

## Segregation - Partizipation - Gentrifikation: zur Bedeutung von kulturellem Kapital in der Stadterneuerung

Häußermann, Hartmut

Veröffentlichungsversion / Published Version

Sammelwerksbeitrag / collection article

**Zur Verfügung gestellt in Kooperation mit / provided in cooperation with:**

Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL)

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Häußermann, H. (2007). Segregation - Partizipation - Gentrifikation: zur Bedeutung von kulturellem Kapital in der Stadterneuerung. In J. S. Dangschat, & A. Hamedinger (Hrsg.), *Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen* (S. 161-181). Hannover: Verl. d. ARL. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-318932>

### Nutzungsbedingungen:

*Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.*

*Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.*

### Terms of use:

*This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.*

*By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.*

*Hartmut Häußermann*

## **Segregation – Partizipation – Gentrifikation. Zur Bedeutung von kulturellem Kapital in der Stadterneuerung**

S. 161 bis 181

Aus:

Jens S. Dangschat, Alexander Hamedinger (Hrsg.)

## **Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen**

Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL 230

Hannover 2007

Hartmut Häußermann

## **Segregation – Partizipation – Gentrifikation. Zur Bedeutung von kulturellem Kapital in der Stadterneuerung<sup>1</sup>**

### *Gliederung*

- 1 Stadterneuerung im Transformationsprozess
- 2 Eine spezifische „soziale Mischung“
- 3 Von Szene zu Szene
- 4 Das neue Sanierungsregime
- 5 Was ist neu an der Stadterneuerung?
- 6 Personengebundene Ressourcen
- 7 Umzugsbewegungen
- 8 Veränderungen im Bezirk Prenzlauer Berg
- 9 Erklärungen
- 10 Perspektiven: nach dem Ende der öffentlichen Förderung

Literatur

Die Periode starker staatlicher Regulation – in Deutschland seit den 1920ern bis in die 1970er-Jahre des 20. Jahrhunderts – war von dem Bemühen um eine keynesianische Steuerung der Wirtschaftsentwicklung und von einer zunehmenden Beteiligung der Lohnabhängigen am Wirtschaftsergebnis geprägt. Diese Periode wird heute als eine Epoche des ‚Fordismus‘ bezeichnet. Die Realeinkommen stiegen in der Bundesrepublik Deutschland bis zum Ende der 80er-Jahre kontinuierlich an. Die ‚Staatsquote‘ wurde erhöht, und die Sozialleistungen wurden verbessert. Zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung verwendete der Staat einen Großteil seines Budgets für den Ausbau und die Modernisierung der Infrastruktur, wobei die Stadterneuerung eine bedeutsame Rolle spielte. Der wachsende Wohlstand war begleitet von einem steigenden Verlangen nach ‚Demokratisierung‘ politischer Entscheidungsprozesse – besonders spektakulär und von vielen Bürgerinitiativen gefordert war die Mitbestimmung über Ziele und Verfahren der Stadterneuerung. Die zentrale Rolle, die der Staat im fordistischen Steuerungsmodell einnahm, spiegelte sich in der Organisation der Stadterneuerung – und daher richtete sich das Partizipationsbegehren vor allem gegen den Staat bzw. gegen die von ihm beauftragten Sanierungsträger (vgl. Häußermann, Holm, Zunzer 2002: 14 ff.).

In der postfordistischen Phase reduziert sich die Bedeutung des Staates als Zentrum der Organisation der Stadtentwicklung, Entscheidungen werden dezentralisiert und an nicht-staatliche Akteure delegiert. Gleichzeitig nimmt der staatliche Anteil an den finanziellen

---

<sup>1</sup> Eine frühere Fassung dieses Beitrages wurde in der Zeitschrift „Die alte Stadt“ (31. Jg., Heft 1) veröffentlicht.

Aufwendungen für die Stadterneuerung ab. Dies hat Konsequenzen für die Erreichung der Ziele der Stadterneuerung und für die Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung. Da der Schwerpunkt der Stadterneuerung seit der Wiedervereinigung eindeutig in die neuen Bundesländer verlagert wurde, sind bei der Betrachtung der „postfordistischen“ Praxis allerdings auch einige Besonderheiten zu beachten, die spezifisch beim Anpassungsprozess der vormals staatsozialistisch gesteuerten Städte auftreten. Im Folgenden sollen die Veränderungen in der Organisation der Stadterneuerung in „postfordistischen“ Zeiten am Beispiel Berlin-Prenzlauer Berg dargestellt werden.

## 1 Stadterneuerung im Transformationsprozess

Im Prozess der Stadterneuerung in den neuen Bundesländern überlagern sich verschiedene Entwicklungen, deren Effekte schwierig auseinanderzuhalten sind.

1. Man hatte es dort in der Regel mit Altbaugebieten zu tun (vgl. Schumann, Marcuse 1991), die sich im Jahr 1990 in einem Zustand des großflächigen Verfalls befanden, wie es ihn in den Städten im Westen Deutschlands nur selten gegeben hatte, als dort in den 60er-Jahren die große Welle der Stadtsanierung einsetzte.
2. Auch ohne stadtpolitischen Eingriff setzte in den ostdeutschen Altbaugebieten nach der Vereinigung eine große Veränderungsdynamik ein: Die Haushalte hatten – nach Einkommen unterschiedlich – nach 40 Jahren staatlicher Wohnungszuweisung nun die freie Wahl über ihren Wohnstandort, und sie machten davon auch frühzeitig Gebrauch – zumal das Angebot an Neubauwohnungen rasch wuchs.
3. Die Altbaubestände hatten in der Wohnungspolitik der DDR eine geringe Wertschätzung genossen. Bis zu den 80er-Jahren bestand die SED-Politik darin, diese Bestände vollkommen abzureißen und durch einen neuen ‚sozialistischen‘ Wohnungsbau zu ersetzen. Die Restitution von Privateigentum im Immobilienbereich (vgl. Dieser 1996; Reimann 2000), d. h. die Rückgabe von verstaatlichten Immobilienbeständen an die früheren Besitzer, führte in vielen Fällen zu konfliktreichen Auseinandersetzungen mit den Mietern, die bis zur Vereinigung nur eine sehr niedrige Miete bezahlt hatten und unkündbar waren.
4. Gleichzeitig differenzierten sich wegen des tief greifenden sozioökonomischen Wandels, der mit der politischen Transformation einherging, die sozialen Lagen der Bewohner stärker aus: Bewohner, die unter den neuen Bedingungen beruflich fest Fuß fassten, erlangten bisher nicht gekannte Entscheidungsmöglichkeiten über ihre eigenen Lebensumstände, während für andere aufgrund von Arbeitsplatzverlust und beruflicher Dequalifizierung ein Leben mit niedrigem Einkommen in einer Umwelt begann, die in zunehmendem Maße nach der Kaufkraft strukturiert wurde (vgl. Häußermann, Kapphan 2000).
5. Schließlich entstand mit dem „Systemwechsel“, der mit der Wiedervereinigung verbunden war, auch ein Machtkampf, der von einem Kulturkonflikt überlagert war. Mit der Ausweitung sämtlicher rechtlicher Regelungen aus den alten auf die neuen Bundesländer waren für alle Verfahren plötzlich „Wessis“ die Experten. Mit der Restitution von Privateigentum erlangten frühere Eigentümer, die aus der DDR nach Westdeutschland geflo-

hen waren, wieder die Verfügungsgewalt über ihre Immobilien. Wurden Mietshäuser verkauft, waren in der Regel Immobiliengesellschaften oder Eigentümergemeinschaften aus den alten Bundesländern die Käufer, die durch lukrative Steuervergünstigungen als Investoren angelockt worden waren. Mit den neuen Eigentümern wurden auch andere Vorstellungen über „zeitgemäßen“ Ausstattungsstandard und über die Ästhetik von Wohnungen und Gebäuden importiert. Zwar wurden die rasch einsetzenden Prozesse von Instandsetzung und Modernisierung von der überwiegenden Mehrheit der Bewohner begrüßt, aber die damit verbundenen Mieterhöhungen standen natürlich von Beginn an unter Kritik (vgl. Holm 2004). Da auf Mentalitäten und Gewohnheiten im Zuge des einsetzenden Investitionsbooms wenig Rücksicht genommen wurde, drückten Begriffe wie „Kolonisierung“, „Anschluss“ oder „westlicher Imperialismus“ eine offene oder untergründige Entfremdung gegenüber dem schnellen Wandel aus (vgl. Häußermann 2000; Rehberg 2000).

Nahezu alles, was vor 1989 bis zur Erstarrung stabil gewesen war, geriet in Bewegung (vgl. Häußermann 1996). Wie sich dies in einem innerstädtischen Altbaugbiet in Ostberlin auswirkte und welche Folgen dies für die soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hatte, ist Gegenstand der folgenden Darstellung. Das besondere Interesse dieses Beitrags richtet sich auf die neuen Formen der politischen Steuerung der Stadterneuerung, die sich insbesondere hinsichtlich der Trägerschaft von den bekannten Sanierungsprozessen in den alten Bundesländern unterschied. Leitende Fragestellung dabei ist, inwieweit es gelang, die doppelte Zielsetzung zu verwirklichen: einerseits einen Prozess der baulichen Erneuerung anzustoßen und gleichzeitig die soziale Zusammensetzung der Quartiersbevölkerung zu erhalten. Der folgenden Analyse liegen Fallstudien zugrunde, die im Berliner Bezirk Prenzlauer Berg<sup>2</sup> in einem Sanierungsgebiet durchgeführt wurden.<sup>3</sup>

## 2 Eine spezifische „soziale Mischung“

Hinsichtlich des Erhalts der „sozialen Zusammensetzung“ der Wohnbevölkerung war die Stadterneuerung im Bezirk Prenzlauer Berg vor eine neue Aufgabe gestellt: Anders als in den Sanierungsgebieten in den alten Bundesländern gehörten die Bewohner sehr unterschiedlichen sozialen Schichten und verschiedenen kulturellen Milieus an. Während in den „klassischen“ (westdeutschen) Sanierungsgebieten überwiegend eine benachteiligte Schicht wohnte (Arme, Alte, Ausländer), war die Sozialstruktur in den Sanierungsgebieten des Bezirks Prenzlauer Berg heterogen. Das war ein Ergebnis der spezifischen Geschichte des Bezirks schon zu DDR-Zeiten, aber auch der damaligen administrativen Zuteilung von Wohnungen.

