

# **Gentrifizierung** in Berlin

Von Jaqueline Bloem

## **Besetzung**

Erzählerin: Jaqueline Bloem

Sprecher 1: Hans-Gilbert Reuß

Sprecher 2: Etienne Bell

Produktion und Redaktion: Jaqueline Bloem

- TAKE 1** (MUSIK/ATMO 1: U-BAHN, PERSONEN SCHRITTE, GEMURMEL, MUSIK „AMBIENTO“, IM ZUSPIEL)
- TAKE 2** (O-TON KONIECZNY, RENTNER, PALISADENSTR.)  
Als ich dann in meiner Wohnung gesessen habe, ist mir so der Gedanke gekommen "das kann es nicht gewesen sein". Wir müssen doch irgendwie die Möglichkeit haben noch andere zu bitten uns zu helfen in dieser Situation.
- ERZÄHLERIN** Joachim Konieczny. Palisadenstraße. Berlin, Friedrichshain.  
(AUSSPRACHE „KONITSCHNI“)
- TAKE 3** (O-TON MIENERT, RENTNERIN, PALISADENSTR.)  
Ich habe einen Nachbarn. Und da sagt er, demnächst, sagt er, es wird so kommen, und dann seh' ich ihn von 5 Treppen - ich wohne 5 Treppen - sagt er, da springt er aus Fenster.
- ERZÄHLERIN** Hella Mienert. Palisadenstraße. Berlin, Friedrichshain.
- TAKE 4** (O-TON PÄTZOLD, DIPLOM STADT- UND REGIONALPLANERIN)  
Gentrifizierung ist inzwischen alles, sobald sich irgendwo, irgendwas ändert und irgendwer die Miete nicht mehr bezahlen kann ist das sofort Gentrifizierung. Es ist eine starke Verkürzung und das macht aber Gentrifizierung aber offensichtlich zu so einem „Kampfbegriff“.
- ERZÄHLERIN** Ricarda Pätzold. Diplom Stadt- und Regionalplanerin, TU Berlin.  
(AUSSPRACHE „PEZOLD“)
- TAKE 5** (O-TON VOLCK, RENTNER, PALISADENSTR.)  
Der jetzige Zustand ist der Zustand der 2003 geschaffen wurde.  
Bei uns hat der Kapitalismus voll zugeschlagen, ganz real.
- ERZÄHLERIN** (ÜBERBLENDE TAKE 6)  
Karl-Heinz Volck. Palisadenstraße. Berlin, Friedrichshain. Er hat, auf Grund eines Schlaganfalles, einen Sprachfehler. Autor des Flugblattes „Die Palisade“.
- TAKE 6** (MUSIK/ATMO 2: LEITMOTIV „TIPPEN AUF COMPUTERTASTATUR“)
- SPRECHER I** Die Palisade. Juli 2012. Ich sehe sie schon vor meinem geistigen Auge, die Rollatorenkarawane. Bei den drohenden Mieterhöhungen für die Seniorenwohnanlage in der Palisadenstraße ...
- TAKE 7** (MUSIK/ATMO 3: TICKEN VON STOPPUHR, IM ZUSPIEL FÜR SPRECHER 2)

