

VER DRAEN UNG

DURCH ENERGETISCHE

MODERNISIERUNG IN BERLIN

THE DISPLACEMENT OF TENANTS BY
ENERGYRELATED MODERNIZATION IN BERLIN

CHRISTOPH SCHIEBE

Den Mieterinnen in Pankow

VERDRÄNGUNG DURCH ENERGETISCHE

MODERNISIERUNG IN BERLIN

THE DISPLACEMENT OF TENANTS BY
ENERGYRELATED MODERNIZATION IN BERLIN

CHRISTOPH SCHIEBE

Student im M.A. Sozialwissenschaften
Humboldt Universität zu Berlin
Unter den Linden 6 | Berlin, 10099

Ph.D. Programm Politikwissenschaften
Graduate Center | City University of New York
365 Fifth Avenue | New York, 10016

Matrikel: 548038 | Mail: christoph.schiebe@gmail.com | Mobil: +1 646 867 98 70
Im Monobachelor Sozialwissenschaften der Studien- und Prüfungsordnung 2011
Anschrift: 445 West 153rd Street | Apartment 4F | New York | New York City | 10031

GEORG-SIMMEL-ZENTRUM FÜR METROPOLENFORSCHUNG

Community Action Research - Interdisziplinäres Kolloquium zu Wohnen in Berlin
Begleitet durch Dr. Andrej Holm | HU Berlin und Laura Calbat i Elias | TU Berlin
Unter den Linden 6 | 10999 Berlin und Mohrenstraße 41 | 10117 Berlin

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

Vorgelegt am 01. Dezember 2015
Erstgutachtung durch Prof. Dr. Talja Blokland
Zweitgutachtung durch Dr. phil. Andrej Holm

Humboldt-Universität | Kultur-, Sozial- und Bildungswissenschaftliche Fakultät
Institut für Sozialwissenschaften | Lehrbereich für Stadt- und Regionalsoziologie
Forschungsarbeit zur Erlangung des akademischen Grades Bachelor of Arts

FORSCHUNGSARBEIT

ZUR ERLANGUNG DES AKADEMISCHEN

GRADES BACHELOR OF ARTS

Über den Autor

Christoph Schiebe, geboren 1991, begann im Jahr 2011 ein Bachelorstudium in Sozialwissenschaften an der Humboldt-Universität zu Berlin. Sein stadtsoziologischer Fokus liegt in der Analyse von Gentrification, Segregation und urbanen Politiken. Zur Analyse von Wohnungslosigkeit und Verdrängung im post-sowjetischen Europa studierte er ein Semester an der ELTE Universität in Budapest. Es folgte ein Bachelorstudium der Stadt- und Regionalplanung an der Technischen Universität Berlin, mit akademischen Schwerpunkt im Wohnungswesen, Sozialplanung und Governance. Seit 2015 ist er Student im Master Sozialwissenschaften an der Humboldt-Universität zu Berlin und studiert aktuell am Graduate Center der City University in New York, wo er an einem Doktorandenprogramm in Politikwissenschaften dank eines Stipendiums des Deutschen Akademischen Austauschdiensts teilnimmt. Er forscht momentan zu Gentrification, Ethnizität und die Finanzialisierung von Wohnen in New York.

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.

Mein Dank

Mein Dank gilt insbesondere den Mieterinnen in Pankow, die der energetischen Modernisierung ihrer Altbauten mit einem langen Atem trotzen. Aus der anfänglichen Beschwerde über die Modernisierung von einzelnen Häusern der Gesobau AG wurde ein lautstarker Protest gegen die umweltgetriebene Aufwertung und den umfangreichen Austausch von Mieterinnen in Pankow. Diese Forschungsarbeit basiert maßgeblich auf dem Engagement des Pankower Mieterprotests gegen Gentrification. Durch den intensiven Austausch mit Aktiven entwickelte ich die Idee zu dieser Forschungsarbeit. In diesem Zusammenhang ist es besonders wichtig, dass nicht nur über den Austausch und die Auflösung von Hausgemeinschaften geschrieben wird, sondern vielmehr auch die Perspektive der Mieterinnen eingenommen wird. In 14 Interviews teilten die Betroffenen mitunter sehr persönliche Erfahrungen, die diese Arbeit bereichern und das Verständnis von Verdrängung vertiefen.

Andrej Holm förderte das Vorhaben und die Zusammenarbeit mit dem Pankower Mieterprotest durch sein umfangreiches Wissen zu Gentrification im Berliner Nordosten. Seine Arbeiten über den Prenzlauer Berg waren stets eine Inspiration und sollen hier eine Fortsetzung finden. Talja Blokland hat in Seminaren mein Verständnis von Nachbarschaft und Hausgemeinschaft gepärgt. Durch ihr Kolloquium überwand ich auch größere methodische Hindernisse. Sie fand dabei die richtige Balance zwischen Motivation und fundierter Kritik. Sandra Bernien war durch Anekdoten und Anmerkungen aus ihrer eigenen Forschungserfahrung eine wichtige Unterstützung. Henrik Lebuhn und Enrico Gualini haben in Seminaren und Vorlesungen mein Verständnis der Rolle von staatlichen Akteuren in der Aufwertung der neoliberalen Stadt geschärft. Mein Dank gilt zudem den Studierenden im Forschungskolloquium am Georg-Simmel-Zentrum für Metropolenforschung, die aus den Blickwinkeln ihrer jeweiligen Disziplin mein Forschungsvorhaben weiter qualifizierten.

Zum Schutz der Mieterinnen werden nur Pseudonyme verwendet.

Inhaltsverzeichnis

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

1. 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.

2. Gentrifizierung: Verdrängung im Zeichen des Klimaschutzes

2.1 Die Gentrifizierung

Theorie ist zugleich Ausgangspunkt und Endpunkt von stadtsoziologischer Forschung (vgl. Brenner 2013). Diese Forschungsarbeit steht nicht im theoretischen Vakuum, sondern greift vielmehr eine facettenreiche Debatte in den Sozialwissenschaften auf, die vor 50 Jahren mit der Analyse des Austausches von Arbeiterinnen mit Angehörigen des englischen Landadels im innerstädtischen London begann (vgl. Glass 1964). Ruth Glass führte den Begriff Gentrifizierung ein, der seitdem durch zahlreiche Forschungsbeiträge über städtische Aufwertungsprozesse und deren Auswirkungen auf die betroffenen Nutzerinnen und Bewohnerinnen von städtischem Raum stetig neu gefasst wird (vgl. Glass 2010: 19ff; vgl. Smith 2010: 31ff; vgl. Bridge et al. 2012). Aufgrund der Vielfältigkeit der stadtsoziologischen Forschung und den weiterhin ungeklärten beziehungsweise unzureichend erklärbaren Mechanismen der Verdrängung, existiert bislang keine allgemein anerkannte Definition von Gentrifizierung in den Planungs- oder Sozialwissenschaften. Vielmehr ist eine Bandbreite unterschiedlicher Konzepte entsprechend der jeweiligen Forschungsvorhaben zu finden (vgl. Diller 2014; vgl. Bridge et al. 2012). In Deutschland etablierte sich die Forschung erst in den 1980er Jahren. In dieser Arbeit wird auf die Definition von Gentrifizierung nach Christian Diller zurückgegriffen:

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

Es wird das enge Wechselspiel des Austausches von ärmeren Haushalten und der Aufwertung von Nachbarschaften deutlich. Die Aufwertung und Verdrängung aus Altbauquartieren durch energetische Modernisierung kann als „energiebedingte Gentrifizierung“ (vgl. Holm 2011; vgl. Malottki und Vaché 2013) beschrieben werden. Die Mechanismen, die zur Verdrängung von Bewohnerinnen führen, sind sehr vielfältig. Dies zeigt auch die Forschung über New York von Peter Marcuse. Der Stadtsoziologe

bestimmte vier Typen des Austausches: „direct last-resident displacement, direct chain displacement, exclusionary displacement, and displacement pressure“ (Marcuse 1985: 208; vgl. Slater 2009). Diese wurden von Andrej Holm aufgegriffen und im Berliner Kontext genutzt (vgl. Holm 2012; vgl. Diller 2014: 24). Die folgenden vier Typen der Verdrängung stellen den Stand der Debatte am besten dar und sollen in der Forschung Anwendung finden.

1. Typ: Direkte physische Verdrängung

Die physische Verdrängung durch die Eigentümerin ist die direkteste Form, da sie nur das Ziel des Auszugs der Mieterin hat. Hierzu zählen beispielsweise Drohungen, Gewalt oder das Herbeiführen von unverhältnismäßiger Lärmbelastung, Wasserschäden beziehungsweise Strom- und Gasausfällen.

2. Typ: Direkte ökonomische Verdrängung

Die direkte ökonomische Verdrängung erfolgt durch die starke Steigerung der Wohnkosten für die Mieterin. Infolgedessen kann sie sich den Verbleib in der Wohnung nicht mehr leisten. Neben den Mietkosten müssen auch die Ausgaben für Heizung oder Strom in der Analyse bedacht werden.

3. Typ: Kulturelle Verdrängung

Die kulturelle Verdrängung erfolgt durch die Entfremdung der Mieterin vom Quartier, die sich aus Veränderungen in dessen Charakter ergibt und meist vom Bindungsverlust durch den Wegzug von Nachbarinnen geprägt ist. Sie ist der Aufwertung meist zeitlich nachgelagert. Es entspricht dem displacement pressure.

4. Typ: Indirekte Verdrängung

Die indirekte Verdrängung beschreibt in gewissem Maße die Exklusivität von bestimmten Nachbarschaften, da ärmere Menschen aufgrund des Zuzugs einkommensstarker Haushalte vom Wohnen in ihnen strukturell ausgeschlossen sind. Dies ist das exclusionary displacement nach Peter Marcuse.

Christian Diller kommt durch die Betrachtung mehrerer Studien zu dem Schluss, dass gerade für den deutschen Forschungskontext davon ausgegangen werden muss, dass hauptsächlich Typ 3 von messbarer Relevanz ist, da die Verteuerung von Wohnraum

leicht nachzuweisen ist, wohingegen Verdrängung nur schwer erforschbar ist (vgl. Diller 2014: 25ff). Nichtsdestotrotz werden in der Forschungsarbeit die Typen 1 bis 3 Betrachtung finden. Ausgehend von den Typen, die Peter Marcuse aus seiner Forschung in New York entwickelte, werden drei Nebenhypothesen (N) aufgestellt, die bei der Beantwortung der Hauptthese behilflich sind. Energetische Modernisierungen tragen zur Verteuerung des Wohnens in betroffenen Altbauten bei (N1; entspricht Typ 1). Darüber hinaus tragen energetische Modernisierungen zu einer Entfremdung der Mieterinnen von ihrem näheren Wohnumfeld bei (N2; entspricht Typ 2). Außerdem werden Modernisierungen mit Entmietungsstrategien zur physischen Verdrängung ergänzt (N3; entspricht Typ 3). Laut Marcuse treten die Formen mitunter gleichzeitig auf (vgl. Marcuse 1985: 210). Gentrifizierung bestimmt in zunehmendem Maße stadtpolitische Debatten und wird von Akteuren aus der Stadtpolitik und der Zivilgesellschaft aufgegriffen. Aktuell ist eine besondere Dynamik in den Wohnungsmärkten festzustellen, die durch eine Verknappung von Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte und eine hohe Belastung mit Wohnkosten charakterisiert ist (vgl. BMAS 2013: 386f). Die hohe Nachfrage nach Wohnraum führte beispielsweise in Berlin zu hohen Preissteigerungen. In der anhaltenden Krise auf dem europäischen Finanzmarkt lockt die Spekulation mit Immobilien als Kapitalanlage durch hohe Renditen und geringes Risiko zahlreiche internationale und deutsche Anlegerinnen, die insbesondere den Charme von Altbauten schätzen (vgl. Osman 2011). Die Goldgräberstimmung auf dem Immobilienmarkt wird begleitet von der langjährigen Vernachlässigung des öffentlichen Wohnungsbestandes und sehr geringen Neubauraten im Mietwohnungsbau. Die Konzentration von Kapital im Bestand führt dazu, dass in viele Wohnungen für bauliche Maßnahmen investiert wird. So werden rund 2 Prozent aller Gebäude in Deutschland pro Jahr grundsaniert (vgl. KfW 2013). Der Anteil der unsanierten Häuser mit hohem Renovierungsbedarf lag in Deutschland 2013 bei nur noch vier Prozent. Die Aufwertung im Bestand trifft aktuell auf eine Verknappung von Wohnraum, was insbesondere bei Familien mit Kindern, Alleinerziehenden oder Menschen mit Transferbezug zu prekären Wohnverhältnissen beitragen kann. Neben den hohen Mietpreisen ist die finanzielle Belastung auch durch steigende Energiepreise gestiegen. (vgl. BMAS 2013: 386ff; vgl. Lees 2008: 195ff)

Diese Forderung nach energetischer Modernisierung des Gebäudebestands trifft auf stark wachsende sozialräumliche Ungleichheiten in den Städten und eine hohe Konzentration einkommensschwacher Haushalte in bestimmten Quartieren (vgl. Dohnke et al. 2012; vgl. Holm 2011; vgl. Kronauer/Siebel 2013). Diese residentielle Segregation kann entsprechend die Verdrängung von Bewohnerinnen fördern, wie am Beispiel der Energiearmut deutlich wird.

2.2 Die Energiearmut

Die Vervielfachung der Energiepreise seit 1990 hat in Deutschland zu einer intensiven Debatte über die Auswirkungen geführt. Es ist zu befürchten, dass insbesondere Menschen mit geringem Einkommen, sich zukünftig keine ausreichende Versorgung mit Wärme leisten können. Neben einer starken Einschränkung der Wohnqualität kann es auch zur Schimmelbildung und Frostschäden in den Wohnungen der Betroffenen beitragen. Nichtsdestotrotz ist Energiearmut, also der eingeschränkte Zugang zu adäquaten, bezahlbaren, zuverlässigen, sicheren und umweltfreundlichen Energiedienstleistungen weitgehend unerforscht. Es ist ein Begriff der stärker die Schlagzeilen von Zeitungen als wissenschaftliche Veröffentlichungen prägt. Das Konzept wurde jedoch in den letzten Jahren von verschiedenen Akteuren aus Politik, Sozialwissenschaft und Wohlfahrtsverbänden aufgegriffen. Im Mittelpunkt der Debatte steht die Sorge, dass einkommensschwache Haushalte ihre Wohnungen aus finanziellen Nöten nicht angemessen beheizen können. Der Zusammenhang von Energieverbrauch und Lebensstilen wurde in Deutschland bislang nur ansatzweise erforscht. Der Fokus auf ausgewählten Milieus oder Armutshaushalte fehlt fast vollständig. Stattdessen häufen sich Studien mit Strategien zur Suffizienz. Das Energieverbrauchsverhalten armer Haushalte wird dabei häufig als alleinige Ursache hoher Heizkosten betrachtet. So seien individuelle Verhaltensaspekte wie Sorglosigkeit oder mangelnde Informiertheit schuld an hohen Verbräuchen. Betroffene werden somit diskriminiert beziehungsweise die Segregation nach Einkommen und Sanierungsstand der Wohnung ausgeblendet. So ist beispielsweise die Neuanschaffung eines verbrauchsmindernden Kühlschranks für arme Menschen kaum finanzierbar. (vgl. Kopatz et al. 2010; von Malottki/Vaché 2003; vgl. Hanesch 2011)

Zudem kommt erschwerend hinzu, dass gänzlich außerhalb des individuellen Einflussbereichs der betroffenen Haushalte „der Zustand des Gebäudes, die Art der Warmwasserbereitung, die (nicht) bestehenden Anreizkonzepte, (...) sowie kommunale Festlegungen für die Übernahme der Heizkosten und schließlich die Regelsätze für Sozialtransfers“ liegen (vgl. Kopatz et al. 2010: 9).

In Deutschland sind laut Mikrozensus 2014 ca. 15,4% der Menschen von Armut gefährdet, da sie ein Einkommen von weniger als 60% des Medianeinkommens besitzen (vgl. Statistisches Bundesamt 2011). Mehr als 12 Millionen Menschen in Deutschland sind entsprechend von Energiearmut gefährdet. Dies sind insbesondere Haushalte, die auf Sozialhilfe- oder Arbeitslosengeld II angewiesen sind, überschuldet sind, in prekären Beschäftigungsverhältnissen stehen oder von einer geringen Rente leben müssen. Vor allem Verschuldung führt oft zu Strom- oder Gassperren. So wurde 2014 über 350.000 Mal der Strom durch die Netzbetreiber gesperrt (vgl. Bundesnetzagentur 2015). Eine Studie des Statistischen Bundesamtes ergab, dass rund 14 Prozent aller armutsgefährdeten Haushalte im Winter an der Heizung sparen (vgl. Statistisches Bundesamt 2006: 30). Dabei ist die Vorstellung, die Energiekosten werden von sozialen Sicherungssystemen vollständig vom Staat übernommen sehr trügerisch, da die Regelsätze zu niedrig angesetzt sind und viele Gemeinden bei sozialer Hilfebedürftigkeit nur anteilig Heizkosten übernehmen.

Energiearmut besitzt in Ballungsräumen mit angespanntem Wohnungsmarkt eine räumliche Dimension. Die hohe Mietbelastung führt zu einer Konzentration von armutsgefährdeten Haushalten in unsanierten und ungedämmten Altbauten (vgl. Dohnke et al. 2012; vgl. Kronauer und Siebel 2013). Ob dies auf den Altbaubestand in Pankow zutrifft, kann aufgrund mangelnder Daten nicht belegt werden. Es gibt jedoch mehrere Gründe, die es nahelegen. So verfügen Altbauten mit geringem Modernisierungsstand oftmals über ein geringes Mietniveau, was den Einzug von Haushalten mit geringem Einkommen ermöglicht. Sie bieten dabei jedoch nicht den Wohnkomfort von sanierten Altbauten, was den Auszug von Menschen mit höherem Einkommen befördert. Außerdem ist die Belastung durch Betriebskosten

vergleichsweise hoch. Die geführten Interviews mit Bewohnerinnen aus sieben Altbauten in Pankow und die Sozialdaten der ehemaligen Bewohnerinnen der Pestalozzistraße 4 deuten auf eine hohe Konzentration von energiearmutsgefährdeten Haushalten hin. So beziehen viele Personen Transferleistungen nach SGB II oder Grundsicherung aufgrund einer geringen Rente.

Energiearmut als spezielle Dimension von Armut ist aufgrund von steigenden Energiepreisen ein besorgniserregendes Phänomen. Obgleich der Energie- und Wärmeverbrauch verhaltensabhängig ist, ist er doch maßgeblich vom schlechten energetischen Zustand von unsanierten Altbauten beeinflusst. Die Konzentration von energiearmutsgefährdeten Mieterinnen im unsanierten Altbaubestand könnte ein Katalysator für deren Verdrängung sein. Die Analyse von Aufwertung und Austausch in Pankow muss insofern um die Betrachtung der Belastung durch Energiekosten – neben den Mietkosten – ergänzt werden. Ob der Einsatz des ordnungspolitischen Instrumentes der energetischen Modernisierung für energiearmutsgefährdete Altbaumieterinnen durch verminderte Betriebskosten begrüßenswert ist oder zu einer Verdrängung durch hohe Umlagen führt, bedarf zur Beantwortung zunächst einer genauen Definition des Aufwertungsinstrumentes. (vgl. von Malottki 2012; vgl. Hentschel/ Hopfenmüller 2014; vgl. Lenz 2007)

2.3 Die Energetische Modernisierung

Es gibt keine abschließende Definition der Energetischen Modernisierung in den Planungs- oder Sozialwissenschaften, weshalb hier die Legaldefinition nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch Anwendung findet. Eine Energetische Modernisierung nach §559 BGB liegt vor, wenn (1.) Energie, fossile Brennstoffe und Wasser nachhaltig eingespart werden und (2.) der Wohnwert der Wohnung steigt oder (3.) neuer Wohnraum geschaffen wird. Es darf sich zudem nicht um eine Instandsetzung nach §555a BGB handeln. Entsprechend dieser umfassenden Auflistung können sehr viele bauliche Veränderungen als energetische Maßnahmen bezeichnet werden. Damit wird jeder Altbau zu einem Verdachtsfall von Aufwertung und Austausch. Es führt jedoch nicht jede Vermieterin diese Maßnahmen durch oder legt sie auf die Mieterinnen um (vgl. KfW 2013). Eine potenzielle Verdrängung durch eine energetische Modernisierung

ist gegeben, wenn die Vermieterin eine Umlegung der Investitionskosten in Höhe von elf Prozent auf die Mieterinnen plant. Dazu bedarf es einer schriftlichen Ankündigung der Maßnahmen gegenüber der Mieterin. Diese sogenannte Modernisierungsankündigung beinhaltet neben der Auflistung der geplanten Maßnahmen auch die Neuberechnung der Miete. Mitunter erhöht sich die Miete so um 200 Prozent. Da bereits diese Ankündigung zur Verdrängung führen kann, wird in dieser Forschungsarbeit bewusst auf die ausschließliche Betrachtung von abgeschlossenen energetischen Modernisierungen verzichtet. Es werden stattdessen bevorstehende, laufende und abgeschlossene Modernisierungen berücksichtigt. Der Modernisierungsprozess besteht also aus vier wesentlichen Phasen:

1. Ankündigung der Maßnahme und Neuberechnung der Miete
2. Duldungserklärung der Maßnahmen durch die betroffene Mieterin
3. Durchführung der baulichen Maßnahmen
4. Abrechnung und Mietsteigerung

Es gibt eine große Zahl von energetischen Maßnahmen (vgl. §559 BGB). Oftmals wird die energetische Modernisierung von einer umfassenden Instandsetzung und der Umwandlung in Privateigentum begleitet (vgl. Holm 2011). Die Art und Ausführung der Maßnahmen sind dabei alleinige Entscheidung der Eigentümerin. Damit hat sie vermutlich einen großen Einfluss auf den Verbleib der Mieterin, da mit dem Investitionsvolumen auch die Höhe der Umlage auf die Mieterin steigt. Der Umfang der Gesamtmaßnahme beeinflusst somit die Sozialverträglichkeit **(N4)**. Die Mieterin hat nach Erhalt der Ankündigung drei Monate Zeit zu prüfen, ob sie die Duldung erklären muss. In dieser Zeit kann beispielsweise eine Beratung durch Mietrechtsanwältinnen erfolgen. Die Gesetzgeberin hat in der Novellierung des Mietrechts 2013 die Duldungspflicht für energetische Modernisierungen eingeführt. So muss jede Mieterin die Maßnahmen dulden, wenn dadurch für keine Person im Haushalt eine finanzielle Härte entsteht. Dies erschwert Klagen gegen Maßnahmen zum Klimaschutz an der eigenen Wohnung. Viele Betroffene suchen nach der Ankündigung das Gespräch mit Initiativen zum Mieterinnenschutz oder mit Mietrechtlerinnen. Es ist anzunehmen, dass ein umfangreiches Hilfesystem einer Verdrängung durch energetische Modernisierung entgegen wirkt (N5). Nach Erhalt der Modernisierungsankündigung besteht zudem die

Möglichkeit der betroffenen Mieterinnen sich zu vernetzen und über die Maßnahmen auszutauschen. Eine gut vernetzte Hausgemeinschaft wirkt sicherlich einer Verdrängung durch die energetische Modernisierung entgegen (**N6**). Zudem ist auch die Rücksprache mit der Vermieterin möglich. Der soziale Auftrag der öffentlichen Wohnungsunternehmen hat hierbei vermutlich einen Einfluss. So könnte anzunehmen sein, dass energetische Modernisierungen durch landeseigene Wohnungsunternehmen sozialverträglicher sind als jene durch private Eigentümerinnen (**N7**). 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 Nebenthesen (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.

