

# Oranienstraße

## EINE BUSFAHRT

**V**orab: Dieser Text ist für eine Bustour mit der Linie M29 geschrieben. Startpunkt ist der U-Bahnhof Görlitzer Bahnhof. Falls Sie noch kein Ticket haben, lösen Sie eine Kurzstrecke, also sechs Stationen, regulärer Preis: 1,70 €.

Die Strecke umfasst die Stationen Görlitzer Bahnhof, Heinrichplatz, Adalbertstraße/Oranienstraße, Oranienplatz, Moritzplatz.

Laut Fahrplan beträgt die Fahrzeit vier Minuten. Die durchschnittliche Lesezeit pro Minute beträgt etwa 150 Wörter. Am besten Sie setzen sich nach oben, ans Fenster und am allerbesten auf die vorderen Panoramaplätze. Wenn Sie zu zweit sind, lesen Sie der anderen Person vor, wenn nicht, versuchen Sie dennoch, während des Lesens immer wieder aus dem Fenster zu sehen, darum geht es!

### GÖRLITZER BAHNHOF → HEINRICHPLATZ

Willkommen im Bus! Willkommen in der Oranienstraße! Es ist unschwer zu erkennen: Die Oranienstraße ist eine Geschäftsstraße. Vom Anfang der Oranienstraße am Görlitzer Bahnhof bis zum Moritzplatz gibt es in den Erdgeschossen der Vorderhäuser 161 Ladengeschäfte.

Die Kaltmiete für Gewerbe pro Quadratmeter reicht von ca. 6,50 € (günstig) bis hin zu 70,00 € (teuer). Umgerechnet in Kurzstrecken sind das 3,8 oder eben 41,2 Fahrten.

Die günstigsten und vor allem konstantesten Mieten haben diejenigen Geschäfte, deren Häuser der Luisenstadt-Genossenschaft gehören. Das sind die Häuser, die in den späten 1970er und frühen 1980er Jahren besetzt waren und dann, nach mühsamen Verhandlungsprozessen und auch viel Kritik innerhalb der Besetzer\_innenszene in eine Genossenschaft überführt wurden. Etliche von ihnen stehen hier rechts an der nordöstlichen Ecke des Heinrichplatzes.

→ Karte Seite 21

### HEINRICHPLATZ →

#### ADALBERT-/ORANIENSTRASSE

Apropos Genossenschaft bzw. Gemeinschaftseigentum: Ein Sitzplatz im Bus nimmt etwa 0,3 qm ein. Der monatliche Preis für 1 qm Oranienstraße im Bus in Kurzstreckentarif läge also (unter Berücksichtigung der Parameter Zeit, Preis und Platz) bei 55.845,00 € – warm immerhin. Mit einer Tageskarte wären es nur noch 638,75 € pro Quadratmeter und Monat.

So oder so: Auf der rechten Straßenseite fährt der Bus an ca. 128 parkenden Autos vorbei (gezählt an einem beliebigen Werktag im Spätsommer).

Ein durchschnittlicher Parkplatz hat mit 5 x 2,3 m eine Fläche von 11,5 qm; gemessen an den Preisen in der Oranienstraße wären das also gerechnet in Gewerbekalmmieten pro Auto 74,75 € (günstig) oder 805,00 € (teuer). Und für die gesamten 1.472 qm Parkfläche (also x 128) auf der rechten Straßenseite 9.568 € (günstig) bzw. 103.040 € (teuer).

Anders als unser Platz im Bus ist das Parken da draußen völlig umsonst und auch wenn es eine krude Rechnung wäre, die Parkplätze nun in Kurzstreckentarife umzurechnen: Es ist schon bemerkenswert, dass man für das öffentliche Verkehrsmittel Bus einen sehr hohen Quadratmeterpreis zahlt, während man das private Verkehrsmittel Auto am Straßenrand ganz umsonst abstellen darf.

### ADALBERT-/ORANIENSTRASSE → ORANIENPLATZ

Zurück zu den Gewerbetreibenden: Der Verkehr und das Parken wird von vielen als Problem bezeichnet. Sie klagen darüber, dass es den Stammkund\_innen zu stressig und ungemütlich geworden ist in der Straße. Das schlägt sich auch auf die Umsätze nieder, die in den letzten drei Jahren bei vielen deutlich nach unten gingen. Am besten geht's der Gastronomie: Von den 161 Ladengeschäften sind immerhin 59 Gastro-Betriebe. Sie scheinen die einzigen zu

sein, die vom hier wie anderswo umstrittenen Tourismus wirklich profitieren.

Es gibt alt- und uralteingesessene Gewerbe/Läden, aber auch solche mit hoher Fluktuation: In den letzten Jahren macht ständig irgendwas Neues auf und wieder zu. Die Geschäfte werden verkleinert, die Mieten erhöht.

**Die Kaltmiete für Gewerbe pro Quadratmeter reicht von ca. 6,50 € (günstig) bis hin zu 70,00 € (teuer). Umgerechnet in Kurzstrecken sind das 3,8 oder eben 41,2 Fahrten.**

Das Berliner Mietrecht schützt die Gewerbieter\_innen nicht. Anders als Wohnungsmieter\_innen, die gewisse Rechte und Sicherheiten haben, können die Mieten bei Gewerbeflächen beliebig erhöht werden, weil die Verträge kurze Laufzeiten haben und leicht zu kündigen sind. Es gibt keinen Milieuschutz für Gewerbe, mit

dem man argumentieren könnte, dass eine gewisse Gewerbestruktur wichtig und schützenswert sei und der Bezirk kontrollierend eingreifen könnte. Zuletzt musste die Familie Tunç in der Oranienstraße 35 ihren Späti aufgrund der Verdopplung ihrer Miete räumen (→ Seite 24), trotz massiver Proteste der Nachbarschaft und zahlreicher Initiativen – hier links hingen überall Transparente und Solidaritätsbekundungen aus den Fenstern.

### ORANIENPLATZ → MORITZPLATZ

Noch gibt es eine gewisse Mischung in der Oranienstraße, bis zum Moritzplatz wird der Bus vorbeigefahren sein an:

1 Änderungsschneiderei, 2 Apotheken, 1 Autoteilegeschäft, 3 Bäckereien, 1 Bilderrahmen-geschäft, 1 Verkaufsgeschäft der Blindenwerkstatt, 1 Blumenladen, 1 Brillengeschäft, 6 Buchläden, 1 Club, 1 Copyshop, 1 Elektrobedarf, 1 Esoterikladen, 1 E-Zigaretten-geschäft, 1 Fahrradladen, 2 Farbenläden, 1 Fotogeschäft, 4 Frisöre, 3 Galerien, 59 Gastronomien, 1 Goldschmied, 1 Hongkong-Shop, 1 Hotel, 19 Klamottenläden, 1 Konzertkasse, 6 x Leerstand, 1 Matratzengeschäft, 2 Läden für Möbel/Antiquitäten, 1 Musikinstrumenteladen, 1 mal Naturkosmetik, 1 Nüsschenladen, 1 Outdoorladen, 1 Papeterie, 1 Physiotherapiepraxis, 1 Plattenladen, 4 Projekträume, 1 Reinigung, 1 Reisebüro, 1 Sanitätshaus, 1 Schokoladengeschäft, 2 Schuhgeschäfte, 1 Sonnenstudio, 10 Spätis, 1 Töpferei, 1 Versicherungsbüro, 1 Weinladen, 2 Wettbüros/Spielcasinos, 1 Wollladen.  
**Das gilt es zu schützen!**

Schön wäre, wenn der Bus jetzt ein paar Ehrenrunden um den Kreisverkehr drehen würde. Aus Respekt für die Besonderheit der Oranienstraße, aus Solidarität oder aus Protest.

Wahrscheinlich wird er es nicht tun.

L. A. MÜLLER

## ANEIGNUNG UND VERNETZUNG:

Im Erdgeschoss eines 1950er-Jahre-Baus in der Otto-Suhr-Siedlung zwischen Moritzplatz und Waldeckpark befand sich die Bona-Peiser-Bibliothek. Sie wurde, wie die Hälfte aller kleinen Stadtteilbibliotheken, 2013 aufgrund von Sparmaßnahmen im Bezirk geschlossen. Einige der damals geschlossenen Bibliotheken werden heute ehrenamtlich als Kiezbibliotheken betrieben. Auch hier auf der Oranienstraße wollten die Nutzer\_innen und Anwohner\_innen nicht einfach die Schließung der „Bona-Peiser“ hinnehmen. Es gab Proteste und Nachbarschaftsinitiativen und Vereine machten verschiedene (Bibliotheks-)Nutzungsvorschläge. Nach einer Phase der Zwischennutzungen sowie offenen Konzept- und Planungstreffen wurden Anfang 2018 mit Unterstützung des Bezirksamts die Bona Peiser Sozio-kulturelle Projekträume eröffnet. Die Projekträume können von Initiativen und Gruppen kostenlos für offene Kiezangebote genutzt werden und sind durch verschiedene Programme des Bundes, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, des Bezirks und des Quartiersmanagements gefördert.

Wöchentlich finden hier Vereinsversammlungen, Treffen und Kurse von und für Menschen verschiedenster Herkunft und mit

unterschiedlichsten Bedürfnissen statt: vom Yogakurs über Jugendliche, die sich für Chancengleichheit und Arbeitsweltintegration einsetzen, bis zu einer türkischen Männer- und Vätergruppe. Regelmäßig gibt es offene Spielnachmittage, eine Mieter\_innenberatung sowie Jobberberatung und Sprachkurse. Seit der Eröffnung treffen sich hier Mieter\_inneninitiativen und es finden Veranstaltungen zum Thema Mietenpolitik und Gewerbeschutz statt. So nutzt das Mieter\_innen-Bündnis Otto-Suhr-Siedlung die Räume für seine monatlichen Mieter\_innenversammlung. Anfang 2019 fand ein Fachtag der TU Berlin und des Bildungswerks der Böll-Stiftung zum Gewerbeschutz statt und weiterhin stehen die Räume für mieten- und stadtpolitische Belange entgeltfrei zur Verfügung. Dieser Ort des Zusammentreffens, des Austauschs und der Solidarisierung ist besonders wichtig, da viele Mieter\_innen der Otto-Suhr-Siedlung momentan infolge energetischer Gebäudesanierung und dadurch ansteigender Mieten von Verdrängung bedroht sind.

ah

072

# Im Dissens?

## EDITORIAL

### Nachbarschaft, Gentrifizierung und künstlerisches Engagement in der Oranienstraße

Seit 1992 hat die nGbK (neue Gesellschaft für bildende Kunst), ein basisdemokratischer Kunstverein, ihren Sitz in der Oranienstraße. Genauer gesagt, in der Nr. 25, einem der historischen Gewerbehöfe, die typisch für die Kreuzberger Luisenstadt sind. Dort liegen die Ausstellungsräume im Hinterhof etwas versteckt. Der Zugang durch den Buchladen Kisch & Co. ist für viele Besucher\_innen nicht auf Anhieb zu finden.

