zwangsräumung leicht gemacht. Das neue Mietrecht ist ein Sieg für die Vermieterlobby (Report Mainz). ARD, 30.04.2013. Online verfügbar unter <http://www.swr.de/report/mietrecht/-/id=233454/nid=233454/did=11184540/1ux1ahg/index.html>, zuletzt geprüft am 28.07.2013.

Fischer, Stephan (2013): Penthouse oder Parkbank? Fast fünf Prozent aller Umzüge sind Zwangsräumungen. In: neues deutschland , 26.9.2013. Online verfügbar unter [www.neues-deutschland.de/artikel/834258.penthouse-oder-parkbank.html](http://www.neues-deutschland.de/artikel/834258.penthouse-oder-parkbank.html), zuletzt geprüft am 2.10.2013

Florida, Richard (2002): The rise of the creative class. New York: Basic Books.

Florida, Richard (2005): Cities and the creative class. New York, London: Routledge.

Freshfields Bruckhaus Deringer LLP: Immobilienwirtschaftsrecht (Real Estate). Freshfields Bruckhaus Deringer. Online verfügbar unter [http://www.freshfields.com/de/germany/what\\_we\\_do/our\\_services/Real\\_estate/](http://www.freshfields.com/de/germany/what_we_do/our_services/Real_estate/), zuletzt geprüft am 30.07.2013.

Frey, Oliver; Koch, Florian (2011): Einführung. Die Zukunft der europäischen Stadt. In: Die Zukunft der europäischen Stadt, S. 11–20.

---

Fröhlich, Gerhard; Rehbein, Boike (2009): Bourdieu-Handbuch. Leben – Werk – Wirkung. Stuttgart: Metzler, J B.

Geist, Johann Friedrich; Kürvers, Klaus (1989): 1945 - 1989. Eine dokumentarische Geschichte der Ausstellung „Berlin plant/Erster Bericht“ 1946 und der Versuche, auf den Trümmern der Hauptstadt des Großdeutschen Reiches ein NEUES BERLIN zu bauen, aus dem dann zwei geworden sind. München: Prestel (Das Berliner Mietshaus, 3).

GSW 2013: Stimpel, Roland (2013): WohnmarktReport mit WohnkostenAtlas. 9. Aufl. Hg. v. GSW Immobilien AG.

GSW Immobilien AG (2012): GSW Nachhaltigkeitsbericht 2012. Hg. v. GSW Immobilien AG.

Günther, Harri; Harksen, Sibylle (1989): Bestandskatalog der Lennépläne in der Plankammer der Staatlichen Schlösser und Gärten Potsdam-Sanssouci. 2. Aufl. Potsdam-Sanssouci: Staatl. Schlösser u. Gärten Potsdam-Sanssouci.

Guratzsch, Dankwart (Hg.) (1987): Das neue Berlin. Konzepte der Internationalen Bauausstellung 1987 für einen Städtebau mit Zukunft. Unter Mitarbeit von Hardt-Waltherr Hämer Rob und Léon Krier Frei Otto Hans Hollein Peter Eisenman Vittorio Gregotti und andere Josef Paul Kleihues. Berlin: Gebr. Mann (Gebr. Mann Studio-Reihe).

Hämer, Hardt-Waltherr (1987): Kreuzberg heißt Wohnen. In: Dankwart Guratzsch (Hg.): Das neue Berlin. Konzepte der Internationalen Bauausstellung 1987 für einen Städtebau mit Zukunft. Unter Mitarbeit von Hardt-Waltherr Hämer Rob und Léon Krier Frei Otto Hans Hollein Peter Eisenman Vittorio Gregotti und andere Josef Paul Kleihues. Berlin: Gebr. Mann (Gebr. Mann Studio-Reihe).

Hanuske, Dieter (1993): Die Berliner Wohnungspolitik in den 50er und 90er Jahren. Aus der Geschichte lernen? Berlin: Berlin-Verl. Spitz.

Härlin, Benny; Enzensberger, Hans Magnus (Hg.) (1981): Der große Bruch. Revolte 81. Berlin: Kursbuch/Rotbuch-Verl (Kursbuch, 65.1981).

Harvey, David (2013): Rebellische Städte. Frankfurt am Main: Suhrkamp (Edition Suhrkamp, 2657).

Harvey, David; Frings, Christian (2012): Kapitalismuskritik. Die urbanen Wurzeln der Finanzkrise, den antikapitalistischen Übergang organisieren; eine

Flugschrift. Hamburg: VSA-Verl. Online verfügbar unter <http://www.vsa-verlag.de/uploads/media/www.vsa-verlag.de-harvey-kapitalismuskritik.pdf>.