3. Methodisches Vorgehen: Von der Recherche zum Interview

3.1 Die Konzeption: Methoden und Abgrenzung der Untersuchung

Gentrifizierung ist ein sehr komplexes Phänomen, das Sozialwissenschaftlerinnen bei der Forschung vor zahlreiche Probleme stellt. Wie soll man Menschen befragen, die nicht mehr da sind? In den Sozialwissenschaften wird eine Vielzahl von Verfahren angewendet und weiterentwickelt, um Verdrängung zu erforschen. Da vergleichsweise wenig über die Verdrängungsmechanismen der energetischen Modernisierung bekannt ist und die Modernisierungen sich mitunter erheblich aufgrund der individuellen Lebenslage der Mieterinnen oder des Zustandes der Wohnung unterscheiden, bietet sich ein exploratives, qualitatives Verfahren an. Die Forschungsarbeit beruht deshalb auf zwei Methoden, die ineinandergreifen sollen. So werden einerseits Mieterinnen interviewt, die seit einer längeren Zeit in einem Altbau leben und denen eine Modernisierung in Verbindung mit erheblichen Mietsteigerungen angekündigt wurde. Auf der anderen Seite werden Daten zu Mietpreisentwicklungen und Neuvermietungen der Mieterberatung Prenzlauer Berg sowie des Mieterprotests Pankow ausgewertet. Es werden also die individuellen Erfahrungen der Mieterinnen und die ökonomische Aufwertung in Form der Preisentwicklung untersucht.

Es wurden betroffene Mieterinnen in allen vier Phasen der energetischen Modernisierung interviewt. Das einzige Auswahlkriterium einer Interviewpartnerin war dabei der Erhalt einer schriftlichen Modernisierungsankündigung. Da Energetische Modernisierungen sich aufgrund des Baualters, des Sanierungsstands sowie der Verwertungsmöglichkeit der Immobilie am Markt erheblich unterscheiden und eine große Bandbreite von energetischen Maßnahmen existiert, bestand zunächst das Problem der Lokalisierung von betroffenen Mieterinnengemeinschaften. Grundsätzlich kann jeder Altbau energetisch modernisiert werden. Aus der Praxis ist jedoch bekannt, dass jährlich weniger als zwei Prozent aller Gebäude in Deutschland energetisch modernisiert werden (vgl. KfW 2013). Es wäre deshalb kaum zielführend gewesen, alle Hausgemeinschaften in Pankow zu kontaktieren, da angenommen werden kann, dass ein großer Teil derzeit nicht betroffen ist. Da für die Mehrzahl der energetischen Maßnahmen keine bezirkliche Genehmigung notwendig ist, hat das Bezirksamt in Pankow keine Gesamtliste der energetisch modernisierten Altbauten. Potenziell

betroffene Mieterinnengemeinschaften sind zudem nicht erfasst, wenn die Umsetzung und die bezirkliche Genehmigung von Maßnahmen noch bevorsteht. Eine Abfrage über das Bezirksamt Pankow hätte dazu geführt, dass nur ein kleiner Teil der Verdrängung analysiert worden wäre. Zudem ist anzunehmen, dass einige energetische Modernisierungen ohne die notwendigen Genehmigungen durch die Eigentümerinnen durchgeführt werden. Diese Fälle wären ebenfalls nicht betrachtet worden. Zur Erstellung einer Gesamtliste von Altbauten, deren Mieterinnengemeinschaften aktuell oder in naher Zukunft betroffen sind, musste deshalb ein deutlich komplexerer Weg beschritten werden.

3.2 Die Erhebung: Recherche von Verdachtsfällen und Begehung vor Ort

Da es keine Gesamtliste von betroffenen Altbauten gibt, musste sie erstellt werden. Die umfangreiche Recherche basierte auf unterschiedlichen Medien, die Informationen zu energetisch modernisierten Altbauten liefern. Hierzu zählen die folgenden Quellen:

1. Mieterinneninitiativen und Aktivistinnen

Ein große Hilfe stellen die Aktiven des Pankower Mieterprotests dar, die aufgrund ihres Kampfs gegen Aufwertung und die energetische Modernisierung ihrer Altbauten seit mehreren Jahren über viel Wissen und Kontakte weit über die Grenzen Pankows hinaus verfügen. Insbesondere die Recherche zur Pestalozzistraße 4 wurde so maßgeblich erleichtert.

2. Mieterinnenberatungen

Der Berliner Mieterverein e.V. und der Republikanische Anwältinnen- und Anwälte Verein e.V. konnten von Beratungen mit betroffenen Mieterinnen berichten. Die Anschriften der entsprechenden Altbauten wurden in die Liste aufgenommen. Die betroffenen Mieterinnen blieben anonym.

3. Blogs und Onlineforen

Viele Mieterinnengemeinschaften machen ihren Protest gegen energetische Modernisierungen öffentlich, indem sie online die Veränderung in ihrem Haus dokumentieren. Stichwörter bei der Blogrecherche waren „Fassadenarbeiten“, „Dämmung“ oder „Dachausbau“, da diese auf eine energetische Modernisierung hinweisen können. Es finden sich zudem zahlreiche Blogs über Gentrification in Berlin und betroffene Hausgemeinschaften.

4. Tageszeitungen

Viele Berliner Tageszeitungen greifen das Thema verstärkt auf. So berichten der Tagesspiegel, der Berliner Kurier, die Taz und die Prenzlauer Berg Nachrichten von betroffenen Hausgemeinschaften. Es wurden alle online verfügbaren Artikel seit 2012 nach den Schlagwörtern „Energetische Modernisierung“, „Energetische Sanierung“ und „Verdrängung“ durchsucht.

5. Immobilienportale

Auf Immobilienportalen – wie Immobilienscout24.de und Immonet.de – werden Wohnungen oftmals mit ihrem hohen Modernisierungsstand beworben. „Erstbezug nach Modernisierung“ lautet eine verbreitete Bewerbung. Von April bis August 2015 wurden derartige Angebote für Pankow gesammelt, da es sich hierbei um leergezogene Wohnungen im Zusammenhang mit einer energetischen Modernisierungen handeln kann.

Insgesamt wurden 43 Altbauten identifiziert. Bei der Suche nach betroffenen Hausgemeinschaften in Pankow wurden auch angrenzende Altbaugebiete in den Bezirken Weißensee, Prenzlauer Berg und Wedding berücksichtigt. Es wurde auf die Altbau-Klassifikation des Berliner Mietspiegels zurückgegriffen, wonach das entsprechende Gebäude vor 1949 gebaut worden sein muss. Die Mehrheit der 43 Altbauten wurde nur durch eine Quelle genannt, weshalb infrage zustellen war, ob alle Hausgemeinschaften von energetischen Modernisierung betroffen sind. Insbesondere Blogs können Fehlinformationen enthalten. Es musste deshalb eine Kontrolle vor Ort stattfinden.

Ganz Pankow abzulaufen, bedarf Zeit. Es gibt keine bessere Möglichkeit einen reichhaltigen Eindruck einer Nachbarschaft zu gewinnen und den Austausch mit dem Menschen vor Ort zu gewinnen. Im August 2015 lief ich deshalb drei Wochen lang das Zentrum Pankows systematisch ab. Dabei war das Ziel, alle Straßen mit Altbauten abzugehen und dessen Aufwertungsprozess zu verstehen. Zudem wurden alle Verdachtsfälle kontrolliert. Dabei war die Begutachtung des jeweiligen Gebäudes ebenso entscheidend wie ein spontanes Gespräch mit Passantinnen oder Mieterinnen, die oftmals sehr genau über die Maßnahmen informiert waren. Ich gewann erste wichtige Anregungen für den Interview-Leitfaden. Alle Mietparteien der betroffenen

Altbauten wurden per Handeinwurf in den Briefkasten über die Forschung informiert und ein Interview angeboten. Es wurden so 640 Mietparteien in 31 Altbauten, wovon sich 22 im Untersuchungsgebiet in Pankow und neun in den angrenzenden Bezirken befinden, schriftlich kontaktiert (vgl. Tabelle 2; vgl. Karte 1). Die angeschriebenen Hausgemeinschaften verteilen sich gleichmäßig über Pankow und befinden sich mehrheitlich im Besitz der landeseigenen Gesobau AG. Durch die Begehungen konnte zudem festgestellt werden, ob in den Altbauten bereits modernisiert wurde oder Wohnungen leer standen. Auf den Touren durch Pankow entstanden zudem Fotografien eines Altbauquartieres, das baulich und sozial in der Transformation begriffen ist.

3.3 Das Interview: Vom Anschreiben bis zur Auswertung

Das Anschreiben nennt das Forschungsanliegen und bittet die Mieterinnen gleichzeitig um eine Terminvereinbarung für ein persönliches Interview. Da die betroffenen Mieterinnen mitunter auf Baustellen leben müssen, sich eventuell in gerichtlichen Auseinandersetzungen mit der Vermieterin befinden und beruflich oder familiär eingespannt sind, war davon auszugehen, dass die Antwortrate relativ gering ausfallen würde. Zumal mein Vorgehen von den Mieterinnen verlangt, selbst tätig zu werden. Nichtsdestotrotz haben sich 22 Personen gemeldet. Um eine Verzerrung der Ergebnisse durch Selbstselektion zu vermeiden, wurden nur acht Interessentinnen ausgewählt. So wäre beispielsweise denkbar, dass sich nur Personen Gesprächsbereit zeigten, die ausschließlich negative Erfahrungen mit der energetischen Modernisierung gemacht haben. Sie wurden ausgewählt nach Alter, Geschlecht, Anzahl der Haushaltsbewohnerinnen und Verfahrensstand der Modernisierung. Es sollte so sichergestellt werden, dass beispielsweise sowohl eine Alleinerziehende mit einer Modernisierungsankündigung als auch ein verrentetes Ehepaar in einer umfänglich modernisierten Wohnung ihre Erfahrungen mitteilen können. Die Befragungen wurden mehrheitlich in den Wohnungen der Interviewten geführt, da in dieser vertrauten Umgebung bauliche Veränderungen sehr gut erklärt und gezeigt werden konnten. Die betroffenen Mieterinnen waren zudem besser in der Lage, detailliert auf die Fragen zu antworten. Sechs weitere Interviews wurden spontan geführt, indem ich in den jeweiligen Häusern von Tür zu Tür mit einem Klemmbrett und Aufnahmegerät gezogen bin. Dabei wurde an jeder zweiten Tür geklingelt. Es konnten so auch Menschen ihre Meinung mitteilen, für die eine Terminvereinbarung eine zu hohe Hürde darstellte.

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; Kavalierstr. 9	10 EM in Umsetzung, viele Whg. leer
5	Kavalierstraße 18; Kavalierstraße 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
10	Eichenstraße 64	8 EM angekündigt
11	Gaillardstraße 29	17 EM angekündigt
12	Hallandstraße 63	10 EM angekündigt, viele Whg. leer
13	Tschaikowskistraße 25, 27, 29	28 EM umgesetzt, voll vermietet
14	Grabbeallee 50, 52	16 EM angekündigt
15	Bleicheroder Straße 17-20	32 EM angekündigt
16	Neukirchstraße 56-59	24 EM angekündigt
17	Grunowstraße 7	28 EM angekündigt
18	Heynstraße 4	22 EM angekündigt
19	Borkumstr. 17a, Lauterbachstr. 1-3	32 EM angekündigt
20	Niederstraße 13	6 EM angekündigt
21	Hermann-Hesse-Straße 59	6 EM angekündigt
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
26	Kopenhagener Straße 46 (Prenzl. Berg)	10 EM fast abgeschlossen, Umwandlung in Eigentum
27	Wisbyer Straße 6 (Prenzl. Berg)	20 EM fast abgeschlossen, Umwandlung in Eigentum
28	Greifswalder Straße 167 (Prenzl. Berg)	20 EM fast abgeschlossen, Umwandlung in Eigentum
29	Ostseestraße (Prenzl. Berg)	56 EM abgeschlossen, voll vermietet
30	Schiritzstraße 40, 41 (Prenzl. Berg)	15 EM angekündigt (Gewobag)
31	Hochstädter Straße 2 (Wedding)	18 EM abgeschlossen, voll vermietet
Gesamt		640

Die teilstandardisierten Interviews wurden mit einem Leitfaden geführt. Dieser beinhaltet Fragen zur Wohnsituation und Nachbarschaft, zu den Maßnahmen der energetischen Modernisierung und deren Auswirkungen auf den Wohnwert, zum Verhältnis mit der Vermieterin und der Hausgemeinschaft sowie zu Verdrängung von Nachbarinnen und Entmietungsstrategien. Mit 40 Fragen ist der Leitfaden sehr umfangreich. Auf Grundlage der ersten Interviews wurde er noch einmal leicht verändert und hat sich in den Interviews als sehr hilfreich erwiesen. Das durchschnittliche Interview hat ca. 20 Minuten gedauert. Das längste Interview wurde über 2 Stunden geführt. Dieser erhebliche Unterschied liegt in der langen Dauer von einigen Modernisierungsprozessen. So haben Mieterinnen, die vor drei Jahren eine Modernisierungsankündigung erhielten und seitdem sowohl Gerichtsprozesse, Nachlässigkeit des Handwerks am Bau, Auseinandersetzungen mit der Bauaufsicht erlebten oder deren Wohnung unter Wasser stand, schlichtweg mehr zu berichten. Die Dauer ist also der Menge der Ereignisse geschuldet. Die interviewten Mieterinnen haben dabei sehr offen von den Problemen der energetischen Modernisierung berichtet und mitunter sehr persönliche Erfahrungen geteilt.

Der Leitfaden standardisiert die inhaltliche Struktur des Interviews und erleichtert die Auswertung (Helfferich 2005: 159). Da das Leitfadeninterview von einer eng umgrenzten Forschungsfrage ausgeht, werden auch die Fragen sehr spezifisch gestellt (Przyborski/Wohlrab-Sahr 2009: 140). „Der Effekt ist, dass die Antworten relativ kurz ausfallen und sich von einer schriftlichen Befragung mit offenen Fragen kaum unterscheiden“ (ebd.). Gleichzeitig kann durch die Antworten Aufschluss darüber gewonnen werden, wie die Fragen verstanden wurden und eine mangelnde Informiertheit kommt deutlicher zum Ausdruck. Der Leitfaden dient vorwiegend der Orientierung während des Interviews. Mit ihm wurde flexibel umgegangen. Wenn Aspekte beispielsweise schon angesprochen wurden, mussten sie an späterer Stelle nicht noch einmal abgefragt werden. Außerdem konnten bestimmte thematische Aspekte auch vorgezogen werden, wenn sie an einem Zeitpunkt besser zu der Gesprächssequenz passten. Zudem wurden auch interessante Aspekte, die der Leitfaden ursprünglich nicht vorsah, spontan in das Themenspektrum aufgenommen (ebd.: 142). Damit blieb das Kriterium der Offenheit des Leitfadeninterviews berücksichtigt.

Altbauten mit Maßnahmen der Energetischen Modernisierung in Berlin-Pankow 2015

Niederschönhausen

Stand: 09/2015

- angekündigt
- in Umsetzung
- abgeschlossen

(Quelle: Orthofoto der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2014)

Schloßpark

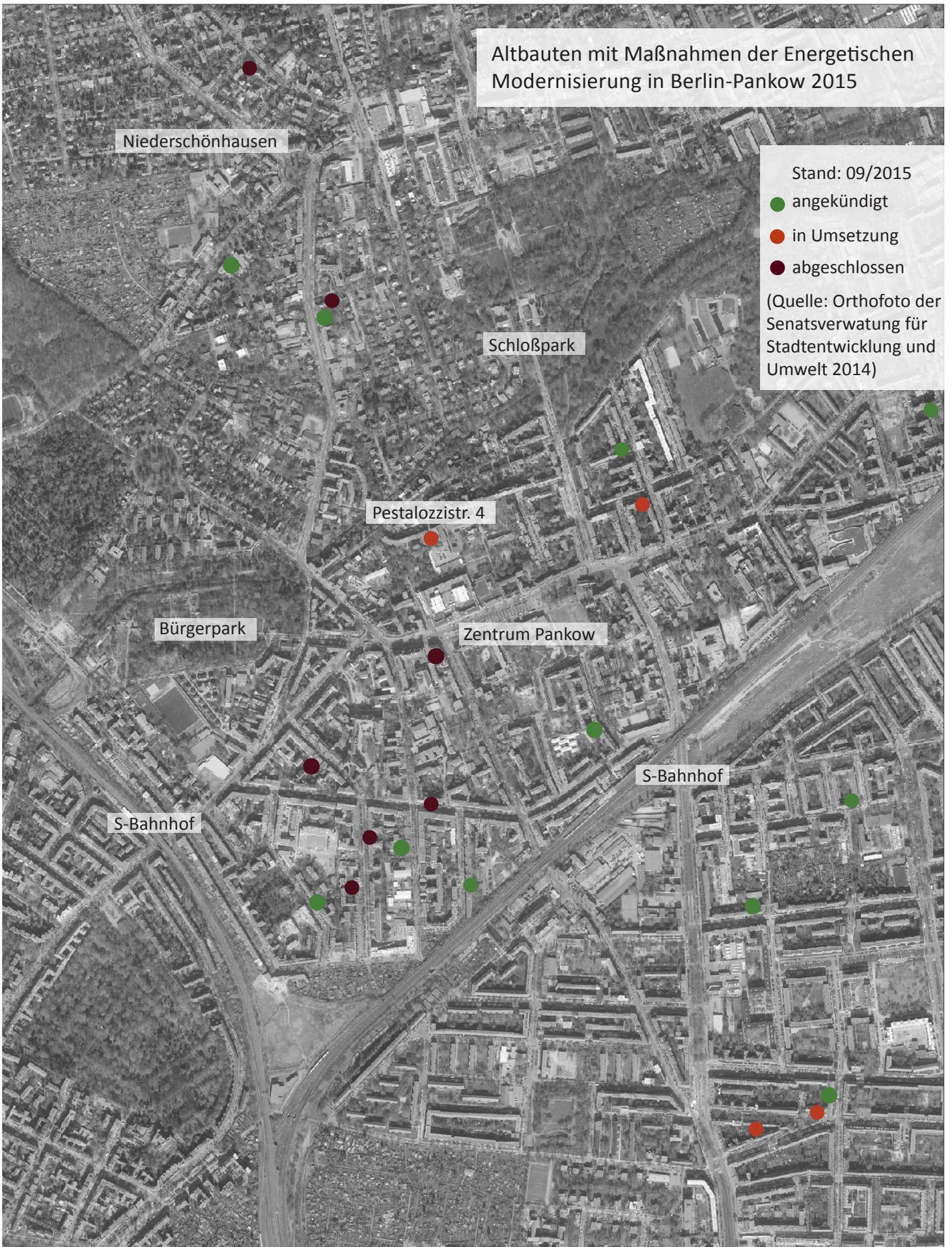
Pestalozzistr. 4

Bürgerpark

Zentrum Pankow

S-Bahnhof

S-Bahnhof



Die aufgenommenen Interviews wurden anschließend transkribiert und mithilfe von Codes ausgewertet. Aufgrund der Teilstandardisierung vollzog sich dieser Schritt schnell. Die Auswertung der Daten baute auf Lamneks (2010) „Vier Phasen der Auswertung“. Zuerst wurde das gesammelte Material transkribiert. Anschließend wurden die einzelnen Interviews betrachtet, Auffälligkeiten und zentrale Passagen hervorgehoben und in den Gesamtkontext des Interviews gesetzt. In der dritten Phase werden verbindende und trennende Elemente aller Interviews gesucht. In der abschließenden Kontrollphase wird das Augenmerk auf mögliche Verkürzungen und Fehlinterpretationen gerichtet und diese behoben. So konnten sichergestellt werden, dass die Beschreibung der Auswirkungen der energetischen Modernisierung auf die interviewten Mieterinnen (vgl. Tab. 3) richtig aufgenommen wurde.

