

VER DRAENG UNG

DURCH ENERGETISCHE

MODERNISIERUNG IN BERLIN

EXECUTIVE SUMMARY

CHRISTOPH SCHIEBE

Abstract

Gentrifizierung bestimmt als sozialräumlicher Prozess die stadtpolitischen und akademischen Debatten. Die Aufwertung von Altbauten und der Austausch der Bewohnerinnen durch Menschen mit höherem Einkommen ist insbesondere im Prenzlauer Berg weitreichend erforscht. Die energetische Modernisierung könnte eine neue Phase im Modernisierungsprozess der Berliner Altbauquartiere einläuten. Als klimapolitische Antwort auf die globale Erwärmung ist die Dämmung und energetische Aufrüstung von Mietshäusern durch die elfprozentige Umlage auf Mieterinnen in der Kritik, die Verdrängung von Bestandsmieterinnen und die Neuvermietung zu forcieren. Basierend auf 12 Interviews mit Mieterinnen in Pankow werden Modernisierungsverläufe und der Austausch von Mieterinnen analysiert. Auf Grundlage von Daten von über 250 Mietparteien wird analysiert, welches Verdrängungspotenzial die energetische Modernisierung konkret birgt. Es werden die Determinanten im Aufwertungsprozess klar herausgearbeitet und am Beispiel eines Pankower Altbaus wird der Zerfall der Hausgemeinschaft über einen Zeitraum von zwei Jahren nachgezeichnet. Die Forschungsarbeit adressiert die Frage, inwiefern die energetische Modernisierung der Gentrifizierung in Altbauquartieren zuträglich ist.

Gentrification as a sociospatial process dominates political and academic debates. The improvement of 19th century buildings and the replacement of residents by tenants with higher incomes has been researched extensively. The energetische Modernisierung may mark the beginning of a new phase in the process of gentrification in Berlin. The instrument is a political response to global warming by using insulation and technical upgrade for tenements. It caused criticism due to the displacement of tenants by a levy of the investment. Based on 12 interviews with tenants in Pankow redevelopment processes and the replacement of tenants is analysed. On the basis of over 250 data sets by tenants in Pankow the potential of displacement by energetische Modernisierung is described. The determinants in the improvement process are outlined and by using the example of one building the struggle of the community over a two year period is described. The research addresses the question of how the energetische Modernisierung abets gentrification of the neighborhood.

Inhaltsverzeichnis (im Originaldokument)

1. Energetische Modernisierung: Klimaschutz contra Mieterschutz?	1
2. Gentrification: Gentrifizierung im Zeichen des Klimaschutzes	2
2.1 Die Gentrifizierung	2
2.2 Die Energiearmut	5
2.3 Die Energetische Modernisierung	7
3. Methodisches Vorgehen: Von der Recherche zum Interview	10
3.1 Die Konzeption: Methoden und Abgrenzung der Untersuchung	10
3.2 Die Erhebung: Recherche von Verdachtsfällen und Begehung vor Ort	11
3.3 Das Interview: Vom Anschreiben bis zur Auswertung	13
3.4 Die offene Fragen: Methodische Einschränkungen und Expertinnen-Interviews	18
4. Pankow: Ein Altbauquartier in der Aufwertung	19
4.1 Das Untersuchungsgebiet: Relevanz und Abgrenzung	19
4.2 Die Wiedervereinigung: Sanierung und Nachverdichtung beginnen	20
4.3 Die Aufwertung: Zuzug und Verteuerung verstärken sich	21
5. Energetische Modernisierung: Von der Ankündigung zum Auszug	24
5.1 Die Ankündigung: Steigende Mieten und Wandel der Hausgemeinschaft	24
5.1.1 Explosion der Kosten der Miete und ausbleibende Einsparungen	24
5.1.2 Physische und soziale Veränderung des Wohnumfeldes	28
5.1.3 Entmietungsstrategien zur physischen Verdrängung	33
5.2 Der Auszug: Verdrängung und Verbleib der Mieterinnen	36
5.2.1 Die Wahrnehmung der Mieterinnen – Verdrängung als Erfahrung	36
5.2.2 Das Monitoring der Mieterinnenberatung – Verdrängung in Zahlen	40