- SPRECHER 1** ... müssten wohl alle 150 altersgerechten Wohnungen geräumt werden. Zum Glück bekam niemand einen Herzinfarkt.
- TAKE 8** (MUSIK/ATMO 4: U-BAHN [LÄUFT WEITER], MUSIK „AMBIENTO“)
- SPRECHER 2** Gentrifizierung in Berlin  
Ein Feature über die soziale Verdrängung armer Bürger:  
Von Jaqueline Bloem.
- ERZÄHLERIN** Berlin verändert sich. Junge, „hippe“ Leute zieht es in die Kieze der Großstädte. Problemviertel werden zu Stadtteilen mit hohem Potential. Menschen müssen aus ihren Wohnungen raus, weil sie die Mieten nicht mehr bezahlen können. Diesen Prozess bezeichnet man als soziale Verdrängung, oder in Fachkreisen als „Gentrifizierung“. Sie wird aktuell beschleunigt durch eine Entscheidung des Senates aus dem Jahr 2003.
- TAKE 9** (O-TON LOMPSCHER, LINKSFRAKTION)  
Gut, also kommen wir mal zum aktuellen Thema: Wegfall der Anschlussförderung. Konkret sind Häuser die von 1997 bis 1999 gebaut wurden, mit öffentlichen Fördermitteln, nach 15 Jahren damit konfrontiert, dass die Grundförderung ausläuft. Eine Anschlussförderung gibt es nicht und die Hausbesitzer sind danach berechtigt die sogenannte Kostenmiete zu nehmen.
- TAKE 10** (MUSIK/ATMO 5: INFORMATIONSVERANSTALTUNG)
- ERZÄHLERIN** Katrin Lompscher - Stellvertretende Fraktionsvorsitzende, Sprecherin für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Eine Informationsveranstaltung der Linksfraktion im Berliner Abgeordnetenhaus.
- SPRECHER 2** [TROCKEN, „GLOSSAR“]
- Wegfall der Anschlussförderung: Das Land Berlin konnte Anfang der 70er Jahre die gesetzlich vorgeschriebenen Sozialwohnungen nicht selbst finanzieren. Der soziale Wohnungsbau wurde daher teil-privatisiert. Wegen hoher Bodenpreise und Baukosten entstanden Kostenmieten zwischen 12 und 18 € pro Quadratmeter. Die Miete für sozial Bedürftige wurde auf 4€ 50 pro Quadratmeter herunter subventioniert. 15 Jahre zahlte die Förderbank des Landes Berlin die Differenz zwischen der Kosten- und der Sozialmiete an den Eigentümer. Diese Grundförderung konnte die Kredite zur Finanzierung der Gebäude jedoch nicht decken. Um die Sozialmiete weiterhin günstig zu halten wurde eine anschließende Förderung beschlossen. Dem Land Berlin ging allerdings das Geld aus und die Anschlussförderung wurde nicht

weiter gewährt. Die Folge: Die volle Kostenmiete für den Mieter.

**ERZÄHLERIN**

Die Mietenexpertin der Linksfraktion Katrin Lompscher hat im Senat die Anfrage gestellt, was es kosten würde, wenn ein Mietausgleich bis zur Höhe der Kostenmiete gezahlt werden würde.

**TAKE 11**

(O-TON LOMPSCHER, MIETENEXPERTIN LINKSFRAKTION)  
Und er hat gesagt, es kostet für alle Objekte die er so kennt 600.000 € im Jahr. Das ist ein Wert, der angesichts der Millionen mit denen wir hier ständig „beballert“ werden, natürlich ein Witz.

**ERZÄHLERIN**

Bei der Informationsveranstaltung sind Mitglieder der Mietergemeinschaften Palisaden Panther, Kotti & Co. und Anwohner des Fanny-Hensel-Kiezes anwesend. Die Stimmung ist angespannt.

**TAKE 12**

(O-TON LOMPSCHER, MIETENEXPERTIN LINKSFRAKTION)  
Das ist die Situation aus unserer Sicht und jetzt wäre ich daran interessiert die Situation aus ihrer Sicht kennenzulernen und bitte darum, dass das jemand hier mal schildert.

**TAKE 13**

(O-TON JOHN, RENTNERIN, PALISADENSTR.)  
So, hören sie mich? Ja. Es geht bei uns um die Häuser in der Palisadenstraße 41 bis 46. Unser Vermieter hat uns klipp und klar erklärt: Senat bezahlt keine Anschlussmiete mehr und er muss mindestens 12 € pro Quadratmeter nehmen. Das würde bei meiner Wohnung, die ca. 50 Quadratmeter groß ist, eine Steigerung von 400 € auf 700 €.

**TAKE 14**

(O-TON MIENERT, RENTNERIN PALISADENSTR. [IM ZUSPIEL])  
Man schaut zu den Preisen, es wird alles teurer. Ich habe eine Rentenerhöhung bekommen von 4 Mark 50 - ich bitte sie! Da traut sich der Staat noch zu sagen: Rentenerhöhung? Das kann und geht nicht so weiter! - Applaus -

**ERZÄHLERIN**

Die Häuser in der Palisadenstraße sind kein Einzelfall. Mehr als 27.000 Mietwohnungen sind vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen.

**TAKE 15**

(MUSIK/ATMO 6: LEITMOTIV „TIPPEN AUF COMPUTERTASTATUR“)

**SPRECHER I**

Die Palisade. September 2012. Liebe Mieterinnen und Mieter. Am 22.09.2012 findet eine gemeinsame Demonstration aller Gruppen statt, die sich gegen Vertreibung durch Mieterhöhung wehren. Wir bleiben alle!