Tab. 3: Interviewte Mieterinnen (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

3.4 Die offenen Fragen: Methodische Einschränkungen und Expertinnen-Interviews

Das methodische Vorgehen hat – trotz der Nutzung von innovativen und ineinandergreifenden Methoden – einige Nachteile. Neben dem hohen Zeit- und Ressourcenaufwand ist besonders problematisch, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle Fälle von energetischen Modernisierungen in Pankow erfasst sind. So können beispielweise Altbauten, in denen ausschließlich die Heizungsanlage modernisiert wurde, bei einer Begehung nicht erkannt werden. Die teilstandardisierten Interviews wurden zudem der Vielfalt der energetischen Modernisierungen beziehungsweise Lebensgeschichten der Mieterinnen mitunter nicht vollkommen gerecht. So mussten teilweise Vorgänge erfasst werden, die mitunter einige Monate zurücklagen. Eine Panelstudie mit der intensiven Begleitung von Mieterinnen über den Zeitraum der Modernisierung wäre ideal.

Bei qualitativen Interviews sind wahrscheinlichkeitstheoretische Aussagen eher von geringer Bedeutung. Aufgrund der geringen Fallzahl, können statistische Methoden auf die durchgeführte Befragung nicht angewendet werden. Dennoch sind mitunter Generalisierungen möglich, da die Stichprobengewinnung nach einem bestimmten Muster erfolgte. Auch die Gesamtfallzahl von 12 Interviews ist groß genug, um Antwortmuster zu erkennen und um einigen Gegebenheiten den Einzelfallcharakter abzusprechen (vgl. Atteslander/Kopp 1993: 156).

Um die Forschungsarbeit weiter zu qualifizieren und offene Fragen zu klären, wurden insgesamt fünf Expertinnen befragt. Insbesondere die Rolle des Staates und der Bezirke konnte so genauer analysiert werden. Dazu wurden Gespräche mit der Berliner Energie-Agentur, dem Republikanischen Anwältinnen- und Anwälte Verein e.V., einem Sanierungsmanager, der Investitionsbank Berlin-Brandenburg und dem Bundesbauministerium geführt. Diese fanden teilweise telefonisch statt. Maßgeblich dienten sie dazu, offene Frage zu rechtlichen oder technischen Aspekten der energetischen Modernisierung zu klären. Die Forschungsarbeit beruht somit auf insgesamt 17 Interviews. Leider war es nicht möglich ohne einen erheblichen zeitlichen Mehraufwand weitere Interviews zu führen. Da die energetische Modernisierung sich in Pankow fortsetzt, besteht jedoch auch in Zukunft die Möglichkeit Verdrängung in der Nachbarschaft zu erforschen.

4. Pankow: Ein Altbauquartier in der Aufwertung

4.1 Das Untersuchungsgebiet: Relevanz und Abgrenzung

Berlin ist eine Stadt der Mietskasernen. Trotz der großflächigen Zerstörungen durch Bomben im Zweiten Weltkrieg verfügt Berlin über die weltweit größten Altbauquartiere. Insbesondere in den nordwestlichen Stadtteilen Prenzlauer Berg und Pankow bestehen komplette Straßenzeilen aus Altbauten, die in der Gründerzeit zwischen 1880 und 1910 erbaut wurden (vgl. Hegemann 1930: 200ff). Die Mietskaserne ist ein mehrgeschossiges, innerstädtisches Gebäude, das für die Arbeiterinnen und Angestellten im Prozess der zunehmenden Urbanisierung am Ende des 19. Jahrhunderts errichtet wurde. Berliner Mietskasernen verfügen meist über einen Dreispann aus Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus, die sich um einen engen Hof stellen. Die beengten Wohnverhältnisse der industrienahe, ärmeren Bevölkerung wurden in zahlreichen Werken von frühen Soziologinnen als sogenannte Großstadtkritik aufgegriffen (vgl. Blokland/Harding 2014). Im deutschen Kaiserreich wurde der Begriff Mietskaserne ein Synonym für Wohnungselend. Es entstanden dichte Bebauungen, wie der größte Berliner Wohnblock zwischen Immanuelkirchstraße Prenzlauer Allee, Marienburger Straße und mit 30 Höfen. (vgl. Hegemann 1930: 200ff)

Aufgrund ihres hohen Baualters und der wenigen Instandsetzungen in der Zeit vor 1990 sind in Pankow weiterhin einige Altbauten unsaniert oder in einem Zustand, der eine erneute energetische Modernisierung zulässt. Zudem verfügt Pankow über eine Sozialstruktur, die von einem hohen Anteil von Mieterinnen mit geringem und mittlerem Einkommen gekennzeichnet ist. Städtebaulich und sozial eignet sich der Nordwesten Berlins somit ideal für eine Erforschung von Verdrängung aufgrund einer energetischen Modernisierung. Der Untersuchungsraum umfasst dabei den Ortsteil Pankow und den südlichen Teil von Niederschönhausen. Im Süden ist dieser von der Wisbyer Straße beziehungsweise Bornholmer Straße und im Norden von der Kastanienallee begrenzt. Er erstreckt sich im Westen von den Gleisanlagen der S-Bahn bis zur Prenzlauer Promenade und der Pasewalker Straße im Osten. Das Gebiet umfasst somit mehrere hundert Altbauten, die im Süden in geschlossener Struktur und im Norden aufgelockert – zumeist als freistehende Stadtvillen – entstanden. Das Gebiet ist mit rund 9 km² vergleichsweise groß.

4.2 Die Wiedervereinigung: Sanierung und Nachverdichtung beginnen

Durch die Wiedervereinigung 1990 rückte Prenzlauer Berg erneut in eine innerstädtische Lage und erlebte durch die Privatisierung und die Restitution von Altbauten einen grundlegenden Wandel. Der Verfall des Stadtteils war durch jahrzehntelange Vernachlässigung des Bestandes großflächig. Den Altbauten mangelte es an einer zentralen Heizungsversorgung, Toiletten in den Wohnungen und oftmals an Mieterinnen, denn 10 bis 20 Prozent der Häuser standen leer. Prenzlauer Berg und später auch Pankow waren somit eine perfekte Kulisse für urbane Aufwertung (vgl. Holm 2004: 94ff) Andrej Holm unterscheidet drei Phasen der Kommodifizierung von Wohnraum im Berliner Nordosten, die sich durch ökonomische Rahmenbedingungen und soziale Auswirkungen unterscheiden lassen. Der Beginn der Transformation des wilhelminischen Altbauquartiers ist geprägt durch hohe staatliche Förderung und den Verbleib von Mieterinnen in ihren Wohnungen. Die Spekulation und der Immobilienboom führten zwar zu Beginn der 1990er Jahre zu einer Professionalisierung der Eigentümerinnenstruktur durch den Verkauf von restituierten Grundstücken an professionelle Immobilienverwerterinnen, jedoch kam es nur in geringem Maße zu einer Verdrängung. Durch die finanzielle Krise des Landes Berlin traten privatfinanzierte Modernisierungen und Steuerreduzierungen ab 1996 in den Vordergrund (vgl. Lebuhn 2007). Trotz Mietregulierungen stieg in dieser Phase die Verdrängung von Bestandsmieterinnen deutlich, die sich durch den Verkauf von einzelnen Eigentumswohnungen als Streubesitz ab dem Jahr 2000 verstetigte. Diese dritte Phase ist insbesondere durch die Finanzierung der Modernisierung durch zukünftige Bewohnerinnen gekennzeichnet, die eine Verdrängung von Bestandsmieterinnen in Kauf nehmen. Zudem kennzeichnet diese Phase den Beginn von Luxusmodernisierungen für ein kapitalkräftiges, internationales Publikum. (vgl. Holm/Bernt 2005: 106ff; vgl. Holm 2006: 114ff; vgl. Holm 2010: 89ff; vgl. Bernt 2012: 3045ff; vgl. Krajewski 2013)

Der Prenzlauer Berg symbolisiert nicht nur einen klassischen Verlauf der Gentrifizierung einer innerstädtischen Nachbarschaft, sondern hebt auch die Abhängigkeit von Aufwertung und politischer Intervention hervor. Der Beschluss einer förmlichen Sanierungssatzung für zahlreiche Altbauquartiere in Pankow markiert den Startpunkt der Verdrängung vieler Mieterinnen. Die multidimensionale Aufwertung, kulturelle

Überformung und positivere Wahrnehmung in Berlin bezeugen einen weitreichenden Wandel der vormals städtebaulich vernachlässigten Nachbarschaft. Das Einsetzen von kapitalistischen Marktmechanismen und die zögerliche Regulierung der Aufwertungsprozesse haben die Sozialstruktur nachhaltig verändert. Dies trifft auch für nördlichere Teile Pankows zu, obgleich sie weniger im medialen und akademischen Fokus stehen. Das Instrument der energetischen Modernisierung könnte eine neue Welle der Verdrängung aus den Altbauten fördern. So zeugt die aktuelle Dynamik im Untersuchungsgebiet von der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt und der Schwierigkeit für Mieterinnen leistbaren Wohnraum zu behalten oder zu finden.

4.3 Die Aufwertung: Zuzug und Verdrängung verstärken sich

Nach Aufhebung des Sanierungsgebiets entlang der nördlichen Wollankstraße im April 2011 setzte sich die hohe Neubautätigkeit weiter fort. Insbesondere die angekündigte Schließung des Flughafens in Tegel und bestehende Bebauungslücken fördern zahlreiche Neubau-Projekte. Die Aufwertung Pankows verstetigt sich. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend verstetigen wird, da ein zweistelliges Bevölkerungswachstum bis 2030 für den Bezirk Pankow prognostiziert ist (vgl. Landesamt für Statistik 2013). Es wird kein anderer Bezirk in Berlin derart stark wachsen. Im Jahr 2014 wuchs der Stadtteil um rund 6.600 Einwohnerinnen. Zudem wurden allein im Jahr 2013 über 1.400 Neubauprojekte im Geschosswohnungsbau genehmigt. Dies ist nach den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg die höchste Genehmigungsrate. Es kam 2013 zur Fertigstellung von 535 Geschosswohnungen, wobei davon auszugehen ist, dass diese Zahl in den kommenden Jahren stark steigen wird. Neben dem Neubau steht auch die Sanierung weiterhin hoch im Kurs. Altbauten, die zu Beginn der 1990er Jahre saniert wurden, werden oft ein weiteres Mal modernisiert, um am Markt mit einem höheren Wohnstandard verwertet zu werden. Außerdem steigt der Anreiz zur Sanierung für Eigentümerinnen von unsanierten Altbauten durch die aktuelle Preisentwicklung für Miet- und Eigentumswohnungen. Im Jahr 2014 wurden Wohnungen zu Quadratmeterpreisen zwischen 5,90 und 15,16 Euro angeboten. Der Median aller angebotenen Wohnungen in diesem Jahr lag mit 9,03 Euro rund 3,2 Prozent über dem Vorjahresniveau. Eine stärkere Preisentwicklung ist bei Eigentumswohnungen feststellbar. Der Quadratmeter kostete in Pankow zwischen 1.500 und 4.500 Euro, wobei der Median mit rund 2.900 Euro sieben Prozent höher lag als 2014. Diese Dynamik

wurde nur von den Altbauangeboten 2014 überboten. Rund zehn Prozent mehr musste eine Käuferin im Jahr 2014 für einen Altbau in Pankow zahlen. Entsprechend verwundert es nicht, dass von den 33 Neubauten, die in Pankow fertiggestellt wurden, nur sieben Mietwohnungen boten. Die Mehrheit der 1.880 Wohnungen wurde zu Preise zwischen 2.300 und 7.100 Euro pro Quadratmeter verkauft. Zudem gab es zahlreiche Angebote von fertiggestellten Luxuswohnungen mit über 200 Quadratmetern. (vgl. Stimpel 2015)

Die fortschreitende Verteuerung des Wohnens beruht einerseits auf den steigenden Mietkosten und andererseits auf den hohen Betriebskosten. So fielen für eine Berliner Wohnung 2013 durchschnittlich 89 Eurocent pro Quadratmeter für Heizungskosten an. In unsanierten Wohnungen musste sogar 1,40 Euro pro Quadratmeter für die Beheizung ausgegeben werden. (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2015a)

Die Aufwertung in Pankow, die durch die Sanierung von Altbauten und den Neubau sich in das Stadtbild einschreibt, wird begleitet von einer erneuten Veränderung der Sozialstruktur (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2015a). Von 2008 bis 2012 hat sich die Arbeitslosigkeit im Untersuchungsgebiet gesenkt und liegt mit 6,3% deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 8,1%. Zudem ziehen deutlich mehr Menschen zu. Während das Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung 2008 stagnierte, ergibt sich in Pankow seitdem ein stabiler Zuzug von rund 2% pro Jahr, was somit einen halben Prozent über dem Niveau von Berlin liegt. Durch die neuen Bewohnerinnen und durch Fortzug reduzierte sich seit 2008 der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund von 11,4% auf 10%, wobei dies deutlich unter dem Durchschnitt aller Bezirke von 24,5% im Jahr 2012 liegt. Durch die anhaltende Ankunft von geflüchteten Menschen ist davon auszugehen, dass der Anteil aktuell steigt. Besonders der Anteil von Kindern und Jugendlichen hat sich stark erhöht. Im Jahr 2008 waren 15,4% der Bewohnerinnen unter 18 Jahren alt. Vier Jahre später waren es 17,8%. Der Bezirk Pankow scheint also besonders beliebt unter Familien zu sein. Da sich im Zeitraum die Geburtenrate nicht verändert hat, beruht der Anstieg allein auf dem Zuzug von Familien (vgl. ebd). Die interviewten Pankowerinnen bestätigen mit ihren Aussagen den Wandel der Sozialstruktur (vgl. Interviews GW, KD, TL und FM). Sie berichten vor allem vom Zuzug von Familien mit hohem Einkommen, die Pankow aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die große Naturnähe schätzen.

Die Sozialdaten präsentieren einen Stadtteil, der mit massiver Aufwertung konfrontiert ist. Der Unterschied zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und den Angebotsmieten in Pankow ist hoch und steigt weiter. Der Anreiz Altmieterrinnen mit geringen Mieten zu verdrängen ist entsprechend hoch. Es sind zudem zahlreiche Gebäude mit hohem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf zu finden. Da die Mietpreisentwicklung von privaten Anbieterinnen und öffentlichen Wohnungsunternehmen sich weitgehend entkoppelt hat und die Mietentwicklung für privaten Wohnraum deutlich stärkere Zuwächse verzeichnet, muss davon ausgegangen werden, dass sich Menschen mit geringem Einkommen vor allen im unsanierten Altbaubestand und in öffentlich-geförderten Wohnungen konzentrieren. Die Häufung einkommensschwacher Haushalte im unsanierten Altbaubestand erhöht das Potenzial einer Verdrängung durch energetische Modernisierung, da Mietsteigerungen nicht durch finanzielle Ressourcen der Mieterinnen ausgeglichen werden können. Die energetische Modernisierung von Altbauten kann somit weitreichende Auswirkungen auf die jeweilige Hausgemeinschaft haben.

5. Energetische Modernisierung: Von der Ankündigung bis zum Auszug

5.1. Die Ankündigung: Steigende Mieten und Wandel der Hausgemeinschaft

Verdrängung kennt nicht nur eine Ursache, sondern muss vielmehr als das Zusammenwirken unterschiedlicher Mechanismen beschrieben werden. So wird zunächst die direkte ökonomische Verdrängung durch die Steigerung der Mietkosten (1) analysiert. Für viele Mieterinnen wird dadurch das Wohnen in ihrer vertrauten Nachbarschaft finanziell unmöglich. Die Nutzung von Entmietungsstrategien zur direkten physischen Verdrängung (2) durch die Eigentümerin wird ebenso wie die kulturelle Verdrängung (3) durch die Entfremdung vom Quartier Betrachtung finden. Letztere geht oft einher mit einem stark veränderten Charakter der Nachbarschaft und einem Bindungsverlust der Bewohnerinnen, da frühere Nachbarinnen weggezogen.

5.1.1. Explosion der Mietkosten und ausbleibende Einsparungen

Die befragten Pankowerinnen wohnen seit langem in ihren Wohnungen. So wohnen fünf Mietparteien seit über 20 Jahren in ihrer Wohnung. Dies hat auch Auswirkungen auf das Mietniveau, denn Mieterinnen mit langem Wohnverhältnis in einem unsanierten Altbau mit Kohleofen zahlen oftmals 3,07 Euro pro Quadratmeter. Den meisten Mieterinnen steht aufgrund der energetischen Modernisierung jedoch eine deutliche Erhöhung der Miete bevor. Auf fünf Mieterinnen der Gesobau kommt sogar eine Verdopplung der Miete zu. Die Mehrheit der Befragten hat noch keine Abrechnung der Energetischen Maßnahmen erhalten und beruft sich entsprechend auf die Ankündigung. Es sind grundsätzlich alle Mietsteigerungen als verdrängungsförderlich einzustufen, da jeder Euro für die Mieterin ausschlaggebend sein kann. Für zwei Mieterinnen gibt es eine begrenzte Steigerung der Miete, weil sie bei 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens von der Gesobau gekappt wird. Aufgrund dieser Regelung wird auch die Miete einer Person in der Pestalozzistraße um wenige Euro sinken. Sie hatte jahrelang zu viel Miete gezahlt. Die strake Unterschied im Anstieg der Mieten ist darin begründet, dass die Mietverhältnisse jeweils individuelle Vereinbarungen darstellen. Für fast alle Mieterinnen kommt es jedoch zu einer deutlichen Verteuerung der Wohnkosten, die sich aus unterschiedlichen Bestandteilen zusammensetzen. Ein entscheidener Kostenfaktor ist die Anhebung durch die Umlegung der Modernisierungskosten (1) in Höhe von 11 Prozent auf die Miete. Es kommt die

Anrechnung von wohnwertsteigernden Maßnahmen (2) und die damit verbundene neue Einordnung der Wohnung im qualifizierten Mietspiegel hinzu. Außerdem fallen weiterhin Betriebskosten (3) beispielsweise in Form von Heiz- oder Elektrizitätskosten an. Zusätzlich erfolgt oft keine oder eine falsche Anrechnung (4) von Eigeneinbauten der Mieterinnen, beispielsweise von Gasthermen. Diese vier Faktoren wirken zusammen und führen zwangsläufig zu einer dramatischen Erhöhung der Miete.

Der Hauptgrund für die Verteuerung ist die Modernisierungsumlage in Höhe von elf Prozent der Investitionskosten. Die Gesobau als landeseigenes Wohnungsunternehmen legt neun Prozent der Kosten auf die Mieterinnen um. Alle Befragten sprechen von mehreren Hundert Euro Umlage. Thorsten Welk berichtet für seine Wohnung in der Greifswalder Straße 167 von 390 Euro an Modernisierungsumlage, was in vielen Innenstadtbereichen der Miete einer Einraumwohnung entspricht. Bei anderen Mieterinnen liegt die Umlage niedriger, führt jedoch nichtsdestotrotz zu einer erheblichen Steigerung der Miete. Viele Altbaubewohnerinnen haben sich nicht nur über die Erhöhung beklagt, sondern auch über die Strategie von Eigentümerinnen, die Kosten möglichst umfangreich auf die Mieterinnen umzulegen. „Der Unterschied besteht ja immer zwischen den energetischen Modernisierungsmaßnahmen und den Instandsetzungsmaßnahmen. Und wir haben festgestellt, dass es die Gesobau geschafft hat, alles was im Haus so unterzubringen war, was energetisch modernisiert werden kann, maximal untergebracht wurde. Maximal! Und bei der Instandsetzung haben wir gemerkt, dass überall dort, wo nicht unbedingt was zu machen war, das auch nicht gemacht wurde.“, wie Gerd Okango für die Tschaikowskistraße 25 berichtet. Seine Aussage legt nahe, dass Modernisierungsprozesse in einer Weise angelegt werden, die eine möglichst große Kostenumlegung auf die Mieterin erlaubt und Einsparungen für das Wohnungsunternehmen bringt.