In den knapp drei Jahrzehnten, die die nGbK nun schon in der Oranienstraße ist, hat diese sich deutlich verändert. Es knirscht in der Straße, denn neben den Wohnungsmieten steigen auch die Mieten für Gewerbeflächen rasant, und für letztere gelten keinerlei Mietpreisbindungen oder Mieter\_innenschutzregelungen. Immer häufiger müssen kleine Geschäfte schließen oder aus Kreuzberg wegziehen. Mehr als einmal kämpften – wie im Fall des Buchladens Kisch & Co. oder beim Späti Ora 35 – eine solidarische Nachbarschaft und Initiativen wie OraNostra und Bizim Kiez um den Verbleib der Läden in Kreuzberg und in der Oranienstraße – mit unterschiedlichem Erfolg.

Vor diesem Hintergrund gründeten wir aus der nGbK-Mitgliedschaft heraus das Projekt „Im Dissens? Nachbarschaft, Gentrifizierung und künstlerisches Engagement in der Oranienstraße“. Wir begannen zunächst einmal selbstkritisch mit der Frage, welche Rolle Kunst und Kultur in Gentrifizierungsprozessen und in Bezug zur Nachbarschaft in der Oranienstraße spielen, welche Reibungsflächen es zwischen den Kulturakteur\_innen, Anwohner\_innen und Gewerbetreibenden konkret gibt und wie man über diese hinweg solidarisch handeln kann.

„Zuerst kommen die Künstler\_innen, und dann...“: Die Klage von der Kunst als Pionierin der Gentrifizierung ist altbekannt. Kunstausstellungen oder künstlerische Zwischennutzungen können auf einer symbolischen Ebene oder, wie in den Beiträgen von Kunstblock and beyond zum Artwashing am Moritzplatz und auch im Beitrag zur Zwischennutzung von Annette Maechtel deutlich wird, als Marketingfaktor eine wichtige Rolle spielen. Und sicher macht eine verstärkte Präsenz von renommierten Kunstorten ein Stadtviertel für ein zahlungskraftiges Klientel attraktiv. Den Mythos von der Kunst als Ursache für Gentrifizierung möchten wir jedoch so nicht wiederholen. Denn häufig sind es die Kunst- und Kulturproduzent\_innen selbst, die in der sogenannten Pionierphase der Gentrifizierung nach günstigen Räumen suchen, um später erneut zum Opfer derselben zu werden, wie Lisa Vollmer in ihrem Text zu Gentrifizierung schreibt. Doch der dramatische und beispiellose Anstieg der Mieten in den vergangenen Jahren muss in Zusammenhang mit den drastisch steigenden Bodenpreisen gesehen werden. Der viel wesentlichere Faktor für Verdrängung und Aufwertung ist das Eigentum und wie es sich bündelt. Was Mieten in die Höhe schnellen lässt, ist das zunehmende Interesse kapitalkräftiger Anleger\_innen an Immobilien als Investitionsmöglichkeit, die aktuelle Niedrigzinspolitik sowie die Spätfolgen einer verfehlten Berliner Liegenschaftspolitik, welche jahrelang städtische Grundstücke und Gebäude bedenkenlos an private Investor\_innen zum Schnäppchenpreis verkaufte. In dieser

Situation fehlten und fehlen insbesondere im Gewerbemietrecht gesetzliche Schutzmechanismen, die Kleingewerbe, Sozial- und Kulturinstitutionen, Handwerksbetriebe und lokale Dienstleister\_innen ebenso wie Künstler\_innen und selbst etablierte Kulturinstitutionen vor der Willkür des freien Marktes schützen könnten.

Die Stadt ist jedoch als Ganzes von den Folgen des boomenden Immobiliensektors betroffen. Berlin, und insbesondere Kreuzberg, ist ein attraktiver Standort für die aufblühende zahlungskraftige Digitalwirtschaft, was sich besonders deutlich in den Verdrängungen der alteingesessenen Betriebe aus den Kreuzberger Gewerbehöfen zeigt. Für die Ladenlokale entlang der Oranienstraße kommt ein drittes Moment dazu: der zunehmende Tourismus, der den darauf ausgerichteten Gastronomiekonzepten kurzzeitig Auftrieb verschafft, während andere Gewerbe unter dem Verlust ihrer lokalen Stammkundschaft leiden.

lokalen Gewerbetreibenden, genannt werden, ohne dessen umfangreiches Wissen das Projekt so nicht realisierbar gewesen wäre.

Natürlich kann unsere Recherche kein umfassendes Bild der Eigentumsverhältnisse und des Alltagsgeschehens in der gesamten Straße abbilden. Man müsste noch viel weiter die Details der Mietverhältnisse untersuchen, noch tiefer in der Vergangenheit bohren, um konkreter sichtbar zu machen, wie stark der Immobilienmarkt in den Alltag der Nachbarschaft eingreift. Hinderlich ist dabei auch die strenge Gesetzgebung im deutschen Recht, was die Transparenz der Informationen zu Eigentum angeht. Die sogenannte „Schwarmrecherche“, die das Redaktionsteam des Berliner Tagesspiegel zusammen mit Correctiv, einem gemeinnützigen Zusammenschluss aus Journalist\_innen, im Rahmen ihres Projekts „Wem gehört Berlin?“ aktuell betreibt, bietet ein gutes Beispiel, wie durch Partizipation Transparenz hergestellt werden könnte.

**Die Klage von der Kunst als Pionierin der Gentrifizierung ist altbekannt. Der viel wesentlichere Faktor für Verdrängung und Aufwertung ist das Eigentum und wie es sich bündelt.**



Wir haben daher versucht, mit Gewerbetreibenden und Kulturakteur\_innen ins Gespräch zu kommen, um gemeinsam über Veränderungen, Verdrängung und Möglichkeiten eines solidarischen Handelns zu diskutieren. Wir wollten aber auch mit den uns zur Verfügung stehenden Mitteln zumindest ansatzweise zeigen, wie die Eigentumsverhältnisse in der Oranienstraße eigentlich verteilt sind, wie diese sich verändert haben, und welche Auswirkungen diese Veränderungen haben. Unsere Rechercheergebnisse haben wir in die Karte „Eigentum und Alltag in der Oranienstraße“ übertragen, die den Kern unseres Projekts bildet. Der Kartierung liegt eine Datenbank zugrunde, in der wir alle Informationen festgehalten haben, die uns im Laufe eines Jahres in zahlreichen Fragebögen und in persönlichen Gesprächen mit Mieter\_innen, Gewerbetreibenden sowie Kunst- und Kulturakteur\_innen übermittelt wurden. Zudem konnten wir Informationen aus öffentlich zugänglichen Datenbanken und Wissen aus Online-, Archiv- und Literaturrecherchen integrieren. Besonders wichtig war hierbei die Zusammenarbeit mit lokalen Initiativen und engagierten Nachbar\_innen. Ihnen allen wollen wir an dieser Stelle danken! Vor allem soll hier OraNostra, das Netzwerk der

Wir haben uns in den Texten unserer Zeitung auf beispielhafte Eigentümer\_innen und bekannte Fälle konzentriert, zu denen Informationen bereits in der Öffentlichkeit und den Medien kursieren und bei denen die Aufwertungsprozesse auf eine typische Art ablaufen, wie etwa bei der Privatisierung des Blocks Oranienstraße 199 bis 205. Unsere Recherche hat auch gezeigt, wie sensibel das lokale Raumwissen über die Gewerberäume ist und wie vorsichtig der Umgang damit sein muss. Viele Gewerbetreiber\_innen wollten die genaue Höhe ihrer Miete lieber für sich behalten – aus Angst, dass ihnen bei juristischen Auseinandersetzungen mit ihren Vermieter\_innen unangenehme Konsequenzen entstehen könnten. Einige haben sogar eine Verschwiegenheitsklausel in ihrem Mietvertrag unterschrieben. Andere befürchteten, dass ihre noch relativ moderate Miete in einer publizierten Karte auffällt und eine Erhöhung nach sich zieht. Wieder andere wollten über ihr Mietverhältnis keine Auskunft geben, da sie in einem guten Verhältnis zu ihren Vermieter\_innen stehen. Diese Art von Loyalität konnten wir besonders häufig dort beobachten, wo die Hauseigentümer\_innen private Einzelpersonen und keine großen Firmenkonsortien oder Aktiengesellschaften sind.

Die Karte im Mittelteil dieser Zeitung ist der erste Versuch eines Mappings mit relativ einfachen Mitteln, das potenziell auch von anderen Nachbarschaftsinitiativen so angelegt werden könnte. Wir wünschen uns, dass vor allem auch lokal die hier begonnene Untersuchung weitergeführt wird. Nija-Maria Linke geht in ihrem Textbeitrag auf die technischen Möglichkeiten einer GIS-Kartierung „von unten“, auf deren Grundlage auch die vorliegende Karte erstellt wurde, im Detail ein. Unsere bisherige Recherche ist durch das Erstellen einer zentralen Datenbank daher so angelegt, dass in Zukunft von anderen Seiten weiter daran gearbeitet werden kann, um auch kommende Veränderungen darzustellen. Wir planen, das bisher gesammelte Wissen verschiedenen Institutionen mit unterschiedlichen Organisationsformen zu Verfügung zu stellen wie der OraNostra, der AKS – Arbeits- und Koordinierungsstruktur für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg und dem Archiv des

FHXB Friedrichshain-Kreuzberg-Museums. Insgesamt unterscheidet sich der Umfang der in der Datenbank erfassten Informationen stark von denen in der hier publizierten Karte, um der Sensibilität des lokalen Wissens Rechnung zu tragen.