Hasselmann, Jörn; Kneist, Sigrid (2013): Lederer ruft zu massivem Widerstand gegen Zwangsräumungen auf. Politischer Ungehorsam. In: Der Tagesspiegel, 17.02.2013. Online verfügbar unter <http://www.tagesspiegel.de/berlin/politischer-ungehorsam-lederer-ruft-zu-massivem-widerstand-gegen-zwangsräumungen-auf/7797912.html>, zuletzt geprüft am 28.07.2012.

Haufe Online Redaktion (2013): Geänderte Kappungsgrenze für Berlin gilt. Online verfügbar unter [http://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/mietrecht-berlin-senkt-kappungsgrenze\\_258\\_179432.html](http://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/mietrecht-berlin-senkt-kappungsgrenze_258_179432.html), zuletzt aktualisiert am 21.05.2013, zuletzt geprüft am 29.07.2013.

Häußermann, Hartmut (1998): Zuwanderung und die Zukunft der Stadt. Neue ethnisch-kulturelle Konflikte durch die Entstehung einer neuen „sozialen underclass“? In: Wilhelm Heitmeyer (Hg.): Die Krise der Städte. Analysen zu den Folgen desintegrativer Stadtentwicklung für das ethnisch-kulturelle Zusammenleben. 1. Aufl. Frankfurt am Main: Suhrkamp (Edition Suhrkamp Kultur und Konflikt, 2036), S. 145–175.

Häußermann, Hartmut (2006): Sozialräumliche Polarisierung und Exklusion in der europäischen Stadt. Politische Chancen für eine „soziale Stadt“? In: Friedrich Lenger und Klaus Tenfelde (Hg.): Die europäische Stadt im 20. Jahrhundert. Wahrnehmung, Entwicklung, Erosion. Köln: Böhlau (Industrielle Welt, 67), S. 511–521.

Häußermann, Hartmut (2009): Die soziale Dimension unserer Städte. von der »Integrationsmaschine« zu neuen Ungleichheiten. Hg. v. Bosch-Stiftung. Online verfügbar unter [http://www.bosch-stiftung.de/content/language1/downloads/demographiebericht\\_haeussermann.pdf](http://www.bosch-stiftung.de/content/language1/downloads/demographiebericht_haeussermann.pdf), zuletzt geprüft am 05.08.2013.

Häußermann, Hartmut (2011): Was bleibt von der europäischen Stadt? In: Oliver Frey (Hg.): Die Zukunft der europäischen Stadt. Stadtpolitik, Stadtplanung und Stadtgesellschaft im Wandel. 1. Aufl. Wiesbaden: VS Verl. für Sozialwiss, S. 23–35.

Häußermann, Hartmut; Kapphan, Andreas (2002): Berlin: von der geteilten zur gespaltenen Stadt? Sozialräumlicher Wandel seit 1990. 2. Aufl. Opladen: Leske + Budrich.

Häußermann, Hartmut; Kronauer, Martin; Siebel, Walter (Hg.) (2004): An den Rändern der Städte. Frankfurt am Main: Suhrkamp.

- Häußermann, Hartmut; Läßle, Dieter; Siebel, Walter (2008): Stadtpolitik. 1. Aufl. Frankfurt am Main: Suhrkamp (Edition Suhrkamp, 2512).
- Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (1987): Neue Urbanität. 1. Aufl. Frankfurt am Main: Suhrkamp (Edition Suhrkamp, 1432 = n.F., Bd. 432).
- Heitmeyer, Wilhelm (Hg.) (1998): Die Krise der Städte. Analysen zu den Folgen desintegrativer Stadtentwicklung für das ethnisch-kulturelle Zusammenleben. Tagung. 1. Aufl. Frankfurt am Main: Suhrkamp (Edition Suhrkamp Kultur und Konflikt, 2036).
- Herold, Stephanie (2012): Schlüsselprojekte der Altbau-IBA. In: Harald Bodenschatz, Vittorio Magnago Lampugnani und Wolfgang Sonne (Hg.): 25 Jahre Internationale Bauausstellung Berlin 1987. Ein Wendepunkt des europäischen Städtebaus. Sulgen: Niggli (Bücher zur Stadtbaukunst, 3), S. 15–25.
- Heßler, Martina (2007): Die kreative Stadt. Zur Neuerfindung eines Topos. Bielefeld: transcript (Urban studies).
- Heßler, Martina; Zimmermann, Clemens (Hg.) (2008): Creative urban milieus. Historical perspectives on culture, economy, and the city. Frankfurt, New York: Campus Verlag.
- Holm, Andrej (2006): Urban Renewal and the End of Social Housing. The Roll Out of Neoliberalism in East Berlin's Prenzlauer Berg. In: Social Justice (3).
- Holm, Andrej (2010): Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten. Neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung. In: Informationen zur Raumentwicklung (5/6), S. 391–402.
- Holm, Andrej (2010b): Wir bleiben alle! Gentrifizierung – städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung. 1. Aufl. Münster: Unrast (Unrast transparent / Soziale Krise, 2).
- Holm, Andrej (2011): Gentrification in Berlin. Neue Investitionsstrategien und lokale Konflikte. In: Die Besonderheit des Städtischen, S. 213–232.
- Holm, Andrej (Hg.) (2011b): Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignungen. Hamburg: VSA-Verl.
- Holm, Andrej (2011c): Politiken und Effekte der Wohnungsprivatisierungen in Europa. In: Belina, Bernd u.a. (Hg.): Kritische Regionalwissenschaft. Disparitäten

