

ALTERNATIVE PROJEKTE IM ZANGENGRIFF VON IMMOBILIENMARKT, STADTPOLITIK UND YUPPIEKULTUR

Das Hausprojekt Yorck59 ist akut räumungsbedroht. Die neuen Besitzer wollten die Miete verdoppeln, die BewohnerInnen das Projekt erhalten.

Was auf den ersten Blick wirkt wie ein ganz normaler Konflikt zwischen MieterInnen und Eigentümern ist jedoch kein Einzelfall, sondern ein weiteres Stück im Umstrukturierungspuzzle Berlins, welches maßgeblich von den Interessen der lokalen Eliten bestimmt wird. ImmobilieneigentümerInnen wollen Geld verdienen, die politische Klasse hofft auf Hauptstadtprestige, Haushaltskonsolidierung und einen ökonomischen Mitnahmeeffekt für die gesamte Stadt. Die neuen und alten Mittelklassen schließlich erwarten Sicherheit, Sauberkeit und standesgemäßes Shoppen und Wohnen. So lässt sich auch die Mehrzahl der städtischen Konflikte auf eine Kombination von Gewinnstreben der EigentümerInnen, einer zunehmend an Verwertungsinteressen ausgerichteten Stadtpolitik sowie

Nutzungskonkurrenzen von Besser-verdienenden zurückführen.

1. Die Rückkehr der Spekulanten

Der „klassische Eigentümer“, der ein oder zwei Häuser besitzt, von den Einnahmen einen bescheidenen Wohlstand aufgebaut hat, selbst in der schönsten Wohnung des Hauses wohnt und seine MieterInnen noch persönlich kennt, ist kaum noch Realität. Dominant auf dem Berliner Wohnungsmarkt sind längst die FinanzinvestorInnen. Sie wollen nicht von langfristigen Einnahmen leben, sondern betrachten ihren Hausbesitz als renditeträchtige Kapitalanlage. BewohnerInnen mit ihren bisher recht starken Mietrechten werden dabei sowohl als Einnahmegaranten als auch als Investitionshemmnis wahrgenommen: ganz ohne sie geht es nicht, denn irgendwer muss die Miete

zahlen. Doch meist, wenn modernisiert, in Eigentumswohnungen umgewandelt oder verkauft werden soll, also der rent-gap (siehe Kasten) realisiert werden soll, stören sie und sollen von zahlungskräftigerem Klientel abgelöst werden.

Neben dem Hausprojekt Yorck59 sind in Kreuzberg auch die BewohnerInnen im Waldeckiez, in ehemaligen Wohngeossenschaftshäusern und im Gebiet rund um den Chamissoplatz durch die Jagd auf den rent-gap bedroht. Die meisten dieser Wohnungen liegen in Gebieten, wo in den 80er Jahren mit großen Fördersummen die 'Behutsame Stadterneuerung' durchgeführt wurde. Zentrale Ziele waren Erhaltung und Instandsetzung der ursprünglichen Bauten, der Einsatz treuhänderischer Sanierungsträger und Genossenschaftsmodelle und

ein Sozialplan, der ein übermäßiges Ansteigen der Mieten verhindern sollte. Diese ehemals politisch gedrosselten Mieten bieten heute neuen EigentümerInnen erhebliche Mieterhöhungsspielräume, was meist einer Verdrängung der bisherigen BewohnerInnen gleichkommt.

2. Berliner Hauptstadtpolitik

Die derzeitige Berliner Stadtpolitik setzt in der Epoche der Haushaltskonsolidierungen einerseits auf die Subventionierung von Großprojekten für eine „Dienstleistungsmetropole Berlin“, andererseits auf die Privatisierung öffentlicher Institutionen. Mit Fördergeldern wie im Technologiezentrum Adlershof oder Begünstigungen wie am Potsdamer Platz und bei Media-Spree unterstützt die öffentliche Hand vor allem Projekte, die geeignet sind, die Infrastruktur für die gewünschte Dienstleistungsökonomie zu stellen und den Ruf Berlins als innovativen Standort in die Welt zu tragen. Neben dieser Orientierung an Prestigeprojekten setzt die Berliner Landesregierung auf Privatisierung und Liberalisierung der Stadtpolitik. In den letzten Jahren wurden mehrere Wohnungsbaugesellschaften, die Bewag und die Wasserbetriebe verkauft.