- TAKE 16 (MUSIK/ATMO 7: KRACH-DEMO [LÄUFT WÄHREND DER GESAMTEN DEMO])  
WIR BLEIBEN ALLE! - Hopp, hopp, hopp, Mieten STOP! - Runter mit den Mieten, hoch mit den Löhnen!
- TAKE 17 (O-TON, KRACH-DEMO, STUDENTIN 1, nicht namentlich genannt)  
Ich nehme teil, weil ich gegen die Gentrifizierung in der Stadt bin.
- TAKE 18 (O-TON, KRACH-DEMO, ELO-FORUM, nicht namentlich genannt)  
Das Leute, die erwerbslos sind, raus gedrängt werden aus der Mitte, irgendwo an die Randbezirke.
- TAKE 19 (O-TON, KRACH-DEMO, STUDENTIN 2, nicht namentlich genannt)  
Das ist nicht tragbar, dass die Mieten so einen explosiven Sprung machen, gleichzeitig aber die Löhne sinken.
- TAKE 20 (MUSIK/ATMO 8: KRACH-DEMO)  
WIR BLEIBEN ALLE!
- TAKE 21 (O-TON WOLF-BAUWENS, VERMIETER)  
Meine Name ist Ilja Wolf-Bauwens. Ich habe die zweifelhafte Ehre das Projekt Palisadenstraße unter meine Fittiche genommen zu haben.  
Inflationproblematiken, Europroblematiken - die Leute flüchten in Immobilien und Gold. Das heißt die Nachfrage hat massiv angezogen, in den letzten 2 Jahren. Wir haben hier die Situation, dass die regulären Mietvorschriften, oder Gesetze nicht greifen.
- TAKE 22 (MUSIK/ATMO 9: TICKEN VON STOPPUHR, AM ENDE STUNDENSCHLAG)
- TAKE 23  
Das heißt wir dürfen eine Mieterhöhung durchführen, bis zum Betrag der Kostenmiete. Das ist derzeit 12,21 €. Das würde unweigerlich dazu führen, dass die Mieter zu 90% oder sogar mehr, ausziehen würden oder müssten. Das wäre betriebswirtschaftlich gesehen - die sinnvollste Lösung. Die Nachfrage ist da, die Lage ist richtig, die Wohnungen sind gut geschnitten, mit Süd-West Balkon. Eigentlich die sinnvollste Lösung, einfach die Kostenmiete zu verlangen, ein halbes Jahr abzuwarten und dann die Wohnungen einzeln abzuverkaufen.
- TAKE 24 (MUSIK/ATMO 10: U-BAHN, PERSONEN SCHRITTE, GEMURMEL, MUSIK „AMBIENTO“)

- ERZÄHLERIN** Die Prognosen der Experten für den Bevölkerungszuwachs fallen 2012 immer höher aus. Seinen Höchststand erreichte Berlin 2011 mit über 3,5 Millionen Einwohnern.
- TAKE 25 (MUSIK/ATMO 11: MARIA MILLER UND ALEX)
- ERZÄHLERIN** Schwarze Schafe unter den Eigentümern sind ausschließlich auf Gewinne aus. Ohne nach sozial verträglichen Alternativen zu suchen, verlangen sie die volle Kostenmiete. Sie erzielen damit eine schnelle „Entmietung“ ihrer Häuser, und schaffen Platz für „Besser-Zahlende“. Maria Miller muss sich dieser Situation stellen.
- TAKE 26 (O-TON MILLER, ALLEIN ERZIEHENDE MUTTER, KOCHSTR.)  
Ja, ich bin 27 Jahre alt, wohne in der Kochstraße 16 in Berlin, mit meinem kleinen Sohn hier zusammen, in einer 2-Zimmer Wohnung. Ich bezahle 444€ und soll jetzt 832€ bezahlen. Das ist dreist und ich finde man muss dagegen vorgehen. Gott sei Dank hab ich meinen Schwager, der ist Anwalt, für Mietrecht.
- ERZÄHLERIN** Einen Anwalt können sich die wenigsten der Betroffenen leisten. Auch wenn Maria einen Rechtsbeistand hat, heißt das nicht, dass sie die Mieterhöhung erfolgreich anfechten kann. Marcus Rensing, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, schätzt den Fall so ein:
- TAKE 27 (O-TON RENSING, RECHTSANWALT FÜR MIETRECHT)  
Eine Mieterhöhung im Rahmen der Kostenmiete kann ich machen bis zu dem maximal zulässigen Betrag. In diesem Falle, in Berlin, haben wir ja eigentlich das „absurde Ergebnis“, dass der öffentlich geförderte Wohnraum mit der Kostenmiete ja sogar teurer ist als das, was auf dem preisfreien Markt - sprich auf dem normalen Mietermarkt - an Mieten verlangt werden kann.
- ERZÄHLERIN** Maria Miller wirkt nervös und ist wütend auf den Eigentümer:
- TAKE 28 (O-TON MILLER, ALLEIN ERZIEHENDE MUTTER, KOCHSTR.)  
Ein Mieter hier in dem Haus Kochstraße ist auch von der Mieterhöhung betroffen. Er hat natürlich die Mieterhöhung nicht bezahlt. Die Räumungsklage kam dann mit der Kündigung zusammen. Die Verwaltung ist total unseriös und sogar hat der Richter von dem Amt gesagt, dass da ein Haufen Unterlagen fehlen. Und ich hab aber natürlich Angst, dass mir das auch passiert.
- ERZÄHLERIN** Nach Mietrechtler Marcus Rensing, könnte der jungen Mutter das Fehlen der Unterlagen zu Gute kommen.