Bis 1990 waren in den Häusern nur die notwendigsten Instandhaltungen und nur in wenigen Ausnahmen Modernisierungsinvestitionen vorgenommen worden. Die meisten

<sup>2</sup> Seit dem Jahr 2001 ist der Bezirk Prenzlauer Berg durch eine Gebietsreform in Berlin Teil eines Großbezirks geworden, der aus der Zusammenlegung der Bezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg entstanden ist. Der Name für diesen neuen Bezirk lautet heute Pankow. Wir sprechen hier weiterhin vom „Bezirk Prenzlauer Berg“, weil dies die korrekte Bezeichnung zum Zeitpunkt der empirischen Untersuchung war.

<sup>3</sup> Dieser Beitrag fußt auf dem Bericht über das von der Deutschen Forschungsgemeinschaft (DFG) geförderte Projekt, an dem Andrej Holm und Daniela Zunzer mitgearbeitet haben und der unter dem Titel „Stadterneuerung in der Berliner Republik“ veröffentlicht worden ist (vgl. Häußermann, Holm, Zunzer 2002).

Wohnungen hatten zum Zeitpunkt der Vereinigung noch Einzelofenheizung, kein Bad und häufig nur eine Toilette im Treppenhaus für mehrere Mietparteien gemeinsam. Viele Bewohnerinnen und Bewohner hatten mit den geringen Mitteln, die ihnen in der zentral gelenkten Planwirtschaft der DDR zur Verfügung standen, versucht, die Wohnqualität zu erhöhen, indem sie Gasöfen einbauten, die durch die Außenwand entlüftet wurden. Auch wurden irgendwo in der Wohnung Badewannen oder in der Küche Duschkabinen aufgestellt, jedoch waren solche Ausstattungsgegenstände nur einer Minderheit zugänglich.

Aufgrund dieser Situation war es zur DDR-Zeit wenig erstrebenswert, in einem Altbau zu wohnen. Die Möglichkeit angeboten zu bekommen, in eine Neubauwohnung in eine der großen Plattenbausiedlungen am Stadtrand umzuziehen, galt als erstrebenswertes Privileg. Vor allem junge Familien mit Kindern kamen bevorzugt in diesen Genuss. Da jedoch bis zum Ende der DDR die Nachfrage das Angebot bei weitem überstieg, mussten viele, die eigentlich lieber umgezogen wären, in den Altbaugebieten wohnen bleiben. „Unfreiwillige“ Bewohner/innen gab es aber auch noch aus anderen Gründen: Wer z.B. einen Ausreiseantrag gestellt hatte, konnte sich jeden Gedanken an eine Neubauwohnung aus dem Kopf schlagen. Auch alten Leuten und so genannten Asozialen („Assis“), z.B. „Arbeitsverweigerern“ oder Alkoholkranken, wurde die Möglichkeit eines Umzugs dauerhaft verweigert. Damit wurden ‚soziale Probleme‘ von den Neubaugebieten ferngehalten (vgl. Hannemann 1996).

Andererseits aber entwickelte sich in den Altbaugebieten auch ein spezifisches Milieu aus solchen Bewohnerinnen und Bewohnern, die das Wohnen in einem Plattenbau ablehnten und/oder die eine oppositionelle Haltung zum SED-System eingenommen hatten, oder die aufgrund künstlerischer Neigungen oder sonstiger Unangepasstheit das Leben in einem Gebiet vorzogen, in dem politische Nonkonformität nicht so stark sanktioniert wurde. Da die Altbaugebiete auf Abbruch standen, entwickelten sich Teile von Prenzlauer Berg im sozialräumlichen System der Stadt zu Nischen, in denen neben alternativen Milieus auch „Normalfamilien“, alte Leute, Künstler, Lebenskünstler und Ausgegrenzte lebten (Kil 1992; 1996).

Da etwa 20% der Altbauwohnungen leer standen, weil sie für unbewohnbar erklärt worden waren, konnten Wohnungen auch ohne Zuweisung durch die Kommunale Wohnungsverwaltung bezogen werden. Man stellte einfach seine Sachen in eine solche Wohnung, stellte die Bewohnbarkeit notdürftig her und meldete sich nach einiger Zeit bei der Kommunalen Wohnungsverwaltung an (vgl. Felsmann, Gröschner 1999).

Für politische Dissidenten/innen oder kulturelle Abweichler aus der DDR-Provinz wurde der Bezirk Prenzlauer Berg ein Ort, den man bewusst ansteuerte, wenn man dem „genormten Alltag“ der DDR entgehen wollte. Es gab Dichterlesungen und Liederabende in Privatwohnungen, auch Kneipen dienten als Treffpunkte der lokalen „Szene“.

### 3 Von Szene zu Szene

Nach dem Fall der Mauer traten aus diesem heterogenen Milieu zahlreiche politische und kulturelle Aktivitäten ans Licht der Öffentlichkeit. Prenzlauer Berg wurde damit zu einem Zentrum der kulturellen Befreiung und politischen Öffnung, woraus sich rasch eine bunte und provokative Öffentlichkeit entwickelte. In vielen leer stehenden Ladenlokalen wurden

provisorische Cafés und Kneipen eröffnet, in ungenutzten Gewerberäumen etablierten sich Clubs, in denen Literaten, Liedermacher und Musikgruppen nun öffentlich auftreten konnten. Ungenutzte Räume weckten die Phantasie der von der politischen Öffnung animierten Bewohner/innen, anarchische Kunstinszenierungen in Hinterhöfen zogen überlokale Aufmerksamkeit auf sich.

Dieses Milieu wandelte sich in den zehn Jahren nach der Vereinigung zweimal. Gleich nach dem Fall der Mauer setzte eine Umzugsmobilität innerhalb der Stadt von Ost nach West und von West nach Ost ein: Bewohner/innen, die schon länger einen Ausreiseantrag gestellt hatten und im Bezirk Prenzlauer Berg gleichsam auf gepackten Koffern wohnten, nutzten sofort die Chance, auszureisen. In umgekehrter Richtung zogen zahlreiche Studierende wegen der extrem niedrigen Wohnungsmieten in leer stehende Altbauwohnungen, aber auch Angehörige von linksradikalen Gruppen und Hausbesetzern aus Westberlin nahmen die Chance wahr, Wohnungen und Häuser zu beziehen, für die sich in der Übergangszeit niemand interessierte.

Das neue politische Milieu machte insbesondere durch Veranstaltungen zur Walpurgisnacht und Demonstrationen am 1. Mai auf sich aufmerksam. In den Jahren 1996 und 1997 wurde das Quartier um den Kollwitzplatz im Anschluss an solche Demos zum Schauplatz von Auseinandersetzungen zwischen gewaltbereiten Demonstranten und der Polizei, die jeweils in regelrechten Straßenschlachten mit erheblichen Zerstörungen im Quartier kulminierten. Der „Kampf gegen Luxusmodernisierung und Vertreibung“ wurde dabei regelmäßig als Legitimation für diesen „Widerstand“ bemüht.

Nach der Wende wurde mit der Restitution von Privateigentum bei Immobilien auch der Wandel der Eigentümerstruktur eingeleitet (vgl. Glock, Häußermann, Keller 2001). Ab 1993/94, als in größerer Zahl private Eigentümer wieder das Verfügungsrecht über ihre Gebäude hatten, begann eine Welle von Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen, die rasch deutlich sichtbare Ergebnisse in restaurierten Fassaden und neuen Möglichkeiten für privates Gewerbe zeitigten. Um den Kollwitzplatz entwickelte sich eine überregional bekannt gewordene Gaststätten- und Kneipenszene. Angereizt durch die großzügigen Steuerersparnisse, die das Gesetz zur Förderung von Investitionen in den neuen Bundesländern bot, wurden von den Privateigentümern Modernisierungsinvestitionen vorgenommen, die zu erheblichen Mietsteigerungen führten.

Im Jahr 1994 erließ die Bezirksverwaltung zunächst im Gebiet Kollwitzplatz eine Sanierungssatzung, mit der die Erneuerungsinvestitionen koordiniert und auch kontrolliert werden sollten. Das zentrumsnah gelegene Gebiet hatte aufgrund seiner überregionalen Bekanntheit und seiner vollständig erhaltenen Gründerzeitstruktur rasch auch die Nachfrage von finanzkräftigeren Haushalten aus den westlichen Bezirken von Berlin und aus den alten Bundesländern angezogen. Im Bezirk Prenzlauer Berg findet sich das größte zusammenhängende Gründerzeitgebiet in Berlin, das zudem von den Bombardements der Alliierten im Zweiten Weltkrieg weitgehend verschont geblieben ist. Breite Straßen, in die an verschiedenen Stellen schon bei der Bebauung um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert Stadtplätze eingefügt worden waren, und eine geschlossene Bebauung haben dem Gebiet einen urbanen Charakter verliehen, der in der Folgezeit durch neue Investitionen und neue gewerbliche Aktivitäten eine neue Vitalität erlangen sollte.



Mit der baulichen Erneuerung setzte auch eine höhere Mobilität ein. Viele Mieterinnen und Mieter verließen aus eigener Entscheidung das Gebiet oder wurden durch den Modernisierungsprozess verdrängt, die alte Subkultur verlor immer mehr ihre Träger. Durch den Zuzug von Studierenden und finanziell Etablierten aus Westberlin und aus den westlichen Bundesländern begann sich ein neues Milieu zu entwickeln, das von vielen bereits früher ansässigen Bewohnern/innen als Entfremdung oder sogar Enteignung empfunden wurde. Die Bewohner/innen, die sich in der DDR wie die Eigentümer/innen ihrer Wohnungen fühlen konnten und die in der Subkultur auch Gefühle politischer Autonomie entwickelt hatten, mussten nun zusehen, wie sich nach und nach ein neues Verfügungsregime und eine neue, stark kommerziell geprägte Infrastruktur etablierten.