der Stadt- und Regionalentwicklung. Münster: westfälisches Dampfboot.

Holm, Andrej (2011d): Wohnungsprivatisierung in Europa. Strategien, Verfahren und Auswirkungen in Großbritannien, Polen und den Niederlanden. In: Informationen zur Raumentwicklung (12).

Holm, Andrej (2013): Berlin: Eigentümer-Lobby schreibt Gesetze. Online verfügbar unter <http://gentrificationblog.wordpress.com/2013/05/05/berlin-die-macht-der-eigentumer-lobby/>, zuletzt aktualisiert am 05.05.2013, zuletzt geprüft am 29.07.2013.

Holm, Andrej; Kuhn, Armin (2010): Häuserkampf und Stadterneuerung. Hg. v. Blätter für deutsche und internationale Politik (3).

IBB Investitionsbank Berlin (2013): IBB Wohnungsmarktbericht 2012. Hg. v. Investitionsbank Berlin. Berlin.

Internetpräsenz von Kotti & Co (2013): Unsere Forderungen. Online verfügbar unter <http://kottiundco.net/unsere-forderungen/>, zuletzt geprüft am 2.10.2013

Internetpräsenz GSW (2013): Wir über uns. Mein Berlin. Mein Zuhause. Hg. v. GSW Immobilien AG. Online verfügbar unter <https://www.gsw.de/unternehmen/wir-ueber-uns/>, zuletzt geprüft am 29.07.2013.

Jekel, Gregor (2010): Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt. Berlin: Difu (Edition Difu – Stadt, Forschung, Praxis, 8). Online verfügbar unter <http://www.socialnet.de/rezensionen/isbn.php?isbn=978-3-88118-475-5>.

Jekel, Gregor; Frölich von Bodelschwingh, Franciska (2008): Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt. Wohnungsangebot, Anbieterstrukturen und die Bedeutung neuer Wohnformen für die Stärkung des Wohnstandorts Innenstadt. In: Im Brennpunkt: Innenstadtwohnen: neue Herausforderungen für die Städte 47 (1), S. 13–35.

Kleihues, Josef Paul (Hg.) (1987): 750 Jahre Architektur und Städtebau in Berlin. Die Internationale Bauausstellung im Kontext der Baugeschichte Berlins ; [ein Vorhaben der Internationalen Bauausstellung Berlin 1987 im Rahmen der 750-Jahr-Feier Berlins; eine Ausstellung in der Neuen Nationalgalerie 21. März bis 28. Mai 1987]. Stuttgart: Hatje.

Kleihues, Josef Paul (1987): Die Renaissance des Baublocks. Beispiele für eine neue Entwicklung. In: Dankwart Guratzsch (Hg.): Das neue Berlin. Konzepte der Internationalen Bauausstellung 1987 für einen Städtebau