Neben der Modernisierungsumlage fallen auch wohnwertsteigernde Maßnahmen stark ins Gewicht. Neue Isolierglasfenster, ein neuer Fliesenspiegel im Bad oder eine Badvergrößerung auf über vier Quadratmeter sind Beispiele für wohnwertsteigernde Maßnahmen, die auf die Miete angerechnet werden können. „An der Modernisierung zur Erhöhung des Wohnwertes sind die eben sehr interessiert, weil es zusätzlich Geld gibt. Da wurde bei uns alles – echt alles – umgesetzt, obwohl man es gar nicht braucht.“,

wie Tom Lenke feststellt. Zudem monierten die Mieterinnen in Privatwohnungen, dass ihre Eigentümerinnen falsch abrechnen würden, indem sie Instandhaltungskosten als wohnwertsteigernde Maßnahmen anrechnen, obwohl der Wohnstandard komplett unverändert blieb.

Keine der Befragten konnte bislang Einsparungen bei Heizungs- oder Elektrizitätskosten aufgrund der energetischen Modernisierung feststellen. Dies ist insofern bemerkenswert, als das Vermieterinnen besonders dieses Argument zur Rechtfertigung von Modernisierung und Mieterhöhung nutzen. Die Pankowerinnen, denen eine Modernisierung ihrer Wohnung noch bevorsteht, zeigten sich allesamt skeptisch bezüglich der eigentümerseitig versprochenen Reduzierung der Betriebskosten. Insgesamt steht die Betriebskostensparnis – allem voran bei den Heizkosten – bei den meisten Mieterinnen in keinem wirtschaftlich nachvollziehbaren Verhältnis zu den Modernisierungskosten. So spart Familie Hahn in der Pestalozzistraße 4 zwar rund 70 Euro für die Heizung, muss jedoch knapp 250 Euro pro Monat als Modernisierungsumlage zahlen. In allen untersuchten Fällen würde selbst der komplette Wegfall der Betriebskosten nach der Modernisierung nicht zu einer gleichbleibenden Miete führen, weil die Umlagen derart hoch sind. Es wird sich in den nächsten Jahren herausstellen, ob über einen längeren Beobachtungszeitraum hinweg eine Reduzierung der Betriebskosten unabhängig vom Verbrauchsverhalten feststellbar ist. Die meisten Mieterinnen gehen jedoch nicht davon aus. Energetische Modernisierungen sind mitunter auch ein Anlass, um die Betriebskosten zu erhöhen. So plant das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag in der Schieritzstraße 37 in Weißensee eine Erneuerung der Heizungsanlage durch ein Contracting-Verfahren (vgl. BDEW 2014). Dabei wird ein privates Unternehmen mit der Umsetzung beauftragt. In diesem Fall wird es jedoch ein Tochterunternehmen der Gewobag sein, das mit höheren Betriebskosten nach dem Abschluss der Modernisierung rechnet. Die Gewobag kassiert also mit der Modernisierungsumlage und den höheren Betriebskosten bald doppelt ab. Die Mieterinnen haben sich deshalb vernetzt.

Die Miete nach der Modernisierung beruht auf einer umfänglichen Abrechnung, in der die Kosten für Instandsetzung und Modernisierung einzeln aufgelistet werden. Insbesondere in den Abrechnungen der privaten Anbieter finden sich zahlreiche Fehler.

Oft wird beispielsweise die Instandsetzung als energetische Modernisierung abgerechnet. In einem Fall wurde so der Einbau einer Gegensprechanlage mit Kamera oder das Streichen des Treppenhauses als Maßnahme zum Klimaschutz deklariert. Zudem werden Instandsetzungsarbeiten, die die Mieterin selbst vornahm nicht angerechnet. Oftmals fehlte beispielsweise die Auflistung der Gasthermen zur Warmwassererzeugung, die durch die Mieterinnen selbst eingebaut wurden. Im Zuge der Modernisierung wurden sie herausgerissen und auf Fernwärme oder ein Blockheizkraftwerk im Keller umgestellt. Gerd Okango zeigt Unverständnis dafür: "Die Heizungsanlage wurde ja komplett neu eingebaut, obwohl Mieter in Eigenleistung und auch teilweise durch die Gesobau Gasetagenheizungen neu eingebaut hatten. Das kann ich bis heute nicht verstehen, zumal die Therme neu war." Oftmals wurde nur in der Abrechnung berücksichtigt, was vormals durch die Gesobau eingebaut wurde oder in anwaltlichen Verhandlungen erstritten wurde. Es wurden mitunter technische Einbauten herausgerissen, die vormals durch die Eigentümerin genehmigt worden sind, und durch neue Einbauten mit geringerem Standard ersetzt. So waren vor allem Mieterinnen betroffen, die mit sehr viel Eigeninitiative ihre unsanierten Wohnungen in einen wohnlicheren Zustand gebracht hatten. (vgl. Simons et al. 2010)

Die Abrechnung kann mitunter absurd sein. In der Treskowstraße 57 gab es im Winter 2012 kein Gas zum Heizen, wie sich Frank Mosler erinnert. "Und da haben die im Winter das Gas abgestellt, viele Leute waren ja schon draußen, aber ein paar waren immer noch in den Wohnungen. (...) Das ging mehrere Wochen so. Und dann hat der Anwalt dann ein Fax hingefaxt und mit einer einstweiligen Verfügung gedroht. Und dann war das Gas am nächsten Tag wieder an, haben natürlich nicht gesagt, dass sie es ausgedreht haben, sondern natürlich war es ein Leck." Die Mieterinnen, die ihre Wohnung während des Gasausfalls mit elektrischen Heizkörpern heizten, hatten letztlich das Nachsehen. Der genutzte Strom wurde als Baustrom durch die Gesobau deklariert und war somit mit elf Prozent auf die spätere Miete umlegbar. So schlug die Gesobau aus der Not der Mieterinnen Kapital in Form von noch höheren Mieten.

Es wurde aufgezeigt, dass energetische Modernisierungen erheblich zur Verteuerung des Wohnens in den betroffenen Altbauten beitragen (N1). Dabei gibt es direkte und indirekte Kostenfaktoren für die Mieterinnen. Die energetische Modernisierung ist für

viele Eigentümerinnen ein Anlass zur umfänglichen Inwertsetzung der Immobilie, sodass neben der hohen Modernisierungsumlage auch wohnwertsteigernde Maßnahmen erheblich zur Verteuerung beitragen. Hinzu kommt oftmals, dass einzelne Maßnahmen falsch abgerechnet und Eigenleistungen der Mieterin nicht angerechnet werden. Die Mietbelastung für Alleinerziehende mit Kindern, Familien, Transferleistungsempfängerinnen oder Menschen mit geringem Einkommen oder Rente steigt somit stark und kann zu Verdrängung führen.

5.1.2. Physische und soziale Veränderung des Wohnumfeldes

Die Explosion der Mietkosten ist nur eine Auswirkung von energetischen Modernisierungen, weil die bauliche Veränderung der Wohnung und ein neues Zusammenleben in der Hausgemeinschaft hinzukommen. Die interviewten Pankowerinnen wohnen seit langem in ihren Wohnungen und haben entsprechend Veränderungen in ihren Altbauten und der weiteren Nachbarschaft erlebt. Die energetische Modernisierung kann so besser eingeordnet werden.

Da Mieterinnen aus unterschiedlichen Phasen der Modernisierung befragt wurden, zeigen sich Unterschiede in Zufriedenheit und dem Wohlfühlen in der eigenen Wohnung. So fühlten sich die befragten Mieterinnen, denen die Wohnungsmodernisierung bevorsteht, in ihrer Wohnung wohl. Die Bauphase mit hoher Lärmbelastung und Einschränkungen im Wohnkomfort führt bei den Betroffenen zu einer deutlich negativeren Bewertung. So äußert Katrin Dammelow bei Baubeginn in ihrem Altbau in der Hallandstraße, dass sie sich früher wohler gefühlt habe, da jetzt vieles in Kisten verstaut ist und sie vor einer Ungewissheit stehe. Andere Mieterinnen berichten von Einschränkungen aufgrund der Bauarbeiten, die eine starke Belastung für die Hausgemeinschaft und das Familienleben darstellen. Da Menschen dazu neigen ihre Situation in einem persönlichen Interview als positiv darzustellen und sozial erwünscht sein wollen, ist davon auszugehen, dass einige Befragte ihr Wohlfühlen eventuell zu positiv bewertet haben. Um dem vorzubeugen wurde zwei Mal – zu Beginn und zum Schluss des Interviews – nach dem Wohlfühlen in Nachbarschaft und in Wohnung gefragt. Zu Beginn des Interviews äußerten sich fast alle Befragten positiv. Als zum Ende die Frage erneut gestellt wurde, bewerteten die Befragten die Situation aufgrund der besprochenen Modernisierung deutlich negativer und differenzierter. Gegenüber zwei

negativen Aussagen am Anfang stehen sechs negative Äußerungen gegen Ende der Interviews. Häufig wird dabei der veränderte Charakter des Hauses und des Umfelds als Grund angeführt. So fühlt sich Tom Lenke in seiner Altbauwohnung in der Waldstraße 22 nicht mehr wohl, denn "der Altbaucharakter ist nicht erhalten" geblieben. Für Katrin Dammelow sind insbesondere die Ungewissheit und die Unplanbarkeit eine Belastung, da "überall schon Kisten rumstehen und so, man fühlt sich nicht mehr wohl. Ich will seit zwei Jahren Renovieren und nichts geht, ich will endlich was ändern und wieder Ordnung hier haben."

Bemerkenswert ist, dass es für acht Mieterinnen nur eine geringe oder keine Wohnwertsteigerung gab. Die Außendämmung von Altbauten erfolgt durch die Anbringung einer 16 Zentimeter starken Styropor-Schicht, wodurch sich der Lichteinfall der Fenster reduziert. Viele Mieterinnen beklagen deshalb, dass die Maßnahmen ihre Wohnungen sehr verdunkeln. Zudem werden häufig getönte Isolierglasscheiben eingebaut, die den Effekt verstärken. Nach dem Ausbau der Doppelkassenfenster wird es in der Wohnung von Katrin Dammelow dunkler werden. "Erstmal, durch die neue Fassade und die neuen Fenster die wir kriegen sollen, verdunkelt sich die Wohnung enorm, weil die Fensterflächen kleiner werden, die Verschattung durch die dicke Fassade zunimmt und - ich weis nicht wie das bei uns wird - aber in der Pestalozzistraße haben die noch getönte Scheiben reinbekommen. Dann braucht man eine Tageslichtlampe!" (vgl. Interview KD). Carsten Limburg geht aufgrund der vielen Mängel bei der Bauausführung nicht davon aus, dass es zu einer Steigerung im Wohnkomfort kommt. Viele Mieterinnen äußerten sich ähnlich. Andere Pankowerinnen beklagen zudem einen niedrigeren Standard nach der Modernisierung. Für Gerd Okango stellt der Wegfall der Badewanne einen Verlust da, der auch nicht aufgewogen ist, "obwohl alles schick aussieht". Die Mieterinnen, die eine Wohnwertsteigerung erlebten, berichten von der Neuwertigkeit der Wohnung bei oftmals gleichem Standard. "Ich wohne jetzt in einem Neubau" sagt Anna Löwinger über ihre modernisierte Wohnung in der Tschaikowskistraße 27.

Die physische Veränderung des jeweiligen Altbaus mag für Altmieterrinnen ungewohnt und mitunter unangenehm sein, hinzu tritt jedoch auch die Veränderung der Hausgemeinschaft. Für Thorsten Welk ist die energetische Modernisierung deshalb

neben seinem Beruf eine erhebliche Belastung, da er sich auch um zwei älteren Nachbarinnen kümmert: "Jedes Mal, wenn ich nach Hause komme, ist irgendetwas. Und wenn ich dann nach Hause komme und nicht gerade ein neuer Brief auf dem Tisch liegt, dann muss ich erstmal gucken, was es Neues gibt und irgendjemand von den Nachbarinnen trösten."

Den negativen Erfahrungen von Mieterinnen, die in der Bauphase einem hohen Maß an Einschränkungen ausgesetzt sind, stehen die positive Einschätzungen von Befragten nach dem Abschluss der Maßnahmen gegenüber. Konflikte mit der Vermieterin haben sich mitunter gelöst und die baulichen Veränderungen werden eher positiv bewertet. Der mitunter höhere Wohnstandard durch neue Bäder oder einen Ceranherd wird als Grund angeführt. Viele Befragte relativieren es jedoch insofern, als sie die Auflösung der Hausgemeinschaft beklagen. Gerd Okango sieht dabei insbesondere den Auszug von Altmietern als einen Grund: "Also es sind nur noch zwei hier, die solange hier wohnen. Im Nachbarhaus ist es ähnlich, also eine Umwälzung hat so langsam stattgefunden. Also diese Uraltmieter gibt es nur noch in geringem Maße. Emhm, und nach der Modernisierung hat sich das mit den freien Wohnungen natürlich noch weiter aufgelöst. Da kennt man sich doch nicht mehr so, mit den ganzen Neuvermietungen." Durch die Energetische Modernisierung haben für viele Befragte die Kontakte zu Nachbarinnen spürbar abgenommen. Eine Notwendigkeit zur energetischen Modernisierung ihres Altbaus sehen die meisten betroffenen Mieterinnen nicht. Hingegen wird der Bedarf einer umfassenden Instandsetzung von den Befragten attestiert, da oftmals seit Jahrzehnten keine Erneuerung stattfand. Der schlechte Zustand ihres Altbaus wird auch von Anna Löwinger betont.

„Ja, das war dringend notwendig. Es war auch viele Jahre vorher schon gemunkelt worden, dass da was ist und es gemacht werden soll. Auch der Flur war noch so DDR, auch so mit DDR-Bildchen und allem. Vollkommen oll. Das Dach war marode, es gab Wasserschäden immer wieder. Also, es war deshalb für mich absehbar.“ (vgl. Interview AL)

Trotz des Verständnisses für Instandsetzungsarbeiten werden die Maßnahmen zur energetische Modernisierung mehrheitlich abgelehnt. Insbesondere die umfängliche

Fassadendämmung stößt auf Unverständnis bei den Pankowerinnen. Die Mieterinnen sind von der Wirtschaftlichkeit und Notwendigkeit der Maßnahmen nicht überzeugt. Sie sehen diese nicht als notwendig zum Umwelt- und Ressourcenschutz an, was häufig als Rechtfertigung durch Wohnungsunternehmen angebracht wird. Vielmehr vermuten die Betroffenen eine Strategie der Eigentümerin zur Renditeabschöpfung und drastischen Mieterhöhung als Grund. So zieht Carsten Limburg die energetische Modernisierung des Altbaus' in der Waldstraße 22 in Zweifel: „Was heißt notwendig war? Na, sie ist insofern gerechtfertigt, als das damit die Gesobau die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete anheben kann.“ Dabei wird bezweifelt, ob die Investitionen wirtschaftlich nachhaltig sind. Für Frank Mosler handelt es sich um Fehlinvestitionen, denn „viele Sachen mussten auch rausgerissen werden und nochmal gemacht werden, was sich für die Gesobau in keinsten Weise gerechnet hat. Und es ist ein Millionengrab. Die Kosten, die da verpulvert wurden, kommen natürlich nirgendwo wieder herein.“ Der enorme Umfang der energetischen Modernisierungen wird von den Mieterinnen beklagt. Für Tom Lenke ist die Modernisierung des Jugendstil-Altbaus in der Waldstraße 22 unwirtschaftlich und „vollkommen diskussionsunwürdig, weil – wenn überhaupt – maximal ein Drittel der Kosten eingespart werden kann.“ Die Gesobau scheint das finanzielle Risiko der Rentabilität der Investitionen bei Modernisierungen zu erkennen. So geht aus dem Geschäftsbericht 2014 hervor, dass ein Risiko eintreten kann, „wenn das Unternehmen die für die Rentabilität zu erreichende Zielmiete aus unterschiedlichen Gründen nicht erreicht oder sich die Bau- oder Finanzierungskosten für einzelne Maßnahmen erhöhen.“ (vgl. Gesobau). Die Lehren scheinen jedoch nicht gezogen, da umfassende Modernisierungen zahlreicher Altbauten zu Lasten der Mieterinnen voranschreiten.

Die negativen Veränderungen, die eine energetische Modernisierung mit sich bringen kann, beschränken sich nicht nur auf bauliche Veränderungen und das Zusammenleben im Haus. Sie beeinflussen auch die Verortung der Hausgemeinschaft in der Nachbarschaft. So wird die Energetische Modernisierung von den Betroffenen als Teil des allgemeinen Trends der Aufwertung in Pankow wahrgenommen. „Ich dachte früher immer, uns passiert das nicht, aber jetzt sind wir auch ein Teil dieses Schickimicki-Pankow.“, fasst es Leon Batzer aus der Pestalozzistraße 4 zusammen. Viele Mieterinnen berichten zudem von starken Veränderungen in ihrer Nachbarschaft durch den Zuzug von einkommensstärkeren Gruppen. „Seit rund sieben Jahren spürt man schleichend

eine Veränderung.", so Gerd Okango. Die Aufwertung entfaltet seit 2011 eine neue Dynamik, da die angekündigte Schließung des Flughafens in Tegel zu vielen Neubauten führte. Gerda Wotnitzka beschreibt diese rasante Aufwertung: "Dann 2011 war es ein Jahr vor der BER-Eröffnung und dann zog das plötzlich an, dann ging das los da und da. Dann haben sie furchtbar aggressiv angefangen, die Kleingärtner rauszuschmeißen und dort zu bauen." Für sie ist offensichtlich, dass es sich bei den neuen Bewohnerinnen im Bezirk, um Menschen mit einem höheren Einkommen und anderen Wohnbedürfnissen handelt. "Da hinten in der Straße stand mal der VEB "Keramische Werke Pankow". Das ist richtig groß das Gelände. (...) Im Inneren haben die jetzt kleine Reihenhäuschen, da ist so eine winzige kleine Metropolis, alles in weiß, die Ästhetik der 1920er und 1930er. Und es ist eine Welt in einer Welt. Eine homogene Gemeinschaft, genau das, was wir nicht wollen. Das sind alles Leute, die genau gleich alt sind, die alle dasselbe Super-Einkommen haben und alle das gleiche Auto fahren und alle diese wahnsinnigen gepamperten Kinder haben. Und die gibt es dann in dieser und in jener Variante und ab und zu haben sie auch mal keine Kinder. Das ist eine sehr surreale Szenerie, wenn man so vollkommen homogene Wohnquartiere schafft."

Insbesondere Befragte aus dem südlichen Pankow berichten von einer starken Aufwertung, welche jedoch auf nördlichere Teile des Bezirkes – wie Schönholz und Niederschönhausen – ausstrahlt. Die Verknappung des Wohnungsangebots durch hohe Nachfrage und zahlreiche Neubauten mit höherem Mietniveau treiben diese Entwicklung voran. Entsprechend vollzieht sich die Aufwertung laut Tom Lenke in ganz Pankow. „Die Pankower sagen, die ganzen Neubauprojekte treiben die Miete hoch, aber das hat natürlich auch andere Gründe. Die Innenstadt ist voll. Wir merken hier einen Druck nach Pankow und das sagen auch die Zahlen.“ Diese Entwicklung sei auch im eigenen Altbau zu spüren, so Katrin Dammelow, denn "im Haus sind viele Neue. Im Haus neben an sind auch viele raus. Doch das merkt man auf jeden Fall."

Aus den Interviews geht insofern hervor, dass energetische Modernisierungen teilweise zu einer sozialen Entfremdung der Mieterinnen von ihrem näheren Wohnumfeld beitragen (**N2**). Die energetischen Modernisierungen stellen für viele Mieterinnen eine Zäsur da. Der Umfang der Maßnahmen führt zu Unverständnis und mitunter zu Wohnwertverschlechterungen. Es herrscht zudem ein hoher Zweifel an der

Notwendigkeit von energetischen Modernisierungen, sodass die Maßnahmen oft als unverhältnismäßig und ungerechtfertigt betrachtet werden. Die bauliche Veränderung einer vertrauten Wohnung wird oft von einer Auflösung der Hausgemeinschaft begleitet. Viele Mieterinnen beklagen eine Abnahme von sozialen Kontakten im Haus und die starke Veränderung der Nachbarschaft durch Aufwertung. Nichtsdestotrotz fühlen sich viele Mieterinnen weiterhin in ihrem Kiez wohl und arrangieren sich mitunter mit den neuen Gegebenheiten.

5.1.3. Entmietungsstrategien zur physischen Verdrängung

Eine große Mietbelastung durch eine möglichst hohe Umlage auf die Mieterin ist eine sehr verbreitete und legale Möglichkeit, die Mieterinnen zum Auszug zu drängen. Zusätzlich gibt es zahlreiche Entmietungsstrategien, die sich am Rande der Legalität bewegen. So sind beispielsweise psychischer Druck (1), unverhältnismäßiger Baulärm oder Verschmutzungen (2), das Abkleben der Fenster (3) oder das Herbeiführen von Wasserschäden zur Unbewohnbarkeit der Wohnung (4) mögliche Strategien zur Verdrängung von Bestandmieterinnen. Die interviewten Mieterinnen waren nach eigener Aussage unterschiedlichen Entmietungsstrategien ausgesetzt.