Um die Informationstiefe, die in der Kartierung trotz ihrer Unvollständigkeiten steckt, nachvollziehen zu können, war uns wichtig, in der Zusammenstellung der Textbeiträge konkrete Einzelfälle in der Straße exemplarisch zu dokumentieren, seien es einzelne Häuser und deren Veränderungen, Mietkämpfe oder auch Erfolgsgeschichten. Wir laden die Leser\_innen dazu ein, den kleinen Pfeilen in der Karte auch durch die Zeitung hindurch zu folgen, bis sich Stück für Stück ein Gesamtbild von Alltag und Eigentum in der Oranienstraße aufbaut.

Zugleich möchten wir in dieser Zeitung vom Kleinen aus das große Ganze im Blick behalten, wirtschaftliche und politische Kontexte mitdenken und miteinander in Beziehung

setzen. Die Komplizenschaft der Kunst- und Kulturszene mit Gentrifizierungsprozessen ist dabei ein umstrittenes Thema, das sicherlich noch weiter und anders diskutiert werden kann. Vor dem Hintergrund vieler verdrängter und bedrohter Ateliers und der Schwierigkeit, überhaupt noch Arbeits- oder Ausstellungsräume zu finden, ist dies keine einfache Diskussion. Unser Projekt ist dabei auch der Versuch, über die vereinfachte Argumentation der Komplizenschaft hinaus zu denken und zu überlegen, wie mehr Solidarität zwischen Kulturakteur\_innen und anderen Gewerbetreibenden und Anwohner\_innen hergestellt werden kann. Zum Beispiel, indem Ressourcen in Kunst- und Kulturkontexten sinnvoll politisch und nachbarschaftlich geteilt werden und der Kampf gegen Verdrängung als ein gemeinsamer geführt wird.

Auch für die nGbK gilt es zu überlegen, wie sehr der Verein sich eigentlich als Teil von Kreuzberg versteht und was das in wenigen

Jahren bevorstehende Auslaufen des aktuellen Mietvertrags für die nGbK bedeutet. Werden wir dann selbst zu heimatlosen Immobilienzwischennutzer\_innen? Braucht Kreuzberg die nGbK überhaupt? Und ist der Kunstverein einer, der stadt- und kiezpolitische Fragen in der Zukunft noch zentraler in den Blick nehmen will? All dies bleibt zu diskutieren – wir freuen uns darauf.

Unser besonderer Dank gilt unseren Projektmitarbeiterinnen Nija-Maria Linke, Franziska Bittner, Ruschka Steininger und Andrea Bellu!

AG Im Dissens?: Stefan Endewardt (se),  
Joerg Franzebecker (jf), Anna Heilgemeir (ah),  
Naomi Hennig (nh), Ulrike Jordan (uj),  
Dagmar Pelger (dp)

**A**m 28. September 2018 fand die Protestkundgebung und Aktion „Auch Pandion ist kein guter Nachbar“ – parallel zur Berlin Art Prize Verleihung statt, die, ebenso wie viele andere Kulturakteur\_innen, die Räume für ihre Veranstaltung zwischen genutzt haben.

Ort: The Shelf, ein Zwischennutzungsprogramm in den ehemaligen Robben & Wientjes Hallen in der Prinzenstraße 34, Berlin-Kreuzberg.

Ein neuer Nachbar hatte sich 2018 auf gleich zwei Grundstücken in der Prinzenstraße angekündigt: Dort, wo über 40 Jahre die Firma Robben & Wientjes Umzugswagen verliehen und repariert hat, errichtet die Immobilienfirma Pandion AG die luxuriösen Gewerbehöfe The Shelf & The Grid. Im Zuge der Übernahme des Autoverleihers durch die Firma Buchbinder war der Standort aufgegeben worden; die alten Eigentümer hatten die Grundstücke an Pandion verkauft.

## DIE ROBBEN GEHEN, DIE HAIE KOMMEN

Pandion – mittlerweile sechstgrößter Immobilienunternehmer Deutschlands – stellt sich als lokal engagiertes, soziales Unternehmen dar: Man befinde sich wegen des Bauprojekts „bereits in guten Gesprächen mit den Nachbarn“. Doch die Nachbar\_innen haben von den Plänen der Pandion AG erst aus der Presse erfahren, während der Bezirk sich bedeckt hielt.

Entgegen Pandions Verlautbarungen sind The Shelf & The Grid aber eben nicht der „kreative, grüne und soziale“ Ort, den das Unternehmen auf seinen Plakaten und seiner Webseite verspricht. Sie sind vielmehr eine 150 Millionen Euro teure, begehrtbare Geldanlage! Die zukünftigen Mieter\_innen sind zahlungskräftige Startups und Unternehmen aus der Digitalwirtschaft, die sich Mieten um die 25 €/qm leisten können. Als kleines Zugeständnis sollen ca. 3 % der insgesamt 28.000 qm „preisreduziert“ (um die 12 € nettokalt) an Kultur und Kleingewerbe vermietet werden. Damit ist Pandion der Forderung des Kreuzberger Baustadtrats Florian Schmidt nachgekommen und der Baugenehmigungsprozess lief scheinbar reibungslos.

Bis zum Baubeginn bot Pandion im Jahr 2018 über die Marketingagentur Glut für mehrere Monate Zwischennutzungen für kulturelle Veranstaltungen und Ausstellungen unter dem Label The Shelf an. Der erhebliche Marketingaufwand, den Pandion dabei für seine Imageaufwertung betrieb, täuscht jedoch niemanden darüber hinweg, dass dieses Bauvorhaben für die in der Nachbarschaft arbeitenden und

lebenden Menschen keine bezahlbaren Räume schafft. Pandions sogenannter „Zukunftsort“ schafft keine Zukunft für alle, sondern stellt eine weitere Kapitalanlage aus Beton mitten in eine diverse und akut von Verdrängung bedrohte Nachbarschaft.

Die Instrumentalisierung der Kunst zum Zweck der Imageaufwertung hatte die Pandion AG bereits bei dem Street-Art Zwischennutzungsprojekt The Haus in einem ehemaligen Bankgebäude in der Nürnberger Straße ausprobiert, für das sie den Immobilien-Marketing-Award 2017 erhielt. Heute werden dort hochpreisige Eigentumswohnungen vermarktet.

Wir als Kunstblock and beyond – ein Zusammenschluss von Kunst- und Kulturschaffenden, die sich gegen Verdrängung und für eine vielfältige Stadt engagieren – hatten uns daher zum Ziel gesetzt, eine (selbst-)kritische Debatte über kulturelle Zwischennutzungen anzustoßen. Denn während die Nutzer\_innen temporär verfügbarer Immobilien glauben, günstige Räume für Ausstellungen oder Projekte gefunden zu haben, sind sie oftmals zugleich der unbezahlte Teil einer Marketingmaschine. Abhängig von den jeweiligen Akteur\_innen und deren Absichten kann diese Instrumentalisierung mehr oder weniger ins Gewicht fallen. Doch wenn Kulturschaffende mit einem Immobilienentwickler wie Pandion in einem derart von Verdrängung und Aufwertung geprägten Umfeld wie Kreuzberg kollaborieren, tragen sie zweifellos dazu bei, den Gentrifizierungsprozess vor Ort zu normalisieren.

→ Seite 23

Dabei machen sich viele nicht bewusst, wie sehr dieser Prozess auf sie selbst zurückwirkt: Die Verdrängung betrifft Mieter\_innen, Gewerbetreibende, soziale Einrichtungen, genauso wie Kunst- und Kulturschaffende selbst, die keine bezahlbaren Ateliers und Ausstellungsräume mehr finden können.

Bis zur Berlin Art Prize Verleihung hatten sich bereits Institutionen wie die KW Institute for Contemporary Art, die Kunsthochschule Weißensee sowie die Universität der Künste auf den Artwashing-Deal eingelassen und die von Pandion angebotenen Räume genutzt – ohne den immobilienwirtschaftlichen Nutzen kritisch zu hinterfragen. Wir forderten die Beteiligten dazu auf, sich öffentlich zu positionieren. Doch nur die Macherinnen des Berlin Art Prize waren dazu bereit, überhaupt eine Debatte zu führen und im Nachhinein Konsequenzen für sich zu ziehen.

Am Abend des 28.09. jedoch stand für uns fest: In diesen Hallen gibt es nichts zu feiern! Wir forderten daher alle Besucher\_innen der



**Entgegen Pandions Verlautbarungen sind The Shelf & The Grid aber eben nicht der „kreative, grüne und soziale“ Ort, den das Unternehmen auf seinen Plakaten und seiner Webseite verspricht.**

Berlin Art Prize Verleihung, die beteiligten Künstler\_innen, die Jury sowie das Team auf, die Räume zu verlassen und mit uns auf die Straße zu gehen. Viele Künstler\_innen zeigten sich mit der Aktion solidarisch, es war aber nicht möglich, alle beteiligten Künstler\_innen und Gäste außerhalb der Räume zusammenzubringen. Während der Kundgebung machte ein Autokorso aus geliehenen und dekorierten Robben & Wientjes-Pritschenwagen vor der Tür auf die Aktion aufmerksam.

Unser Protest richtete sich nicht gegen den Berlin Art Prize, sondern dagegen, dass einige wenige Millionengewinne machen, während die Vielen sich die Wohnungen, Arbeits- und Gewerberäume nicht mehr leisten können. Unser Protest richtet sich auch gegen Pandions Zynismus, mit dem das „Vielfältige, Subkulturelle und Lebendige“ der Kieze als Verkaufsargument für Renditeimmobilien erhalten muss, während gleichzeitig eben diese Nachbarschaften zerstört werden.

