

VERDRÄNGUNG

DURCH ENERGETISCHE
MODERNISIERUNG IN BERLIN

Klima-
schutz \neq Mieter-
schutz

Inwiefern trägt die energetische Modernisierung von
Altbauten zur Verdrängung von Mieterinnen bei?

THEORIE

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG,
GENTRIFICATION UND SEGREGATION

WAS IST GENTRIFIZIERUNG?

„Gentrifizierung ist diejenige Form der symbolischen, sozialen, ökonomischen, baulichen und funktionalen Aufwertung eines Wohngebiets, die mit einem Austausch von status-niedrigen durch status-höhere Bevölkerungsgruppen verbunden ist“ (Diller 2014: 36)

WAS IST GENTRIFIZIERUNG?

Marcuse, Peter (1985): Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. In: Washington University Journal of Urban and Contemporary Law. Vol. 28. 195-216.

Holm, Andrej 2012: Gentrification. In: Eckardt, Frank (Hrsg.): Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden: Springer VS.

WAS IST VERDRÄNGUNG?

1. **Typ: Direkte physische Verdrängung**
Drohungen, Gewalt oder das Herbeiführen von Lärm
2. **Typ: Direkte ökonomische Verdrängung**
starke Steigerung der Wohn- und Nebenkosten
3. **Typ: Kulturelle Verdrängung**
soziale Entfremdung, Bindungsverlust durch Wegzug
(nach Marcuse und Holm)

WAS IST ENERGET. MODERNISIERUNG?

Die Energetische Modernisierung nach §559 BGB liegt vor, wenn Energie, fossile Brennstoffe und Wasser nachhaltig eingespart werden und der Wohnwert der Wohnung steigt oder neuer Wohnraum geschaffen wird. Es darf sich zudem nicht um eine Instandsetzung nach §555a BGB handeln.

PANKOW

ENERGIEARMUT, AUFWERTUNG UND
VERDRÄNGUNGSDRUCK

METHODEN

EXPLORATIVES VORGEHEN,
INTERVIEWS UND BEGEGHUNGEN

WAS IST DAS METHODISCHE VORGEHEN?

1. Abgrenzung des Untersuchungsraumes
2. Recherche von Verdachtsfällen über diverse Quellen
3. Begehung der Altbauquartiere im Zentrum von Pankow
4. Anschreiben der betroffenen Mieterinnen per Hauseinwurf
5. Auswahl der Interviewpartnerinnen; Führen der Interviews
6. Transkription und Auswertung; Dokumentenauswertung
7. weiterführende Expertinnen-Interviews

Tab. 2: Kontaktierte Mietparteien (eigene Darstellung)

Nr	Anschrift + Anzahl kontaktierte Mietparteien	Verfahrensstand
Pankow		(EM=Energet. Modernisierung)
1	Pestalozzistraße 4	32 EM teilweise umgesetzt, einige Wohnungen leer, mehrere Klagen
2	Trelleborger Str. 39-43; Hallandstr. 27	40 EM angekündigt
3	Florapromenade 21	11 EM angekündigt
4	Wolfshagener Str. 74; Kavalierrstr. 9	10 EM in Umsetzung, viele Whg. leer
5	Kavalierrstraße 18; Kavalierrstraße 19a	16 EM angekündigt
6	Vinetastr. 5; Westerlandstr. 16, 16b	32 EM in Umsetzung, viele Whg. leer
7	Waldstraße 22	20 EM abgeschlossen, voll vermietet
8	Skladanowskystr. 1; Treskowstr. 57	15 EM abgeschlossen, voll vermietet
9	Schlossallee 43; Elisabeth-C.-Str. 1	26 EM in Umsetzung
22	Binzstraße 62, 62a	22 EM angekündigt
Angrenzende Bezirke		
23	Gounodstraße 29, 31, 33 (Weißensee)	18 EM angekündigt
24	Amalienstraße 25 (Weißensee)	12 EM angekündigt
25	Meyerbeerstraße 52, 54 (Weißensee)	18 EM umgesetzt, voll vermietet
31	Hochstädter Straße 2 (Wedding)	18 EM abgeschlossen, voll vermietet
Gesamt		640

WAS SIND DIE DREI SÄULEN?

1. DIE MIETERIN – mit potenzieller Verdrängungserfahrung
2. DIE HAUSGEMEINSCHAFT – als soziales Umfeld der Mieterin
3. DIE MIETERINNENGEMEINSCHAFT – als größerer Bezugsrahmen

MIETERINNEN

INTERVIEWS UND DOKUMENTE

Interviews

Tab. 3: Interviewte Mieterinnen (Pseudonyme; eigene Darstellung)