Es wurde auf einige Mieterinnen Druck durch Drohungen oder Einschüchterungsversuche (1) ausgeübt. Dies ging vor allem von der Bauleitung aus. Tom Lenke berichtet von den Auseinandersetzungen: „Der Bauleiter hat auch manchmal den Spruch fallen lassen: Die Gesobau lässt sich das von ihnen nicht mehr lange gefallen. Da wurde schon gedroht, auf jeden Fall.“ Zudem wurde in mehreren Fällen mit einer langwierigen, juristischen Auseinandersetzung gedroht. Carsten Limburg berichtet zudem von einem Brand: „Bei uns im Haus hat es gebrannt im Treppenhaus. Nun, das eine ist die kalte Entmietung und das war die warme Entmietung, wobei ich natürlich nicht nachweisen kann, das es die Gesobau war. Viele Altm Mieter glauben es aber.“ Derartige Vorgänge stellen nicht nur eine Gefahr für das Leben von Mieterinnen da, sondern belasten das Verhältnis zur Vermieterin nachhaltig. Brände oder andere lebensgefährliche Entmietungsstrategien sind relativ selten, da nur die Mieterinnen aus der Waldstraße darüber berichteten.

Jede zweite Befragte empfand Lärm und Verschmutzungen (2) in der Bauphase als unverhältnismäßig. Karin Dammelow berichtet von einem besonders gravierenden Fall: „Ja, es wurde erheblich Krach gemacht, über Wochen hinweg, um Menschen aus den Wohnungen zu bekommen.“ Dies fand bereits vor der Ankündigung der energetische Modernisierung statt, es war „quasi die Vorwarnung“ so Katrin Dammelow. „Nun sind ja bei uns einige Wohnungen leer und da fingen sie mit dem Presslufthammer an zu bauen, als wollten sie sagen: „Hallo, jetzt geht es los!“. Und dann war es gerade auf der Seite wo eine Familie mit einem kleinen Säugling wohnt, vier Monate alt. (...) Keine Rücksicht!“ (vgl. Interview KD). Die Reinigung von Treppenhäusern wird während der Bauphase oftmals vollkommen eingestellt. Als seine ältere Damen aufgrund von Bauschutt im Treppenhaus der Greifswalder Straße 167 stürzt und sich einen Oberschenkelhalsbruch zuzieht, wird ihr von der Vermietung nahegelegt, auszuziehen, um weiteren Schaden abzuwenden. Die Reinigung der Treppe hat nun ihr Nachbar Thorsten Welk übernommen.

Eine weitere Strategie ist das Abhängen der Fassade mit undurchsichtiger Folie und das Abkleben der Fenster (3), um die Wohnungen zu verdunkeln und den Mieterinnen eine Aussicht zu nehmen. Die Befragten gaben an, dass alle privaten Eigentümerinnen die Fassade verhängt haben. Die Mieterinnen betrachteten dies jedoch nicht als Belastung, da vergleichsweise schnell modernisiert wurde. Die Gesobau-Wohnung von Frank Mosler war hingegen für zehn Monate verdunkelt. „Es waren lange Folien vor dem Haus, weil die Fassade ja nicht fertig gemacht wurde. Die Bauphase hat ja mehrere Jahre gedauert. Erst waren es durchsichtige und dann haben sie undurchsichtige drangehängt. Auf lautstarken Protest hin wurden die dann irgendwann ausgetauscht und wieder durchsichtige hingemacht.“

Zu unverhältnismäßigen Ausfällen in der Gas- oder Wasserversorgung (4) kam es in drei Fällen. Hierbei handelt es sich jedoch um Chaosbaustellen mit vielen Zwischenfällen, zahlreichen Baustopps und langen Bauphasen, die sich mitunter über Jahre ziehen. Thorsten Welk bezeichnet seinen Altbau mittlerweile als „Katastrophenbaustelle“. In seiner Wohnung gab es insgesamt viermal Feuchtigkeitsschäden durch Wasser aus der darüberliegenden Wohnung. Zudem fiel häufig die Warmwasserversorgung aus. „Eine Woche da hatten wir kein Heißwasser und dann haben die uns vom Havariedienst

gesagt, naja wir können ja am Ostbahnhof gehen, da sind Duschen, und dann können wir Duschen gehen und dann können wir die Quittung mitbringen für den Vermieter. (...) Und da sagen die: Man braucht kein Heißwasser haben. Wenn man arbeiten geht, braucht man kein Heißwasser zum Duschen. Das ist doch lächerlich!“ In der Treskowstraße 57 fiel zudem für mehrere Wochen das Gas aus. Ob es sich um eine gezielte Strategie handelte, kann in dieser Forschungsarbeit nicht beantwortet werden.

Energetische Modernisierungen werden mit einer Vielzahl von Entmietungsstrategien kombiniert **(N3)**. Insbesondere sind es Strategien, die im Baugeschehen als übliches Verhalten gelten. Wenn sie jedoch gehäuft, ohne nennenswerten Anlass oder über einen sehr langen Zeitraum auftreten, war für viele Befragte offensichtlich, dass es nicht das übliche Baugeschehen, sondern bewusste Versuche der physischen Verdrängung sind. Eine Strategie verlangt von der Eigentümerin eine gezielte Planung und Umsetzung. Dies kann an dieser Stelle nicht nachgewiesen werden. Nichtsdestotrotz lag bei vielen Interviewten die Überzeugung vor, dass es sich um bewusste Strategien handele. In einigen Fällen ist von wohlkalkuliertem Vorgehen jedoch nicht auszugehen. So sind die landeseigenen Wohnungsunternehmen angehalten, immer das günstigste Bauangebot anzunehmen, wodurch die Bauqualität leidet. Zudem wird durch unqualifizierte Arbeiterinnen mitunter großer Schaden angerichtet. So wurde ein 80-Liter-Boiler im vierten Stock in der Greifswalder Straße 167 in eine Badewanne ausgeleert, die über keinen Anschluss an das Leistungsnetz verfügt hat. Das Wasser setzte das Bad und die drei darunter liegenden Wohnungen unter Wasser. Das Sub-Unternehmen ging in die Insolvenz und konnte nicht mehr belangt werden. Für Tom Lenke, der die Nachlässigkeit bei der energetischen Modernisierung in der Waldstraße 22 erlebt, ist deshalb offensichtlich, „wenn die Gesobau bei der Hälfte aufgehört hätte, hätte sie auch nur den halben Schaden.“

5.2 Der Auszug: Verdrängung und Verbleib der Mieterinnen

Die beschriebenen Mechanismen der Aufwertung und Verdrängung wirken sich auf die Mietgemeinschaften in Pankow aus. Aus den Interviews ging hervor, dass Gentrification konkreten Auswirkungen hat und von den Mieterinnen reflektiert ist. Im Folgenden werden zudem neben den persönlichen Erfahrungen der Mieterinnen die Daten der Mieterberatung Prenzlauer Berg ausgewertet.

5.2.1 Die Wahrnehmung der Mieterinnen – Verdrängung als Erfahrung

Mieterinnen, die in Pankow von energetischer Modernisierung betroffen sind, sind zahlreicher Mechanismen der Verdrängung ausgesetzt. Dramatische Mietsteigerungen, die zur Überschreitung des kritischen Maßes der Wohnkostenbelastung führen, sind neben dem Verlust von sozialen Kontakten im Haus und in der Nachbarschaft sowie der starken baulichen Veränderung der Wohnung ernstzunehmende Gründe für die Verdrängung von Bestandsmieterinnen in Pankow. In einzelnen Fällen treten Entmietungsstrategien zur physischen Verdrängung hinzu. Die interviewten Mieterinnen haben diese Erfahrungen in ihren Altbauten gemacht und beschrieben ausführlich den eigenen unfreiwilligen Auszug oder den Wegzug von langjährigen Nachbarinnen. Carsten Limburg aus der Waldstraße 22 berichtet von diesem Umbruch in seinem Altbau: „Acht waren noch da. Drei sind dann geflohen vor den Baumaßnahmen. Also ich drück' das jetzt mal so aus... Und der über mir ist auch nicht mehr da, der hat vorher in einer Einraum-Wohnung gewohnt und ist dann rausgeschmissen worden. Und da gab es im Februar 2011 eben nur noch vier neue Modernisierungsankündigungen und er hat eine Kündigung bekommen.“

In den anderen untersuchten Altbauten kam es zu ähnlichen Entwicklungen. In der Kavaliertstraße 19 und 19A beziehungsweise in der Treskowstraße 57 zogen jeweils 6 Mietparteien nach der Ankündigung der Modernisierung aus. Dies entspricht rund einem Viertel der Bewohnerinnen in den beiden Altbauten. In der Pestalozzistraße 4, die von der Gesobau AG als energetisches Pilotheus bezeichnet wird, ist die Entwicklung noch dramatischer. Dort zog die Hälfte aller Bewohnerinnen aus. Insgesamt verdrängte man 12 Mietparteien im Zusammenhang mit der energetischen Modernisierung. Insbesondere Altmietnerinnen sind betroffen. Eine derart hohe Verdrängungsrate lässt sich auch bei den Altbauten in privatem Besitz feststellen. Thorsten Welk berichtet für das Haus in der Greifswalder Straße 167 von 10 Auszügen nach der Modernisierungsankündigung, wobei es sich in einem Fall um eine Zwangsräumung einer älteren Dame handelte. Er selbst konnte einer ökonomischen Verdrängung bislang entgehen, da er durch den Umzug in eine 30 Quadratmeter kleinere Wohnung im Haus nun nur 15 Prozent mehr Miete zahlen muss. Zufrieden sind er und seine Partnerin mit der neuen Wohnsituation jedoch nicht. In einigen untersuchten Fällen ist die Verdrängungsrate vergleichsweise gering. In der Hallandstraße 27, der

Trelleborgerstraße 39-43 und der Tschaikowskistraße 25-29 sind jeweils nur wenige Mieterinnen nach der Ankündigung ausgezogen. Diese Altbauten eint jedoch, dass viele Wohnungen bereits vor der Modernisierungsankündigung leerstanden. Die spätere Neuvermietung eines großen Teils von modernisierten Wohnungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete war also bereits gesichert. Hinzukommt das insbesondere in der Tschaikowskistraße eine starke Mieterinnengemeinschaft sich für den Verbleib von Altmieterrinnen eingesetzt hat. Gerd Okango berichtet über den Auszug einer Nachbarin: „Hier im Aufgang ist es eine Person und da die Zahlen über Mieten und so immer sehr spekulativ sind, die hat sich dann eine neue Wohnung gesucht und ist ausgezogen. Bei allen anderen, wo wir ein bisschen Einfluss und Kenntnis hatten, da haben wir immer gesagt, drin bleiben, solange es geht. Wir kämpfen zusammen.“ Vor allem die Angst vor finanzieller Not und damit verbundener Wohnungslosigkeit war nach der Ankündigung der Modernisierung und der extrem hohen Neumieten ein Grund für den Auszug von Altmieterrinnen. „Also es sind in den drei Hausaufgängen insgesamt drei Leute ausgezogen. Aber die hatten nur die Furcht davor und sind ausgezogen. Aber die hätten vermutlich auch drin bleiben können, wenn sie die Zeit abgewartet hätten, aber das war die Angst wahrscheinlich. Aber die Angst spielt mit, denn die Miete die sie uns hier ausgerechnet haben in der Ankündigung, da wird einem bange. Ganz klar!“

Für viele verdrängte Mieterinnen war die energetische Modernisierung der Hauptgrund oder zumindest der Anlass zum Auszug. Hinzukommen viele weitere Gründe, die so vielfältig wie die Lebensbiografien der Mieterinnen sind. Nichtsdestotrotz sind mindestens vier Gruppen in den Interviews genannt worden, die über ähnliche Lebens- und Einkommenssituationen verfügen und deshalb besonders häufig verdrängt wurden.

1. Ältere Menschen

So gibt es eine größere Gruppe an älteren Menschen. Es zogen beispielsweise fünf ältere und alleinstehende Personen in eine Pflegeeinrichtung um, da eine langwierige Bauphase vermutlich eine zu hohe Belastung dargestellt hätte. Von der Gesobau AG wurde älteren Menschen neuer Wohnraum im eigenen Bestand angeboten, was viele Mieterinnen jedoch ablehnten, da es einen neuen Mietvertrag und schlechtere Konditionen bedeutet hätte. Viele mobil eingeschränkte Personen sind deshalb in ihren nun teureren Wohnungen verblieben, obwohl ein Umzug eine Entlastung darstellt.

2. Transferleistungsempfängerinnen

Für Anna Löwinger, die aktuell Transferleistungen nach SGB II empfängt, stellt die energetische Modernisierung eine unzumutbare finanzielle Härte da, denn ihre Miete kann sie kaum aufbringen. Nichtsdestotrotz kann sie keine Härte anmelden, da ihre Wohnung zu groß ist. „Nach den Senatsauflagen bekommt ja nur noch der eine soziale Härte, der zwei Dinge gleichzeitig erfüllt. Einkommenssituation ist schlecht und eine bestimmte Menge an Quadratmetern. (...) Na, wir haben ein paar Quadratmeter zu viel für einen Härtefall. (...) Und wenn sie dann ein paar Quadratmeter zu viel haben, sind sie dann kein Härtefall, obwohl sie vielleicht bettelarm sind.“ Derzeit finanziert sie den Anteil der Miete, der nicht übernommen wird, durch eigene Ersparnisse. Wenn diese aufgebraucht sind, wird sie zwangsläufig ausziehen müssen.

3. Familien

Eine andere Gruppe bilden Familien, deren Kinder bereits ausgezogen sind. Sandra Pegler erinnert sich an eine Familie in ihrem Haus: „Dann ein Fall, da war es auf jeden Fall aufgrund der Modernisierungsankündigung, das war eine Großfamilie und die Kinder waren draußen und dann wurde gesagt, so wir ziehen jetzt auch aus. Das geht finanziell nicht mehr.“ Der Umzug in eine kleinere Wohnung bedeutet für die Mieterinnen nicht zwangsläufig eine finanzielle Entlastung, da durch die Mietsteigerungen der vergangenen Jahre die Neuvermietungspreise deutlich höher liegen. Eine kleinere Wohnung kann deshalb mitunter erheblich teurer sein.

4. Wohngemeinschaften und Studierende

Yannis Markhof wohnte in der Hochstädter Straße 2 in Berlin-Wedding und zog im Zusammenhang mit der energetischen Modernisierung seines Altbaus aus. Er berichtet davon, dass das Wohnen im Altbau für viele Wohngemeinschaften nicht mehr bezahlbar war. „Bei uns in der WG sind 2 von 3 während der Bauphase ausgezogen. Die Vierer-WG unter uns ist schon vor der Bauphase komplett ausgezogen. Und unsere Nachbar-WG, da sind mindestens 2 von 3 Parteien ausgezogen, weis ich nicht, ob die dritte Person da noch wohnt. Bei den Alteingesessenen weiß ich es ehrlich gesagt nicht. Bloß bei denen war es zum Teil

eine Verdreifachung der Miete.“ Seinen eigenen Auszug begründet er mit einer zu hohen finanziellen Belastung: “Ich konnte und wollte es mir nicht leisten.“ Er entschied sich letztlich wohlüberlegt für den Auszug, da eine längere juristische Auseinandersetzung und ein Gerichtsverfahren ergebnisoffen sind und eine hohe finanzielle Belastung darstellen.

Das Nachsehen hatten auch Mieterinnen, die im Modernisierungsprozess kooperierten. So sind zahlreiche Mieterinnen in ihren Umsetzwohnungen verblieben. Diese Wohnungen werden für einen kurzen Zeitraum Mieterinnen zur Verfügung gestellt, da ihre Wohnungen aufgrund von Baumaßnahmen nicht bewohnbar sind. Vor allem Bewohnerinnen von Altbauten mit sehr umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, die sich über mehrere Jahre hinwegziehen, wohnen weiterhin in ihren Umsetzwohnungen. Die Gesobau bot den Mieterinnen jeweils neue Mietverträge zu schlechteren Konditionen als in der Ausgangswohnung an. Für viele Mieterinnen stellt dies jedoch eine scheinbar bessere Option als den Rückzug auf eine Baustelle dar. Besonders in der Pestalozzistraße 4 und der Treskowstraße 53 war dies der Fall, wie Frank Mosler berichtet: „Es sind aber auch einige in Ersatzwohnungen gekommen, die dann da blieben mussten. Wo dann verabredet war, dass sie wiederkommen nach einem halben Jahr, aber dann wurden die Wohnungen ja nicht fertig. Das waren ja Baustellen und dann hat sich das so versandet.“

Die untersuchten Modernisierungsprozesse in Pankow offenbaren, dass der Gros der verdrängten Mieterinnen unmittelbar nach der Ankündigung auszog. Zudem zogen weitere Personen während der Bauphasen aus den Altbauten aus. Aufgrund der erhöhten Mietbelastungsquote nach Abschluss der Modernisierung und der Mietneuberechnung ist davon auszugehen, dass selbst nach dem Abschluss weiterhin eine Verdrängung von Altmieterrinnen zu beobachten ist. So berichtet Yannis Markhof von dem prekären Fall einer Altmieterrin: “Ich kann das von der Hausmeisterin sagen, wo eben als Witwerin an der Hausmeistertätigkeit im Haus in Kombination mit der super günstigen Miete, die Existenz hing. Deswegen hat sie nichts gemacht. Und hat gesagt, dann hat sie eben nur noch 400 Euro im Monat, aber keine Rücklagen mehr, das schafft sie eher, als ihre Existenz zu verlieren.“ Eine erneute Mieterhöhung um 15 Prozent, wie sie alle drei Jahre legal möglich ist, könnte schon bald den Auszug für sie bedeuten.

5.2.2 Das Monitoring der Mieterinnenberatung – Verdrängung in Zahlen

Der Rahmenvertrag zwischen der Gesobau AG und dem Bezirk Pankow sah das Monitoring der energetischen Modernisierungen und der Veränderung der Mieterinnengemeinschaften in den betroffenen Altbauten durch die Mieterberatung Prenzlauer Berg vor. Der Abschlussbericht gibt sehr detailliert Aufschluss über die untersuchten Altbauten und weitere Häuser, die nicht durch Mieterinnen in dieser Forschungsarbeit vertreten sind. Für insgesamt 15 Altbauten liefert die Mieterberatung Prenzlauer Berg so eindeutige 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 Altmieterrinnen deutlich. In dem Zeitraum von rund zwei Jahren sind 107 Mietparteien aus ihren Wohnungen in den 15 Altbauten ausgezogen. Von vormals 366 Mietparteien im Jahr 2014 sind nur noch 259 in den ursprünglichen Wohnungen erhalten. Dies 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 wurden rund 30 Prozent der Wohnungen durch die Gesobau AG leergezogen. Obwohl die Verdrängungsrate derart hoch ist, muss davon ausgegangen werden, dass sie aufgrund von mehreren Ursachen, deutlich zu niedrig angesetzt ist. Die Auflösung der Mieterinnengemeinschaften ist noch weitaus stärker fortgeschritten. Das zentrale Problem ist der Vergleichszeitraum. Als die Mieterinnenberatung kurz nach Abschluss des Rahmenvertrages im tätig wurde, hatten die Mieterinnen in den meisten Altbauten bereits eine Modernisierungsankündigung erhalten. Da der Auszug vor allem vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten am höchsten ist, muss davon ausgegangen werden, dass viele verdrängte Mieterinnen in der Statistik von vorherein keine Berücksichtigung finden. Die Höhe der betroffenen Mietgemeinschaften wird so drastisch unterschätzt. Die Mieterinnen in der Hallandstraße 27, Trelleborgerstraße 39-43, Pestalozzistraße 4, Waldstraße 22 und Treskowstraße 57 erhielten ihre ersten Ankündigungen bereits 2011 oder 2012. In den zwei Jahren vor dem Abschluss des Rahmenvertrages hat insofern Verdrängung stattfinden können. Leider gibt es für die betroffenen Mietgemeinschaften keine entsprechenden Vergleichszahlen zum Zeitpunkt der Ankündigung. Desweiteren befinden sich zahlreiche Mieterinnen in gerichtlichen Auseinandersetzungen mit der

Gesobau AG. Insbesondere die Duldung der energetischen Modernisierung durch die Mieterin ist Gegenstand zahlreicher Gerichtsverfahren. Die Gesobau AG verklagt derzeit mehr als zwei Dutzend Mieterinnen, was zur weiteren Verdrängung beitragen wird.