## WICHTIG, ZU WISSEN IST, DASS

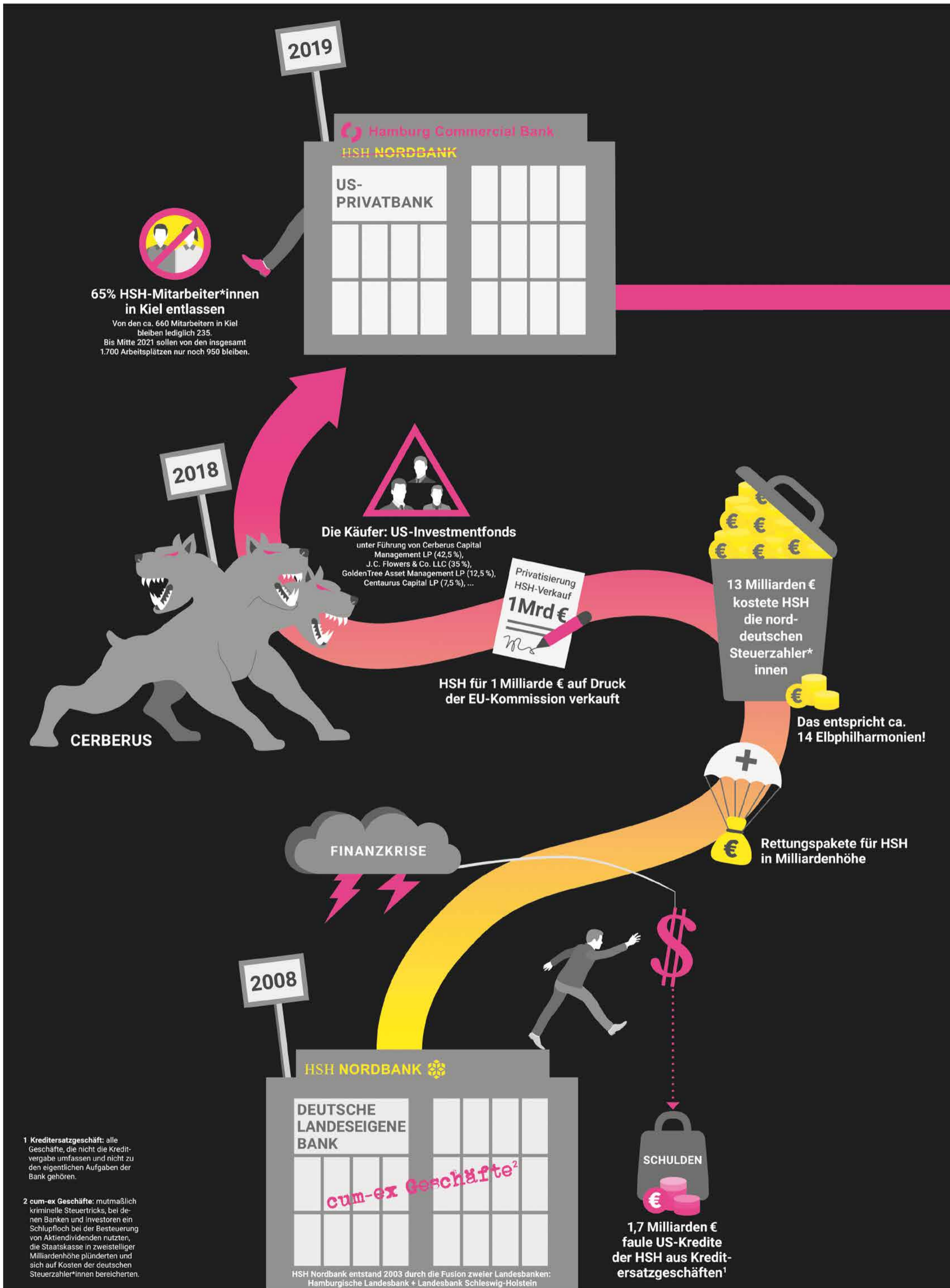
- einige Zwischennutzer\_innen unter Zeitdruck handelten, da sie kurzfristig Absagen anderer geplanter Räume erhielten und so noch dringender nach neuen Räumlichkeiten suchten.
- einige Künstler\_innen sich mit ihren ausgestellten Arbeiten kritisch mit dem Thema und Pandion auseinandersetzten.
- einige der Zwischennutzer\_innen bedauerten, den Vertrag mit Pandion bzw. Glut unterschrieben zu haben.
- Berlin Art Prize ein Statement auf Social Media Kanälen veröffentlichte, in dem sie sich kritisch zum Grundstücksverkauf und Geschehen äußerten.

Die Aktion „Auch Pandion ist kein guter Nachbar“ wurde getragen von Kunstblock and beyond, nGbK und weiteren Unterstützer\_innen.

Kunstblock and beyond



# Kein guter Nachbar



<sup>1</sup> **Kreditersatzgeschäft:** alle Geschäfte, die nicht die Kreditvergabe umfassen und nicht zu den eigentlichen Aufgaben der Bank gehören.

<sup>2</sup> **cum-ex Geschäfte:** mutmaßlich kriminelle Steuertricks, bei denen Banken und Investoren ein Schlupfloch bei der Besteuerung von Aktiendividenden nutzten, die Staatskasse in zweistelliger Milliardenhöhe plünderten und sich auf Kosten der deutschen Steuerzahler\*innen bereicherten.

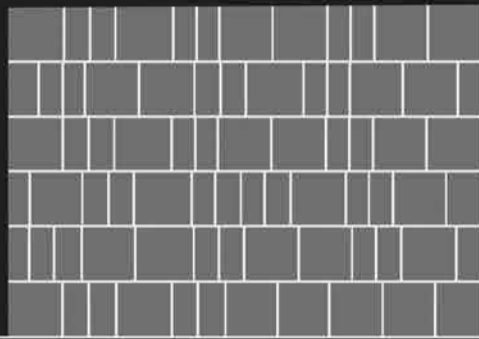
# Offene Geheimnisse



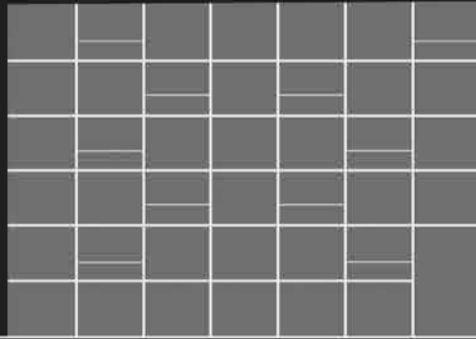
70 Millionen €  
Kredit an Pandion  
von HCB

# THE VERDRÄNGER

## PANDION



THE SHELF 15.000 qm  
+ 800 qm Dachterrasse



THE GRID 13.000 qm  
+ 400 qm Dachterrasse

Gewinne der Pandion AG  
2017:  
24,2 Millionen €  
Tendenz: steigend

Berlin zum  
Verkauf



### Auch Pandion ist kein guter Nachbar!

Super! Der Kölner Immobilienentwickler Pandion (sechstgrößtes Immobilienunternehmen in Deutschland) „beschenkt“ Kreuzberg mit zwei – in Pandions Worten – „Sozial. Kreativ. Grün[en].“ Neubauten mit den Namen The Shelf und The Grid, mit über 28.000 qm teuren Gewerbemietflächen.

**Wo kommt das Kapital her, mit dem Pandion diese neuen Immobilien errichtet, die die Ansiedlung von Startups, Kreativwirtschaft und Digitalindustrie fördern und somit die Verdrängung im Kiez beschleunigen?**

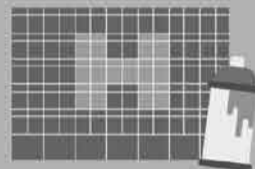
Der Kreditgeber **Hamburg Commercial Bank (HCB)** hat mit 70 Mio. € den Bau von The Shelf finanziert. Hinter dieser Bank steckt die ehemalige **HSH Nordbank**, die erste landeseigene Bank, die privatisiert wurde. Durch faule US-Kredite aus Kreditersatzgeschäften<sup>1</sup> verschuldet, kostete sie die Steuerzahler\*innen seit der Finanzkrise 2008/9 mind. 13 Mrd. € und konnte trotzdem nicht gerettet werden. 2018 musste die HSH Nordbank verkauft werden und ging für 1 Mrd. € an US-Investmentfonds – Hauptbeteiligter war **Cerberus Capital Management**. Somit gehört Pandions „Förderbank“ HCB zum größten Teil Cerberus – ein **Private-Equity-Fond**, dessen CEO Stephen Feinberg in Donald Trumps Geheimdienstberatungsgremium sitzt. Private-Equitys setzen stets Fremdkapital ein, und zwar überwiegend Gelder internationaler Pensionsfonds sowie Versicherungsgesellschaften – sog. institutionelle Investoren.

**Was hat das mit uns Mieter\*/Künstler\*/Nachbar\*innen zu tun?**

Seit der Finanzkrise 2008/9 gelten Immobilien – durch die Nullzinspolitik verursacht – als sichere und stabile Anlage („Betongold“) für Investoren. Die Anleger verwalten meist das Geld internationaler Pensionsfonds und Versicherungen. Die Gewinne (Renditen) der Aktionäre sowie die der Immobilien-Aktiengesellschaften beruhen auf Wertsteigerung der Gebäude. Genau diese Wertsteigerung – auch ganzer Stadtteile – ist die **Hauptursache von Verdrängung in dieser Stadt**. Immobilienentwickler wie Pandion setzen bewusst auf Aufwertungsstrategien. So vermarktet Pandion ganze Imagewelten, verkauft und vermietet somit nicht nur teure Immobilien, sondern auch mithilfe von Slogans das Image „Sozial. Kreativ. Grün.“ oder „Kreativität, Kiez und Kreuzberg“. Zur Wertsteigerung ist ihr jedes Mittel recht – so werden die Kreuzberger (Sub-)kultur, die Kunst sowie Klischees von grüner Ökonomie instrumentalisiert und als Aufwertungsfaktoren (Image-Kapital) genutzt, anstatt genährt. Gleichzeitig ist die Nachbarschaft durch genau diese Aufwertung massiv gefährdet.

Auf die Forderung von Kunstblock and beyond, 51% des Areals an Kreuzberg zurückzugeben, antwortete Mathias Groß (Pandion-Niederlassungsleiter in Berlin) in einem taz Interview (Lorenz, 09/2018) mit Unverständnis. Die ehemaligen Robben & Wientjes-Grundstücke seien nie Eigentum des Landes Berlin gewesen. Wenn aber die Hälfte eines 150 Mio. € teuren Bauprojekts durch eine Bank finanziert wird, die zuvor als HSH Nordbank Steuerraub betrieben und mindestens 13 Mrd. € Steuergelder verschluckt hat, kommt die Frage auf, **was hier als privat und was als öffentlich definiert werden kann.**

### PANDION



#### The Haus, 2017

Pandions erstes Kunst-Kommerz-Zwischennutzungsprojekt: In einer ehemaligen Volksbank, einem Abrissgebäude, haben sich „Street-Art-Künstler\*innen“ zwei Monate als unbezahlter Teil einer Marketingmaschine von Pandion benutzen lassen. Danach vermarktete Pandion dort die Imageaufwertung und verkaufte im 9-geschossigen Gebäude, mit dem Namen „PANDION The Haus“, Eigentumswohnungen ab 7.500 € pro qm.