5.3 Das Sozialplanverfahren: Verdrängung verhindert und gefördert	42
5.3.1 Die Unterzeichnung: Von hohen Erwartungen und Konstruktionsfehlern	42
5.3.2 Die Umsetzung: Von Mängeln und Schwierigkeiten	44
5.3.3 Das Ergebnis: Verdrängung verhindert und gefördert	45
6. Determinanten im Verdrängungsprozess	49
6.1 Die Modernisierung: Umfang und Umsetzung der Maßnahmen	49
6.2 Das Hilfesystem: Gerichte, Mieterberatungen und der Bezirk Pankow	50
6.3 Die Hausgemeinschaft: Nur gemeinsam stark	53
6.4 Die Eigentümerin: Private und öffentliche Wohnungsunternehmen	55
7. Die Pestalozzistraße 4: Vom Pilothaus zum Problemfall	59
8. Die Rolle des Immobilienmarktes: Modernisierungsverläufe in Pankow	64
9. Die Redefinition: Energetische Modernisierung als Instrument zur Verdrängung von Bestandsmieterinnen	66

Bibliografie

- I. Literaturverzeichnis
- II. Tabellenverzeichnis

I. Energetische Modernisierung: Klimaschutz contra Mieterschutz?

Es war eine Tragödie mit Ansage, die niemand verhinderte. Als die Feuerwehr am Morgen des 17. Juni die Wohnung in Farmsen bei Hamburg betrat, konnte sie die Bewohnerinnen nur noch tot bergen. Das Ehepaar W. hatte ein halbes Jahrhundert in der Wohnung gelebt, bis es im Zusammenhang mit einer energetischen Modernisierung die Kündigung erhielt und Suizid beging. Kurz vor dem Feuer in der Wohnung hatte Otto W. die Tat in einem Interview angekündigt (vgl. Widmann 2015). Es ist ein Fall, der den dramatischen Einschnitt für Mieterinnen durch eine energetische Modernisierung offenbart. Eingeführt als klimapolitische Antwort auf die globale Erwärmung ist die energetische Modernisierung von Altbauten laut Kritikerinnen mit zahlreichen Unannehmlichkeiten und Unwegbarkeiten für die Mieterinnen verbunden. Die finanziellen Auswirkungen auf die Mieterinnen sind sehr widersprüchlich. Die Investition zur Aufwertung des Wohnhauses wird einerseits anteilig auf die Mieterinnen umgelegt und andererseits führt die Erneuerung von technischen Anlagen zu Einsparungen der Mieterinnen. Die Veränderungen von Hausgemeinschaften durch energetische Modernisierungen sind in einer statsoziologischen Perspektive bislang unerforscht. Inwiefern trägt die energetische Modernisierung von Altbauten zur Verdrängung von Bestandsmieterinnen bei? Im Mittelpunkt dieser Forschungsarbeit steht die Erforschung der Aufwertung und des Austausches von Bestandsmieterinnen durch die energetische Modernisierung im Berliner Nordosten. Theorie ist zugleich Ausgangspunkt und Endpunkt von stadtsoziologischer Forschung, weshalb zunächst der Forschungsstand zu Gentrifizierung und die Rahmenbedingungen der Aufwertung in Pankow analysiert werden. Anschließend wird der langwierige Prozess der energetischen Modernisierung bezüglich des Verdrängungspotenzials untersucht. Dabei werden die Erfahrungen von 12 interviewten Mieterinnen und Daten zu 250 Mietparteien genutzt. Es werden so die Determinanten der Verdrängung herausgearbeitet. Um der Komplexität der Auswirkungen gerecht zu werden, wird die Transformation der Hausgemeinschaft in der Pestalozzistraße 4 über einen Zeitraum von drei Jahren nachgezeichnet. Die Arbeit schließt mit einer Redefinition der energetischen Modernisierung aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse über das aufwertungsgetriebene Pankow.

II. Hypothesen der Forschung

Die folgende Tabelle zeigt alle Forschungshypothesen, die aus der Theorie abgeleitet wurden und in dieser Arbeit eine Beantwortung durch die Analyse der Aufwertung in Berlin-Pankow finden sollen. Die Nebenthese (N) sind dabei unterstützend in der Beantwortung der Hauptthese (H), die sich eng an der Forschungsfrage orientiert.

Tab. 1: Hypothesen der Forschung (eigene Darstellung)

Nr.	Hypothese
H1	Energetische Modernisierungen führen zur Verdrängung der Bestandsmieterinnen in Berlin Pankow.
N1	Energetische Modernisierungen tragen zur Verteuerung des Wohnens in betroffenen Altbauten bei.
N2	Energetische Modernisierungen tragen zu einer Entfremdung der Mieterinnen von ihrem näheren Wohnumfeld bei.
N3	Energetische Modernisierungen werden mit Entmietungsstrategien kombiniert.
N4	Der Umfang der Gesamtmaßnahme beeinflusst die Sozialverträglichkeit.
N5	Ein umfangreiches Hilffsystem wirkt einer Verdrängung durch Energetische Modernisierung entgegen.
N6	Eine vernetzte Hausgemeinschaft wirkt einer Verdrängung durch Energetische Modernisierung entgegen.
N7	Energetische Modernisierungen durch landeseigene Wohnungsunternehmen sind sozialverträglicher als jene durch private Eigentümerinnen.