Die Folgen dieser Privatisierung sind steigende Kosten für die VerbraucherInnen, Entlassungen für die Angestellten und die Reduzierung der politischen Steuerungspotentiale für das Land Berlin. Der zeitgleiche Ausstieg aus der Anschlussförderung des Sozialen Wohnungsbaus, die faktische Aufhebung der Mietobergrenzen in den Sanierungsgebieten und Vereinfachung des Berliner Baurechtes stellen einen massiven Angriff auf die Fundamente der Mieterstadt Berlin dar. Eine wachsende Anzahl von Wohnungen wird an private Wohnungsunternehmen oder Anleger übertragen, während gleichzeitig die rechtlichen Instrumentarien der Regulation eingeschränkt werden. Die Berliner Wohnungsversorgung erlebt damit eine

Privatisierung und Liberalisierung in sehr klassischer Gestalt. Die öffentlich verteilte Beruhigungspille des ach so entspannten Wohnungsmarktes erweist sich schon jetzt als nutzloses Placebo. Etwa, wenn die BewohnerInnen in den Blöcken des Sozialen Wohnungsbaus bei Mietsteigerungen auf einen 10-Millionen-Euro-Härtefallfonds des Senats verwiesen werden, der die notwendigen Umzüge sozial verträglich gestalten will. Oder wenn die frisch sanierten Wohnungen in den Sanierungsgebieten durchweg über den Bemessungsgrenzen von Hartz IV liegen.

Ein weiteres Standbein der aktuellen Berliner Stadtpolitik ist eine repressive Ordnungspolitik gegen subkulturelle Strukturen. Die neu geschaffenen Ordnungsämter in den Bezirken erweisen sich hierfür als geeignetes Instrument. Seit Jahresbeginn 2004 wird verstärkt versucht, gegen nichtkommerzielle Kneipen und Treffpunkte mit einer „Legalisierungsstrategie“ vorzugehen mit dem offensichtlichen Ziel, die bestehenden Freiräume in einen kontrollierbaren Zustand zu überführen. In den Ordnungsämtern wird dabei die Zusammenarbeit von Polizei und Behörden organisiert. Neben dem Kontrollinteresse der Ordnungsämter steht wohl auch das Geschäftsinteresse mancher GastronomInnen hinter diesem Angriff auf die Alternativstrukturen. Jedenfalls haben sich im Zentrum der Legalisierungskampagne, in Friedrichshain, einige Besitzer der Edelkneipen und Restaurants über die unlautere Konkurrenz beschwert.

3. Das Ende der Subkultur

Die dritte Gefahr für subkulturelle Nischen und alternative Projekte, stellen - neben InvestorInnen und derzeitiger Stadtpolitik - die immer stärker artikulierten Konsum- und Nutzungsinteressen der neuen Mittelklasse dar. Mit einer kulturellen Nähe zu den Alternativszenen richtet sich ihr Interesse oft auf dieselben Räume und Viertel. Subkulturelle Projekte und besetzte Häuser dienen als Türöffner in den Zeiten des Übergangs. So waren sie z.B. in den 90ern die ersten, die in leeren Gewerberäumen Kneipen und Buchläden eröffneten oder in Kellern illegale Technoparties organisierten, und damit die Viertel in die Feuilletons und Reiseführer katapultierten.

Angelockt wurden damit nicht nur die Immobilienverwerter, die ein gutes Geschäft erhofften, sondern eben auch die Etablierten und Erfolgreichen, die sich einen Hauch des Besonderen mit einer sanierten Miet- oder Eigentumswohnung in den entsprechenden Vierteln erkaufen wollten. Für den alternativen und kulturellen Ruf des Viertels bezahlen sie erhöhte Wohnkosten.