#### The Shelf, 2018

Pandions zweites Kunst-Kommerz-Zwischennutzungsprojekt: Die ehem. Robben & Wientjes Lagerhallen wurden – bis zur Baugenehmigung und dem Abriss – für kulturelle Veranstaltungen und Ausstellungen „angeboten“. Institutionen wie die Kunst-Werke Berlin (KW), KHB Weißensee, UdK, Berlin Art Prize usw. hatten sich auf diesen Artwashing-Deal eingelassen und die Räume genutzt – ohne den immobilienwirtschaftlichen Nutzen für Pandion kritisch zu hinterfragen. Einige von ihnen handelten aus Not und bedauern das heute.



#### Transiträume, 2019

Pandion ist als Vorzeige-Instrumentalisierung von Kunst und Kultur Gründungsmitglied des Kuratoriums von Transiträume – eine Kunst-Kommerz-Zwischennutzungsinitiative der privaten Immobilienwirtschaft. Zitate der Website: Transiträume gibt die Erfahrungen von bereits realisierten **wertsteigernden** Nutzungskonzepten weiter. Temporäre Nutzungskonzepte mit Imagekampagnen für ihren Standort fördern kulturellen, sozialen und **unternehmerischen Mehrwert...**

### CERBERUS



**Remington Outdoor Company**  
Ehem. weltgrößter Schusswaffenhersteller wurde 2007 von Cerberus aufgekauft und meldete 2018 Insolvenz an.



**Intelligence Advisory Board**  
Cerberus-Gründer Stephen Feinberg unterstützte Trump im Wahlkampf mit Millionenbeträgen. Seit Mai 2018 ist Feinberg bei Trumps Geheimdienstberatungsgremium, einer unabhängigen Einrichtung, die gegründet wurde, um den Präsidenten in Fragen der nationalen Sicherheit zu beraten.



**GSW / Deutsche Wohnen**  
2004 verkaufte Berlin 65.000 landeseigene GSW-Wohnungen für 405 Mio. € (ca. 6.230 € pro Wohnung) an internationale Investoren unter Führung von Cerberus. 2010 entstand die GSW Aktiengesellschaft und 2014 übernahm Deutsche Wohnen die GSW AG. Die Initiative Deutsche Wohnen & Co. erignen! versucht seit 2019 diese Wohnungen zu rekommunalisieren.

### HSH NORDBANK



#### Beispiel Schoeller Holdings

Eine Reederei, die Gewinne privatisiert und Schulden auf die Steuerzahler\*innen abwälzt. Der Hauptsitz der Firma befindet sich auf Zypern – ein Steuerparadies!



2008  
**100.000 € Schoeller-Spende an die CDU**  
Schoeller spendet 100.000 € an die Bundes-CDU. In Hamburg führte die CDU den Senat und war für die Geschäfte der Landesbank und damit indirekt auch für die Kreditvergabe mitverantwortlich.

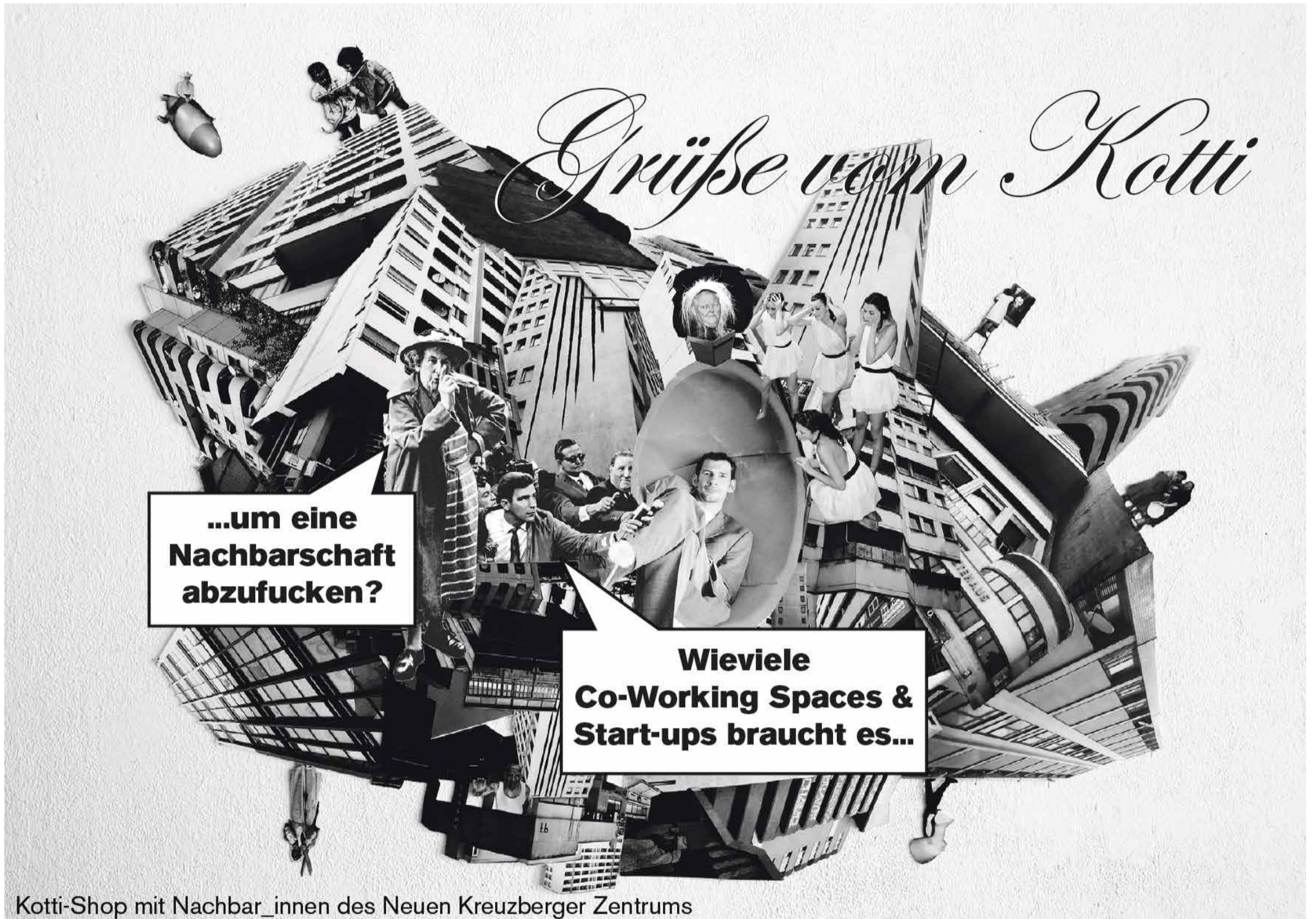


2017  
**680 Millionen € Schuldenerlass für Schoeller von HSH**

2005 – 2008  
**1,5 Milliarden \$ Kredite an Schoeller von HSH**

# BIZIM KIEZ

*Für lebendige Nachbarschaften und eine solidarische Stadt*



Unbezahlte Anzeigen

## DIGITALE ÖKONOMIEN VERSUS HANDWERK & CO:

P16-20

Mit der vielbeschworenen „Kreuzberger Mischung“ ist nicht nur die heterogene soziale Zusammensetzung der Mieter\_innen gemeint, sondern auch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten in den vielen Hinterhöfen des Bezirks. Bis vor nicht allzu langer Zeit fand sich dort neben kleinen Wohnungen eine Vielzahl von Gewerbenutzungen: von Holzwerkstätten über Schlossereien und Druckereien bis zu Ateliers und Tanzstudios.

In jüngster Zeit scheint sich aber vor allem eine Art der Nutzung auszubreiten: Mehr und mehr Gewerbeflächen in den Hinterhöfen sind nun Büros für Digitalwirtschaft und Tech-Unternehmen. Diese haben im Unterschied zu dem vor Ort produzierenden Gewerbe einen relativ geringen Bedarf an Fläche (ein paar Schreibtische und schnelles Internet genügen), sind zumeist aber durch höhere Umsätze und finanzkräftige Investor\_innen im Hintergrund in der Lage, viel höhere Gewerbemieten zu zahlen als beispielsweise eine Tischlerei. In der Folge wird immer mehr produzierendes Kleingewerbe und Handwerk aus den Gewerbehöfen verdrängt, weil es nicht in der Lage ist, die rasant ansteigenden Gewerbemieten zu zahlen.

Kleine Handwerksbetriebe mit überschaubaren Gewinnmargen stehen auch in Konkurrenz mit den inzwischen oft kommerziell betriebenen Co-Working-Spaces. Für die Betreiber\_innen ist das oft ein lukratives Geschäft, so dass sie auch die hohen Gewerbemieten nicht abschrecken: Wenn ein Schreibtischplatz mitunter schon einmal 250 € pro Monat kosten kann, so lässt sich mit diesem Geschäfts-

modell auf relativ geringer Fläche ein hoher Gewinn erwirtschaften. Das kiezige Flair, das alte Fabrikbauten in Kreuzberg bieten, gibt es gratis dazu.

Marketing-Firmen, Steuerberater\_innen oder Start-ups mit hohen Umsätzen und geringem Flächenbedarf können sich die teuren Gewerbeflächen in der Innenstadt noch leisten, während Klempnerbetriebe oder Druckereien auf Flächen außerhalb des S-Bahn-Rings ausweichen und bei Aufträgen in der Innenstadt lange Anfahrtswege in Kauf nehmen müssen. Die Verdrängung von Handwerk und Kleingewerbe aus der Innenstadt bedeutet aber auch einen Abbau der Dienstleistungsinfrastruktur für die Bewohner\_innen in den innerstädtischen Wohnlagen.

Auch in den geplanten Luxus-Gewerbebauten auf dem ehemaligen Gelände von Robben & Wientjes am Moritzplatz ist zu erwarten, dass nur finanzstarke Mieter\_innen sich dort Räumlichkeiten werden leisten können. Explizit wirbt das Immobilienunternehmen auf seiner Website mit Kreuzberg als Hotspot der Digitalindustrie, auf den Entwurfscollagen sind junge, hippe Digitalarbeiter\_innen in sterilen Bürolandschaften vor ihren Macs zu sehen. Es fällt schwer, sich z. B. einen Schlossereibetrieb hinter den Glasfassaden vorzustellen. Welche „Mischung“ eigentlich hier noch zum Tragen kommen soll, wird wohl das Geheimnis des Unternehmens bleiben.