Nr	Name und Abkürzung	Anschrift
1	Carsten Limburg CL	Waldstraße 22
2	Tom Lenke TL	Waldstraße 22
3	Gerda Wotnitzka GW	Pestalozzistraße 4
4	Leon Batzer LB	Pestalozzistraße 4
5	Sandra Pegler SP	Kavalierstraße 19/19A
6	Katrin Dammelow KD	Trelleborger Str. 39-43; Hallandstr. 27
7	Anna Löwinger AL	Tschaikowskistraße 25-27
8	Gerd Okango GO	Tschaikowskistraße 25-27
9	Frank Mosler FM	Treskowstraße 57
10	Yannis Markhof YM	Hochstädter Straße 2
11	Matthias Freese FM	Meyerbeerstraße 52/54
12	Thorsten Welck TW	Greifswalder Straße 167

Interviewergebnisse

Folgende Gruppen waren vor allem von Verdrängung betroffen:

1. Familien (v.a. Alleinerziehende)
2. Ältere Menschen (v.a. Mobileingeschränkte)
3. Studierende in Wohngemeinschaften
4. Transferleistungsempfänger (v.a. SGB II und Grundsicherung)

MIETER- GEMEINSCHAFT

SOZIALPLAN UND MIETERPROTEST

Protest



Sozialplanverfahren

Tab. 4: Vergleich Rahmenvertrag (eigene Darstellung)

	Mietrecht	Bündnis für Soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten	Rahmenvertrag zur sozialverträglichen Sanierung in Berlin-Pankow
Sozialplanverfahren	Nein	Nein	Ja
Mod.-Umlage	11%	9%	9%
Mietobergrenze	nein	Ortübliche Vergleichsmiete plus Betriebskosteneinsparung	Ortübliche Vergleichsmiete plus Betriebskosteneinsparung
Einkommensabhängige Miete	Nein	Nein	Warmmiete max.30% des Nettohaushaltseinkommens
Angemessener Wohnraum	Einzelentscheidung der Gerichte	1 Pers. 45 m ² 2 Pers. 60 m ² 3 Pers. 75 m ² 4 Pers. 85 m ² jede weitere Pers. 12 m ²	1 Pers. 2 Zimmer, Größe egal 2 Pers. 66 m ² 3 Pers. 82,5 m ² 4 Pers. 93,5 m ² jede weitere Pers. 13,2 m ²

Sozialmonitoring Ergebnisse

- insgesamt 15 untersuchte Altbauten mit eindeutigen Zahlen zu Auszügen, Umzügen und Neuvermietungen
- bei einem Vergleich der Zahl der Bestandsmieterinnen bei Unterzeichnung des Rahmenvertrages 2014 und bei der Veröffentlichung des Monitorings werden drastische Veränderungen der Hausgemeinschaften durch eine starke Reduzierung der Altmmieterinnen deutlich.

Sozialmonitoring Ergebnisse

- 107 Mietparteien zogen aus ihren Wohnungen in den 15 Altbauten
- von vormals 366 Mietparteien sind nur noch 259 in den ursprünglichen Wohnungen erhalten
- entspricht einer Reduzierung um rund 30 Prozent
- trotz individueller Beratungsgespräche mit der Mehrheit der Mieterinnen, Härtefallregelungen und der Kappung der Miete bei 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens

Sozialmonitoring Ergebnisse

- obwohl die Verdrängungsrate derart hoch ist, muss davon ausgegangen werden, dass sie deutlich zu niedrig angesetzt ist
- problematisch ist der Vergleichszeitraum
- bei Beginn des Monitorings haben die meisten Altbauten bereits eine Modernisierungsankündigung erhalten (zum Teil schon 2011)
- die Höhe der betroffenen Mietgemeinschaften wird so drastisch unterschätzt

HAUS- GEMEINSCHAFT

ALTBAU PESTALLOZZISTRASSE 4

AUFLÖSUNG IN ZAHLEN

- vor Ankündigung der Modernisierung: 33 Mietparteien
- davon 7 Familien mit Kindern, wovon zwei Alleinerziehende
- von ursprünglichen Hausparteien weniger als die Hälfte erhalten
- es konnte nur eine Mietpartei (auch während der Modernisierung) in der eigenen Wohnung verbleiben
- von den 12 verbliebenen Mietparteien im Objekt konnten 5 in ihre ehemalige Wohnung zurück (2 zogen innerhalb des Hauses um)

AUFLÖSUNG IN ZAHLEN

- vier Mieterinnen mit der Gesobau in Duldungsklage
- 3 Mietparteien in der Übergangswohnung verblieben
- 11 Mietparteien nun im Gründerviertel in Weißensee, dem Dolomitenviertel oder dem Kissingenviertel im südlichen Pankow (keine in Laufdistanz zur Pestalozzistr. 4)

FAZIT

- die Energetische Modernisierung wird als Instrument zur Verdrängung von Bestandsmieterinnen (erfolgreich) genutzt
- die energetische Modernisierung ist deshalb für betroffene Mieterinnen ein Sinnbild für Gentrifizierung in Berlin
- die Rückbesinnung der öffentlichen Wohnungsunternehmen auf ihre soziale Verantwortung gegenüber ihren Mieterinnen nicht absehbar ist

VIELEN DANK
FRAGEN AN MICH?