III. Die Redefinition: Energetische Modernisierung als Instrument zur Verdrängung von Bestandmieterinnen

Eine energetische Modernisierung ist keine Wohltat für Mieterinnen. Vielmehr hat die Analyse der sozialräumlichen Auswirkungen der energetischen Modernisierung von Altbauten in Pankow die fortgeschrittene Verdrängung von Bestandmieterinnen offenbart. Rückgreifend auf die Forschung zu Gentrifizierung und das Werk des Stadtsoziologen Herbert Marcuse konnte für die Altbauquartiere in Pankow konkret herausgearbeitet werden, dass Aufwertung und Austausch von Mieterinnen durch das Instrument der energetischen Modernisierung eine Fortsetzung findet. Dabei wurden die Erfahrungen von 12 interviewten Mieterinnen und Daten von 250 Mietparteien genutzt. Auf dieser Basis kann die Auflösung von langjährigen Hausgemeinschaften konstatiert werden. Die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude setzt diverse Mechanismen in Gang, die in der Kombination eine Verdrängung fördern. So ist die enorme Verteuerung des Wohnens in betroffenen Altbauten sicherlich ein Hauptgrund, der jedoch in Beziehung zu anderen Verdrängungsmechanismen gesetzt werden muss. Die Entfremdung der Mieterinnen von ihrem näheren Wohnumfeld durch dessen physische Veränderung und der Bindungsverlust durch den Wegzug von Nachbarinnen sind ebenfalls entscheidend. Zudem werden auch standhafte Mieterinnen durch den Einsatz von Entmietungsstrategien physisch verdrängt. Die Ankündigung von energetischen Maßnahmen und deren langwierige Umsetzung haben in Pankow zum Auszug von über 107 Mietparteien beigetragen. Es konnten zahlreiche Determinanten in diesem Verdrängungsprozess erkannt werden. Die langen Bauphasen mit hoher Belastung für die Mieterinnen, die mangelhafte soziale Absicherung von Mieterinnen durch die fehlerhafte Anwendung des Sozialplanverfahrens und die geringe Vernetzung von Mieterinnen in Privatwohnungen hat erheblich den Leerzug der Wohnungen durch die Eigentümerinnen erleichtert. Ohne den lautstarken Protest der Pankower Mieterinnen und die Solidarität in vernetzten Hausgemeinschaften hätte die Verdrängung vermutlich noch umfangreicher stattgefunden. Es ist dem Mieterinnenprotest zu verdanken, dass durch das Sozialplanverfahren schutzbedürftige Mieterinnen finanzielle beziehungsweise gesundheitliche Härte anmelden konnten und Menschen mit Kindern, einer Behinderung oder geringem Einkommen besser mietrechtlich abgesichert wurden.

Der Unterschied zwischen privaten und öffentlichen Eigentümerinnen bezüglich der Vermietungspraxis nimmt ab. So sind annähernd die gleichen Verdrängungsraten und ein ähnlicher Einsatz von Entmietungsstrategien zu beklagen. Es kann deshalb insgesamt nicht davon ausgegangen werden, dass energetische Modernisierungen durch landeseigene Wohnungsunternehmen sozialverträglicher als jene durch private Eigentümerinnen sind. Es scheint, dass der Unterschied in der sozialen Orientierung der privaten und öffentlichen Wohnungsunternehmen aufgrund der anhaltenden Neoliberalisierungs- und Privatisierungspraxis von öffentlichen Wohnungsunternehmen in Berlin seit Anfang der 2000er Jahre rapide abnimmt. Die Bewohnerinnen fordern deshalb lautstark, dass der Wohnungsmarkt in Pankow nicht zu einem Basar wird, auf dem nur diejenige mit dem höchsten Einsatz bedient wird.