- TAKE 29** (O-TON RENSING, RECHTSANWALT FÜR MIETRECHT)  
Wenn sich im Rahmen der Überprüfung herausstellt, dass sie der Höhe nach nicht berechtigt gewesen ist, zum Beispiel Fehler in der Wirtschaftlichkeitsberechnung vorliegen, dann kann ich die zuviel bezahlte Miete zurück verlangen. Das steht auch so im Wohnungsbindungsgesetz ausdrücklich drin.
- TAKE 30** (MUSIK/ATMO 12: U-BAHN, PERSONEN, SCHRITTE, GEMURMEL, MUSIK „AMBIENTO“)
- ERZÄHLERIN** Es gibt einen weiteren Aspekt der Gentrifizierung, der auch das Haus von Maria Miller betrifft. Ricarda Pätzold, Diplom Stadt- und Regionalplanerin der TU Berlin, erklärt uns das Phänomen.
- TAKE 31** (O-TON PÄTZOLD, DIPLOM STADT- UND REGIONALPLANERIN)  
In Berlin wurde irgendwann mal ein Mangel an Low-Budget Unterkünften festgestellt. Das Ganze ist immer ein „Schweinezyklus“. Der eine hat Erfolg und die Anderen denken, „ja, das ist es jetzt“, und bauen auch was. Und wenn alle zusammen was bauen, erreicht man natürlich immer eine Übersättigung des Marktes.
- ERZÄHLERIN** Die Verknappung des Wohnraumes in Berlin soll durch ein Zweckentfremdungsgesetz eingeschränkt werden. Das verkündet der Senat im Juni 2012. Es soll die Nutzung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken unterbinden. Bisher ist das Gesetz noch ein Referentenentwurf, zu dem der Senat keine weiteren Angaben macht. Ilja Wolf-Bauwens, der Eigentümer der Rentnerwohnungen in der Palisadenstraße, hofft auf ein Ausbleiben des Gesetzes.
- TAKE 32** (MUSIK/ATMO 13: TICKEN VON STOPPUHR)
- TAKE 33** (O-TON WOLF-BAUWENS, EIGENTÜMER PALISADENSTR.)  
Wir wollen versuchen die Mieten auf ein Niveau zu heben, bei dem die Mieter nicht ausziehen müssen. Gleichzeitig versuchen wir mit Hilfe eines neuen Betriebskonzeptes - mit der Vermietung möblierter Wohnungen - Erträge zu erzielen, mit denen wir dann diese niedrigeren Mieten der jetzigen Bestandsmieter quer subventionieren können. In der langen Frist soll dieses gesamte Objekt in diese Ferienwohnungen umgewandelt werden.
- TAKE 34** (MUSIK/ATMO 14: KOLLAGE STUNDENSCHLÄGE, U-BAHN)
- ERZÄHLERIN** Zurück in der Palisadenstraße. Herr Volck hat das Schreiben des Eigentümers in der Hand.