Konflikte um Ruhestörungen, die Nutzung der öffentlichen Plätze und der Gewerbestrukturen sind jedoch vorprogrammiert. Oftmals mit akademischen Abschlüssen versehen und über professionelle Kommunikationsstrategien verfügend, können die NeubewohnerInnen ihre Interessen oftmals besser und erfolgreicher durchsetzen. Am längeren finanziellen Hebel sitzen sie sowieso. Diese 'neuen' Bedürfnisse entsprechen zudem meist auch den Vorstellungen der HauseigentümerInnen, die ihre Gewerbeflächen so teuer wie möglich vermieten wollen.

Absurd anmutendes Ergebnis dieses Prozesses ist die Verdrängung der vormaligen Strukturen. So wichtig die alternativen Projekte für die 'Entdeckung' der Viertel waren, so überflüssig scheinen sie nun bei deren Verwertung. Kollektive und preiswerte Lebensalternativen werden bei immer ausgeprägterem Gewinnstreben als Hindernis wahrgenommen. So werden wir in Berlin auch weiterhin eher leerstehende Büroflächen und die internationale Einheitskultur von Starbucks und Shoppingmalls bewundern können als selbstorganisierte Lebens- und Veranstaltungsorte.

von Andrej Holm



Das Gleisdreieck ist die größte unbebaute Liegenschaft Berlins unmittelbar südlich des Potsdamer Platzes. Die Eigentümerin Vivico Real Estate früher Eisenbahnmobilienmanagement GmbH sieht allein zwischen Yorckstr. und Landwehrkanal ca. 20 ha neue Bauflächen vor. Derzeit verhandelt die Vivico mit dem Berliner Senat über die Aufteilung. Die Bebauungspläne des Gleisdreiecks in unmittelbarer Nachbarschaft des Kiez der Yorck59 führen schon jetzt zu Gewinn Spekulationen vieler kleiner Investoren.

„ALLES ANDERE WÄRE EINE AUFKÜNDIGUNG DES SYSTEMS“

Die Berliner Linie hat bisher alle Regierungsvarianten überdauert

Viel mag sich Berlin in den letzten Jahrzehnten verändert haben. Doch die "Berliner Linie" gegenüber besetzten Häusern oder Grundstücken, die besagt, dass diese geräumt werden müssen, wenn der Besitzer ein Räumungsbegehren stellt und eine Folgenutzung nachweist, ist nach mehr als 20 Jahren noch immer in Kraft.

Verabschiedet wurde sie Anfang der 80er Jahre in den Hochzeiten der Westberliner BesetzerInnenbewegung. Nach dem Fall der Mauer war es von Anfang an das Anliegen des Westberliner Senats, die Berliner Linie auch auf den Ostteil zu übertragen. Man einigte sich mit den Ostberliner Behörden auf den Stichtag 24. Juli 1990. Alle nach diesem Datum besetzten Häuser sollten auch im Osten nach der Berliner Linie behandelt und sofort geräumt werden.

Mit den BewohnerInnen der vorher besetzten Gebäude sollten Verträge ausgehandelt werden. In der damaligen BesetzerInnenszene wurde auf diese Versprechungen mit Misstrauen reagiert. Die sollten sich Anfang November 1990 bestätigen, als die vor dem Stichtag besetzten Häuser der Mainzer Straße im Zuge eines polizeilichen Großeinsatz geräumt wurden.

Die eigentliche Botschaft der Räumung brachten einige NachbarInnen so zum Ausdruck: "Jetzt ist uns hier im Osten gezeigt worden, woher der Wind weht". Bis zur Räumung der Mainzer Straße haben die BesetzerInnenräte, in denen sich BewohnerInnen der unterschiedlichen Häuser organisiert hatten, eine kollektive Lösung für alle Häuser gefordert. Nach der

Räumung waren sie zu getrennten Verhandlungen bereit.