- mit Zukunft. Unter Mitarbeit von Hardt-Waltherr Hämer Rob und Léon Krier Frei Otto Hans Hollein Peter Eisenman Vittorio Gregotti und andere Josef Paul Kleihues. Berlin: Gebr. Mann (Gebr. Mann Studio-Reihe).
- Klein, Jacqueline; Porn, Sabine (1981): Instandbesetzen. In: Ingrid Müller-Münch, Wolfgang Prosinger, Sabine Rosenblatt und Linda u.a Stibler (Hg.): Besetzung. Weil das Wünschen nicht geholfen hat: Köln, Freiburg, Gorleben, Zürich und Berlin. Orig.-Ausg. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt (Rororo aktuell), S. 108–125.
- Koelke, Manuela (2012): Cake City. Wie kommt man zu seinem Anteil Stadt? Zur Legitimation, Wirkung und Grenzen von lokalen Interessenbewegungen. In: Urban Spacemag (4 Egourbanismus), S. 20–26.
- Kotti & Co und Bündnis sozialmieter.de (Hg.) (2012): Nichts läuft hier richtig. Konferenz zum Sozialen Wohnungsbau in Berlin. online verfügbar unter: [mietendossier.blogspot.de/images/Konferenz\\_Sozialer\\_Wohnungsbau\\_Broschuere.pdf](http://mietendossier.blogspot.de/images/Konferenz_Sozialer_Wohnungsbau_Broschuere.pdf), zuletzt geprüft am 11.10.2013.
- Krais, Beate (2005): Die moderne Gesellschaft und ihre Klassen: Bourdieus Konstrukt des sozialen Raums. In: Colliot-Theue, E.F./Gebauer, G. (Hg.): Pierre Bourdieu: deutsch-französische Perspektiven. Frankfurt am Main: Suhrkamp-Verlag: 93
- Lampugnani, Vittorio Magnago (op. 1987): Die Innenstadt als Wohnort. Ein Modell für Metropolen. In: Dankwart Guratzsch (Hg.): Das neue Berlin. Konzepte der Internationalen Bauausstellung 1987 für einen Städtebau mit Zukunft. Unter Mitarbeit von Hardt-Waltherr Hämer Rob und Léon Krier Frei Otto Hans Hollein Peter Eisenman Vittorio Gregotti und andere Josef Paul Kleihues. Berlin: Gebr. Mann (Gebr. Mann Studio-Reihe).
- Landry, Charles (2008): The creative city. A toolkit for urban innovators. 2. Aufl. London: Earthscan.
- Langer, Ellen (2013): Wir kaufen Berlin. In: Die RBB Reporter vom 8.10.2013, online verfügbar unter: [www.rbb-online.de/doku/die\\_rbb\\_reporter/beitraege/wir-kaufen-berlin.html](http://www.rbb-online.de/doku/die_rbb_reporter/beitraege/wir-kaufen-berlin.html)
- Lanz, Stephan (2011): Berliner Diversitäten. Das immerwährende Werden einer wahrhaftigen Metropole. In: Neue Vielfalt in der urbanen Stadtgesellschaft, S. 115–131.
- Laurisch, Bernd (1981): Kein Abriß unter dieser Nummer (Werkbund-Archiv, 7).
- Lenger, Friedrich; Tenfelde, Klaus (Hg.) (2006): Die europäische

Stadt im 20. Jahrhundert. Wahrnehmung, Entwicklung, Erosion. Köln: Böhlau (Industrielle Welt, 67).

Lotter, Wolf (2009): Die kreative Revolution. Was kommt nach dem Industriekapitalismus? 1. Aufl. Hamburg: Murmann.

Ludwig, Johannes (1992): Wirtschaftskriminalität. Schleichwege zum großen Geld. Frankfurt am Main: Fischer Taschenbuch-Verlag (Fischer Wirtschaft).

Mattisek, Annika (2008): Die neoliberale Stadt. diskursive Repräsentationen im Stadtmarketing deutscher Großstädte. Bielefeld: transcript-Verlag.

Metzger (2008): Creative Milieus. Concepts and Failures. In: Martina Hessler und Clemens Zimmermann (Hg.): Creative urban milieus. Historical perspectives on culture, economy, and the city. Frankfurt, New York: Campus Verlag.

Mietergemeinschaft Kotti & Co (2013): GSW – Aktionärsversammlung besuchen. Berlin. Online verfügbar unter <http://kottiundco.net/2013/06/17/gsw-aktionarsversammlung-besuchen/>, zuletzt aktualisiert am 17.06.2013, zuletzt geprüft am 17.08.2013.

Mönninger, Michael (2001): Die Stadt als Zivilisationsmodell der Zukunft? In: Hans Stimmann (Hg.): Von der Architektur- zur Stadtdebatte. Die Diskussion um das Planwerk Innenstadt. Berlin: Braun, S. 37–44.

Mortsiefer, Henrik; Schönball, Ralf: Deutsche Wohnen will GSW. Größtes privates Wohnungsunternehmen in Berlin entsteht. In Tagesspiegel Online vom 21.08.2013. Online verfügbar unter <http://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/deutsche-wohnen-will-gsw-groesstes-privates-wohnungsunternehmen-in-berlin-entsteht/8666808.html>, zuletzt geprüft am 23.9.2013.

Müller, Lothar (2013): Ein neuer Häuserkampf. In: Süddeutsche Zeitung, 15.02.2013. Online verfügbar unter <http://www.sueddeutsche.de/geld/mietpreise-in-berlin-ein-neuer-hauserkampf-1.1600946>, zuletzt geprüft am 28.07.2013.

Müller-Münch, Ingrid; Prosinger, Wolfgang; Rosenblatt, Sabine; Stibler, Linda u.a (Hg.) (1981): Besetzung. Weil das Wünschen nicht geholfen hat: Köln, Freiburg, Gorleben, Zürich und Berlin. Orig.-Ausg. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt (Rororo aktuell).