Energetische Modernisierungen sind Anlass und Auslöser für drei miteinander verflochtene Prozesse, die maßgeblich zur Verdrängung von Bestandsmieterinnen beitragen. Es konnten drei Mechanismen der Verdrängung herausgearbeitet werden. Die ökonomische Verdrängung durch drastische Mieterhöhung, insbesondere durch die elfprozentige Umlegung der Investitionskosten, ist dabei nur ein entscheidender Grund. Die Modernisierungen führen zu einer erheblichen Verteuerung des Wohnens bei den betroffenen Mieterinnen **(N1)**. Die starke Aufwertung der Wohnung und der Wegzug von langjährigen Nachbarinnen können zu einem Bindungsverlust und einer Entfremdung von Mieterin und Wohnumfeld führen. Die betroffenen Pankowerinnen werden so indirekt verdrängt **(N2)**. Zudem werden Energetische Modernisierungen mit einer Vielzahl von Entmietungsstrategien kombiniert. Mit dem umfassenden Einsatz von Entmietungsstrategien erreichen private und öffentliche Eigentümerinnen auch die Verdrängung von standhaften Mieterinnen **(N3)**. Es konnte umfänglich aufgezeigt werden, wie mehr als 30 Prozent der Mieterinnen in Pankow im Zusammenhang mit der energetischen Modernisierung ihrer Altbauten auszogen aufgrund der drei Mechanismen der ökonomischen, soziokulturellen und physischen Verdrängung ihre Wohnung und die Hausgemeinschaft verloren. Es ist davon auszugehen, dass rund 107 Mietparteien allein im Bestand der Gesobau innerhalb eines kurzen Zeitraumes verdrängt wurden. Damit sind die Verdrängungsraten von öffentlichen und privaten Eigentümerinnen in Pankow auf gleichem Niveau. Die Energetische Modernisierung von Altbauten in Pankow muss somit als ein ordnungspolitisches Instrument zur Verdrängung von Bestandsmieterinnen **(H1)** identifiziert werden. Das Wohnen in einer landeseigenen Wohnung bringt für die Mieterinnen offensichtlich – zumindest in Bezug auf energetische Modernisierungen – kaum einen Schutz vor Verdrängung. Erstaunlicherweise hat es trotz eines detaillierten Sozialplanverfahrens mit individuellen Mietergesprächen und Mietkappungen eine dramatische Auflösung der Hausgemeinschaften gegeben. Wieso hat die Gesobau derart viele Wohnungen freigezogen, obwohl das Sozialplanverfahren es hätte verhindern sollen?

5.3 Das Sozialplanverfahren: Verdrängung verhindert und gefördert

Das Sozialplanverfahren ist ein Meilenstein des Mieterprotests in Pankow. Es umfasst Haushaltsgespräche zur Erstellung von detaillierten Sozialplänen und von individuellen Modernisierungsvereinbarungen. Das Hauptziel des Verfahrens ist die Verhinderung von Verdrängung durch die Einführung einer einkommensabhängigen Miete nach der energetischen Modernisierung. Paradoxe Weise hat das Verfahren die Verdrängung sowohl verhindert als auch gefördert.

5.3.1 Die Unterzeichnung: Von hohen Erwartungen und Konstruktionsfehlern

Das Sozialplanverfahren wurde von der Gesobau AG und dem Bezirk Pankow in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbart. Ohne den Protest der Mieterinnen gegen die energetische Modernisierung ihrer Altbauten wäre dieses Instrument zur sozialverträglichen Durchführung nicht zur Anwendung gekommen. Da der Vertrag zwischen dem Bezirk und der Gesobau AG geschlossen wurde, kann nur eine der beiden Vertragspartnerinnen gegen die Nichteinhaltung klagen. Die Mieterinnen können also entsprechend bei einer mangelhaften Umsetzung oder Nichtbeachtung von einzelnen Regelungen nicht auf die Einhaltung klagen. Aus Mieterperspektive ist dies ein Konstruktionsfehler des Rahmenvertrags. Zudem ist die Mieterinnenberatung zwar im Sinne der Mieterinnen tätig, jedoch wird sie für ihre Dienstleistungen von der Gesobau AG bezahlt. Der Rahmenvertrag stellt nichtsdestotrotz einen Meilenstein des Protests der Mieterinnen dar und bringt einige finanzielle Erleichterungen für die Mieterinnen, die in der folgenden Tabelle dargestellt sind (vgl. Tabelle 4).

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
Berücksichtigung bestimmter Gruppen	nein	keine Regelung bei Modernisierungen aber bei Erhöhungen der ortsublichen Vergleichsmiete	Berücksichtigung der Gesamtsituation von Personengruppen (z.B. Alte, Schwangere, Alleinerziehende) als Kulanzregelung
Transfer-einkommen	keine Rücksichtnahme	keine Regelung bei Modernisierungen, aber bei Mieterhöhungen max. Hochsätze staatlicher Leistungen	immer max. Höchstsätze staatlicher Leistungsträger
Zeitliche Mietenbindung	nein	nein	3 Jahre für Transferleistungsempfänger und bei Einhaltung der Einkommensgrenze des WBS/Bund
Besondere Betreuung Hilfebedürftiger	nein	nein	im Rahmen des Sozialplanverfahrens sichergestellt
Umsetz-wohnungen	nicht geregelt, Einzelentscheidung vor Gericht	nicht geregelt	abhängig von den Ergebnissen der Sozialpläne möglich

Der Vertrag war von allen Beteiligten mit hohen Erwartungen verbunden. Er beinhaltet den Verzicht auf Luxusmodernisierungen und die Reduzierung der Modernisierungsumlage auf 9 Prozent. Außerdem wird eine einkommensabhängige Miete nach der energetischen Modernisierung eingeführt, die eine Begrenzung bei 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens darstellt. In individuellen Hausgesprächen sollen zudem gesundheitliche sowie finanzielle Härten aufgenommen werden. Außerdem ist gegebenenfalls die Bereitstellung von Ersatzwohnraum während der Baumaßnahme vorgesehen. Die Vorteile für die Mieterinnen sind in der folgenden Tabelle aufgelistet und werden mit dem Mietrecht und den Zielen des Bündnisses für Soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten verglichen.

5.3.2. Die Umsetzung: Von Mängeln und Schwierigkeiten

Die Gesobau AG hat einen Zielkonflikt. Einerseits wirtschaftet sie renditeorientiert und andererseits ist sie durch den Rahmenplan mit dem Bezirk verpflichtet den Wohnungsverlust von Mieterinnen zu verhindern. Entsprechend ist die Gesobau AG einer mieterfreundlichen Auslegung des Vertrags abgeneigt. Es verwundert deshalb nicht, dass der Vertrag auf einzelne Altbauten der Gesobau AG nicht angewendet wurde, obgleich es auch in diesen Häusern schutzbedürftige Mieterinnen gibt. Die Gesobau AG blieb Carsten Limburg eine Begründung, weshalb das Verfahren für seinen Altbau in der Waldstraße 22 nicht angewendet wurde, schuldig. "Äh hm wir hatten da mal mit dem Prokuristen gesprochen und der sagte dann, dass das alles schon viel länger läuft, das es auch schwierig sei jetzt damit zu beginnen und hatte sich dann rausgeredet. Und er sagte auch nicht, dass sie es gemacht haben um Geld zu sparen, sondern er sagte eben, sie haben die Duldung nicht erklärt und dann könnten sie auch nicht in das Sozialplanverfahren." (vgl. Interview CL).

Das Sozialplanverfahren stand nach Aussage von mehreren Mieterinnen, nur jenen offen, die die Duldung erklärten. Der energetischen Modernisierung des eigenen Altbaus musste also zugestimmt werden, obwohl zu diesem Zeitpunkt unklar war, ob es zu einer Kappung der Miete und dem Schutz vor Verdrängung kommt. Bei vielen Mieterinnen tritt zudem die Überzeugung hinzu, dass das Sozialplanverfahren aufgrund des Intervenierens der Gesobau AG auf eine Art angewendet, die die Kosten für das Unternehmen minimiert und die Rechte der Mieterinnen einschränkt. So ist Carsten

Limburg überzeugt, dass es zu keiner Anwendung aufgrund der ehemaligen Dachgeschosswohnung kam, die im Zuge der Modernisierung entfiel. "Der Mieter hätte dann 30.000 Euro beanspruchen dürfen für den Wohnungsverlust, wenn das Sozialplanverfahren durchgeführt worden wäre. Ich vermute, die haben es deswegen rausgelassen. Begründungen kann man da immer vorschieben." (vgl. Interview CL). Die Unabhängigkeit der Mieterberatung Prenzlauer Berg wurde aufgrund dieser und ähnlicher Fälle von den interviewten Pankowerinnen stark in Zweifel gezogen. Insbesondere die Bezahlung der Beratungsleistungen durch die Gesobau AG lassen auf eine Abhängigkeit der Mieterinnenberatung schließen.

5.3.3. Das Ergebnis: Verdrängung verhindert und gefördert

Die mangelhafte Umsetzung des Verfahrens hat sicherlich zum Auszug einiger Mietparteien beigetragen. Bei den interviewten Mieterinnen, bei denen das Sozialplanverfahren Anwendung fand, kam es mitunter zu einer erheblichen Minderung der Miete. Es muss attestiert werden, dass das Verfahren finanziell viele Mieterinnen entlastete. Die Kappung der Miete bei 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens, Härtefallregelungen aufgrund der individuellen oder sozialen Lebenssituation sowie die besondere Betreuung von Menschen mit schwerer Krankheit oder Behinderung sind wichtige Instrumente, die die Mieterinnen in Pankow durch ihren Protest erreichten, um die Verdrängung von Nachbarinnen zu verhindern. Das Monitoring der Sozialplanung durch die Mieterinnenberatung zeigt detailliert auf, dass die Minderung der Miete oftmals dem Haushaltsgespräch resultierte. Bei über 80 Mietparteien wurde eine finanzielle Härte beziehungsweise eine gesundheitliche Härte festgestellt. Bei 42 Haushalten wurde die Miete bei 30 Prozent des gemeinsamen Nettoeinkommens gekappt. Für 25 Personen, die Empfängerinnen von staatlichen Transferleistungen sind, wurden die Höchstsätze der Wohnaufwendungsverordnung angewendet. Sie müssen also nicht mehr Miete zahlen als die Leistungsstelle gewährt, wenn ihre Wohnung über die geforderte Größe verfügt. Zudem wurden in 21 Fällen Kulanzregelungen getroffen und mietrechtlich abgesichert. Das Verfahren stellt insofern, obgleich die Mieterinnen die energetische Modernisierung ihrer Altbauten dulden mussten, eine finanzielle Entlastung für viele Betroffene dar. Die Bestandsmieten lagen vor dem Versand der Modernisierungsankündigungen bei 4,41 Euro pro Quadratmeter. Die Modernisierung hätte im Durchschnitt zu einer Verteuerung um 2 Euro auf 6,49 Euro geführt. Aufgrund

der umfänglichen Sozialpläne konnten die Mieten bei durchschnittlich 5,77 Euro mietrechtlich verankert werden. Nichtsdestotrotz kommt es zu einer erheblichen Verteuerung für die Mieterinnen. Das Monitoring enthält keine Informationen zur Mietbelastung von 36 Mietparteien, die die Duldung nicht unterzeichneten und entsprechend keine Mietreduzierung im Zuge des Sozialplanverfahrens erhielten konnten. Es ist zu vermuten, dass diese Mietparteien durch die Modernisierung verdrängt wurden. (vgl. Mieterberatung Prenzlauer Berg 2015)

Obgleich das Verfahren Auswirkungen auf die interviewten Mieterinnen in Form von Mietminderungen hatte, gibt es noch zahlreiche weitere Gründe, die die Mieterinnen vom Auszug abhielten. So hatten während der Modernisierung sieben der interviewten Mieterinnen keine konkreten Pläne zum eigenen Auszug, wohingegen vier teilweise mit den eigenen Umzug planten. Katrin Dammelow berichtet, dass sie über einen langen Zeitraum das Gefühl hatte, ausziehen zu müssen. Dies war vor allem vor dem Abschluss des Rahmenvertrags und dem Start des Sozialplanverfahrens der Fall. Letztlich habe sie sich „dann dagegen entschieden.“ Sie führt weiter aus: „Die spekulieren ja auch darauf, dass Mieter ausziehen. Und die möchten, dass man eben auszieht.“ Der Verbleib in der Wohnung ist für sie eine Form des Protests gegen die energetische Modernisierung.

Ein gravierender Grund gegen den eigenen Auszug liegt in der Tatsache, dass viele Mieterinnen keinen vergleichbaren Wohnraum in ihrer Nachbarschaft finden können. Die Mieterinnen sind insofern an ihre Wohnungen gebunden. Ein Verlust würde in einem Umzug in andere Teile Berlins oder über die Landesgrenze hinweg nach Brandenburg resultieren. Die Mieterinnen wissen um die Verknappung auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Insbesondere bezahlbare Wohnungen für niedrige und mittlere Einkommensgruppen lassen sich kaum finden. So berichtet Thorsten Welk von der Situation seiner Tochter, die ebenfalls im Haus wohnt. „Na, und meine Tochter wollen sie ja auch raushaben, die hat zusammen mit den beiden Kindern eine Vier-Raum-Wohnung. Da sagt sie auch: Papa, wozu soll ich ausziehen? Wo könnte ich denn noch hinziehen? Ist doch alles knapp.“ Es wird offensichtlich, wie schwierig die Suche nach bezahlbarem Wohnraum durch die Vernachlässigung des landeseigenen Wohnungsbestandes in Berlin geworden ist. Für Menschen, die Transferleistungen empfangen, ist es ebenfalls problematisch, wie Anna Löwinger ausführlich betont.

„Die Gesobau, die ja eine landeseigene AG ist, vermietet ausdrücklich nicht mehr an Leute, die keine Einkommensnachweise über das dreifache der neugeforderten Miete haben. Das dreifache! Können sie sich vorstellen, jemand der 45 Jahre gearbeitet hat und 300 Euro Rente hat, der findet von der Gesobau, die ja auch landeseigen ist und eine soziale Verantwortung hat, die geben keine Mieterverträge mehr raus, die geben das nicht mehr an solche Leute raus. Das Dreifache der geforderten Miete muss nachgewiesen werden. (...) Mir wurde zum Beispiel eine Einraumwohnung im Märkischen Viertel angeboten mit Kochnische. Das sollte 400 Euro warm kosten. Da hätte man 1200 Euro nachweisen müssen. Und welcher Arbeitslose oder Rentner kann das mal eben für ein Zimmer mit Kochnische.“ (vgl. Interview AL)

Den Mieterinnen der Gesobau wurden im Sozialplanverfahren mitunter neue Wohnung in Pankow oder in umliegenden Stadtteilen angeboten. Viele der Mieterinnen machten von dem Angebot keinen Gebrauch, da die Wohnungen oftmals kleiner und schlechter ausgestattet waren. Zudem hätten die Pankowerinnen neue Mieterverträge bekommen, was zu einer Schlechterstellung geführt hätte. Katrin Dammelow berichtet von der Besichtigung einer Wohnung, die ihr von der Gesobau AG angeboten wurde.

“In dem Sozialplanverfahren, wo dann auch die Mieterberatung kommt, da wird einem auch Wohnraum angeboten. Kleinere Wohnung zum gleichen Preis. Neuvermietung. Ich hatte mir eine angeguckt in der Florastraße, aber erstmal ist die Ecke sehr laut und dann war die nicht saniert. Dann geht das in zwei Jahren wieder los!“ Es ist nicht verwunderlich, dass viele Mieterinnen derartige Angebote nicht annahmen, wollen sie doch den Strapazen einer erneuten energetischen Modernisierung entgehen. So zeigt sich Katrin Dammelow erleichtert, dass sie in ihrer Wohnung geblieben ist: „Ja, und jetzt bin ich echt froh, dass ich nicht rausgegangen bin, echt froh. Das motiviert auch.“ (vgl. Interview KD)

Es wurden nicht alle Mieterinnen mit den Haushaltsgesprächen erreicht. Zudem führten zahlreiche Haushaltsgespräche nicht zum Abschluss der individuellen Modernisierungsvereinbarung. In 37 Fällen kam es zu Räumungs- beziehungsweise Mietaufhebungsverfahren. Dies entspricht rund zehn Prozent aller Mietparteien, die die

Mieterberatung betreute. Die Mieterinnenberatung förderte zudem bewusst den Auszug der Mieterinnen, indem sie ihnen Wohnraum zu schlechteren Konditionen anbot. So waren die angebotenen Wohnungen im Bestand der Gesobau nicht günstig und der Umzug hätte zu einem neuen Mietvertrag geführt. So berichtet Sandra Pegler von einem älteren Ehepaar in ihrem Hausaufgang: „Also über uns ist ein älteres Ehepaar. Da ist es so, dass es gemacht wurde. Weil die gesagt haben, wir sind alt und krank und so weiter. Aber der neue Wohnraum war ungünstiger, kleiner und vor allem wurden sie als Altmietler nicht berücksichtigt, sondern die hätten immer einen neuen Mietvertrag bekommen. Also die haben gesagt, ist ja schön, aber wir machen das nicht. Die sind aber nicht auf den Kopf gefallen und sind da ganz taff. Und deswegen ist da auch nichts passiert.“ Auch Tom Lenke sagt, dass ihm „kein adäquater, kostengünstiger Wohnraum angeboten“ wurde. Seiner Meinung nach gibt es „nicht nur den Run auf Pankow, es gibt auch den Run auf alte Häuser. Und die werden sie über dem Mietspiegel ohne Probleme los, ganz klar.“

Das Sozialplanverfahren weist offensichtlich zahlreiche Mängel auf, die eine Verdrängung von Bestandsmieterinnen begünstigt haben. Es haben deshalb 33 Mietparteien das Verfahren abgebrochen. Es konnte so nur für 218 Mietparteien eine gemeinsame Lösung durch den Abschluss einer individuellen Modernisierungsvereinbarung gefunden werden.

Yannis Markhof, Thorsten Welke und Matthias Freese konnten nicht in ihren Wohnungen bleiben und mussten letztlich ausziehen. Die hohe Miete nach der Modernisierung, die in ihren Fällen als Mieterinnen in Privateigentum nicht durch ein Sozialplanverfahren auf ein verträgliches Maß reduziert wurde, führte zum Auszug. Mit Ausnahme des Studierenden Yannis Markhof sind sie jedoch in der weiteren Nachbarschaft verblieben.

6. Determinanten im Verdrängungsprozess

6.1 Die Modernisierung: Umfang und Umsetzung der Maßnahmen

In die betroffenen Altbauten in Pankow wurde seit Jahrzehnten nicht investiert. Notwendige Baumaßnahmen fanden nicht statt und die Mieterinnen mussten sich mit Einschränkungen und Provisorien arrangieren. Der hohe Investitionsbedarf der Gesobau-Häuser ist auch den Mieterinnen im Alltag immer wieder deutlich. "Also das Haus war schon schlimm, hier links die Seite, da ist ein Bauarbeiter in die Wohnung und durchgebrochen und in der Wohnung darunter gelandet. Die Dielen waren so morsch, dass der eben in der unteren Wohnung gelandet ist.", berichtet Tom Lenke von einem Vorfall in der Waldstraße 22. Auch andere Mieterinnen sind sich dem Zustand ihres Hauses bewusst. So sagt Sandra Pegler über ihren Altbau: "Der Putz ist 100 Jahre alt. Da muss was gemacht werden." Die Reparaturen und Ausbesserungen, die in den vergangenen Jahren durch die Gesobau durchgeführt wurden, waren oftmals notdürftig. Mitunter waren einige Wohnungen so desolat, dass die Polizei sie sperren lies. So sind in der Pestalozzistraße 4 mehrere Wohnungen wegen aufsteigender Feuchtigkeit baupolizeilich gesperrt. Die Häuser in privatem Eigentum hatten vor der Modernisierung jeweils einen höheren Investitionsstand als jene der Gesobau. Nichtsdestotrotz sind die Modernisierungsprozesse bei privaten Häusern nicht kürzer, denn oftmals streben die Eigentümerinnen einen höheren Standard an, als es die Gesobau tut. Diese nutzt für ihre Häuser ein standardisiertes Verfahren. Hierzu zählen der Einbau einer zentralen Heizungsanlage und Warmwasserbereitung, der Einbau neuer Isolierglasfenster, die Isolierung von Kaltwasserleitungen, die Installation von Kalt- und Warmwasserzählern sowie die Dämmung der obersten Geschossdecke, der Kellerdecke und der Fassaden. Außerdem wurden die Elektrik und die Bäder grunderneuert. Derart umfangreiche Modernisierungen brauchen selbst bei guter Planung Zeit. Die langen Bauphasen von mehreren Jahren bei einigen Sanierungsobjekten der Gesobau sind jedoch verwunderlich. Je länger Menschen gezwungen sind auf einer Baustelle mit Lärm- und Schmutzbelastung zu leben beziehungsweise je länger sie in einer Umsetzwohnung leben müssen, desto förderlicher ist dies für die Verdrängung. Die Gesobau AG versucht in ihren Modernisierungen fast alle energetischen Maßnahmen unterzubringen, unabhängig davon ob sie von den Mieterinnen erwünscht sind. Besonders umfangreich ist die geplante Sanierung in der Kavaliestraße 19 und 19A. Sandra Pegler beschreibt

die Veränderungen: „Was bei uns im Haus noch dazukommt ist, dass das Dachgeschoss ausgebaut werden soll und dann wird einer der Treppentürme im Hof abgerissen werden und da soll ein Fahrstuhl hingebaut werden, aber das betrifft eben die 19. Und durch den Fahrstuhl-Einbau ist es eben auch nötig, dass für jede einzelne Wohnungen eine Grundrissänderung notwendig ist für den Fahrstuhlzugang.“. Da die hohe Mietsteigerung und die deutliche Veränderung der Wohnung mit zahlreichen Unannehmlichkeiten und finanziellen Unwägbarkeiten verbunden sind, unterschrieb keine der Mieterinnen des Eckhauses die Duldungserklärung. Die Gesobau AG verklagt deshalb aktuell alle elf Mietparteien, was ein Novum in der Firmengeschichte und im rabiatischen Vorgehen landeseigener Wohnungsunternehmen gegen ihre Mieterinnen darstellt. Ob es zu einer Einigung kommt oder die Mieterinnen vielleicht bald ihre Kisten packen müssen, ist nicht absehbar. Es wird deutlich, dass der Umfang der Gesamtmaßnahme die Sozialverträglichkeit maßgeblich beeinflusst (N4).