Mit fortschreitender Entscheidung über die Restitutionsanträge verschwanden die unkontrollierten und für spontane Nutzungen zugänglichen Nischen immer mehr. Durch die Mietgesetzgebung der Bundesregierung stiegen die Mieten auch in solchen Wohnungen, in denen keine neuen Investitionen vorgenommen worden waren, sodass die Räume für ‚wilde‘ Nutzungen und selbstbestimmte Projekte weitgehend mittelloser Aktivistinnen und Aktivisten zusehends enger wurden. In der Gegend um den Kollwitzplatz hat sich im Laufe der Zeit eine neue Gewerbestruktur etabliert, zu der neben Restaurants verschiedenen Niveaus auch Espresso- und Sushi-Bars, Musik-Kneipen, Einzelhandel für einen distinguierten Geschmack sowie Weinhandlungen und Trödeläden gehören. Da bereits zu DDR-Zeiten der gewerbliche Mittelstand ausgetrocknet und die kleinteilige Einzelhandelsstruktur zerstört worden war, bedeutet diese Entwicklung zwar nicht die Zerstörung einer lokalen Tradition, sie setzte jedoch deutliche Zeichen einer neuen Entwicklung. In den modernisierten Altbauten hat sich eine Gastronomie etabliert, die allein aufgrund ihres quantitativen Angebots auf eine überregionale Nachfrage angewiesen ist.

Anziehend wirkte der Bezirk vor allem auf Träger solcher Lebensstile, die „bürgerliche“ Bezirke wie Wilmersdorf oder Zehlendorf meiden, die etablierten modernisierten Altbaubestände von Charlottenburg und Schöneberg umgehen und eine Affinität zu den sozial immer noch heterogenen und von den Transformationsprozessen geschüttelten Quartieren im Ostteil haben. So hat sich in weiten Teilen des Bezirks Prenzlauer Berg inzwischen eine Mischung aus Ost und West ergeben, eine durchschnittlich sehr junge Bevölkerung mit vielen Kindern – und immer noch gibt es Orte, in denen unkonventionelle Kulturprojekte Raum finden.

Handelt es sich bei diesem Wandel um den inzwischen vielfach beschriebenen Prozess der *Gentrifikation*, der gekennzeichnet ist durch die Vertreibung bzw. Verdrängung einer einkommensschwachen Schicht durch den Zuzug neuer Bewohner mit höherem Einkommen? (Blasius, Dangschat 1990; Friedrichs, Kecskes 1996; Friedrichs 2000) Hat hier der wieder eingesetzte Kapitalismus mit dem gnadenlosen Wirken ökonomischer Mechanismen eine spezifisch ostdeutsche Kiezkultur zerstört? Wie hat die Politik reagiert, welchen Schutz konnte sie den Bewohnern/innen bieten? Wie hat sich die „soziale Zusammensetzung“ verändert?

Die politische Steuerung stand nach der Wende vor einer fast unlösbar erscheinenden Aufgabe: Sie musste dafür sorgen, dass die Altbauten vor dem Verfall bewahrt, möglichst nach historischen Vorbildern rekonstruiert und die Wohnverhältnisse auf ein modernes



Niveau angehoben wurden – und sollte gleichzeitig dafür sorgen, dass Bewohner/innen nicht vertrieben oder verdrängt wurden, dass also die Gebietsbevölkerung vor den negativen Konsequenzen einer ökonomisch aufwendigen Erneuerung in Schutz genommen wird. Ob und wie dies gelang, soll im Folgenden diskutiert werden.

#### 4 Das neue Sanierungsregime

Die Stadterneuerungspolitik hatte in den alten Bundesländern mit dem Städtebauförderungsgesetz von 1971 einen gesetzlichen Rahmen erhalten. Die Praxis der Stadterneuerung hat sich seit dieser Zeit allerdings erheblich gewandelt. War sie zunächst vor allem eine zentralistisch organisierte und staatlich finanzierte Veranstaltung zur rigorosen Durchsetzung einer Modernisierung der Stadtstruktur (Flächensanierung), so machte sie bereits seit Mitte der 70er-Jahre einen Wandel zu einer eher behutsam vorgehenden, stärker dezentral organisierten Strategie durch, die allerdings immer noch vorwiegend aus den öffentlichen Haushalten finanziert wurde (vgl. Bohne, Zint 1989). Da Eingriffe in die Altbaugebiete stets von mehr oder weniger heftigen Konflikten zwischen den Strategen der Erneuerung und den Bewohnern begleitet waren, wurde mit verschiedenen Formen der „Betroffenenbeteiligung“ bzw. „Bürgermitbestimmung“ experimentiert, die nicht nur helfen sollten, die Folgen der Erneuerung sozialverträglich zu gestalten, sondern auch erhebliche Mitbestimmungsmöglichkeiten beinhalteten (vgl. Hetzer 2000).

Nach der Vereinigung war die Stadterneuerungspolitik in den ostdeutschen Städten mit einer neuen Situation konfrontiert: Der Umfang des erneuerungsbedürftigen Altbaubestandes war sehr groß und der Zustand der Häuser und Wohnungen verlangte rasches Handeln. Gleichzeitig aber war der Staat durch den ökonomischen Strukturwandel und durch die Kosten der Vereinigung in eine Finanznot geraten, die eine Fortsetzung der „alten“, vor allem staatlich finanzierten Stadterneuerungspolitik unmöglich erscheinen ließ. So mussten sich alle beteiligten Akteure von Anfang an darauf einstellen, dass neue Finanzierungsquellen erschlossen werden mussten. Wie im gesamten Wohnungsbau in den neuen Bundesländern wurden deshalb auch für die Altbaumodernisierung steuerliche Anreize für private Investitionen geschaffen. Damit war ein Wandel auch in der Organisations- und Entscheidungsstruktur beim Sanierungsprozess notwendig.

Die Veränderungen markieren einen Wandel von einem fordistischen zu einem postfordistischen Regime. Das „alte“ Stadterneuerungsregime kann aus folgenden Gründen „fordistisch“ genannt werden: Der Staat verfolgte ein Modernisierungsziel, mit dem „rückständige Viertel“ einerseits funktional in den Prozess einer dynamisch wachsenden Stadt einbezogen werden sollten, andererseits sollten dadurch die Bewohner keine gravierenden Nachteile erfahren, sondern durch eine Reihe von begleitenden Maßnahmen auf diesem Modernisierungspfad begleitet werden. Bürgerbeteiligungsverfahren und Sozialplanung waren dafür die Instrumente. Der Staat trat als zentraler Akteur mit wohlfahrtsstaatlicher Absicht auf, und er war auch der zentrale Partner für die Lösung der auftretenden Konflikte (vgl. Bodenschatz, Heise, Korfmacher 1983). Im postfordistischen Regime ändert sich die Rolle des Staates. Er verabschiedet sich von der Funktion des zentralen Akteurs, der für Planung, Durchführung, Finanzierung und Konfliktregelung gesorgt hatte, und zieht sich auf die Rolle eines Anregers, Moderators und Kontrolleurs zurück. Die privaten Eigentü-

mer werden zu den zentralen Akteuren, bei denen die Entscheidung über das Ob, Wann und Wie der baulichen Erneuerung liegt, und die sich auch mit den Bewohnerinnen und Bewohnern über diese Fragen auseinandersetzen müssen.

Das Instrumentarium, das die öffentliche Verwaltung einsetzt, besteht überwiegend aus rechtlichen Regelungen, mit denen das Investitionsverhalten der privaten Eigentümer im Sinne der Sanierungsziele beeinflusst werden soll. Private Investitionen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse in Mietshäusern werden vorgenommen, wenn sie eine Rendite versprechen. Da das notwendige Investitionsvolumen als sehr hoch, die Zahlungsfähigkeit der Bewohner aber als ziemlich niedrig eingeschätzt wurde, wurden, um die Investitionsstätigkeit rasch in Gang zu bringen, bereits 1990 im Gesetz zur Förderung von Investitionen in den neuen Bundesländern sehr weitgehende Abschreibungsmöglichkeiten eingeführt, durch die Verluste bei Vermietung und Verpachtung mit anderen Einnahmen gegengerechnet werden konnten. Damit wurden Reduktionen bei der Einkommensteuer in erheblichem Umfang möglich – natürlich nur bei Personen, die auch hohe Steuerzahlungen hätten leisten müssen.

Diese Regelung hatte einen weitreichenden Eigentümerwechsel in den ostdeutschen Altbaugebieten zur Folge. Nahezu alle Altbauten hatten bis 1990 unter staatlicher Verwaltung gestanden. Diejenigen Gebäude, die sich rechtlich noch in der Hand von privaten Eigentümern befanden, wurden rasch an diese zurückgegeben. Im Übrigen konnten – zurückreichend bis zum 10. Januar 1933 – die früheren Eigentümer einen Antrag auf „Restitution“ ihres Eigentums stellen, wenn dieses ohne formelles Enteignungsverfahren in „Volkseigentum“ überführt worden war bzw. wenn sie unter Zwang unter Wert hatten verkaufen müssen. Dies war bei jüdischen Eigentümern in der NS-Zeit die Regel und bei „Republikflüchtlingen“ zur DDR-Zeit ebenfalls oft der Fall. Die früheren Eigentümer boten ihr wiedergewonnenes Hauseigentum dann in der Regel zum Verkauf an, wobei sie bis zur Mitte der 90er-Jahre erhebliche Preise erzielten, weil die Aufkäufer/innen auf erhebliche Wertzuwächse spekulierten. Da Investitionen durch das Fördergebietsgesetz großzügig über Steuerersparnisse subventioniert wurden, sammelten Developer bzw. gewerbliche Investoren Kapitalanteile von solchen Geldgebern ein, die aufgrund ihres hohen Einkommens auch von der Steuerbefreiung besonders profitieren konnten; solche wohnten überwiegend im westlichen Teil Deutschlands. Die neuen Privateigentümer in den ostdeutschen Altbaugebieten kamen also überwiegend aus dem Westen – und sie waren an hohen Investitionen interessiert, weil dann ihr Steuervorteil umso höher ausfiel.