Rada, Uwe (2013): Eine Milliarde für den Neubau. Berliner Wohnungspolitik. In: taz.de, 24.03.2013. Online verfügbar unter

<http://www.taz.de/!113420/>, zuletzt geprüft am 29.07.2013.

Reimann, Anna (2011): Kult-Stadtteil Berlin-Kreuzberg. Kampf den Touristen. In: Der Spiegel. Online verfügbar unter <http://www.spiegel.de/reise/aktuell/kult-stadtteil-berlin-kreuzberg-kampf-den-touristen-a-748878.html>, zuletzt geprüft am 01.08.2013.

Riese, Horst (1981): Wohnen in Berlin. In: Ingrid Müller-Münch, Wolfgang Prosinger, Sabine Rosenblatt und Linda u.a Stibler (Hg.): Besetzung. Weil das Wünschen nicht geholfen hat: Köln, Freiburg, Gorleben, Zürich und Berlin. Orig.-Ausg. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt (Rororo aktuell), S. 94–107.

Rosenblatt, Sabine (1981): Die „Legalos“ von Kreuzberg. In: Stefan Aust und Sabine Rosenblatt (Hg.): Hausbesetzer. Wofür sie kämpfen, wie sie leben und wie sie leben wollen. Hamburg: Hoffmann u. Campe (Bücher zur Sache), S. 28–51.

Sablowski, Thomas; Schneider, Etienne (2013): Verarmung made in Frankfurt/M. Die Europäische Zentralbank in der Krise. Hg. v. Rosa-Luxemburg-Stiftung. Berlin (Standpunkte, 6).

Schmid, Christian (2011): Henri Lefebvre und das Recht auf Stadt. In: Andrej Holm (Hg.): Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignungen. Hamburg: VSA-Verl., S. 25–52.

Schönwandt, Walter L. (2002): Planung in der Krise? Theoretische Orientierungen für Architektur, Stadt- und Raumplanung. Stuttgart: Kohlhammer.

Selle, Klaus (Hg.) (2006): Zur räumlichen Entwicklung beitragen. Konzepte, Theorien, Impulse. Dortmund: Rohn (Edition Stadt-Entwicklung, 1). Online verfügbar unter [http://deposit.ddb.de/cgi-bin/dokserv?id=2819452&prov=M&dok\\_var=1&dok\\_ext=htm](http://deposit.ddb.de/cgi-bin/dokserv?id=2819452&prov=M&dok_var=1&dok_ext=htm).

SenStadt 2013 (2013): IBA Berlin 2020. Hg. v. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Online verfügbar unter <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/>, zuletzt geprüft am 28.07.2013.

SenStadt 2013b: Planwerk Innenstadt 1999. Hg. v. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Online verfügbar unter [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/planwerke/de/planwerk\\_innenstadt/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/planwerke/de/planwerk_innenstadt/index.shtml).

Siebel, Walter (2010): Die Zukunft der Städte. Hg. v. Bundeszentrale für politische Bildung. Bonn (Aus Politik und Zeitgeschichte, 17). Online verfügbar unter [http://www.bpb.de/publikationen/MFZBGP,0,Die\\_Zukunft\\_der\\_St%E4dte](http://www.bpb.de/publikationen/MFZBGP,0,Die_Zukunft_der_St%E4dte).

html, zuletzt aktualisiert am 20.04.2010, zuletzt geprüft am 19.08.2013.

Stichs, Anja (2003): Wohngebietserneuerung unter Einbindung der Bewohner. Veränderungsprozesse in dem Berliner Sanierungsgebiet Köpenick-Oberschöneweide. Opladen: Leske + Budrich (Stadtforschung aktuell, 92).

Stimmann, Hans (1999): Einleitung. In: Wolfgang Süchting (Hg.): Planwerk Innenstadt Berlin. Ergebnis, Prozess, sektorale Planungen und Werkstätten. Berlin: Kulturbuch Verlag (Berlin Stadtentwicklung, 25).

Stimmann, Hans (Hg.) (2001): Von der Architektur- zur Stadtdebatte. Die Diskussion um das Planwerk Innenstadt. Berlin: Braun.

Streich, Bernd (2005): Stadtplanung in der Wissensgesellschaft. Ein Handbuch. In: Stadtplanung in der Wissensgesellschaft.

Streich, Bernd; Kötter, Theo (1998): Planung als Prozeß. Von klassischem Denken und Zukunftsentwürfen im Städtebau: Festschrift für Klaus Borchard zum 60. Geburtstag. Bonn: Bouvier.