- TAKE 35  
Der Eigentümer ist sich seiner sozialen Verantwortung bewusst und steht noch in Gesprächen, mit dem Bezirk Friedrichshain/ Kreuzberg. Um eine dauerhafte und faire Lösung, sowohl für die Mieterschaft, als auch für den Eigentümer selbst zu finden, auf freiwilliger Basis und ohne rechtliche Verpflichtungen, ...
- ERZÄHLERIN  
[WIRD ÜBER TAKE 35 GESPROCHEN]  
Nach dem Wegfall der Anschlussförderung darf der Eigentümer die volle Kostenmiete verlangen. Im Falle der Palisadenstraße wären das über 12 € pro Quadratmeter. Dann die Erleichterung.
- TAKE 36  
(O-TON VOLCK, RENTNER, PALISADENSTR.)  
... reduziert der Eigentümer ihre Mieterhöhung. Sie kann vom Eigentümer, nach freiem Ermessen, widerrufen werden. Die Reduzierung der Mietzahlungsverpflichtung erfolgt in jedem Fall ...
- ERZÄHLERIN  
[WIRD ÜBER TAKE 36 GESPROCHEN]  
Die Mieten in der Palisadenstraße werden zwar erhöht, aber nicht auf die volle Kostenmiete. Allerdings kann der Eigentümer seine Entscheidung jederzeit rückgängig machen.
- TAKE 37  
(O-TON VOLCK, RENTNER, PALISADENSTR.)  
... freiwillig und ohne Rechtsanspruch der Mieter für die Zukunft. Das gilt auch dann, wenn die reduzierten Zahlungen wiederholt erfolgten, ohne ausdrückliche Formulierung des Vorbehalts der Freiwilligkeit. ...
- ERZÄHLERIN  
[WIRD ÜBER TAKE 37 GESPROCHEN]  
Die Entscheidung des Eigentümers ist ein Lichtblick für Berlins Wohnungspolitik. Für Herrn Volck bedeutet sie eine Mieterhöhung von 85 € im Monat.
- TAKE 38  
(O-TON VOLCK, RENTNER, PALISADENSTR.)  
... Der Eigentümer reduziert unter den vorgenannten Voraussetzungen, ihre Miete auf € 7,60 pro Quadratmeter.
- TAKE 39  
(O-TON BLOEM)  
Herr Volck, wie haben Sie sich gefühlt, als Sie die Mieterhöhung aufgemacht haben?
- TAKE 40  
(O-TON VOLCK, RENTNER, PALISADENSTR.)  
Freudig erregt möchte ich sagen, weil ich dachte, dass meine jetzige Miete gesenkt wird, nachdem er gesagt hat: Er ist sozial eingestellt. Er achtet darauf, dass Eigentum verpflichtet. Da habe ich gedacht: Es kann ja nur besser werden.



- TAKE 41 (MUSIK/ATMO 15: U-BAHN, PERSONEN, SCHRITTE, GEMURMEL, MUSIK „AMBIENTO“ [U-BAHN LÄUFT WEITER UNTER *SPRECHER 1*])
- ERZÄHLERIN** Die Zukunftsaussicht: Unter aktuellen Tendenzen wird bezahlbarer Wohnraum im unteren Preissegment selten bis gar nicht zu finden sein. So steht es in der Studie zur „Wohnungspolitik“, der IHK Berlin. Der Deutsche Mieterbund fordert eine gesetzliche Begrenzung der Mietsteigerungen. Zusätzlich müssten neue Regelungen für den Erhalt, Rückkauf und Neubau von Sozialwohnungen gefunden werden.
- TAKE 42 (MUSIK/ATMO 16: LEITMOTIV „TIPPEN AUF COMPUTERTASTATUR“)
- SPRECHER 1** Die Palisade. November 2012. Wir sitzen auf einer Bombe die der Eigentümer jederzeit zünden kann. Da wir nicht schießen wollen, demonstrieren wir. Je öfter und mehr wir das tun, desto größer sind die Chancen für einen demokratischen, sozialen Bundesstaat und ein Europa der Menschen.
- TAKE 43 (ATMO/MUSIK 17: U-BAHN, PERSONEN, SCHRITTE, GEMURMEL, MUSIK „AMBIENTO“)
- SPRECHER 2** Sie hörten:  
Gentrifizierung in Berlin.  
Ein Feature über die soziale Verdrängung armer Bürger.  
Von Jaqueline Bloem.
- ERZÄHLERIN** Es sprachen:  
Jaqueline Bloem  
Hans-Gilbert Reuß  
Etienne Bell  
Produktion und Redaktion: Jaqueline Bloem