Das Sanierungsrecht, das ursprünglich für Quartiere entworfen worden war, in denen die Hauseigentümer keine Investitionen mehr vorgenommen und die Häuser hatten verfallen lassen, wandelte sich unter diesen Bedingungen zu einem Kontrollinstrument, mit dem die steuerlich angereizten Investitionen an die sozialen Ziele der kommunalen Stadterneuerungspolitik angepasst werden sollten. Intendiert wurde sozusagen ein „sozial domestizierter Investitionsboom“.

## 5 Was ist neu an der Stadterneuerung?

Das Ziel, die bauliche Erneuerung und den Erhalt der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung mit weniger öffentlichen Mitteln in einem größeren erneuerungsbedürftigen Bestand gleichzeitig und gleichrangig erreichen zu wollen, ist eine Gratwanderung zwischen erwünschter baulicher Aufwertung und unerwünschter Verdrängung der Bevölkerung. Dabei muss man zudem den unterschiedlichen Anforderungen und Vorstellungen einer heterogenen Bevölkerung gerecht werden, die nicht nur unterschiedliche Ansprüche, Bedürfnisse und Vorstellungen hinsichtlich Ausstattung und Standard der Wohnung hat bzw. haben kann, sondern auch über unterschiedliche Ressourcen finanzieller, sozialer und kultureller Art verfügt. Ökonomisch Schwächeren soll ein Verbleiben ermöglicht werden, aber gleichzeitig soll das Gebiet auch für die im Gebiet wohnenden ökonomisch stärkeren Bewohner, die höhere Erwartungen an die Ausstattung der Wohnungen hegen, attraktiv werden, um deren Wegzüge zu verhindern. Denn „soziale Mischung“ gilt bei der Stadtplanung als erstrebenswerte Eigenschaft von Altbaugebieten.

In den Berliner Sanierungsgebieten wurde dies mit einem Politik-Mix zu erreichen versucht. Nebeneinander wurden verschiedene Programme und rechtliche Instrumente eingesetzt:

1. Das Programm „*Soziale Stadterneuerung*“ bestand aus dem Angebot seitens des Senats, durch finanzielle Zuschüsse die Finanzierungskosten für die Eigentümer so weit zu senken, dass diese ihre Investition durch eine vergleichsweise niedrige Miete refinanzieren konnten. Ein Drittel der Kosten wurden vom Land als Zuschuss gedeckt, für ein weiteres Drittel zinsverbilligte Kredite gewährt, und das letzte Drittel musste von den Eigentümern über den Kreditmarkt oder aus Eigenkapitalmitteln finanziert werden. Im Gegenzug verlangte die Staatsseite eine Festschreibung der Miethöhe und ein Belegungsrecht für die Mietwohnungen für die Dauer der Laufzeit der Kredite (ca. 25 bis 30 Jahre). In den Häusern wurde durch eine von der Sanierungsverwaltung beauftragte „Mieterberatung“ ein Sozialplan aufgestellt, die Mieter hatten ein Mitbestimmungsrecht über Art und Umfang der Modernisierung, und ihnen wurden „Umsetzwohnungen“ für die Zeit der Bauarbeiten zur Verfügung gestellt. Sie hatten nach Abschluss der Arbeiten das Recht, entweder in der „Umsetzwohnung“ zu bleiben oder in ihre frühere, nunmehr modernisierte Wohnung zurückzukehren. Für die Mieter war es, wenn die Eigentümer die Aufnahme in das Programm „Soziale Stadterneuerung“ stellten, wie ein ‚Lottogewinn‘: Sie hatten großen Einfluss auf die Veränderungen, sie wurden umfangreich beraten und betreut. Sie erlebten die Vorteile (Bleiberecht, Mitbestimmung, Mietenfestlegung), die in den 70er- und 80er-Jahren im Rahmen der „fordistischen“ Stadterneuerung von den Oppositionsbewegungen in westdeutschen Städten erkämpft worden waren. Die meisten Eigentümer zögerten jedoch, einen solchen Kontrakt mit dem Staat einzugehen, weil sie für die Dauer von etwa drei Jahrzehnten ihren Einfluss auf die Belegung und auf die Mieten weitgehend verloren. Aber weder die Bewohner/innen noch die städtische Verwaltung konnte die Eigentümer zwingen, diesen Schritt zu gehen.
2. Das Programm „*Stadtweite Maßnahmen*“ war ein allgemeines Programm zur Förderung von Modernisierungsinvestitionen in der gesamten Stadt. Es beinhaltete standardisierte

Zuschüsse für Einzelmaßnahmen der Modernisierung. Aus der Beanspruchung solcher Mittel ergaben sich keine weiteren Verpflichtungen für die Eigentümer. Diese Förderung konnte von Eigentümern in Anspruch genommen werden, die nur eine moderate Modernisierung vornehmen wollten. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln aus den zuvor genannten Programmen finanziert wurden, werden als „freie Finanzierung“ oder „Privatmodernisierung“ bezeichnet. Sie nahmen aber in jedem Fall die Vorteile des im Folgenden beschriebenen dritten Instruments in Anspruch.

3. Das „Fördergebietsgesetz“ war von der Bundesregierung für das gesamte „Beitrittsgebiet“, also für die neuen Bundesländer inklusive Berlin-Ost geschaffen worden. Es ermöglichte eine steuerliche Abschreibung der gesamten Modernisierungsinvestitionen innerhalb von 10 Jahren. Dieser steuerliche Anreiz war an keinerlei Bedingungen geknüpft, sondern stellte einen Rechtsanspruch dar – also weder zeitlich noch räumlich waren solche Investitionen von der Stadtpolitik zu steuern. Dieser Anreiz wird besonders wirksam, wenn von Personen mit einem besonders hohen zu versteuernden Einkommen möglichst umfangreiche Investitionen vorgenommen werden – er regte also Investitionen an, die vor allem von der Absicht getragen waren, hohe Steuerzahlungen zu reduzieren.
4. Nach dem *Städtebauförderungsgesetz* sind sämtliche baulichen Maßnahmen in Sanierungsgebieten genehmigungspflichtig. Damit waren die Eigentümer in einem bestimmten Ausmaß gezwungen, ihre Investitionen mit der öffentlichen Verwaltung abzustimmen. Die Genehmigungen wurden von der Verwaltung davon abhängig gemacht, ob die Mieter den geplanten Maßnahmen durch ihre Unterschrift ihre Zustimmung gegeben hatten.
5. Die Stadtverwaltung machte nach der *Festlegung der Sanierungsgebiete* von der rechtlichen Möglichkeit Gebrauch, Obergrenzen für die Miete nach der Modernisierung zu bestimmen. Die Einhaltung der Mietobergrenzen wurde zur Voraussetzung für die Baugenehmigung gemacht (vgl. Tietzsch 1996; Geffers 1999).
6. In Sanierungsgebieten ist der Preis für Immobilienverkäufe genehmigungspflichtig. Dadurch sollte verhindert werden, dass Preise bezahlt werden, die nicht innerhalb des angezielten Niveaus der Mieten hätten refinanziert werden können.

Eine sozial angepasste Sanierung sollte also durch drei Interventionen sichergestellt werden:

- a) durch das Angebot öffentlicher Subventionen im Austausch gegen Mietfixierung und Belegungsrecht
- b) durch die Festlegung von Mietobergrenzen, um die finanzielle Belastung der Mieter nach der Modernisierung zu begrenzen und
- c) dadurch, dass die Genehmigung von baulichen Maßnahmen von schriftlichen Vereinbarungen zwischen Mietern und Eigentümern abhängig gemacht wurde, in denen Art und Umfang der baulichen Maßnahmen sowie die spätere Miethöhe festgelegt wurden.

Auf der Grundlage der durch staatliche Anreize geschaffenen Investitionsbereitschaft schien es zwar denkbar, soziale Sanierungsziele auch ohne oder mit einem nur geringen Angebot öffentlicher Fördermittel über Mietobergrenzen und die Durchführung von Sozialplanverfahren durchzusetzen. Als ein Teilverzicht auf die Umlage von Modernisierungsmaßnahmen stellen die Mietobergrenzen eine Art Teilhabe der Mieter an der Sonderabschreibung dar. Von der Eigentümerseite wurde ihre Rechtmäßigkeit immer angezweifelt. Ob sie zukünftig noch als Instrument zur Steuerung von Investitionen eingesetzt werden kann, ist inzwischen zweifelhaft geworden, denn im Jahr 2002 hatte die Klage eines Eigentümers gegen die Mietobergrenzen beim Verwaltungsgericht Erfolg. Der Bezirk hat dagegen Einspruch eingelegt, sodass das Urteil noch nicht rechtskräftig ist.