Wir\* haben den Fotografen Nihad Nino Pušija beauftragt, eine kleine Fotoreihe für die Zeitung zu machen, in der einige Gewerbetreibende mit den Gegenständen fotografiert, die ihnen wichtig sind. Nino fotografiert seit vielen Jahren in Veranstaltungen und Ausstellungen in der nGbK und arbeitet in freien Fotoprojekten mit verschiedenen Communities. Einen besseren Einblick in seine sorgfältige Arbeit bekommt ihr auf seiner Website:

→ [www.fotofabrika.de](http://www.fotofabrika.de)

Bei dem Auftrag für diese Zeitung war es uns wichtig, die Gegenstände als Platzhalter für soziale Handlungen in den Mittelpunkt zu stellen. Die hier vorgestellte Zusammenstellung ist nur eine Auswahl und soll ein weiteres Abbild der Straße sein.

→ Die Bilder zeigen in der Reihenfolge ihres Erscheinens:

- Wollparadies Fadeninsel, Seite 2
- Farben Kacza, Seite 7
- Photo Selçuk, Seite 7
- Goldies, Seite 10
- Kinderladen Bande, Seite 24
- Museum der Dinge, Seite 25
- o-ton Keramik, Seite 29
- VooStore, Seite 29
- Search & Destroy, Seite 34
- Hong Kong Shop, Seite 35
- Wäscherei am Moritzplatz, Seite 43
- Kotti e. V., Seite 44



# Bildstrecke

Unbezahlte Anzeige

# KUNSTBLOCK AND BEYOND

## FÜR EINE LEBENDIGE UND SOLIDARISCHE STADT

#KunstblockB

PROFIT\* IST\* EGAL

# Über Gemeingüter, FREIRÄUME & Alltag

**M**it Kerstin Meyer (K.M.) und Åsa Sonjasdotter (Å.S.) haben wir im August 2019 über den grünen Freiraum am Moritzplatz gesprochen und anhand des dort Entwickelten in die Zukunft geschaut. Beide setzen sich mit der Rolle von Grünräumen in der Stadt und deren Bedeutung als Gemeingut für die Gesellschaft auseinander und engagieren sich aktiv für deren Erhalt.

## WER UND WAS AM MORITZPLATZ

*Am Moritzplatz konnte 2009 eine landeseigene Gewerbefläche als mobile urbane Landwirtschaft, dem Prinzessinnengarten, geöffnet und 2013 vor der Privatisierung gerettet werden. Über die Qualitäten solcher Orte und eure Ideen zu städtischen Gemeingütern wollen wir uns im Folgenden unterhalten. Lasst uns zunächst mit der Frage beginnen, seit wann und in welcher Weise ihr euch mit dem Thema auseinandersetzt?*

Å.S. : Seit der Gründung des Gartens am Moritzplatz. Ich habe hier mit einer Gruppe über viele Jahre hinweg Kartoffeln gezüchtet. Das war sehr interessant, weil man genau an einem Ort wie diesem solche Experimente machen kann. Man kann über eine Zeit hinweg sensibel mit Pflanzen arbeiten, da es hier immer Leute gibt, die sich kümmern. Es sind also längere Prozesse möglich und du kannst Dinge entwickeln, für die du an einem anderen Ort sehr viel Geld oder institutionelle Strukturen bräuchtest. Hier ist die nötige Sozial- und Wissensökonomie schon vor Ort.

2015 haben dann Elizabeth Calderón Lüning, Marco Clausen und ich mit der Nachbarschaftsakademie begonnen. Es war Elizabeths und Marcos Initiative, hier eine diskursive Plattform für sozio-ökologische und stadtpolitische Fragen zu etablieren, um diese im Garten präsenter zu machen.

K.M. : Ich bin in die Diskussionen für mehr Grünflächen und für das Gemeineigentum in der Stadt nach dem Volksbegehren und dem Volksentscheid zum Erhalt des Tempelhofer Feldes 2014 eingestiegen. Die politische Erfahrung aus den Diskussionen bei der Unterschriftensammlung und die Erfahrung, wie die Leute auf dem Feld und auch in der Allmende Gärten erkämpfen und wie sie diese nutzen, prägen mein Verständnis von öffentlichem Raum und Gemeingut.

## NUTZERSCHAFT UND EIGENTUM

*Der Gemeingut- oder Commonsbegriff benennt ja diese dritte Eigentumsform jenseits von öffentlich und privat. Einerseits spricht man von Universal Commons oder universellen Gemeingütern, die allen und niemandem gehören, wie Luft oder Sprache. Andererseits gibt es den Begriff der Particular Commons für Gemeingüter oder Allmenden, die ohne eine definierte Gruppe, die sie erhält, nicht bestehen können. Beim Tempelhofer Feld könnte man argumentieren, dass das große Feld ein universelles Gemeingut ist im Sinne eines Freiraums für die ganze Stadt und darüber hinaus. Aber darin gibt es auch weitere, spezifische Gemeingüter, wie den Allmende-Kontor als offenen Gemeinschaftsgarten. Wie versteht ihr das Verhältnis zwischen diesen beiden Konzepten von Gemeingut?*

K.M. : Ich möchte voranstellen, dass wir in unserer – mit Verlaub – Blase, gerne von Commons sprechen, als hätten wir noch die Freiheit, darüber zu verfügen. Die Realität auf

unserem Planeten und auch in diesem Land ist eine andere. Schauen wir auf Grundwasser, Felder, Städte, Autobahnen, Kraftwerke, Stromnetze, Flughäfen, Krankenhäuser, Altenheime und mehr noch, Sicherheitsdienste, Militär, Geheimdienste: Gemeinschaftliche, auch vormals sogenannte hoheitliche Bereiche werden wie selbstverständlich kontinuierlich privatisiert und damit dem Gesetz der Renditenmaximierung unterworfen. Selbst in den netzpolitischen Kämpfen müssen der öffentliche Charakter des digitalen Raums und unsere politischen Rechte gegen die Vereinnahmung durch Staaten und Konzerne verteidigt werden. Dieser ganzen Entwicklung stellen wir jetzt einzelne Commons wie das Tempelhofer Feld und die Gemeinschaftsgärten gegenüber. Diese sind das Ergebnis wichtiger Kämpfe und gemeinschaftlicher Arbeit, weil sie dem neoliberalen System auch ideologisch etwas entgegensetzen können. Ich finde, das sollten wir herausarbeiten, wenn wir hier über Commons sprechen.



**Wir brauchen eine Politik, der es bewusst ist, dass die einen in der Stadt wohnen und jeden Tag die Ressourcen benötigen, die aus dem Boden außerhalb der Stadt gewonnen werden.**

Å.S. : Für mich ist noch eine weitere Dimension wichtig, die mit Bodenpolitik und generell mit einer Politik gegen unser aller Ressourcen zu tun hat. Sie ist auch mit der Frage nach mehr Demut im Umgang mit dem Land verbunden. Ich bin der Meinung, dass die verschiedenen Verwaltungen in Brandenburg und Berlin in sehr engem Kontakt stehen müssten, denn eigentlich gehören diese Räume zusammen. Wir brauchen eine Politik, der es bewusst ist, dass die einen in der Stadt wohnen und jeden Tag die Ressourcen benötigen, die aus dem Boden außerhalb der Stadt gewonnen werden. Die ökologische Situation ist mittlerweile äußerst kritisch und wir benötigen deswegen Orte, an denen wir lernen, wie man über diese Fragen in der Stadt sprechen kann.

## RÄUMLICHKEIT UND KONTINUITÄT

*Wenn ich dich richtig verstehe, dann stellen Orte wie das Tempelhofer Feld, aber auch die vielen urbanen Gärten eine Art Verbindung und Kontinuität zwischen Stadt und Land her?*

Å.S. : Ja genau, sowohl aus der Stadt heraus als auch von draußen in die Stadt hinein.

K.M. : Danke Åsa, dass du den Begriff der Demut einbringst, der mich sofort an die Kämpfe um den Dauerwaldvertrag erinnert und deren Kontinuität in der Zeit. Wir wissen, dass seit 1904 Berliner\_innen, ähnlich wie wir heute, aktivistisch für den Grunewald gekämpft haben. Damals war ihr Anliegen, bewusst zu machen, dass auch zukünftige Bewohner\_innen Berlins den Wald – und auch das Tempelhofer Feld – für ihr Wohlergehen brauchen werden. Die haben an künftige Generationen von Berliner\_innen gedacht, also auch an uns heute, und sie haben die Ökosysteme Temperatur, Boden und Wasser in ihre Pläne mit einbezogen. Da fühle ich Demut und ich fühle mich verbunden. Die Berliner Wälder, Freiflächen und Gärten erinnern uns daran, uns dankbar und verbunden zu fühlen mit den Menschen, die hier gelebt haben und uns diese Orte ermöglicht haben; und sie erinnern uns daran, heute Sorge zu tragen für diejenigen, die hier in hundert Jahren leben werden.

Å.S. : Eigentlich ist es mit Gebäuden das gleiche wie mit Bäumen. Wenn du einen Baum pflanzt, überlegst du, wie lange dieser hier stehen wird. Der Baum hat einen ganz anderen Zeitrhythmus als du und ich, aber in der Politik redet man nicht über die Zeit danach. (lacht)

## ZEITLICHKEIT

*Wie seht ihr den Bezug zwischen diesen anderen Zeitrhythmen und dem pflegerischen oder Sorge tragenden Aspekt der Trägerschaft? Wie könnte aus eurer Sicht eine langfristige Perspektive auf eine Betriebsform solcher Grünräume als Gemeingut aussehen?*

Å.S. : Ich finde, dass urbane Gärten Lernorte werden müssen, um überhaupt andere Zeiten und damit verbunden auch andere Ökonomien zu denken – als soziale Ökonomie, Wissensökonomie und auch als Produktions- oder Reproduktionsökonomie. Ökonomien, in denen es kein Luxus ist, wenn ein Surplus entsteht, sondern ein gemeinsam erwirtschafteter Überschuss.