Die energetische Modernisierung von Altbauten ist in öffentlichen Debatten oftmals positiv als Modernisierung von Gebäuden zur Senkung des Energieverbrauchs für Heizung, Warmwasser und Belüftung konnotiert. Die sozialen Auswirkungen von umfangreichen energetischen Modernisierungsprozessen in Pankow haben eindeutig aufgezeigt, dass das Verständnis der energetischen Modernisierung um einen entscheidenden Punkt erweitert werden muss. Die Pankowerinnen nahmen die energetische Modernisierung jeweils als bewusste Strategie zur Verdrängung durch die Anhebung der Miete wahr. Eine energetische Modernisierung stellt keine Wohltat für Mieterinnen dar, sondern wird vielmehr als Instrument genutzt, um Kosten auf Mieterinnen umzulegen. Dies zeigt auch die Transformation der Hausgemeinschaft in der Pestalozzistraße 4 über einen Zeitraum von drei Jahren, die mit dem Austausch von mehr als der Hälfte aller Bewohnerinnen vorerst endete. Die energetische Modernisierung ist deshalb für betroffene Mieterinnen ein Sinnbild für Gentrifizierung im Berliner Nordosten. Die Befristung des Rahmenvertrags und die fortschreitenden Bautätigkeiten im Zeichen des Klimaschutzes werden in Pankow auch in den kommenden Jahren Mieterinnen der Gesobau AG verdrängen. Da eine Rückbesinnung der öffentlichen Wohnungsunternehmen auf ihre soziale Verantwortung gegenüber ihren Mieterinnen nicht absehbar ist, bleibt zu hoffen, dass die Mieterinnen in Pankow trotz geringer finanzieller Möglichkeiten und prekärer Wohnverhältnisse weiterhin mit einem langen Atem gegen die Aufwertung und den Austausch in ihrer Nachbarschaft ankämpfen.

Die Bibliografie

I. Literaturverzeichnis

Alles, Roland; Hörner, Michael; Knissel, Jens; Müller, Konny; von Malottki, Christian (2009): Anpassen der Instrumente zur energetischen Gebäudebewertung in ökologischen Mietspiegeln an die zukünftig erforderlichen Energieausweise. In: www.iwu.de Letzter Zugriff am 12.11.2015.

Atteslander, Peter; Kopp, Manfred (1993): Befragung. In: Roth, Erwin (Hrsg.): Sozialwissenschaftliche Methoden: Lehr- und Handbuch für Forschung und Praxis. München: Oldenbourg.

BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (2014): Ökonomische Bewertung von Contracting-Projekten im vermieteten Wohngebäudebestand auf Basis des BDEW-Heizkostenvergleichs: Vergleichsrechnung zur Umsetzung von Heizungssanierungen in Eigenregie vor dem Hintergrund des aktuellen Mietrechts. In: www.bdew.de Letzter Zugriff am 13.11.2015.

Bernt, Matthias; Holm, Andrej (2005): Exploring the substance and style of gentrification: Berlin's 'Prenzlberg'. In: Atkinson, Rowland; Bridge, Gary (Hrsg.): Gentrification in a Global Context. London: Routledge. Seite 106-120.

Bernt, Matthias (2012): The 'Double Movements' of Neighbourhood Change: Gentrification and Public Policy in Harlem and Prenzlauer Berg. In: Urban Studies. Vol. 49, 14. Seite 3045-3062.

Bierwirth, Anja; Bartke, Stephan; Großmann, Katrin; Kabisch, Sigrun; Jensen, Thorben; Mayer, Ines; von Malottki, Christian; Rügamer, Johanna (2014): Energetische Sanierung: Sozialräumliche Strukturen von Städten berücksichtigen. - GAIA: Energetic Retrofit: Considering Socio-spatial Structures of Cities. Vol. 23, 4. Seite 309 – 312.

Blokland, Talja; Harding, Alan (2014): Urban Theory: A critical introduction to power, cities and urbanism in the 21st century. London: Sage Publications.

Brenner, Neil (2014): Implosions/Explosions: Towards a Study of Planetary Urbanization. Berlin: Jovis Verlag.

Bridge, Gary; Butler, Tim; Lees, Loretta (2012): Mixed Communities: Gentrification by Stealth? Bristol: Policy Press.

Bundesnetzagentur (2015): Monitoringbericht 2015. In: www.bundesnetzagentur.de
Letzter Zugriff am 17.11.2015

Diller, Christian (2014): Gentrification in Berlin: Gesamtstädtische Betrachtungen - Fallstudien – Steuerungsmöglichkeiten. Herzogenrath: Shaker Verlag.

Dohnke, Johannes; Seidel-Schulze, Anton; Häußermann, Hartmut (2012): Segregation, Konzentration, Polarisierung. Sozialräumliche Entwicklung in deutschen Städten 2007–2009. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik (difu).