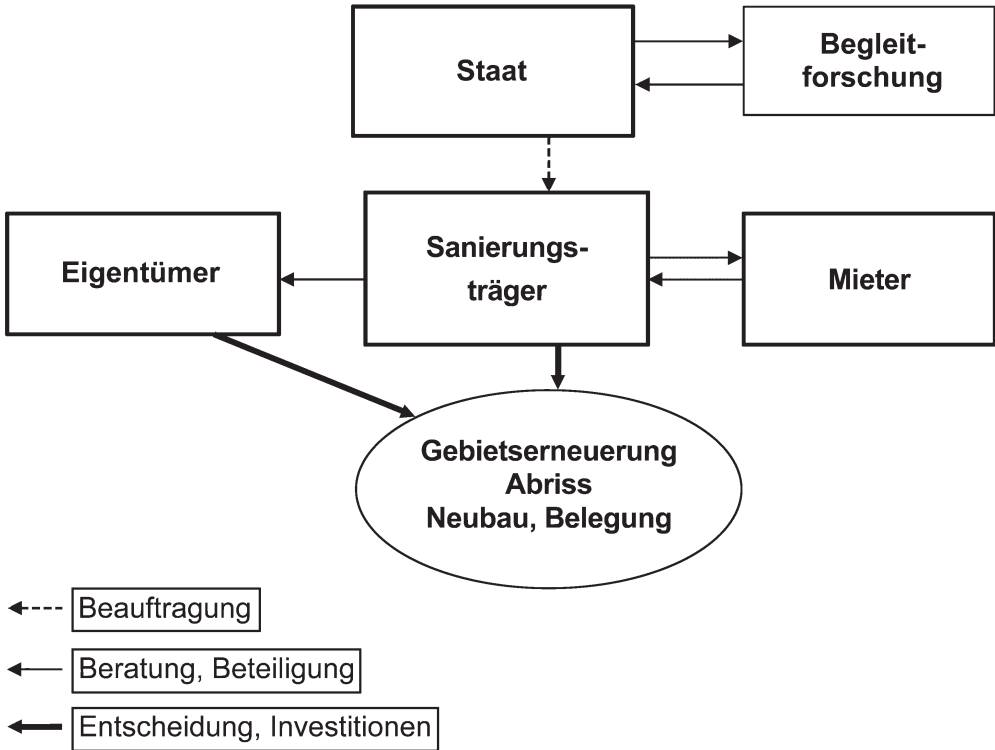
Der Wandel im Steuerungsmodus der Stadterneuerung von einer vor allem staatlich induzierten und gelenkten Strategie zu einer moderierenden, die Marktprozesse ausnutzenden Steuerung hatte eine Dezentrierung des Staates in diesem Prozess zur Folge. Der Staat investiert selbst nur noch in geringem Umfang und überlässt die Durchführung der Stadterneuerung weitgehend privaten Investoren. Anstelle eines zentral gelenkten, hierarchisch gesteuerten Modells wird ein Verhandlungssystem etabliert, das die Rahmenbedingungen für Entscheidungen von Eigentümern und Bewohnern setzt. Den Eigentümern werden Anreize zur Investition in Form von Steuernachlässen bzw. öffentlicher Förderung geboten. Nur bei umfangreicher direkter Bezuschussung müssen die privaten Eigentümer Verpflichtungen und Bindungen eingehen, die dem Ziel einer sozialverträglichen Erneuerung dienen, die indirekte Förderung dagegen ist mit keinerlei sozialen Verpflichtungen verbunden. Den Mietern werden durch das Genehmigungsverfahren Rechte zugesprochen, die sich aus der Zustimmung zu den Modernisierungsplänen des Eigentümers und damit auch zur Miethöhe nach Modernisierung ergeben – dadurch werden sie im Aushandlungsprozess „strategiefähig“. Zwischen Eigentümern und Mietern werden die konkreten Entscheidungen über die Modernisierung ausgehandelt. Diese müssen von staatlicher Seite genehmigt werden, wobei auf die Einhaltung der sozialen Ziele der Stadterneuerung geachtet wird.

Durch dieses Verhandlungssystem sind die kleinteiligen Entscheidungen zwischen Eigentümern und Mietern ins Zentrum des Erneuerungsprozesses gerückt (vgl. auch Selle 1996): In jedem Haus, ja in jeder Wohnung wird neu darüber entschieden, welches Erneuerungsniveau entsteht und ob sich die Mietpreise so entwickeln, dass die soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden kann. Während Zielformulierung und Durchführung der Stadterneuerung früher vollständig in der Kompetenz der staatlichen Steuerung lag (top-down), beschränkt sich die staatliche Rolle heute auf die Formulierung der Ziele, das Ergebnis entsteht dagegen durch eine Vielzahl von Einzelentscheidungen in einem dezentralen Aushandlungsprozess (bottom-up). „Sanierung“ besteht durch dieses Verfahren überwiegend in einer Modernisierung von Wohnungen, denn für das „Gebiet“, also für den öffentlichen Raum und die öffentliche Infrastruktur sind die privaten Eigentümer nicht zuständig. Dies ist Aufgabe des Sanierungsbeauftragten, der die öffentlichen Investitionen und die „Ordnungsmaßnahmen“ vorschlägt und koordiniert.

Neu ist die Ausweitung des in den umfassend geförderten Häusern vorgeschriebenen Sozialplanverfahrens auf die frei finanzierte Modernisierung. Im Unterschied zu den

Förderhäusern im Programm „Soziale Stadterneuerung“, wobei die Mieterberatung eine betreuende Funktion gegenüber den Mietern bis zum Abschluss der Baumaßnahmen einnimmt, geht es bei der frei finanzierten Modernisierung darum, im Rahmen einer sozialplanerischen Begleitung Einvernehmen zwischen Eigentümern und Mietern herzustellen. Die Beratungsangebote der Mieterberatung müssen von den Bewohnern in eine eigene Handlungsstrategie umgeleitet werden.

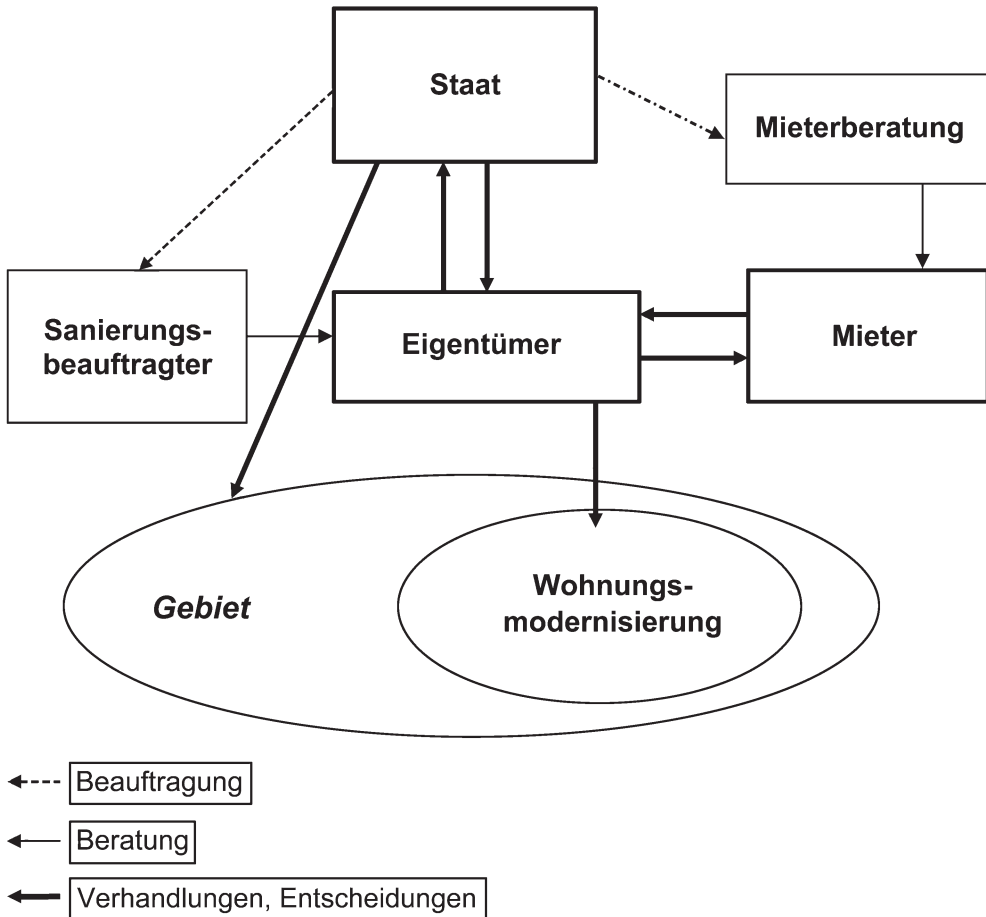
Abb. 1: Modell der „alten“ Stadterneuerung



In dieser Organisation nimmt der Staat bzw. die Stadt eine zentrale Stelle ein: Er beauftragt einen Sanierungsträger und stattet ihn mit den rechtlichen Kompetenzen und finanziellen Mitteln aus, um die Stadterneuerung durchzuführen. Dieser führt die Verhandlungen mit den Betroffenen, also mit den Privateigentümern von Boden und Gebäuden sowie mit den Bewohnern. Private Grundstücke werden aufgekauft oder enteignet, um die Sanierung „in einem Zug“ realisieren zu können. Nach Abschluss des Verfahrens können die erneuerten oder ersetzten Gebäude wieder an private Eigentümer verkauft werden. Die Bewohner werden als Betroffen informiert, gehört und – je nach ihrer politischen Durchsetzungsmacht – in unterschiedlichem Umfang beteiligt. Planung, Organisation der Bauarbeiten und die Umsetzung von Bewohnern und Betrieben sowie der Beteiligungsverfahren liegen sämtlich in der Hand des Sanierungsträgers.

Quelle: Eigener Entwurf

Abb. 2: Modell der „neuen“ Stadterneuerung



Im Modell der neuen Erneuerungsstrategie sind die Eigentümer in das Zentrum des Prozesses gerückt, sie haben weitgehend die Rolle des Sanierungsträgers übernommen. Die Rolle des vom Staat eingesetzten „Sanierungsbeauftragten“ ist auf die Beratung der Eigentümer, auf die Organisation (und Beeinflussung) von Abstimmungsprozessen zwischen der städtischen Verwaltung und den verschiedenen Akteuren sowie auf die – angesichts der geringen dafür zur Verfügung stehenden Mittel allerdings marginalen – Erneuerung der öffentlichen Infrastruktur beschränkt. Der Sanierungsbeauftragte plant, begleitet und überwacht die Erneuerung in den Häusern, die mit umfangreichen öffentlichen Mitteln saniert werden. Die Mieterberatung übernimmt in diesen Häusern die Beratung der Mieter, die Vermittlung zwischen Eigentümern und Mietern sowie die Organisation der Umsetzung von Bewohnern, falls dies wegen umfangreicher Bauarbeiten notwendig wird. Das Ergebnis kommt im Wesentlichen durch direkte Verhandlungen zwischen Mietern und Eigentümern zustande, deren Ergebnis von der öffentlichen Verwaltung genehmigt werden muss. Die Einhaltung dieser Vereinbarungen bleibt allerdings der Wachsamkeit und der Durchsetzungskraft der Mieter überlassen, denn nach Erteilung der Genehmigung wandern die rechtlichen Fragen aus dem Bereich des öffentlichen Rechts in den Bereich des Zivilrechts und werden eine private Angelegenheit, die zwischen Eigentümern und Mietern geregelt werden muss.