K.M. : Wir können doch heute sowieso keine Betriebsform mehr denken, ohne der Klimakatastrophe ins Gesicht zu schauen. Es ist von hier aus nur noch ein Wimpernschlag zu der Erkenntnis, dass wir nicht nur CO<sub>2</sub>-Emissionen, sondern das ganze Betriebssystem unserer imperialen Lebensform herunterfahren müssen, um vielleicht fünfzig, siebzig, achtzig, neunzig Prozent. Das ist jetzt eine verkürzte Darstellung von der gesellschaftlichen Herausforderung an Climate Justice, oder Klimagerechtigkeit, aber am Ende steht fest: Wenn wir nicht auf Kosten anderer leben wollen, dürfen wir in Zukunft nur noch für unsere Grundbedürfnisse wirtschaften. Wenn wir es wirklich schaffen, aus den Hamsterrädern und dem Zwang zu Wirtschaftswachstum und Konsum herauszuspringen, wird sich unser Leben stark verändern; und wir würden Lebenszeit gewinnen, zum Beispiel fürs Gärtnern. Dann würden auch Grün- und Freiflächen eine neue, eine

gesellschaftliche Bedeutung bekommen und könnten aus den dann freiwerdenden Kräften auch erhalten werden. Aus der Erfahrung heraus, dass es an etwas fehlt und dass sich der Boden unserer Gesellschaft regenerieren muss, würde ich das Hauptaugenmerk auch nicht auf Wirtschaft oder Bewirtschaftung legen, sondern auf Rückzug – aber nicht als ‚Resignation‘ verstanden, sondern als Geste der ‚Regeneration‘ des Bodens und des Lebens, auch unseres Lebens. Konkret heißt das für Stadtplaner\_innen: Entsiegeln statt Versiegeln. Mehr Grünflächen. Flächen sparen. Und eine Infrastruktur aus Flächen für klimagerechtes Gewerbe erstellen.

## GEWERBE IN DER STRASSE

*Ich würde da gerne den Bezug zum Gewerbe in der Straße herstellen. Wir haben in unserem Projekt einen regen Austausch mit OraNostra, einer Initiative von Gewerbetreibenden, die gegen die Verdrängung von lokalem Gewerbe in der Oranienstraße und darüber hinaus kämpft. Im Grunde gilt der Kampf genau einer Bewirtschaftungs- und Verwertungsform, die mittels Immobilienhandels und Mietpreiserhöhungen Gewinne und Renditen aus den Raumressourcen der Oranienstraße und vor allem der großen Gewerbeentwicklung rund um den Moritzplatz abschöpft. Die Gewerbetreibenden, die seit zwanzig, dreißig, vierzig Jahren ihr Einkommen in dieser Straße erwirtschaften, werden jetzt dazu gezwungen, ihre Raumressourcen „intensiver zu bewirtschaften“. Seht ihr da Parallelen?*

K.M. : Es geht ja leider bei der herrschenden Bewirtschaftungsform überhaupt nicht darum, mit Raumressourcen sparsamer und gerechter und gesellschaftlich klüger umzugehen, sondern es geht nur um Verwertung und maximale Rendite. Die Fläche des Prinzessinnengartens am Moritzplatz gehört zum Glück dem Bezirk, der hier keine marktgängige Miete verlangt. Das heißt, die Raumressource kann hier „extensiv“ bewirtschaftet werden. Vermietungen sind der Pächterin zudem nicht erlaubt, wodurch der Verwertung sowieso schon Grenzen gesetzt sind. Damit die Nachbarschaft die Fläche in Zukunft wirklich als Gemeingut pflegen und nutzen kann, wäre es besser, der Bezirk würde gar keine Pacht verlangen und die hohen Straßenreinigungsgebühren und andere Unterhaltskosten übernehmen. Dann gäbe es keinen Kostendruck und die Verwertung des Bodens und der Einsatz nicht selbstbestimmter Arbeit zur Erwirtschaftung von Mehrwert um die – dann ja nur noch sogenannten – gemeinschaftlichen Nutzungen zu finanzieren, wäre nicht notwendig. Oder ganz konkret: Wenn die einen im Café arbeiten und die anderen darüber entscheiden, was mit dem Mehrwert dieser Arbeit geschieht, dann ist das kein Commoning, oder Gemeinschaffen. Unser herrschendes Wirtschaftssystem beruht immer noch auf der Herrschaft über menschliche Arbeit und dringt über das Eigentum an Boden und den Verwertungsdruck, der auf den Boden einwirkt, in alle Bereiche unseres Zusammenlebens ein. Genau da müssen wir ansetzen. „Keine Commons ohne Commoning“, haben wir das mal in der Gruppe genannt.

Å.S. : Genau, das ist deshalb interessant, weil man wirklich viele der Nutzungen, die jetzt in den Gärten untergebracht werden sollen, zurück in die Stadt bringen könnte, um zu fragen: Brauchen wir wirklich dreißig Café-Latte-Bars in dieser Straße? Ist das die Zukunft? Wenn es so viele Probleme mit



der Raumfrage gibt, dann brauchen wir eine neue Distributionspolitik für die Ressourcen in der Stadt. Wenn alle wissen, einschließlich des Umweltschutzministeriums, dass urbane Gärten eine Priorität haben, dann ist klar, dass man sie erhalten muss.

*Es gab ja auch einmal die Idee, aus der Gewerbegebietsbestimmung für die Fläche des Prinzessinnengartens am Moritzplatz eine Grünflächenbestimmung mittels Umwidmung der Fläche zu machen. Wie seht ihr das?*

**K.M.:** Das würde auf jeden Fall ein Grundbedürfnis stillen: Der Kiez braucht dringend kühlende, sowie Ruhe und Raum spendende Grünflächen für die Menschen, die hier leben. Es kommen ständig Menschen hierher, um einfach nur zu sitzen oder zu chillen. Platz zum Gärtnern für Nachbar\_innen ist auch da. Und zudem ist es ein Lernort dafür, wie sich der Boden und das Leben über den Ruinen des Kapitalismus regeneriert. Dass überall dort, wo wir nicht mehr herumlaufen, etwas zu wachsen beginnt, ist mir hier klar geworden.

**Ä.S.:** Das hier unter uns, das liebe ich auch. Hier liegt die Ruine des zerstörten Kaufhauses Wertheim. Das finde ich fantastisch. Diese Pflanzen wachsen tatsächlich aus den Ruinen der Kellergeschosse dieses spektakulären Gebäudes. Deshalb beschäftigt mich auch das Bild der Apokalypse. Wir hören jeden Tag vom Aussterben vieler Tierarten, von Plastikbergen, Waldbränden in sensibelsten Ökosystemen. All diese Katastrophen wurden ein Teil unseres Alltags. Das bringt Desorientierung und Ängste mit sich: man fühlt sich hilflos. Ich glaube, dass darum die Community Gardens so populär und attraktiv sind: Weil es nach dem Kollaps der kapitalistischen Ordnung vielleicht gar nicht so schlecht aussieht. Bis vor Kurzem wurden Community Gardens als Alternative zur kapitalistischen Ordnung gesehen. Inzwischen werden sie aber zu Orten eines Experiments, wie wir nach dem Zusammenbruch weiterleben können.

*Die Attraktivität der Gärten bringt mich zu der Frage, was man tun wird, wenn diese Orte zu*

*populär werden, sich zu sehr verdichten, um Kerstins Bild zu gebrauchen? So, wie das gerade auch in der ganzen Oranienstraße passiert. Da wird gerade sehr viel Fläche dicht getreten.*

**K.M.:** Ich habe die Vision, dass wir irgendwann in einer Stadt leben, wo man nur auf Stegen läuft. Auf Holzstegen, weil wir uns bewusst geworden sind, wie kostbar der Boden und das Leben darin ist, so dass man gar nicht mehr direkt darauf laufen darf.

**Wenn wir es wirklich schaffen, aus den Hamsterrädern und dem Zwang zu Wirtschaftswachstum und Konsum herauszuspringen, wird sich unser Leben stark verändern.**



## KOMMUNALE ABSICHERUNG

*Wie sollte die Kommune oder der Bezirk auf die sensiblen Freiräume reagieren, wie deren Öffnung und Selbstverwaltung unterstützen?*

**K.M.:** Es ist erstrebenswert, dass die öffentliche Hand den Wert der Gemeinschaftsgärten anerkennt und vielleicht sogar mit einer Art Dauergartenvertrag absichert. Als Problem wird oft genannt, dass Parks oder Grünflächen streng reglementiert sind und dass Nachbar\_innen offiziell nicht darin gärtnern können. Aber es gibt schon viele Beispiele, wo genau das passiert und mit der Zeit werden für die Verwaltungen diese neuen und vor allem klimagerechten Nutzungen eines Parks, einer Grün- oder Freifläche, eine Selbstverständlichkeit sein.

**Ä.S.:** Das wird sehr sichtbar im Gleisdreieck Park. Innerhalb des öffentlichen Parks gibt es einen Community Garden, aber auch der ganze Park hat diesen besonderen Charakter, der beeinflusst ist von Orten wie dem Garten am Moritzplatz. Und vielleicht ist das auch gerade im Prozess: Was ist ein Park eigentlich und muss das so sein? Zum Beispiel verändern sich auch viele Höfe von Schulen. In urbanen Gärten wird mit Schüler\_innen und Kindern gearbeitet und diese Praxis wird dann weitergetragen und das Wissen aus dem Garten überträgt sich auf andere Orte.

*Ich muss nochmal an Kerstins Bild der Stege denken: Eine sehr urbane Vorstellung von Grün, wie eine Art Infrastruktur, neben der dann passiert, was passiert und es entstehen diese unverdichteten Bereiche. Gilt es also, neue Pflegekonzepte für neue Grünräume auszuhandeln?*

**K.M.:** Wenn wir unsere Lebenszeit nicht mehr so intensiv verwerten müssen, werden wir Zeit dafür haben, um zum Beispiel Gemeinschaftsgärten zu bestellen und zu pflegen. Unser Leben wird sich dann sehr verändern. Diese Orte werden eine neue Bedeutung erlangen, so dass wir sie jetzt gar nicht so sehr herrichten müssen, sondern dankbar

sein können, dass wir sie schon haben. Bei Diskussionen um den „Klimaplan von unten“ der Fridays-for-Future-Bewegung standen vielleicht aus einer ähnlichen Überlegung Gemeinschaftsräume im Fokus: Räume, die nötig sind, um überhaupt die gesellschaftliche Veränderung hin zu einem klimagerechten Wirtschaftssystem anzustoßen.