6.2 Das Hilfesystem: Gerichte, Mieterinnenberatungen und der Bezirk Pankow

Es gibt vermeintlich viele Beratungs- und Informationsdienstlerinnen, die sich um betroffene Mieterinnen kümmern. Ein umfangreiches Hilfesystem zur Unterstützung der Mieterinnen war in Pankow aktiv. Die Modernisierungen wurden maßgeblich von drei Akteurinnen begleitet. So war die Mieterberatung Prenzlauer Berg für individuelle Haushaltsgespräche verantwortlich. Zudem haben sich Anwältinnen um gerichtliche und außergerichtliche Einigungen bemüht. Der Bezirk Pankow konnte zudem mit stadtpolitischen und quartiersbezogenen Instrumenten reagieren. Trotz des Zusammenwirkens der drei Akteure kam es zur Verdrängung. Ist das Hilfesystem in Pankow also gescheitert?

1. Die Mieterberatung Prenzlauer Berg

Die Mieterberatung Prenzlauer Berg wurden von den Mieterinnen als Service-Einheit der Gesobau AG wahrgenommen. Die Beratung war von der Gesobau AG mit dem Sozialplanverfahren beauftragt und führte in diesem Zusammenhang Haushaltsgespräche mit 255 Mietparteien durch und nahm 218 Vereinbarungen vor. Da die Mieterinnenberatung durch die Gesobau AG für ihre Tätigkeit bezahlt wurde, bezweifeln viele Mieterinnen, dass die Beratung unabhängig und in ihrem Sinne erfolgte. Gerd Okango ist aufgrund seiner eigenen Erfahrungen überzeugt, dass die

Mieterinnenberatung „im Wesentlichen eine Interessenvertretung der Gesobau darstellt.“ Durch das Out-sourcing der Gespräche mit den Mieterinnen wurde gleichzeitig ein neuer Rahmen für die Gespräche geschaffen. Die Aufgabe der Beratung war es die Mieterinnen für eine Modernisierung zu gewinnen, die finanzielle Härte im Einzelfall zu prüfen und Daten zum baulichen Stand der Wohnung und der Mietbelastung aufzunehmen. Ein grundsätzlicher Widerstand gegen die energetische Modernisierung war somit nicht möglich. Es wurde den Mieterinnen darüber kein Entscheidungsspielraum gelassen. Die Mieterberatung Prenzlauer Berg wurde durch die interviewten Mieterinnen deshalb immer wieder als Erfüllungsgehilfin der profitorientierten Interessen der Gesobau AG beschrieben.

2. Stadtpolitische Instrumente im Bezirk Pankow

Der Bezirk Pankow – insbesondere der Ortsteil Prenzlauer Berg – sind bekannt für die umfänglichen Altbausanierungen nach der Wiedervereinigung, die zu massiver Aufwertung und zur Verdrängung von künstlerisch-tätigen oder politisch-aktiven Bewohnerinnen beigetragen haben, die dort Häuser besetzten oder mieteten. So war auch das Zentrum von Pankow bis zum April 2011 ein Sanierungsgebiet. In einem dertigen städtebaulichen Gebiet gilt ein besonderes Baurecht, das auch den Schutz von Mieterinnen beinhaltet. So ist beispielsweise das Sozialplanverfahren als ein Verfahren zur Vermeidung von Verdrängung festgeschrieben. Es kann keinem Zufall gleichkommen, dass die Gesobau AG die ersten energetischen Modernisierungen ankündigte, unmittelbar nachdem das Sanierungsgebiet aufgehoben wurde. Es sollte wohl ein Sozialplanverfahren vermieden werden, um sicher zu stellen, dass ausreichend Wohnungen von Bestandmieterinnen mit niedrigen Mieten zur Refinanzierung der Modernisierung durch teure Neuvermietung leergezogen werden. Zu diesem Zeitpunkt war noch nicht absehbar, dass die Mieterinnen der betroffenen Altbauten sich zusammenschließen, um mit Blockaden, Pressekonferenzen und Interviews ein Sozialplanverfahren zu erstreiten. Außerdem wurde das Untersuchungsgebiet später durch den Bezirk zu einem Milieuschutzgebiet, was den Handlungsspielraum der Gesobau AG bei der Verdrängung weiter einschränkt. Zudem hat sich der Bezirk in den Verhandlungen mit der Gesobau AG für das Sozialplanverfahren mit den Mieterinnen eingesetzt. (vgl. Schiffers 2008)

3. Der Rechtsstaat als Hilfesystem

Energetische Modernisierungen müssen durch Mieterinnen geduldet werden. Es besteht eine Pflicht dazu. Insofern hat die Vermieterin eine hohe Erfolgschance bei einer Klage gegen eine Mieterin, die die Duldungserklärung nicht unterschrieb. Die Gesobau verklagt aktuell mehrere Dutzend Mieterinnen auf Duldung der Maßnahmen. Im Fall der Kavalierstraße 19/19A verklagt die Gesobau das gesamte Haus, da sich die Mieterinnen gegen die umfassende Sanierung stemmen. Lediglich bei Grundrissveränderungen von Bädern oder durch den Abriss einer Speisekammer ist eine Modernisierung nach gängiger Rechtsprechung nicht duldungspflichtig. Die Chance, energetische Modernisierungen gänzlich abzuwehren, ist kaum vorhanden. Vor Gericht geht es entsprechend vielmehr um die Modifizierung der Maßnahmen. Einige Mieterinnen konnten beispielsweise den Verbleib der Gastherme erstreiten. Auf die Pankowerinnen, die sich gerichtlich oder durch einen außergerichtlichen Vergleich mit der Gesobau AG einigen konnten, bedeuten Modernisierungen nichtsdestotrotz eine erhebliche Verteuerung des Wohnens. Die zentralen Verdrängungsmechanismen können von Gerichten nicht außer Kraft gesetzt werden. Richterliche Urteile stellen zudem Einzelfallentscheidungen dar, die durch die Gesobau AG nur auf die klagende Mietein angewendet werden. Erstaunlicherweise klagt die Gesobau als Eigentümerin gegen deutlich mehr Mieterinnen als es im Vergleich dazu die untersuchten privaten Eigentümerinnen tun. In den drei untersuchten Altbauten in Privateigentum gibt es nur zwei Duldungsklagen. Die Mieterinnen der Gesobau beklagen zudem, dass Gesprächswünsche oder Briefe mit Fragen sofort mit anwältlichen Schreiben beantwortet wurden. Von Seiten der Gesobau gab es offensichtlich keinen Gesprächsbedarf, wie sich Frank Mosler aus der Treskowstraße 57 erinnert. Nach dem Erhalt seiner fehlerhaften Modernisierungserklärung hat er einen Einspruch und Fragen an die Gesobau geschickt, „aber die Antwort kam gleich von Schultz & Seldeneck, also einer Kanzlei vom Kuhdamm.“ Wie viele andere Mieterinnen zeigt er seinen Unmut über diese Vorgehen: „Unsere Fragen, die juristisch nicht mal die Form eines Widerspruchs hatten, wurden von Schultz & Seldeneck gleich abgewürschtet.“ Die Gesobau macht in den fortlaufenden Modernisierungsprozessen in Pankow umfassenden Gebrauch von rechtsstaatlichen Mitteln, um Mieterinnen zur Duldung der Maßnahmen zu zwingen und Widerstand schnell zu beenden.

Ob ein umfangreicheres Hilfesystem die Verdrängung durch energetische Modernisierung verhindert oder gemindert hätte, lässt sich im Rahmen dieser Forschungsarbeit nicht bestätigen **(N5)**. Die Mieterinnen gehen jedoch davon aus, dass ein besserer Schutz durch eine unabhängige Beratung, die die Mieterinnen nicht von den profitorientierten Zielen der Eigentümerin zu überzeugen versucht, mehr Mieterinnen darin bestärkt hätte, in ihren Wohnungen zu verbleiben.

6.3 Die Hausgemeinschaft: Nur gemeinsam stark

Da viele Mieterinnen das vorhandene Hilfesystem als obsolet betrachten, ist die Hausgemeinschaft umso bedeutsamer. So nehmen auch die Gemeinschaft im Haus und der gemeinsame Widerstand eine zentrale Rolle in den Interviews ein. Die Mieterinnen der Gesobau berichten allesamt bei Beginn der Modernisierung von einer intakten Hausgemeinschaft, die vom gegenseitigen Grüßen, dem Einkaufen von Lebensmitteln oder der Pflege von Pflanzen für andere Mieterinnen, bis hin zu gemeinsamen Festen reicht. Mitunter wohnt man seit mehreren Jahrzehnten zusammen im Altbau und hat ähnliche Erfahrungen mit der Nachbarschaft, die sich in der Aufwertung befindet. Die Pankowerinnen, die bei privaten Eigentümerinnen zur Miete wohnen, berichten von einer loserer Gemeinschaft. Trotz gegenseitigem Grüßen oder einigen Kontakten im Haus, sagt Yannis beispielsweise, dass man „sich kaum kenne.“ Kontakt hatte er vor allem mit den Wohngemeinschaften im Haus mit denen er gleiche Interessen teilte. Die Beziehung hat sich mit der Modernisierungsankündigung intensiviert: „Ich glaube vor dem Hintergrund der Sanierung mussten wir uns zusammentun. Deswegen einfach.“ Diesen Prozess beschreibt auch Gerda Wotnitzka für die Pestalozzistraße 4. Sie hat nach der Modernisierungsankündigung die Nachbarinnen intensiver kennengelernt, denn „Gentrifizierung schafft auch Kontakte“. Sie fügt hinzu, dass die irgendwann wieder verschwinden, „weil die Hälfte verdrängt wurde, aber erstmal gibt es neue Kontakte.“ In der Pestalozzistraße 4 hat der intensive Austausch in der Gemeinschaft das Wissen über energetische Modernisierungen und ihre Auswirkungen erweitert. So wurde eine Arbeitsteilung vorgenommen, bei der Themen zwischen den Mieterinnen aufgeteilt wurden. In wöchentlichen Treffen wurde sich ausgetauscht. Zudem gibt es in einigen betroffenen Altbauten Hauswächterinnen, die beim Öffnen der Haustür in den Hausflur gehen, um nachzusehen, ob es sich um Personen handelt, die sich im Zusammenhang mit der Modernisierung Zutritt verschafften.

Der Protest gegen die energetische Modernisierung brachte auch die hausübergreifende Vernetzung mit anderen betroffenen Altbauten der Gesobau. Durch den außenwirksamen Protest durch Informationsveranstaltungen und Pressekonferenzen sowie durch Gespräche mit Politikerinnen und Anhörungen in Ausschüssen konnte auf Druck des Pankower Mieterprotests ein Sozialplanverfahren initiiert werden, ohne jenes vermutlich noch weit mehr Menschen verdrängt worden wären. Gerda Wotnitzka erinnert sich an den Zeitdruck und die Entstehung der hausübergreifenden Zusammenarbeit nach dem Erhalt der Modernisierungsankündigung wenige Tage vor Weihnachten 2011.

„Ja, wir hatten so wenig Zeit. Wir sollten innerhalb von drei Wochen unterschreiben, was unzulässig ist. Die haben auch gedacht, die Pfeifen wissen nicht, dass es sechs Wochen sind, oder die dachten, naja können sie ja immer noch informieren, dass es sechs Wochen sind. Die haben uns wirklich die Pistole auf die Brust gesetzt, naja und da waren dann eh nur drei Tage, wo man jemanden {von der Mieterberatung aufgrund der Feiertage; Anmerk. des Autors} hätte sprechen können. Da haben wir natürlich alle gedacht: Jetzt gibt es Saures. (...) Die haben ihre Partisanen selbst gezüchtet mit Hand und alles. Wenn man wissen will, wie man gute Partisanen züchtet, muss man bei der Gesobau nachfragen.“ (vgl. Interview GW)

Einige Hausgemeinschaften mussten jedoch auch feststellen, dass konfligierende Interessenlagen oder unterschiedliche Lebensentwürfe mitunter zu großen Spannungen führen können und auch zur Erosion der Hausgemeinschaft beitragen können. Entsprechend positiv bewerten alle Mieterinnen, dass es eine hausübergreifende Allianz gegen die Modernisierung der Altbauten in Pankow gibt. Außerdem ist die bezirksweite Vernetzung der Mieterinnen notwendig, da die Zahl der Altmieterrinnen in den Häusern stark abnahm, wie es Frank Mosler berichtet: „Die Altmieterrinnen ziehen weg wegen der Mieterhöhung oder wurden rausgeekelt, dann bleibt kaum noch der harte Kern. Da muss man sich zusammentun.“ Die Gemeinschaft von protestierenden Mieterinnen wird also mit der Zeit kleiner. Private Eigentümerinnen sehen sich keiner protestierenden Gemeinschaft gegenübergestellt. Für die Unterzeichnung der Duldung wird oftmals durch die Eigentümerinnen nur eine Frist von wenigen Wochen

ingeräumt, die jedoch nicht zum Mobilisieren einer Hausgemeinschaft ausreicht. Insbesondere bei losen Hausgemeinschaften ohne enge nachbarschaftliche Kontakte haben Vermieterinnen somit kaum mit Protest zu rechnen. Je mehr Mieterinnen sich jedoch gegen die energetische Modernisierung aussprechen und sich mit Personen solidarieren, die sich ein Verbleiben in ihrer Wohnung nach der Mietsteigerung nicht mehr leisten können, desto wahrscheinlicher ist eine Abwendung oder grundlegende Modifizierung der Modernisierung. Yannis Markhof gelang es nicht die Mieterinnen für ein gemeinsames Vorgehen gegen die Modernisierung in der Hochstädter Straße 2 zu mobilisieren, was seiner Meinung nach vor allem an der geringen Zeit sowie an der Angst und Verunsicherung der Altmieterrinnen lag. Außerdem waren „die Betroffenen zu unterschiedlich von dieser Modernisierung betroffen, also einige waren davon existenziell betroffen und andere sind einfach nur umgezogen, so wie ich.“ Er ist von „Tür zu Tür“ gegangen, um mit den einzelnen Mieterinnen zu sprechen. „Aber es sind ja nur sechs Wochen und die reichen nicht zum Mobilisieren. Und vor allem für eine größere Gruppe juristische Beratung zu bekommen, das ist schwierig.“ (vgl. Interview YM) Hierin wird deutlich, wie problematisch die Duldungspflicht und zu knappe Fristen in diesem Zusammenhang sind.

Mieterrinnen, die auf die Unterstützung der Hausgemeinschaft zählen können, sehen selbst eine hohe Chance in der Wohnung zu verbleiben. Durch das Teilen von Informationen oder von Kontakten von mieterfreundlichen Anwältinnen sowie durch das Beistehen und die Solidarität im Haus haben die Mieterinnen das Gefühl sowohl den eigenen Verbleib als auch die Gestaltung der Modernisierung durch ihren Protest mitentscheiden zu können. Eine vernetzte Hausgemeinschaft kann einer Verdrängung durch Energetische Modernisierung somit entgegenwirken **(N6)**.

6.4 Die Eigentümerin: Private und öffentliche Wohnungsunternehmen

Die Gesobau AG ist ein öffentliches Wohnungsunternehmen, welches die Ziele des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten unterstützt. Dieses setzt sich ein für eine Wiedervermietungspraxis, bei der insbesondere Menschen mit geringen Einkommen bei der Wohnungssuche unterstützt werden und Mieterhöhungen sozialverträglich ausfallen. Da die privaten Anbieterinnen einem derartigen Bündnis nicht angehören, ist davon auszugehen, dass die Verdrängung von der

Eigentümergestrukturen beeinflusst ist. In keinem der untersuchten Fälle fanden individuelle Gespräche auf Augenhöhe zwischen Eigentümerin und Mieterinnen bezüglich der energetischen Modernisierung statt. Die Kommunikation ist sehr eingeschränkt. Die Gesobau AG führt im Vergleich zu privaten Vermieterinnen jedoch Informationsveranstaltungen durch, wobei diese zum Teil durch die Mieterberatung Prenzlauer Berg ausgerichtet wurden. Vom Informationsgehalt dieser Veranstaltungen zeigten sich einige Mieterinnen jedoch enttäuscht. Katrin Dammelow berichtet von einer Veranstaltung im Januar 2012. „Die erste Veranstaltung war sehr mäßig, die redeten erstmal alles schön, so wie die Gesobau es immer macht. „Wir machen es ihnen schön“ – das ist immer der erste Satz. Und so war das auch bei der Veranstaltung, wurde alles schön geredet und die einzelnen Maßnahmen erklärt und wenn es dann Fragen von den einzelnen Mietern gab, konnten oder wollte sie die nicht beantworten.“ (vgl. Interview KD). Bezüglich der Kommunikation der Eigentümerinnen besteht also nur ein gradueller Unterschied, wobei sich alle Mieterinnen – unabhängig von der Vermieterin – mit der Bereitstellung von wichtigen Informationen unzufrieden zeigten.

Eine Schlüsselfrage in den Interviews war die Erwartungshaltung der Mieterinnen. Viele Mieterinnen erwarteten von der Gesobau AG eine sozialverträgliche Modernisierung ihrer Wohnungen. Die Mieterinnen sahen ihre Erwartungen jedoch durchweg enttäuscht. So erwartet Gerd Okango, dass die Gesobau AG „mit Augenmaß und auch in vernünftigen Größenordnungen mit den Mietern“ umgeht. Zudem ging er davon aus, dass die Mieterinnen „in irgendeiner Form geschützt, angehört und auch verstanden werden“. Dies war jedoch im Modernisierungsprozess nicht der Fall, worin er als Grund die Renditeerwartung der Gesobau AG sieht. Ihm sei deutlich geworden, dass „die Gesobau eine Aktiengesellschaft ist und das da Aktionäre dahinterstehen, die eine Renditeerwartung haben. Also zum Beispiel Berlin als Stadt. Und das sie eben auch darauf achten müssen, dass sie so eine Renditeerwartung auch erfüllen.“ Gerd Okango bringt auf den Punkt, was viele Mieterinnen formulierten: „Die Gesobau ist eine AG mit einer Renditeerwartung von 6 Prozent, das ist das Übel.“ Die Renditeerwartung durch das Land Berlin bringt die Gesobau demnach in den Sachzwang Mieterinnen zu verdrängen, um durch eine Neuvermietung zu höheren Preisen Mehreinnahmen für die Aktiengesellschaft zu erzielen. Neben dieser grundsätzlichen Kritik sind viele Mieterinnen auch mit dem Vorgehen der Gesobau im Baugeschehen unzufrieden.

Insbesondere die Kompromisslosigkeit und Verhandlungsunwilligkeit zur Modifizierung der energetische Modernisierung wird beklagt. Katrin Dammelow berichtet davon, dass sie "all die Jahre keine Probleme" hatte, bis die "die Modernisierung an der Tür klingelte". Sie zeigt sich entrüstet darüber, dass ein kommunales Wohnungsunternehmen "keinen Schritt auf die Mieter zugegangen" ist. Die Erwartungen wurden zudem in Einzelfällen durch die langen Bauphasen und Wasser- oder Gasausfällen enttäuscht. Neben der Renditeerwartung wurde von einige Mieterinnen angeführt, dass die Gesobau ein neues unternehmerisches Selbstverständnis hat, da durch Umstrukturierungen und Einsparungen nun "wirtschaftlich-denkendere Arbeitnehmer" Entscheidungen treffen, wie Sandra Pegler es formuliert. "Sie kalkulieren jetzt wirtschaftlicher. Das mag subjektiv sein, aber es ist so." (vgl. Interview SP).

Zu nicht entsprochenen Erwartungen der Mieterinnen gesellt sich bei vielen die Überzeugung nicht mit Forderungen ernst und wahrgenommen worden zu sein. So berichten viele Mieterinnen, dass sie erst nach ihrem hausübergreifenden Protest von der Gesobau AG angehört wurden. So berichtet Gerd Okango von seinen Erfahrungen nach dem Protest: „Ernst genommen ja, weil es ja unsere eigene Wohnung ist. Wir wurden zwar Ernst genommen, aber wir mussten uns dafür auch erheblich durchsetzen.“ Für zahlreiche Mieterinnen gibt es zudem nur noch eine geringe Vertrauensbasis, da von Seiten der Gesobau "Aussagen getroffen (wurden), die Tags darauf nicht mehr galten.", wie Sandra Pegler sich äußert. Darüber hinzu nahmen fast alle Mieterinnen der Gesobau die Modernisierung der Altbauten als bewusste Strategie zur Anhebung der Miete und Verdrängung war. So argumentiert Carsten Limburg, dass dadurch „die Kosten für Missmanagement“ erwirtschaftet werden sollen. Eine Mieterin in der Kavallerstraße 19/19A sieht es zudem im Vorgehen der Gesobau bestätigt.