Quelle: Eigener Entwurf



## 6 Personengebunde Ressourcen

Neben den in der Durchführung und Organisation begründeten Faktoren (Modernisierungsintensität, Verhältnis zwischen Verwaltung und Eigentümern, Organisation der Mieter usw.) sind es vor allem individuelle Ressourcen, die den Erfolg von Bewohnern im Erneuerungsprozess beeinflussen. Nicht nur die Verfügbarkeit von Geld entscheidet über Auszug und Verbleib oder über Zufriedenheit und Frust. Insbesondere Bewohner mit sozialen und kulturellen Ressourcen haben gute Möglichkeiten, ihre Interessen durchzusetzen. Es existiert ein deutlicher Zusammenhang zwischen Bildung, sozialer Kompetenz und Erfolg im Modernisierungsprozess. Vor allem Studierende und Hochschulabsolventen waren besser in der Lage, die Verhandlungssituation als eine solche zu erkennen und Forderungen zu formulieren, während gerade ältere Haushalte und Arbeiterfamilien sich der Situation weitgehend wehrlos ausgeliefert sahen.

Neben dem Erkennen eines Handlungsspielraums waren vor allem die Verhandlungsfähigkeiten der Mieter im direkten Kontakt mit den Eigentümern ausschlaggebend für das Ergebnis. Während sich einige Mieter voll und ganz auf die Mustervereinbarungen der Mieterberatung verließen, versuchten andere in mehreren Verhandlungsrunden eigene Vorstellungen durchzusetzen. Insbesondere die Drohung einer Zustimmungsverweigerung, aber auch die eigenständige Zuarbeit mit Vorschlägen für bauliche Maßnahmen erwiesen sich dabei als Vorteil. Voraussetzung für den Erfolg waren neben einer allgemeinen Kommunikationsfähigkeit auch fachliche Fertigkeiten. Zum Teil wurden dazu Anwälte und Architekten aus dem Bekanntenkreis konsultiert. Dazu gehörte auch die Fähigkeit, bestehende Beratungs- und Unterstützungsangebote zu erkennen und zu nutzen. Die Verfügbarkeit der Netzwerke erweist sich also als wichtige Ressource für die Durchsetzung eigener Interessen.

Beispielhaft sei hier die Einschätzung der Mieterberatung durch zwei Haushalte im gleichen Haus zitiert: Eine Arbeiterfamilie, er Elektriker und sie arbeitslose Verkäuferin auf der einen, und auf der anderen Seite ein berufstätiger Sozialpädagoge und eine kurz vor dem Studienabschluss stehende Germanistin. Beide Haushalte wohnten in übereinander liegenden, gleich geschnittenen Wohnungen. Beide waren formal in denselben Ablauf des Modernisierungsprozesses eingebunden. Doch die Zufriedenheit mit dem Ergebnis könnte nicht unterschiedlicher sein: In der Wohnung der Arbeiterfamilie sind Kunststofffenster eingebaut, die sich im Oberlicht nicht öffnen lassen. Der Esstisch steht jetzt in der Wohnstube, da durch die „zeitgemäße Einbauküche“ in der Küche nicht mehr genügend Platz ist; im Bad weisen die Fliesen Schäden auf – „ich glaub, die haben da ganz billiges Zeug genommen“. Die Mietsteigerung auf die Mietobergrenze wird als merklicher finanzieller Einschnitt bewertet. Insgesamt sind die beiden sehr unzufrieden, „sobald sich was Billigeres findet, ziehen wir aus“. Ganz anders eine Etage höher: die frisch abgeschliffenen Dielen „passen gut zu den erhaltenen Holzfenstern“, die Küche wurde um die bisherige Speisekammer erweitert, sodass jetzt mehr Platz für einen Esstisch vorhanden ist. Die Fliesen im Bad haben sich die Mieter selbst ausgesucht. Eine Mietsteigerung hatte es nicht gegeben. „Der Eigentümer hat es noch nicht geschafft, eine ordentliche Schlussabrechnung zu fertigen. Ohne die kann er auch die Miete nicht erhöhen. Und wenn, gilt ja erst mal die Mietobergrenze – für fünf Jahre“. Gesamturteil über die Erneuerungsmaßnahme: „Doch, wir sind sehr zufrieden“.

Wie man an diesem Beispiel zeigen kann, sind die Chancen der Durchsetzung von eigenen Interessen in der Stadterneuerung recht ungleich verteilt. Die Individualisierung der Beteiligung bei der Wohnungsmodernisierung führt zu einem hoch selektiven Prozess.

## 7 Umzugsbewegungen

Die Bevölkerungsveränderungen bewegten sich zwischen den beiden Polen ‚Verdrängung‘ auf der einen Seite und ‚freie Entscheidung zum Wegzug‘ auf der anderen Seite. Zwischen diesen beiden Polen liegt ein Bereich, in dem beide Dimensionen bei den Wegzugsentscheidungen eine Rolle spielen. Dabei können folgende Abstufungen unterschieden werden:

- Umzugszwang durch direkte Verdrängung
- Umzugswunsch, ausgelöst durch die Modernisierung
- Umzug wegen Entfremdung durch die Veränderungsdynamik des Gebietes
- „Vergoldete Verdrängung“ (Wegzug bei Abstandszahlung)
- freiwillige Wegzüge

Jene Bewohner, die bereits mit der ersten Ankündigung einer bevorstehenden Modernisierung wegziehen, erscheinen als freiwillige Kapitulierer. Diese Bewohner wogen zwischen anderweitigen Angeboten des Wohnungsmarktes und dem Stress einer bevorstehenden Modernisierung ab. Weitere Gründe waren mangelndes Vertrauen in die vorhandenen Schutzinstrumente bzw. mangelnde Kenntnis derselben. Das Ausmaß der Aufwertung der Gebiete wird oft als stärker wahrgenommen, als es objektiv der Fall war. Veränderungen des Gebietscharakters und der vertrauten Nachbarschaft, gemischt mit Vorbehalten gegenüber den neuen Bewohnern, die als Fremde wahrgenommen werden, spielten bei vielen Altbewohnern eine wichtige Rolle für die Entscheidung, aus dem Gebiet fortzuziehen (vgl. Dörries 1998).

Als nicht „verdrängt“ sind außerdem jene zu bezeichnen, die hohe Kompensationszahlungen für den Verzicht auf ihr Wohnrecht aushandelten. Dabei kann es sich durchaus um ansehnliche Summen handeln, denn die Gewinne, die Eigentümer beim Verkauf einer leerstehenden Wohnung erzielen konnten, waren sehr hoch.

Als tatsächlich ‚verdrängt‘ sind jene Bewohner zu bezeichnen, die mit der verhandlungsorientierten Organisation der Stadterneuerung nicht zurechtkommen, weil sie ihre Verhandlungschancen nicht wahrnehmen (können) und auch die bezirklichen Beratungsangebote nicht als Hilfe herbeiziehen (können). Das sind jene, denen die beratende und moderierende Arbeit der Mieterberatung wenig nützt, weil sie deren Ratschläge nicht in eigenes Handeln umsetzen können und die einer weitergehenden Unterstützung durch Dritte bedürfen. Wer seine Rechte nicht nachhaltig vertreten kann, muss später wegen einer für ihn zu hohen Miete das Feld räumen.

Bei einer verhandlungsorientierten Stadterneuerung wird für die Entscheidung über den Verbleib soziales und kulturelles Kapital bisweilen wichtiger als ökonomisches Kapital. Soziale Kompetenzen, die Kenntnis der eigenen Rechte und das Wissen um Beratungs- und

Unterstützungsangebote werden zunehmend entscheidend. Für Bewohner, denen dieses Kapital fehlt, wird die behutsame Erneuerung zur Sackgasse – die sozialen Ziele werden dann nicht erreicht. Ein Ausweg könnte in einer anwaltschaftlichen Interessenvertretung von Mietern bestehen, welche das Fehlen sozialen und kulturellen Kapitals kompensiert und den Betroffenen hilft, sich im verrechtlichten Aushandlungssystem durchzusetzen. Im Grunde ist das neue Sanierungsregime eine Inszenierung von Juristen für Juristen.

## 8 Veränderungen im Bezirk Prenzlauer Berg

Die Grundfrage jeder sozialräumlich orientierten Forschung, „Wer wohnt wo?“, lässt sich mit einer Analyse des Wohnungsangebots (wo gibt es welche Wohnungen?), der auf die Bevölkerungsstruktur bezogenen Verteilung von Ressourcen (wer kann wo wohnen?) und durch Veränderung von Wohnpräferenzen (wer will wo wohnen?) beantworten. Darüber hinaus können aber auch sekundäre Dimensionen von Quartieren herangezogen werden. Beispielsweise können die Gewerbestruktur oder ein bestimmtes Gebietsimage Aufschlüsse über mögliche Raumkonflikte geben (vgl. Dangschat 2000).

### a) Wohnungsbestände

Wohnungen mit wenigen Zimmern und großzügigen Wohnflächen sind im Altbaubestand häufig vertreten. Vor allem für die „Neuen Haushaltstypen“ (vgl. Häußermann, Siebel 1996), aber auch für diejenigen, die zunehmend häufiger und länger zu Hause arbeiten, gelten die flexibel nutzbaren und teilweise repräsentativen Gründerzeitbauten gerade in ihrer dichten innerstädtischen Umgebung als einer der bevorzugten Wohnorte. Zustand, Haustechnik und Ausstattung entsprachen in der ersten Hälfte der 90er-Jahre zwar noch nicht modernen Wohnansprüchen, aber gerade diese Merkmale sind durch bauliche Aufwertungsmaßnahmen veränderbar.

Die Wohnhäuser der Gründerzeitviertel sind überwiegend im Besitz privater Eigentümer. Etwa die Hälfte aller Grundstücke wurde verkauft, der spekulative Bodenpreis war Anfang der 1990er-Jahre sehr hoch und sank im Verlauf der letzten Jahre wieder. Diese Ausgangslage ließ in den Gründerzeitvierteln einen großen Veränderungsdruck erwarten. Die ältesten Gebäude mit dem höchsten Erneuerungsbedarf wiesen attraktive Wohnungsschnitte auf. Trotz der beschlossenen Begrenzung durch die Mietobergrenzen bestimmen die Umlagemöglichkeiten von Modernisierungskosten den Mietpreis der Wohnungen der Bestandsmieter. Bei Neuvermietungen haben sich für das Segment der modernisierten Altbauwohnungen mittlerweile Marktpreise durchgesetzt, die über dem Berliner Durchschnitt für vergleichbare Wohnqualität liegen. Der Durchführungsstand der Stadterneuerung liegt inzwischen bei mehr als der Hälfte des Bestandes. Innerhalb von nicht einmal 10 Jahren ist etwa jede zweite Wohnung modernisiert worden.