Süchting, Wolfgang (Hg.) (1999): Planwerk Innenstadt Berlin. Ergebnis, Prozess, Sektorale Planungen und Werkstätten. Berlin: Kulturbuch Verlag (Berlin Stadtentwicklung, 25).

Tiedemann, Volker von u.a (1980): Beispiel Strategien für Kreuzberg. Bonn-Bad Godesberg: Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen u. Städtebau (Schriftenreihe Stadtentwicklung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 21).

Wensierski, Peter (2011): Endstation Vorstadt. In: Der Spiegel (9), S. 48–51.

Werner, Stefan (2012): Steuerung von Kooperationen in der integrierten und sozialen Stadtentwicklung. Machtverhältnisse und Beteiligung im Prozessraum. Dordrecht: Springer (Stadtforschung aktuell).

Wesel, Uwe (1981): Der friedliche und der unfriedliche Bruch des Friedens. In: Benny Härlin und Hans Magnus Enzensberger (Hg.): Der große Bruch. Revolte 81. Berlin: Kursbuch/Rotbuch-Verl (Kursbuch, 65.1981), S. 29–50.

Willinger, Christoph (2012): Sozialer Wohnungsbau. 4,78 Euro pro Quadratmeter. In: taz.de, 11.11.2012. Online verfügbar unter <http://www.taz.de/!105262/>, zuletzt geprüft am 2.10.2013.

---

## ABBILDUNGEN

Abb. 1: Aufbau der Arbeit. Eigene Darstellung

Abb. 2: Nachhaltigkeitskriterien der GSW. Quelle: GSW Immobilien AG (2012): GSW Nachhaltigkeitsbericht 2012. Hg. v. GSW Immobilien AG. S. 28

Abb. 3: Pionierphasen der Gentrifizierung in Berlin. Quelle: Holm, Andrej (2011): Gentrification in Berlin. Neue Investitionsstrategien und lokale Konflikte. In: Die Besonderheit des Städtischen, S. 215

Abb. 4: Luxusbebauung am Spreeufer. Eigene Photographie.

Abb. 5: Die Kreuzberger Sanierungsgebiete. Eigene Darstellung. Kartengrundlage google maps.

Abb. 6: Entwurf Bebauungsplan für das Köpenicker Feld 1840. Quelle: Günther, Harri; Harksen, Sibylle (1989): Bestandskatalog der Lennépläne in der Plankammer der Staatlichen Schlösser und Gärten Potsdam-Sanssouci. 2. Aufl. Potsdam-Sanssouci: Staatl. Schlösser u. Gärten Potsdam-Sanssouci. S. 40

Abb. 7: Entwurf der Schmuck- und Grenzzüge von 1840. Quelle: Entwurf Bebauungsplan für das Köpenicker Feld 1840. Quelle: Günther, Harri; Harksen, Sibylle (1989): Bestandskatalog der Lennépläne in der Plankammer der Staatlichen Schlösser und Gärten Potsdam-Sanssouci. 2. Aufl. Potsdam-Sanssouci: Staatl. Schlösser u. Gärten Potsdam-Sanssouci. S. 37

Abb. 8: Die Planungseinheiten am Kottbusser Tor. Eigene Darstellung. Kartengrundlage google maps.

Abb. 9: Die Planungseinheit 1. Quelle: google maps.

Abb. 10: Wassertorstraße, Ecke Bergfriedstraße. Eigene Photographie.

Abb. 11: Planungseinheit 6. Quelle: google maps.

Abb. 12: Böcklerstraße. Eigene Photographie.

Abb. 13: Das Berliner Modell zur Betroffenenbeteiligung. Quelle: Bodenschatz, Harald; Heise, Volker; Korfmacher, Jochen (1983): Schluss mit der Zerstörung? Stadterneuerung und städtische Opposition in West-Berlin, Amsterdam und London. 1. Aufl. Giessen: Anabas, S. 49

Abb. 14: Das neue Kreuzberger Zentrum. Quelle: google maps.

Abb. 15: Die Planungseinheit 9. Quelle: google maps.

Abb. 16: Haus in der Waldemarstraße. Eigene Photographie.

Abb. 17: Mariannenstraße, Ecke Naunynstraße. Eigene Photographie.

Abb. 18: Die Planungseinheiten 3 und 10. Quelle: google maps.

Abb. 19: Die Entmietung des Blocks 103 zu Beginn der IBA-Tätigkeiten.  
Quelle: Beck, Peter (1987): Kreuzberger Kreisläufe. Block 103 – ein Modell für umweltorientiert behutsame Stadterneuerung; [im Rahmen d. 6. Bundeswettbewerbs „Bürger Es Geht Um Deine Gemeinde“ 1986 - 1987 ...]. Berlin: Bezirksamt Kreuzberg Abt. Bau- u. Wohnungswesen Bezirksstadtrat. S. 18

Abb. 20: Wettbewerbsgebiet Strategien für Kreuzberg. Eigene Darstellung. Kartengrundlage google maps.