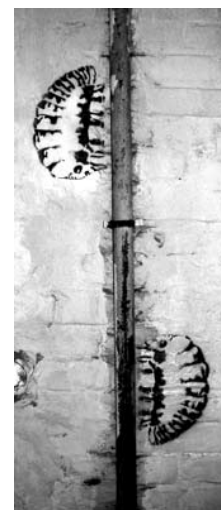
Der seit Mitte der 90er Jahre amtierende Berliner Innensenator Jörg Schönbohm setzte sich zum Ziel, die bestehenden besetzten Häuser räumen zu lassen. Dabei verließ er die Berliner Linie. So wurden 1996 die langjährig besetzten Häuser Marchstraße und Einsteinufer geräumt, obwohl es keine direkte Folgenutzung gab. Um die zugemauerten Häuser wurde einfach ein Bauzaun gezogen.

Vor allem die PDS nahm in jenen Jahren gegen die Berliner Linie Stellung. "Gut besetzt", hieß der Slogan auf Wahlplakaten des Friedrichshainer Kandidaten für das Berliner Abgeordnetenhaus Freke Over. Damit spielte er auch auf seine eigene Besetzerbiographie an.

Doch auch unter der rosa-roten Koalition ist die Berliner Linie in Kraft. Over sieht eine offizielle Abschaffung unter den gegenwärtigen politischen Umständen nicht als vordringliches Ziel. "Uns bleiben nur Möglichkeiten auf diplomatischer Ebene. Alles andere wäre eine Aufkündigung des Systems", meint Over zur Frage nach den politischen Einflussmöglichkeiten auf Konflikte wie in der Yorkstraße 59. Damit hat der PDS-Abgeordnete den Kern des Problems erfasst. Die Berliner Linie ist nur der spezifische Ausdruck einer kapitalistischen der Profitmaximierung verpflichteten Eigentumsordnung. Deshalb überdauert sie auch sämtliche Berliner Regierungsvarianten. Denn die Parteien glauben vielleicht, sie seien an der Macht, dabei sind sie nur an der

Regierung. Nur sozialer Widerstand von unten kann daran etwas ändern. Nach der Räumung der Mainzer Strasse gab es noch einen Aufschrei der Empörung in Berlin. Die Alternative Liste war damals sogar gezwungen, die damalige Koalition aufzukündigen.

von Peter Nowak



RENT-GAP-THEORIE UND GENTRIFICATION

Nach dem Fall der Mauer und der darauffolgenden Entscheidung, dass Berlin die neue Bundeshauptstadt werden sollte, rückten Bezirke wie Prenzlauer Berg, Friedrichshain oder Kreuzberg in das Zentrum des wiedervereinigten Berlins und somit auch in das Interesse von (Gross-)InvestorenInnen. Auf einen Schlag steigerte sich die Attraktivität für Investitionen, und somit die kapitalistische Verwertbarkeit vieler innerstädtischer Bezirke. Die zentrale Lage, die damit zusammenhängende gute Verkehrsanbindung und die interessante, sanierungsfähige Gebäudestruktur waren dafür die Hauptgründe. Diese Entwicklung ließ die Grundstückspreise rapide steigen und mit ihnen die potentiell erwirtschaftbaren Mieten. Die so entstandene Differenz zwischen den momentan realisierten und den potentiell möglichen Mieteinnahmen wird als rent-gap bezeichnet.

Die häufige Folge eines bestehenden rent-gaps ist die Sanierung und Modernisierung von Wohnraum und die damit verbundene Erhöhung der Mieten, sowie die Umwandlung in Eigentumswohnungen. Das hat die Verdrängung von MieterInnen zur Folge, die sich die neuen Wohn- und Lebensstandards nicht leisten können. Oft geschieht die Verdrängung und Ausgrenzung nicht nur durch die hohen Mieten, sondern auch durch eine neue Einzelhandels- und Freizeitstruktur der Boutiquen, Galerien und Nobelrestaurants. Dieser Verdrängungsprozess wird als Gentrification bezeichnet und mag zwar zu einer qualitativen Verbesserung der Gebäudestruktur führen, ist aber gleichzeitig ein weiterer Ausschlussmechanismus gegenüber so genannten einkommenschwachen Gruppen, alternativen Lebenskonzepten und subkulturellen Räumen.