### b) Soziale Zusammensetzung

Die Veränderungen der Bewohnerzusammensetzung im Bezirk Prenzlauer Berg gingen mit einem negativen Wanderungssaldo nach 1993 einher. Die Zahl der Einwohner ist seitdem von etwa 146.000 auf etwa 130.000 (im Jahre 2000) zurückgegangen. Damit haben sich Trends der Bevölkerungsentwicklung aus den 70er- und 80er-Jahren fortgesetzt. Begleitet

war der Bevölkerungsverlust von einer wachsenden Mobilität. Rechnerisch gesehen ist pro Jahr etwa jeder vierte Bewohner an Fort- und Zuzügen beteiligt. Die Mobilitätsraten sind etwa drei- bis viermal so hoch wie zu DDR-Zeiten.

In der Zeit von 1991 bis 2000 nahm die Zahl der neuen Haushaltstypen zu: Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte stieg von gut einem Drittel auf deutlich über die Hälfte aller Haushalte. Die Verringerung der Haushaltsgrößen ist bei einem weitgehend stabilen Wohnungsschlüssel verbunden mit einem Anstieg im Wohnflächenverbrauch pro Einwohner. Rein rechnerisch wohnt etwa die Hälfte aller Singles in Wohnungen mit mehr als einem Raum. Die Verringerung der Zahl der großen Haushalte (vier und mehr Personen) von 15 % auf 5 % kann neben der allgemeinen Verringerung der Zahl der großen Haushalte als eine Anpassung an den Bestand interpretiert werden.

Ausgehend von einer altersmäßig relativ heterogenen Bevölkerung hat sich die Bewohnerschaft des Bezirkes deutlich verjüngt. Der Anteil der 25- bis 45-Jährigen ist in den 90er-Jahren von etwa einem Drittel auf über die Hälfte angestiegen. In der ersten Hälfte der 90er-Jahre hat insbesondere die Zahl der 25- bis 30-Jährigen deutlich zugenommen, ist aber seit 1997 leicht zurückgegangen. Die 30- bis 45-Jährigen konnten hingegen ab 1995 überdurchschnittliche Zuwächse verzeichnen.

Der hohe Anteil von Studierenden ist der Hinweis darauf, dass im Bezirk ein bildungsstruktureller Statussprung stattgefunden hat. Trotz sinkender Einwohnerzahlen hat sich die absolute Zahl der Bewohner erhöht, die einen Schulabschluss mit Hochschulreife (Abitur) erworben haben. Während alle anderen Schulabschlüsse inzwischen unter den Werten von 1991 liegen, gaben 1999 doppelt so viele Personen das Abitur als höchsten Schulabschluss an. Mit dieser Entwicklung nimmt der Bezirk Prenzlauer Berg eine Sonderstellung in Berlin ein. Sowohl im Ost- als auch im Westteil der Stadt nahm die durchschnittliche Anzahl von Personen mit Abitur lediglich um etwa ein Drittel zu.

Eine ähnliche Tendenz zeigt sich in der Zahl von Personen mit Hochschulabschlüssen. Während alle anderen Berufsausbildungsabschlüsse in ihrer Zahl stagnieren oder rückläufig sind, hat sich die Anzahl von Personen mit Hochschulabschlüssen im Gebiet seit 1991 mehr als verdoppelt. Jeder vierte Erwachsene des Bezirks hatte im Jahr 2000 studiert. In der deutlichen Zunahme des Anteils von Personen mit Hochschulabschluss unterscheidet sich der Bezirk Prenzlauer Berg von der Entwicklung in allen anderen Bezirken Berlins. Prenzlauer Berg besitzt also eine hohe Attraktivität für Zuziehende mit hohem Bildungsgrad. Darüber hinaus sehen Studierende nach Abschluss ihres Studiums den Bezirk nicht mehr nur als Zwischenstation ihrer Wohn- und Berufskarriere an, sondern ein Teil von ihnen richtet sich dauerhaft ein.

Die Verteilung der Einkommen im Bezirk zeigt eine polarisierte Struktur, bleibt jedoch in ihrer Gesamtheit unter dem Ostberliner Durchschnitt. Die größten Einkommensunterschiede bestehen zwischen den bereits sanierten und weiterhin unsanierten Häusern. Die Bewohner der bereits modernisierten Häuser – unabhängig, ob neu hinzugezogen oder Altmietler – haben höhere Einkommen als die durchschnittliche Bevölkerung der Sanierungsgebiete. Die neue Sozialstruktur zeigt sich also vor allem in den sanierten Häusern. Die Anteile der Mieter, die nach der Modernisierung neu in das Haus gezogen sind, liegen in unseren untersuchten Fallbeispielen bei ca. 65 %. Abzüglich der

Leerstandsquoten in unsanierten Beständen ist im Zuge der Modernisierung also etwa die Hälfte der Bewohnerschaft ausgezogen. Die Mobilität in den Modernisierungsbeständen war etwa vier Mal so hoch wie im Bezirksdurchschnitt.

Ein städtebaulicher Eingriff wie Sanierung hat eine Veränderung der Wohnverhältnisse und der Wohnumgebung zum Ziel. Durch diesen Eingriff sehen sich viele Haushalte vor einer Frage, die sie ohne diesen Eingriff vielleicht nie gestellt hätten: Welche Alternativen zu den gegenwärtigen Wohnbedingungen gibt es? Will ich auf jeden Fall im Quartier bleiben? Dadurch werden Denk- und Entscheidungsprozesse angestoßen, die zu einer zwar unfreiwillig begonnenen, aber im Ergebnis dann doch nicht unwillkommenen Veränderung führen können.

Die Individualität jeder Mobilitätsentscheidung und jedes einzelnen Modernisierungsvorgangs sowie die zahlreichen Faktoren, die Verlauf und Ergebnisse der Modernisierung bestimmen, schlagen sich in einem kleinräumig differenzierten Ergebnis nieder. Weder findet eine flächendeckende Verdrängung und Aufwertung noch ein umfassender Erhalt der Bevölkerungsstruktur statt. Mit den herkömmlichen Gentrifikations-Theorien, die den sozialen Wandel durch die privatwirtschaftlich betriebene Aufwertung der Bausubstanz mit nachfolgenden Mietpreissteigerungen begründen (vgl. Smith, Williams 1989), lassen sich diese Entwicklungen nicht erklären.

## 9 Erklärungen

Mit der Verhandlungsorientierung in der Stadterneuerungsstrategie hat der Staat Steuerungspotenziale abgegeben. Eine Realisierung der ambitionierten Ziele der Stadterneuerung, besonders des sozialen Ziels (Erhalt der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung), war unter den gegebenen Voraussetzungen nur durch die indirekte Förderung über die Sonderabschreibungen überhaupt denkbar. In der Konsequenz heißt das zum einen, dass das Erneuerungsverfahren auf anlageorientierte, von staatlich beeinflussten Investitionsbedingungen aktivierte Eigentübertypen ausgerichtet war. Der finanzielle Spielraum, den Eigentümer unter diesen Konditionen hatten, ermöglichte es ihnen, die bezirklichen Auflagen, wie etwa das Einhalten von Mietobergrenzen, zu realisieren. Die Deckungslücke zwischen der Mietobergrenze und der Kostenmiete konnte durch die Steuerersparnisse ausgeglichen werden.

Wenn man die Stadterneuerung in ihrem Erfolg nach der Erfüllung der selbst gesteckten Ziele bewertet, war sie im Hinblick auf das Erreichen des baulichen Zieles sehr erfolgreich, im Hinblick auf das soziale Ziel jedoch weniger. Allerdings muss man bei der Frage nach dem Gelingen der „Quadratur des Kreises“ auch in Erwägung ziehen, dass die Ziele möglicherweise kaum erreichbar waren.

Die Analyse des Sanierungs- und Modernisierungsprozesses zeigte, dass die Mieter tatsächlich zunehmend zu einem Verhalten als Unternehmer ihrer eigenen Lebensbedingungen gezwungen werden. In diesem Prozess ist – weil die Sanierungsverwaltung durch die Genehmigungspflicht den Mietern eine Verhandlungsmacht gegeben hat – nicht das ökonomische Kapital entscheidend, sondern das kulturelle und soziale Kapital, über das die Mieter verfügen. Der Staat zog sich aus dem Erneuerungsprozess nicht vollkommen zurück, sondern bot durch seine rechtliche Intervention den Mietern Schutz vor öko-

nomischem Druck. Die Realisierung dieses Schutzes ist aber dem Verhalten und dem Verhandlungsgeschick der Mieter überlassen.

Die „alte“ fordistische Sanierung hatte in der Regel dazu geführt, dass nach der Sanierung nur noch ein geringer Anteil der früheren Mieter im Gebiet wohnte, dass aber die neuen Bewohner doch wieder der gleichen Schicht angehörten. Im neuen Sanierungsregime werden die Personen potenziell besser geschützt, aber aufgrund der Selektivität der individuellen Verhandlungen werden die sozial und kulturell weniger kompetenten Bewohner verdrängt. Man kann sagen, dass die alte Sanierung zwar eine Verdrängung der Personen bewirkt hat, aber die soziale Zusammensetzung der Quartiersbevölkerung doch geschützt hat. Demgegenüber führt das neue Sanierungsregime zu einem Schutz der Personen, aber zu einer Verdrängung der unteren und sprachlich inkompetenteren sozialen Schicht.