Abb. 21: Zeitstrahl Strategien für Kreuzberg. Eigene Darstellung.

Abb. 22: Manteuffelstraße. Eigene Photographie.

Abb. 23: Die zwölf Grundsätze der Stadterneuerung. Quelle: Bodenschatz, Harald; Heise, Volker; Korfmacher, Jochen (1983): Schluss mit der Zerstörung? Stadterneuerung und städtische Opposition in West-Berlin, Amsterdam und London. 1. Aufl. Giessen: Anabas, S. 55

Abb. 24/25: Grundrissveränderung mit Einbau von Küche und Bad in der Oranienstraße 171 und der Naunynstraße 72. Quelle: Borgelt, Christiane; Ganssaue, Karin; Keckstein, Veronika (1987): Mietshaus im Wandel. Wohnungen der behutsamen Stadterneuerung. Berlin: Verlag für Architektur- und Kunstpublikation. S. 53/54

Abb. 26: Hausprojekt in der Kastanienallee. Eigene Photographie.

Abb. 27: 21. Lärmdemo am 7.9.2013, Mehmet im Vordergrund. Eigene Photographie.

Abb. 28/29/30/31/32: Bilder von der 21. Lärmdemo am 7.9.2013. Eigene Photographien.

Abb. 33: Detlev und Hamza am Protestcamp. Eigene Photographie.

Abb. 34/35/36/37/38: Transparent bemalen beim Jugendworkshop. Eigene Photographien.

Abb. 39: Das Alle-Monster-Transparent der Jugendgruppe. Quelle: <https://secure.flickr.com/photos/kottiundco/9459085397/>, zuletzt geprüft am 8.10.2013.

Abb. 40: Plakate für die Lärmdemo. Quelle: [https://www.facebook.com/kotti.undco/media\\_set?set=a.103493099748898.4411.100002646249615&type=3](https://www.facebook.com/kotti.undco/media_set?set=a.103493099748898.4411.100002646249615&type=3), zuletzt geprüft am 8.10.2013

Abb. 41: Der soziale Raum nach Bourdieu. Quelle: <http://kulturdisplace.conne-island.de/upload/bourdieu.gif>, zuletzt geprüft am 8.10.2013

Abb. 42: Zeitstrahl Strategien für ein nachhaltiges Kreuzberg im 21. Jahrhundert. Eigene Darstellung.

## ANHANG

Die Interviewtranskriptionen befinden sich auf der beigefügten CD.

### INTERVIEWPARTNER:

Ahmet von Kotti & Co am 3.7.2013

Hamza aus der Jugendgruppe am 3.7.2013

Mehmet aus der Jugendgruppe am 9.9.2013

Detlev aus der Kerngruppe am 3.7.2013

Sandy aus der Kerngruppe am 12.9.2013

Herr Dr. Jochen Hucke von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt am 9.9.2013

### INTERVIEWLEITFADEN

Zur Erstellung der Mieterporträts wurden offene Interviews geführt mit Fragen

1. zur Familien- und Wohnsituation
2. zum Protestalltag und zur Vernetzung mit mietenpolitischen Gruppen
3. zu Erfahrungen mit Verdrängung
4. zur Kommunikation zwischen Kotti & Co und dem Senat und den Wohnungsbaugesellschaften
5. zur Veränderung des Stadtteils

INTERVIEWLEITFADEN AN DIE SENATSVERWALTUNG FÜR  
STADTENTWICKLUNG UND UMWELT

**Hauptfrage: Welche Dialog- und Einflussmöglichkeiten gibt es für Kotti & Co auf die Berliner Wohnungspolitik?**

1. Der Protest um das Recht auf Stadt in Berlin begann mit der Übergabe des Mietenpolitischen Dossiers an den Berliner Senat bei einer Besetzung des Roten Rathauses. Wie sind Sie bisher auf die Forderungen der Dossiergruppe eingegangen?
2. Die Mietergemeinschaft Kotti & Co konnte mit einer großen Konferenz zum sozialen Wohnungsbau eine ihrer Forderungen umsetzen. Was sind die politischen Konsequenzen aus dieser Konferenz?
3. Die Mietergemeinschaft berichtet von 4 Zwangsräumungen, die über Verhandlungen mit dem Berliner Senat und den Wohnungsbaugesellschaften verhindert werden konnten. Wie liefen diese Verhandlungen ab?
4. Die Mietergemeinschaft will in ihrem Protestcamp bleiben, bis die Problematik des sozialen Wohnungsbaus politisch gelöst ist. Wie gehen Sie auf diese Forderung ein?
5. Was konnte Kotti & Co mit ihren Protesten bisher politisch erwirken? Gibt es ein Entgegenkommen von Ihrer Seite? Welche politischen Handlungsspielräume gibt es von Ihrer Seite?