„Das sieht man auch schon am Dachgeschossausbau, wobei die Gesobau, dass ganz offen damit argumentiert hat, dass wenn sie das Dachgeschoss nicht mehr ausbauen, die Dämmung nicht finanzierbar ist. Da kann man ableiten, sie brauchen die Neumieter, wo sie die Miete entsprechend stark anheben können, damit sie die horrenden Kosten, die aus der Modernisierungsankündigung hervorgehen, wieder drinnen haben. Also nur mit den vielen Altmietern und den wenigen freien Wohnungen ist das nicht machbar.“ (vgl. Interview SP)

Auch Mieterinnen von privaten Altbauwohnungen machten diese Erfahrung. Matthias Freese begründet seine Einschätzung mit der umfassenden Ankündigung: „So wie sie es alles aufgelistet haben, was da alles kommen soll. Das nehm’ ich mal ganz stark an. Na die dachten aber nicht, dass sich die Mieter so sträuben und dann vor Gericht gehen. Und dann die ganzen Pannen, die hier passiert sind.“ Für Yannis Markhof liegt der Grund der Modernisierung in den sehr unterschiedlichen Mietniveaus in der Hochstädter Straße 2, wo „Leute im Haus waren, die eine Kaltmiete von 2,80 Euro hatten“. Zudem berichtet er: „Also der über uns mit genau der gleichen Wohnung – gleicher Schnitt und so – hat für die Wohnung 380 Euro gezahlt und wir waren bei über 700 Euro. Da ist der Anreiz hoch.“.

Die Mieterinnen der privaten und öffentlichen Wohnungsbaunternehmen eint die Erwartung einer sozialverträglichen Modernisierung, die insbesondere durch Mieterinnen der Gesobau AG in den Interviews hervorgehoben wurden. Es lässt sich bezüglich der Kommunikation und dem Willen zu einem Dialog auf Augenhöhe mit den Mieterinnen kein existenzieller Unterschied zwischen den unterschiedlichen Eigentümerinnen feststellen. Gleiches gilt für die enttäuschten Erwartungen der Mieterinnen. Die Pankowerinnen nahmen die energetische Modernisierung jeweils als bewusste Strategie zur Anhebung der Miete und Verdrängung auf. Nimmt man die annähernd gleiche Verdrängungsrate und den Einsatz von Entmietungsstrategien von privaten und öffentlichen Wohnungsunternehmen hinzu, kann insgesamt nicht davon ausgegangen werden, dass energetische Modernisierungen durch landeseigene Wohnungsunternehmen sozialverträglicher sind als jene durch private Eigentümerinnen (N7). 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. Welche konkreten Auswirkungen dies auf eine Hausgemeinschaft hat, wird am nachfolgenden Beispiel der Pestalozzistraße 4 deutlich.

7. Die Pestalozzistraße 4: Vom Pilothaus zum Problemfall

Der Altbau in der Pestalozzistraße 4 wurde im Jahr 1908 in Hufeisenform erbaut und befand sich über einen langen Zeitraum in einem desolaten Zustand. Notwendige Instandsetzungsarbeiten wurden nach der Übertragung des Altbaus an die Gesobau im Jahr 2001 nur durchgeführt, wenn die Mängel eine ernsthafte gesundheitliche Gefährdung darstellten (vgl. Interview GW). Einige Wohnungen sind aufgrund von aufsteigender Feuchtigkeit und Schimmel beziehungsweise Hausschwamm baupolizeilich gesperrt. Gleiches gilt für große Teile des Kellers. Entsprechend waren viele Wohnungen bei der Ankündigung der energetischen Modernisierung im Dezember 2012 leergezogen. Die Gesobau bezeichnet die Pestalozzistraße 4 als Pilothaus. So wurde hier die Sozialplanung erstmals durchgeführt. Die Bewohnerinnen begrüßten zunächst die Instandsetzung, lehnen aber die weitreichende energetische Modernisierung des Altbaus entschieden ab. Die übergroße Mehrheit der Bewohnerinnen hat die Maßnahmen deshalb nach der Ankündigung 2012 zunächst nicht geduldet. Sie protestierten stattdessen gegen die energetische Modernisierung und luden Lokalpolitikerinnen zu einer Besichtigung ein und forderten Sozialverträglichkeit ein. Dies beinhaltet die Begrenzung der Miete bei der Höhe der Vergleichsmiete, eine fünfjährige Mietpreisgarantie, die Reduzierung des Umfangs der Modernisierung, angemessene Sozialregelungen und mehr Mieterinnenmitsprache. Momentan ist der Altbau etwa zur Hälfte modernisiert. Die Gesobau verklagt aktuell vier Mietparteien im rechten Vorderhaus auf Duldung der Maßnahmen. Diese sehen in der Pestalozzistraße 4 die Dämmung der Fassade, der Kellerdecke und des Dachgeschosses mit Styropor, den Einbau von Isolierglasfenstern, die Neugestaltung des Hofes, die Trockenlegung der Keller, die Erneuerung der Stränge und den Einbau einer zentralen Heizungsanlage vor. Zudem werden die Bäder erneuert und die Wohnungen zum Teil grundrissverändert. Eine derart umfassende Modernisierung geht nicht ohne Spuren an den Mieterinnen vorbei. Dank der engagierten Mietgemeinschaft in der Pestalozzistraße 4 gibt es eine detaillierte Übersicht zu der Einkommenssituation und dem Verbleib der Bewohnerinnen seit der Ankündigung der energetischen Modernisierung. Die Verdrängung von Bestandsmieterinnen lässt sich so am Pilothaus der Gesobau AG in der folgenden tabellarischen Aufstellung über einen Zeitraum von Dezember 2012 bis August 2015 genau nachvollziehen.

Person	Whg	Einkommenssituation	Verbleib nach Anündigung der energet. Modernisierung	Unterzeichnung Mod.-Vereinbar.
Vorderhaus links				
Herr S. 3 Zimmer, 89 m ²	3.OG	voll berufstätig, finanzieller Härtefall	2014 in die alte Whg. zurückgezogen, die Whg. nach Mod. mit gravierenden Mängeln übergeben bekommen	ja
Herr H. 2 Zimmer, 80 m ²	3.OG	voll berufstätig, kein Härtefall	wohl zurückgezogen in alte Wohnung nach Zwischenumsetzung	ja
Herr H. 3 Zimmer, 80 m ²	2.OG	voll berufstätig, finanzieller Härtefall	mit Kappung auf 30% des Einkommens ins Hinterhaus umgezogen, Verkleinerung auf 68 m ²	ja
Frau P. & Kind 3 Zimmer, 89 m ²	2.OG	sozialer Härtefall	nach Trennung von Partner Verkleinerung der Whg. im Altbau zugestimmt, gesamte Modernisierung im Altbau verblieben	ja
Frau M. & Kind 3 Zimmer, 80 m ²	1.OG	voll berufstätig, finanzieller Härtefall	während der Modernisierung teilweise in der Whg. verblieben, Klageverfahren u.a. wg. Nichteinhaltung der 30%-Mietkappung	nein
Frau E. & Herr E. 3 Zimmer, 89 m ²	1.OG	verrentet, kein Härtefall	in Breite Straße in saniertes Objekt der Gesobau gezogen, neuer Mietvertrag	-
<i>Gesamtes Erdgeschoss ist baupolizeilich gesperrt</i>				
Vorderhaus rechts				
Frau N. & 2 Kinder 3 Zimmer, 80 m ²	3.OG	voll berufstätig, kein Härtefall	Auszug aufgrund der Modernisierung in sanierte Gesobau-Whg. in Dolomitenviertel	-
Frau R. & Kind 3 Zimmer, 80 m ²	3.OG	voll berufstätig, kein Härtefall	Auszug aufgrund der Modernisierung, Verbleib unklar	nein
Frau H. & Herr H. & 2 Kinder 3 Zimmer, 80 m ²	2.OG	beide voll berufstätig, kein Härtefall	in Duldungsklage, bewirkten Urteil beim Amtsgericht, wonach Sanierung auch für Mieter wirtschaftlich sein muss	nein
Herr B. & Frau N. & 2 Kinder, 3 Zimmer, 80 m ²	2.OG	beide voll berufstätig, kein Härtefall	In Duldungsklage	nein

Person	Whg	Einkommenssituation	Verbleib nach Anündigung der energet. Modernisierung	Unterzeichnung Mod.-Vereinbar.
Frau R. & Herr T., 3 Zimmer, 80 m ²	1.OG	beide voll berufstätig, kein Härtefall	In Duldungsklage	nein
Frau M. & Herr H., 3 Zimmer, 89 m ²	1.OG	beide voll berufstätig, kein Härtefall	In Duldungsklage	nein
Frau P., 2 Zimmer, 56 m ²	EG	Früh-Rentner, gesundheitlicher Härtefall	Auszug aufgrund der Modernisierung in sanierte Gesobau-Whg. in Heinersdorf, neuer Mietvertrag	ja
Frau H. & Herr H. & 1 Kind 3 Zimmer, 80 m ²	EG	beide voll berufstätig, kein Härtefall	Ummzug in Vorderhaus, waren lange in Zwischenumsetzung	ja
Hinterhaus links				
Herr W., 3 Zimmer, 60 m ²	3.OG	berufstätig, finanzieller Härtefall	Auszug aufgrund der Modernisierung in sanierte Gesobau-Whg. in Dolomitenviertel	-
Herr M., 2 Zimmer, 48 m ²	3.OG	berufstätig, bald finanzieller Härtefall	Auszug aufgrund der Modernisierung in sanierte Gesobau-Whg. in Crusemarkstraße	-
Herr P., 2 Zimmer,	3.OG	berufstätig, Kein Härtefall	-	ja
Frau R., 2 Zimmer, 49 m ²	2.OG	ALG II, finanzieller Härtefall	war zwischenumgesetzt in Florapromenade 21	ja
Herr M., 2 Zimmer	2.OG	-	war in Zwischenumsetzung, Möbel in der Wohnung gelassen	ja
Herr W., 2 Zimmer	2.OG	Studierender, Kein Härtefall	wohl zurückgezogen in alte Wohnung nach Zwischenumsetzung	ja
Frau G., 2 Zimmer	1.OG	Frührentner, finanzieller Härtefall	Auszug aufgrund der Modernisierung in sanierte Gesobau-Whg. mit 1,5 Zimmern in Dolomitenviertel (48 m ² für 417 Euro), in Grundsicherung	ja
Frau M.	1.OG	voll berufstätig,	wohl zurückgezogen in alte Wohnung nach Zwischenumsetzung	ja

Person	Whg	Einkommenssituation	Verbleib nach Anündigung der energetischen Modernisierung	Unterzeichnung Mod.-Vereinbar.
2 Zimmer		kein Härtefall		
unbekannt, 1 Zimmer	1.OG	voll berufstätig, kein Härtefall	vor Modernisierungsankündigung ausgezogen, aktuell keine Gesobau-Whg.	-
<i>Gesamtes Erdgeschoss ist baupolizeilich gesperrt</i>				
Hinterhaus rechts				
Frau B. 2 Zimmer, 54 m ²	3.OG	berufstätig, finanzieller Härtefall	verlor Duldungsklage, endgültig umgesetzt aufgrund der Modernisierung in sanierte Gesobau-Whg. in Dolomitenviertel	nein
Frau H. & Herr C. 2 Zimmer, 48 m ²	3.OG	berufstätig, kein Härtefall	Auszug aufgrund der Modernisierung in sanierte Gesobau-Whg. in Kissingenviertel	-
Frau W. 2 Zimmer, 68 m ²	3.OG	ALG II, finanzieller Härtefall	Zwischenumsetzung in Florapromenade 21, verhandelt Rückzug	ja
Frau P. & Herr P. 2 Zimmer, 68 m ²	2.OG	verrentet + berufstätig, finanzieller Härtefall	Auszug aufgrund der Modernisierung in sanierte Gesobau-Whg. in Weißensee	
Frau K. 2 Zimmer, 48 m ²	2.OG	schwerkrank	vor Modernisierungsankündigung ausgezogen, aktuell keine Gesobau-Whg.	nein
Leerstand Herr D.-B. 2 Zimmer, 48 m ²	2.OG 1.OG	- verrentet, finanzieller Härtefall	- Auszug aufgrund der Modernisierung in sanierte Gesobau-Whg. in Mühlenstr. 82 (43m ² für 420 Euro)	- -
Herr W. 2 Zimmer, 54 m ²	1.OG	schwerkrank, gesundheitlicher Härtefall	endgültig umgesetzt aufgrund der Modernisierung in sanierte Gesobau-Whg. in Mühlenstraße	ja
unbekannt Leerstand unbekannt	1.OG EG EG	berufstätig, kein Härtefall - -	Auszug vor Modernisierung, weiterhin in Gesobau-Whg. baupolizeilich gesperrt endgültig umgesetzt aufgrund der Modernisierung in sanierte Gesobau-Whg. in Neumannstraße	- - ja
unbekannt	EG	-	Aufgrund der Modernisierung ausgezogen, Verbleib unklar	ja

In der Pestalozzistraße 4 lebten bei Ankündigung der energetischen Modernisierung 33 Mietparteien. Die meisten Personen lebten allein. Es gab 7 Familien mit Kindern, wovon zwei alleinerziehende Frauen waren. Zudem gab es 7 Paare ohne Kind. Von den ursprünglichen Hausparteien sind weniger als die Hälfte erhalten geblieben. Die Hausgemeinschaft hat sich weitgehend aufgelöst. Es konnte nur eine Mietpartei – auch während der Modernisierung – in der eigenen Wohnung verbleiben. Von den 12 Verbliebenen konnten 5 in ihre ehemalige Wohnung, nachdem sie in einer anderen Gesobau-Wohnung in der Bauphase wohnten, zurückkehren. Drei Mieterinnen zogen innerhalb des Altbaus um. Hinzukommen noch vier Mieterinnen, die von der Gesobau AG auf Duldung der Modernisierung des derzeit noch unsanierten rechten Vorderhauses verklagt werden. Ob sie in ihren Wohnungen verbleiben können, hängt maßgeblich vom Ausgang der Klagen ab. Die Verdrängungsrate von 51 Prozent könnte somit weiter steigen. Von den 17 Mieterinnen, deren Wohnungen durch die Gesobau leergezogen werden konnten, sind 3 in der Übergangswohnung verblieben. Aus ihrer Zwischenumsetzung wurde eine Endumsetzung. Besonders die langen Bauphasen und hohen Mieten nach der energetischen Modernisierung haben dazu beigetragen. Die meisten Mieterinnen, die verdrängt wurden, wohnen weiterhin in Wohnungen der Gesobau AG. So sind 11 Mietparteien nun im Gründerviertel in Weißensee, dem Dolomitenviertel oder dem Kissingenviertel im südlichen Pankow. Keine der Mieterinnen wohnt somit in Laufdistanz zum Altbau in der Pestalozzistraße 4. Einige dieser Mieterinnen haben sich positiv über die Konditionen in ihrem neuen Mietvertrag geäußert. Drei ehemalige Mieterinnen haben sich gegen die Wohnungsangebote der Gesobau AG entschieden. Ob sie weiterhin in Pankow wohnen, ist nicht bekannt. Zudem ist in zwei Fällen der Verbleib der Mieterinnen gänzlich unbekannt. Eine besondere Bedeutung kommt der Anerkennung der finanziellen beziehungsweise gesundheitlichen Härte zu. So handelt es sich bei der Mehrheit der Verbliebenen um Personen mit Härtefall. Außerdem sind viele Mieterinnen, die nun in anderen Gesobau-Häusern wohnen, in einer Härtefall-Situation. Die Forderung des Mieterprotests zur Absicherung der bedürftigsten Mieterinnen scheint somit erfolgreich gewesen zu sein. Dahingegen ist die Situation von Familien mit Kindern prekär: Sie mussten ausziehen oder befinden sich in Duldungsklage mit der Gesobau AG. Die große Ablehnung der Modernisierung scheint nach der Aussicht auf das Sozialplanverfahren abgenommen zu haben, so haben 16 Mieterinnen unterzeichnet. (vgl. Mieterberatung Prenzlauer Berg 2014)

8. Die Rolle des Immobilienmarkts: Modernisierungsverläufe in Pankow

Bei der Analyse der energetischen Modernisierungen in Pankow stellte sich heraus, dass dem Immobilienmarkt eine entscheidende Rolle zukommt. So entscheiden die zukünftigen Verwertungsmöglichkeiten der Immobilie über die Höhe der Investitionen und entsprechend den Grad der energetischen Modernisierung. Es ist kaum verwunderlich, dass die beiden aktuellen Negativbeispiele in der Verdrängung von Bestandsmieterinnen durch energetische Modernisierung in der Kopenhagener Straße 46 und der Wisbyer Straße 6 im Ortsteil Prenzlauer Berg liegen. Dort sind die erzielbaren Quadratmeterpreise bei Verkauf von Altbautwohnungen deutlich höher als im nördlicheren Pankow. Eine energetische Modernisierung orientiert sich maßgeblich an der künftigen Verwertung des Hauses durch die Eigentümerin. Oftmals wird die energetische Modernisierung von einer Umwandlung der Wohnungen in Privateigentum begleitet. Die Modernisierung dient in diesem Zusammenhang vor allem der ästhetischen Aufwertung der Immobilie für den Verkauf. In Pankow lassen sich drei unterschiedliche Modernisierungsverläufe entsprechend ihrer Ziele zur Verwertung der Altbauten und der Sozialverträglichkeit nach Auswertung der 12 Interviews charakterisieren.

1. Die Komplett-Sanierung mit anschließender Umwandlung

Das Hauptziel dieser Sanierungsverfahren ist die umfängliche Aufwertung zur Verwertung der Immobilie. Entsprechend wird das gesamte Repertoire der energetischen Modernisierungsmaßnahmen angewendet. Eine hohe Investitionssumme sichert durch die elfprozentige Umlegung eine hohe Mietsteigerung, die zur Verdrängung von fast allen Bestandsmieterinnen führt. Zudem kommt es zum Einsatz von zahlreichen Entmietungsstrategien. Am Ende der umfänglichen Modernisierung steht der Verkauf der Wohnungen. Beispiele für diesen Modernisierungsverlauf sind die Kopenhagener Straße 46, die Wisbyer Straße 6 und die Gleimstraße 52, die alle im Ortsteil Prenzlauer Berg liegen. Am Ende der energetischen Modernisierung lag der Altmieterrinnenanteil bei unter 10 Prozent. Das Vorgehen ist vergleichbar mit jenem von Exit-Saniererinnen, wobei es um das Instrument der energetischen Modernisierung ergänzt wird.

2. Die Vorbereitende Modernisierung mit potenzieller Umwandlung

Dieses Modernisierungsverfahren dient mehrheitlich der Vorbereitung eines Verkaufes, der in der näheren Zukunft geplant ist. Entsprechend werden vor allem kosmetische Maßnahmen vorgenommen, die den Wert der Immobilie steigern. Insbesondere Fassadenarbeiten zählen hierzu. Die Immobilien befinden sich vor allem in Lagen, die auf eine deutliche Boden- und Immobilienwertsteigerung in der Zukunft schließen lassen. Ein Beispiel ist der Altbau in der Meyerbeerstraße 52/54. Das Verdrängungspotenzial bei diesen energetischen Modernisierungen ist geringer als bei Komplett-Sanierungen mit energetischem Anteil.

3. Die Standard-Modernisierung ohne anschließende Umwandlung

Diesem Modernisierungsverlauf entsprechen die meisten Geobau-Projekte, da sie über ein standardisiertes Verfahren verfügen. Sie sind ähnlich der Komplett-Sanierung vergleichsweise umfangreich, beinhalten jedoch nicht alle anwendbaren Maßnahmen zur Steigerung der Miete. Sie unterscheidet sich zudem von den vorherigen Verläufen, da es nach dem Abschluss der Maßnahmen nicht zum Verkauf der Wohnungen kommt. Nichtsdestotrotz kann das Verdrängungspotenzial aufgrund von langen Bauphasen hoch sein.

Unter den untersuchten Altbauten befindet sich kein Modernisierungsverlauf mit hoher Investitionsrate und niedriger Verdrängungsrate. Es stellt sich die Frage, ob Verfahren realisierbar sind, die trotz umfänglicher Instandsetzung und energetischer Modernisierung eines Altbaus dessen Bestandsmieterinnen nicht verdrängen. Wie gelänge eine Warmmieten-neutrale, energetische Modernisierung eines Altbaus ohne Verdrängung der Mieterinnen? Es ist zu bezweifeln, ob dies aufgrund der hohen Modernisierungsumlage umsetzbar ist. Vielmehr muss die energetische Modernisierung von Altbauten neu definiert werden.

9. 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 für 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.

II. Tabellenverzeichnis

Tabelle	Seite	Tabellenbezeichnung	Quelle
Tab. 1	10	Hypothesen der Forschung	Eigene Darstellung
Tab. 2	15	Kontaktierte Mietparteien	Eigene Darstellung nach Erhebung
Tab. 3	18	Interviewte Mieterinnen	Eigene Darstellung
Tab. 4	44	Vergleich Rahmenvertrag	Eigene Darstellung nach Daten der Mieterberatung Prenzlauer Berg
Tab. 5	61-63	Pestalozzistraße 4: Veränderung der Hausgemeinschaft 2013-2015	Eigene Darstellung nach Daten des Pankower Mieterprotests

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 erforscht, 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 drei Jahren nachgezeichnet. Die Forschungsarbeit adressiert die Frage, inwiefern die energetische Modernisierung der Gentrifizierung in Altbauquartieren zuträglich ist und zur Transformation der Nachbarschaft beiträgt.

VERDRÄNGUNG DURCH ENERGETISCHE

MODERNISIERUNG IN BERLIN

THE DISPLACEMENT OF TENANTS BY
ENERGYRELATED MODERNIZATION IN BERLIN

CHRISTOPH SCHIEBE