## 10 Perspektiven: nach dem Ende der öffentlichen Förderung

Nach dem Regierungswechsel in Berlin im Jahre 2001 von einer CDU/SPD- zu einer SPD/PDS-Koalition wurde das Ausmaß der Haushaltskrise offenbar. Seither wurden die öffentlichen Ausgaben drastisch reduziert. Das Programm „Soziale Stadterneuerung“ wurde gestrichen, außerdem steht kein Geld mehr für Modernisierung in Selbsthilfe zur Verfügung. Für die Zukunft muss von einer Stadterneuerung ohne öffentliche Förderung ausgegangen werden. Der Berliner Stadtentwicklungssenator hat bereits seit längerem die Parole ausgegeben: „Öffentliche Förderung nur noch für öffentliches Eigentum“. Dafür scheinen auch bescheidene Mittel als ausreichend zu gelten. In der zukünftigen Praxis heißt dies, dass es keine Sozialbindungen von modernisiertem Wohnraum mehr geben wird, womit auch das Umsetzungsmanagement, das auf der Verfügbarkeit von solchen Wohnungen beruhte, hinfällig wird. Ebenso überflüssig werden hausbezogene Mieterberatung und Sozialplanverfahren. Zwar könnte die Bindung der Baugenehmigungen an die Modernisierungsvereinbarungen zwischen Eigentümern und Mietern aufrechterhalten bleiben, weil diese ja kein Geld kostet, aber die Mieter würden dabei nicht mehr durch rechtliche Beratung unterstützt.

Ein wahrscheinlicher Effekt des Endes der öffentlichen Förderung besteht in einer steigenden Zahl von Umwandlungen modernisierungsbedürftiger Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Diese bewirkten bereits in der Vergangenheit die stärksten Verdrängungseffekte. Zwar bleibt die Verfügung über soziales und kulturelles Kapital nach wie vor ein entscheidendes Kriterium für die Wahrung von Mieterinteressen, aber die Bedeutung des ökonomischen Kapitals wird unter solchen Umständen wieder stark zunehmen. Stadterneuerung wird zu einer „akzeptierten Gentrifikation“, wenn den Marktprozessen freie Bahn gelassen werden muss, um die bauliche Erneuerung überhaupt in Gang zu halten. Die Strategie der Mietobergrenzen, die durch das erwähnte Gerichtsurteil bereits grundsätzlich in Frage gestellt ist, kann angesichts fehlender öffentlicher Zuschüsse ohnehin nicht mehr lange durchgehalten werden.

Die Festlegung von Mietobergrenzen hatte ein Feld geschaffen, innerhalb dessen Verhandlungen zwischen Investoren und Vermietern geführt werden konnten und mussten. Die Einigungspflicht hatte die Mieter zu strategiefähigen Partnern gemacht, weil sie ihnen eine Verhandlungsmacht gab. Ohne diese gilt zwar immer noch das normale Miet-



und Modernisierungsrecht, das die Duldungspflichten der Mieter regelt, ihnen darüber hinaus aber keinen Verhandlungsspielraum gibt. Die Eigentümer haben dann das Recht, einen „ortsüblichen“ zeitgemäßen Standard zu realisieren, dessen Definition letztlich in Gerichtsverhandlungen festgelegt wird. Die Stadterneuerungspolitik hat dann als „Politik“ abgedankt, denn wie noch ein öffentliches Interesse durchgesetzt werden soll, ist nicht mehr erkennbar.

Da die Absicherung der Sozialverträglichkeit auf „Zuckerbrot“ (attraktive Steuerverzichte) und „Peitsche“ (Mietobergrenzen, Modernisierungsgenehmigung) basierte, ist sie seit dem Auslaufen der besonderen Abschreibungsmöglichkeiten kaum noch zu erreichen. Die diffizile Balance zwischen baulicher Erneuerung und Erhaltung der Bevölkerungszusammensetzung gerät deutlich aus dem Gleichgewicht. Der Staat ist weiterhin auf private Investitionen für die bauliche Erneuerung angewiesen, aber er hat faktisch keine Instrumente mehr, den Erhalt der Bevölkerungszusammensetzung auch nur anzuzielen.

Die postfordistische Stadterneuerung zeichnet sich also durch einen weitgehenden Verlust staatlicher Steuerungsmöglichkeiten und durch eine Individualisierung von „Betroffenheiten“ aus. Die Vertretung von Mieterinteressen wird in private Verhandlungen bzw. ins Rechtssystem verlagert und damit der politischen Sphäre entzogen. War für die fordistische Stadterneuerung staatliche Unterstützung beim Interessenausgleich zwischen Bewohnern und Investoren selbstverständlich, so ist dieser nunmehr von den individuellen Fähigkeiten betroffener Mieter abhängig. Eine kollektive Vertretung ihrer Interessen gibt es nicht mehr.

## Literatur

- Blasius, J.; Dangschat, J. S. (Hrsg.) (1990): Gentrification: Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt am Main und New York.
- Bodenschatz, H.; Heise, V.; Korfmacher, J. (1983): Schluss mit der Zerstörung? Stadterneuerung und städtische Opposition in West-Berlin, Amsterdam und London. Gießen.
- Bohne, R.; Zint, E. (1989): Praxis der Stadterneuerung heute. In: Arbeitsgruppe Stadterneuerung (Hrsg.): Stadterneuerung in Berlin-West: Perspektiven einer Bestandsentwicklung. Berlin.
- Dangschat, J. S. (2000): Segregation. In: Häußermann, H. (Hrsg.): Großstadt. Soziologische Stichworte. Opladen, S. 209–221.
- Dieser, H. (1996): Restitution. Wie funktioniert sie und was bewirkt sie? In: Häußermann, H.; Neef, R. (Hrsg.): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Opladen, S. 192–138.
- Dörries, C. (1998): Gentrification als kulturelles Phänomen. Der Zusammenhang von Innenstadtwandel und Lebensstil. Unveröffentlichte Diplomarbeit im Fach Sozialwissenschaften an der Humboldt-Universität zu Berlin. Berlin.
- Felsmann, B.; Gröschner, A. (Hrsg.) (1999): Durchgangszimmer Prenzlauer Berg. Eine Berliner Künstlersozialgeschichte in Selbstauskünften. Berlin.
- Friedrichs, J. (2000): Gentrification. In: Häußermann, H. (Hrsg.): Großstadt. Soziologische Stichworte. Opladen, S. 57–66.
- Friedrichs, J.; Kecskes, R. (Hrsg.) (1996): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen.
- Geffers, D. (1999): Die Mietobergrenzenregelung in der Verwaltungspraxis – ein Erfahrungsbericht aus Lichtenberg. In: ASUM – Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung (Hrsg.): Längerfristige Bindung von Mietobergrenzen. Dokumentation der Fachtagung am 19. Mai 1999 im Bezirksamt Friedrichshain von Berlin. Berlin.



- Glock, B.; Häußermann, H.; Keller, C. (2001): Die sozialen Konsequenzen der Restitution von Grundeigentum in Deutschland und Polen. In: Berliner Journal für Soziologie, 11. Jg., Heft 4, S. 533–550.
- Haeder, A.; Wüst, U. (1994): Prenzlauer Berg. Besichtigung einer Legende. Berlin.
- Hannemann, C. (1996): Die Platte. Industrialisierter Wohnungsbau in der DDR. Wiesbaden.
- Häußermann, H. (1996): Von der Stadt im Sozialismus zur Stadt im Kapitalismus. In: Häußermann, H.; Neef, R. (Hrsg.): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Opladen, S. 5–48.
- Häußermann, H. (2000): Institutionentransfer, soziale Konflikte und einheitliche Theorie. Die Interpretation gesellschaftlichen Wandels am Beispiel der Stadterneuerung im Bezirk Prenzlauer Berg. In: Hinrichs, K.; Kitschelt, H.; Wiesenthal, H. (Hrsg.): Kontingenz und Krise: Institutionenpolitik in kapitalistischen und postsozialistischen Gesellschaften. Frankfurt am Main und New York.
- Häußermann, H.; Holm, A.; Zunzer, D. (2002): Stadterneuerung in der Berliner Republik. Modernisierung in Berlin-Prenzlauer Berg.
- Häußermann, H.; Kapphan, A. (2000): Berlin: Von der geteilten zur gespaltenen Stadt. Opladen.
- Häußermann, H.; Siebel, W. (1996): Soziologie des Wohnens. Weinheim.
- Hetzer, S. (2000): Beteiligung an der Stadterneuerung im Wandel. Diplomarbeit am Institut für Sozialwissenschaften an der Humboldt-Universität zu Berlin.
- Holm, A. (2004): Restrukturierung des Raumes und gesellschaftliche Macht im Sanierungsgebiet. Phil. Diss., Humboldt-Universität zu Berlin (Phil. Fak. III).
- Kil, W. (1992): Prenzlauer Berg – Aufstieg und Fall einer Nische. In: Helms, H. G. (Hrsg.): Die Stadt als Gabentisch. Beobachtungen der aktuellen Städtebaupolitik. Leipzig.
- Kil, W. (1996): Transitstation Hoffnung. Ein Stadtteil für Einsteiger, Aufsteiger, Aussteiger. In: Franke, E. (Hrsg.): Prenzlauer Berg. Ein Bezirk zwischen Legende und Alltag. Berlin.
- Rehberg, K.-S. (2000): „Großexperiment“ und Erfahrungsschock. Zu einer Forschungsinitiative über das Zusammenwachsen der Deutschen. In: Esser, H. (Hrsg.): Der Wandel nach der Wende. Wiesbaden, S. 11–18.
- Reimann, B. (2000): Städtische Wohnquartiere: Der Einfluss der Eigentümerstruktur. Eine Fallstudie aus Berlin Prenzlauer Berg. Opladen.
- Schumann, W.; Marcuse, P. (1991): Wohnungsprobleme und widersprüchliche Wohnungspolitiken. In: Marcuse, P.; Staufenbiel, F. (Hrsg.): Wohnen und Stadtpolitik im Umbruch. Berlin.
- Selle, K. (Hrsg.) (1996): Planung und Kommunikation. Gestaltung von Planungsprozessen in Quartier, Stadt und Landschaft. Wiesbaden.
- Smith, N.; Williams, P. (Hrsg.) (1989): Gentrification of the City. Boston.
- Stein, U. (1990): Die Erhaltungssatzung als Mittel zum Erhalt der Sozialstruktur. In: Blasius, J.; Dangschat, J. S. (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt/New York, S. 154–174.
- Tietzsch, R. (1996): Stadtsanierung ohne Verdrängung? Der Schutz der Gebietsbevölkerung in Sanierungsgebieten. Berlin.