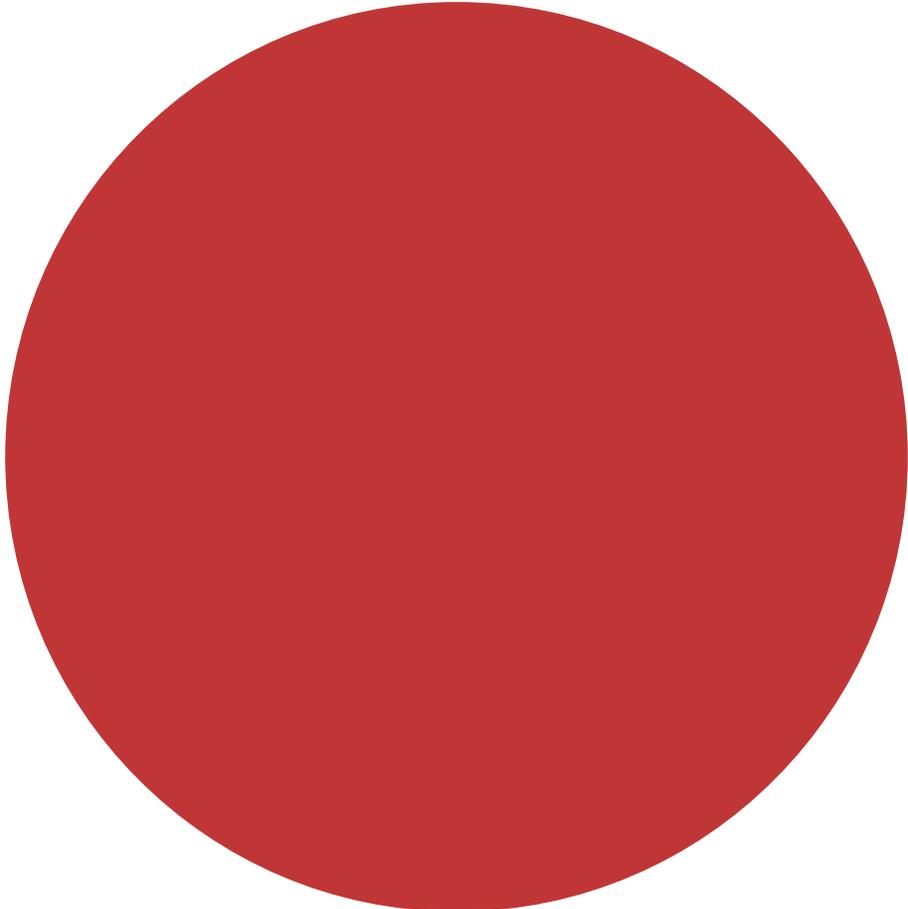
## EIDESSTÄTLICHE ERKLÄRUNG

Hiermit versichere ich, dass ich diese Masterarbeit ohne fremde Hilfe selbstständig verfasst habe und nur die von mir angegebenen Quellen und Hilfsmittel verwendet habe. Alle Ausführungen, die wörtlich oder sinngemäß aus fremden Quellen entnommen wurden, sind als solche eindeutig kenntlich gemacht.

Die Arbeit wurde bisher keiner anderen Prüfungsbehörde zur Bewertung oder Anerkennung vorgelegt und wurde noch nicht veröffentlicht.

Sophie Richter-Rethwisch

Hamburg, den 18.11.2013





„Nicht mehr nur Berlin Mitte und das zum symbolischen Biotop einer neuen bürgerlichen Szene avancierte Prenzlauer Berg ist so beliebt wie in Hamburg das Schanzenviertel, auch in „Kreuzköln“, wo das ehemalige SO-36-Kreuzberg in das nördliche Neukölln übergeht, stehen die Mieter Schlange. Und nicht nur sie. Es stehen auch in- und ausländische Investoren bereit, die in Berliner Immobilien eine gute Anlage sehen.

Das bedroht den Sonderstatus Berlins als einer Metropole, die ihre international ausstrahlende Kulturszene und ihren Tourismus-Boom nicht zuletzt ihrem im Vergleich mit London, Paris, Madrid geringen Miet- und Lebenshaltungsniveau verdankte(...)

Das Schwelgen Berlins im Glanz seiner Attraktivität ist zu Ende.“ (Müller, Lothar (2013): Ein neuer Häuserkampf. In: Süddeutsche Zeitung, 15.02.2013.)