Glass Ruth (2010): Aspects of Change. In: Brown-Saracino, Japonica (Editor): The Gentrification Debates. New York: Routledge.

Hegemann, Werner (1930): Das steinerne Berlin: Geschichte der größten Mietkasernenstadt der Welt. Berlin.

Helfferich, Cornelia (2005): Die Qualität qualitativer Daten. Manual für die Durchführung qualitativer Interviews. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Hentschel, Armin; Hopfenmüller, Julian (2014): Energetisch modernisieren bei fairen Mieten? Ein Gutachten im Auftrag der Heinrich-Böll-Stiftung Berlin. Vol. 37. Schriftenreihe Ökologe. Berlin.

Hillebrand, Bernhard (2004): Ökologische und ökonomische Wirkungen der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes. Edition der Hans-Böckler-Stiftung. Vol. 129. In: www.boeckler.de Letzter Zugriff am 03.11.2015.

KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau (2013): Ermittlung der Wachstumswirkungen der KfW-Programme zum Energieeffizienten Bauen und Sanieren. Studie der Prognos AG im Auftrag der KfW Bankengruppe. In: www.kfw.de Letzter Zugriff am 09.10.2015.

Kronauer, Martin; Siebel, Walter (2013): Polarisierende Städte: Soziale Ungleichheit als Herausforderung für die Stadtpolitik. Frankfurt am Main: Campus Verlag.

Kopatz, Michael; Spitzer, Markus; Christanell, Anja (2010): Energiearmut: Stand der Forschung, nationale Programme und regionale Modellprojekte in Deutschland, Österreich und Großbritannien.

Lamnek, Siegfried (2010): Qualitative Sozialforschung. Weinheim, Basel: Beltz Verlag.

Lees, Loretta; Slater, Tom; Wyly, Wlvin (2008): Gentrification. New York: Routledge.

Lebuhn, Hendrik (2007): Sozialraumliche Konflikte in der unternehmerischen Stadt: Eine Berliner Fallstudie über städtische Bewegungspolitik unter den Bedingungen von New Public Management. In: Prokla. Vol. 37, 4. No. 149. Seite 529-547.

Lenz, Martin (2007): Auf dem Weg zur sozialen Stadt: Abbau benachteiligender Wohnbedingungen als Instrument der Armutsbekämpfung. Wiesbaden: Deutscher Universitäts-Verlag | GWV Fachverlage GmbH.

Krajewski, Christian (2013): Gentrification in Berlin: Innenstadtaufwertung zwischen etablierten "In-Quartieren" und neuen "Kult-Kiezen." In: Geographische Rundschau Vol.2. Seite 20-27.

Marcuse, Peter (1985): Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. In: Wash. UJ Urb. & Contemp. L. Vol. 28. Seite 195.

Mieterberatung Prenzlauer Berg (2015): Abschlussbericht (Kurzfassung): Zu den Ergebnissen der Sozialplanung. Berlin.

Von Malottki, Christian (2012): Die Berücksichtigung der energetischen Gebäudequalität bei der Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem Sozialgesetzbuch. In: www.iwu.de Letzter Zugriff am 03.10.2015.

Von Malottki, Christian; Vaché, Martin (2003): Energieeffizienz und die Kosten des Wohnens: Zur Debatte um Wirtschaftlichkeit, Energiearmut und energiebedingte Gentrifizierung. In: RaumPlanung. Vol. 169, 4. Seite 27-31.

Osman, Suleimann (2011): The Invention of Brownstone Brooklyn: Gentrification and the search for authenticity in postwar New York. New York: Oxford University Press.

Przyborski, Aglaja; Wohlrab-Sahr, Monika (2009): Qualitative Sozialforschung. München: Oldenbourg.

Schiffers, Bertram (2008): Verfügungsrechte im Stadtumbau: Handlungsmuster und Steuerungsinstrumente im Altbauquartier. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften | GWV Fachverlage GmbH.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2015): Berliner Betriebskosten Übersicht. In: www.stadtentwicklung.berlin.de Letzter Zugriff am 07.08.2015.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2015): Monitoring Soziale Stadt. In: www.stadtentwicklung.berlin.de Letzter Zugriff am 06.08.2015.

Slater, Tom (2009): Missing Marcuse: On gentrification and displacement. In: City. Vol. 13, 2-3. Seite 293-311.

Smith, Neil (2010): A Short History of Gentrification. In: Brown-Saracino, Japonica (Editor): The Gentrification Debates. New York: Routledge.

Widmann, Marc (2015): Tragödie mit Ansage. In: Die Zeit Nr. 30/2015, 23. Juli 2015.