## COMMONS UND POLITIK

*Und diese Räume müssen dann wiederum zugänglich und offen sein, aber auch geschützt und selbstbestimmt wie Allmenden?*

**K.M.:** Ich habe eine Anekdote zum Charakter dieser Freiflächen. Kürzlich sprach mich einer auf das Tempelhofer Feld an und schimpfte auf die „linke Regierung“. Er wurde dann skeptisch, ob ich seine Überzeugung teile, und meinte schließlich versöhnlich: „Aber auf dem Tempelhofer Feld ist es ja eigentlich egal, welche politische Einstellung man hat.“ Ich habe ihn so verstanden, dass sich auf der gemeinsamen Freifläche alte, auch politische Bezüge auflösen und neue ermöglicht werden.

*Das ist interessant, denn im Geckondu am Kotti, ein sehr überzeugendes Beispiel einer urbanen Allmende in Berlin, gibt es eine wichtige Regel: Wenn man es betritt, bleibt die „Politik“ draußen. Obwohl es natürlich ein hoch politischer Ort ist. Lieven De Cauter beschreibt das in einem Text über das Tempelhofer Feld genauso: Die Allmende oder die Commons sind immer „apolitical“.*

**K.M.:** Ich empfinde das Feld und auch die verschiedenen Gemeinschaftsgärten schon als politisch. Aber eben nicht im Sinne von Parteien oder politischem Personal, sondern im Sinne ihrer politischen Bedeutung, dass dort die Gemeinschaft ein Gemeinwesen nach ihren Bedürfnissen selbst gestaltet.

**Ä.S.:** Ja, das stimmt eigentlich, es ist ein anderes System. Es gehört nicht in die parteipolitische Ordnung. Denn auch in der parteipolitischen Ökonomie ist der Kapitalismus der Motor.

dp

## GEMEINGUT:

Der Prinzessinnengarten am Moritzplatz ist ein urbaner Garten, der aufgrund seiner außergewöhnlichen Lage an einem Verkehrsknoten mitten in Kreuzberg und seiner verwunschenen, waldigen Atmosphäre zwischen Hochbeeten, Selbstbaustrukturen und diverser Nutzer\_innenstruktur inzwischen weltweit bekannt ist. Er wurde 2009 auf einer Brachfläche durch die Nomadisch Grün GmbH gegründet. Auf dem als Gewerbegebiet bestimmten Grundstück stand bis 1945 ein Kaufhaus des Wertheim-Konzerns. Nach den Kriegszerstörungen wurde das Areal nicht wieder bebaut und blieb in Nähe zum Grenzübergang nach Ostberlin an der Nordseite des Platzes ungenutzt. Waghalsige Pläne aus den 1970er Jahren, hier das Kreuz einer Stadtautobahn (entlang der Oranienstraße!) zu erstellen, scheiterten durch breite Proteste aus der Bevölkerung. Nach 1990 schmückten die Girlanden eines Autohändlers die Südostecke des Moritzplatzes, später fand dort an den Wochenenden ein Flohmarkt statt.

Nach der Anmietung der Fläche durch Nomadisch Grün beim Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg begann 2009 eine Gruppe von Gärtner\_innen, Nachbar\_innen, Künstler\_innen, Gastronom\_innen und Interessierten mit der Freilegung und Kultivierung des Freiraums, der durch einige Asphaltwege und die Kellerruine des Kaufhauses teilweise versiegelt und stark kontaminiert ist. Durch die gärtnerische Nutzung mittels Hochbeeten und dem Biergarten, der inmitten des inzwischen dicht bewachsenen Freiraums betrieben wurde, entstand über die Jahre eine Infrastruktur, die verschiedenste Nutzer\_innen anzieht und willkommen heißt. Verschiedene Gruppen betreiben in Selbstverwaltung neben den Hochbeeten eine Fahrradwerkstatt, eine Imkerei, eine Baumschule, eine Brotbackgruppe, eine Bibliothek, einen Flohmarkt oder nutzen und erweitern die zahlreichen Einbauten für Workshops und Arbeitsgruppen. 2012 wurde mit über 30.000 Unterschriften die Privatisierung des landeseigenen Grundstücks verhindert, was vielleicht auch zum berlinweiten Verkaufsverbot von landeseigenen Liegenschaften 2014 beitrug. 2015 gründete sich im Garten die Nachbarschaftsakademie, um hier einen urbanen Lernort als diskursive Plattform für ökologische Fragestellungen im Stadt-Land-Kontext zu etablieren. Mit dem Bau der Laube im Prinzessinnengarten entstand 2016 eine dreigeschossige Holzstruktur, die durch die Deutsche Bundesstiftung Umwelt und die Ikea Stiftung finanziert und in Zusammenarbeit mit Berufsschüler\_innen erbaut wurde. Sie ist eine weitere wichtige Raumressource am Ort, die von zahlreichen Initiativen und Gruppen als Versammlungs- und Veranstaltungsort genutzt und von Common Grounds e. V. als Gemeingut betrieben wird.

Die angrenzenden Gewerbeareale in der Prinzessinnen- und Prinzenstraße durchlaufen derzeit einen zweiten massiven Aufwertungsprozess. Die in Privateigentum befindlichen Grundstücke

(privatisierte GSG im Osten und Pandion im Süden) werden momentan mit hochpreisigen Bürobauten stark verdichtet. Bereits das 2011 fertiggestellte sogenannte Aufbau Haus gegenüber (der Bestandsbau aus den 1970er Jahren war Hauptsitz des ostdeutschen Aufbauverlags) führte einen ersten Gewerbeschwerpunkt in Richtung Kreativindustrien und damit verbundene Mietpreissteigerungen herbei. Die Vermarktung Berlins als vergleichsweise preisgünstiger Immobilien- und Arbeitnehmermarkt für die globale Digitalwirtschaft bedeutet auch für den Moritzplatz und damit den westlichen Bereich der Oranienstraße Verdrängung der eingesessenen Gewerbenutzungen durch Mietpreissteigerungen und Finanzialisierung von Immobilien und Boden. In diesem Kontext einer sich erneuernden Gewerbeindustrie 4.0, die ihre Renditen nur sekundär aus den Mietpreisen und primär aus Immobilien- und Grundstücksanleihen schöpft, bildet die Oase des Gartens einen letzten Schutzraum, denn sie bietet zahlreiche soziokulturelle und öko-politische Aktivitäten. Zugleich bietet sie aber auch einen attraktiven Mittagstisch und Afterworkdrink, der von den vermehrt hinzukommenden Tech-Angestellten der umliegenden Büroetagen genutzt wird, was den Garten in eine nicht immer konfliktfreie Mittlerposition bringt.

Mit dem Umzug der „mobilen urbanen Landwirtschaft“ auf ein neues Areal in Neukölln verlässt die Nomadisch Grün GmbH Ende 2019 den Moritzplatz. Der Prinzessinnengarten soll aber mit der Zielsetzung „99 Jahre Gemeingut“ weiterhin erhalten bleiben und mit Hilfe des Vereins Common Grounds ab 2020 eine neue Trägerschaft bekommen. Was das organisatorisch und konzeptionell bedeutet, wird seit 2018 im Rahmen der Commons Abendschule in wöchentlichen und allen Interessierten offenstehenden Treffen erarbeitet. Es bleibt abzuwarten, ob die Kreuzberger\_innen und Berliner\_innen das Potenzial eines solchen Gutes erkennen und sich aktiv in den Erhalt des Freiraums einbringen.

Zuletzt kann aber nur durch das aktive Einfordern kommunaler Verantwortung das Gemeingut gesichert werden. Wie bei der Unterschriftensammlung 2012 – als durch einige wenige Initiator\_innen viele Menschen aktiviert werden konnten, um die Politik so stark unter Druck zu setzen, dass der Verkauf an einen Investor gestoppt wurde – so wird auch ab 2020 die Zivilgesellschaft darüber entscheiden, wie lange und wie erfolgreich der Prinzessinnengarten am Moritzplatz als offener Ort für alle erhalten bleibt. Die Pläne des Bezirks sehen im Moment noch einen Schulstandort zur Sicherung der Daseinsvorsorge vor. Das kann aber vieles bedeuten und muss in Zukunft gemeinsam mit lokalen und überlokalen zivilgesellschaftlichen Akteur\_innen gemeinsam ausgehandelt werden.

dp

0149-154

# OraNostra

## UND DER KAMPF FÜR FAIRE GEWERBEVERMIETUNG

Das Bündnis OraNostra ist eine Initiative von Kleingewerbetreibenden und Mieter\_innen von Gewerberäumen aus dem Oranienstraßen-Kiez. Ihr Ziel ist es, der Verdrängung durch überhöhte Mietforderungen mit gemeinsamen Verhandlungen, Kundgebungen, Demonstrationen und Medienarbeit entgegenzuwirken. Das Bündnis gründete sich im Jahr 2017, als den Beteiligten aus konkreten Unterstützungsaktionen für Gewerbmiet\_innen klar wurde, wie rechtlos Läden, Handwerksbetriebe oder auch Sozialeinrichtungen im Rahmen des Gewerbemietrechts gegenüber ihren Vermieter\_innen bei Mieterhöhungen oder kurzfristigen Kündigungen sind.

Dieser Umstand hat seit dem Boom auf dem Berliner Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren etliche selbständige Ladeninhaber\_innen, Handwerker\_innen, Ärzt\_innen und andere Freiberufler\_innen, aber auch Betreiber\_innen sozialer und künstlerischer Einrichtungen aus der Oranienstraße verdrängt. Da diese Entwicklung sich fortsetzte, begann das Bündnis OraNostra, auch auf politischer Ebene mit dem Bezirk zusammenzuarbeiten und sich mit Konzepten und Lösungsansätzen auseinanderzusetzen, beispielsweise zu Belegungsrechten für Gewerberäume. Ein derartiges Recht soll sich stärker am Gemeinwohl ausrichten als an finanziellen und oft kurzfristigen Verwertungsinteressen des Immobilien- und Tourismussektors und im Bezirk eine gesunde Mischung an Nahversorgung, Sozialeinrichtungen, Kultureinrichtungen und weiteren Gewerben gewährleisten.

Connie Wagner, die sich in der OraNostra engagiert, berichtet, dass „manche Gewerbetreibende hier schon 37 Jahre waren und dann eine Kündigung bekommen haben – innerhalb von einem Vierteljahr war sozusagen deren Existenz zu Ende.“

Bei den Gewerbemietverträgen gibt es neben solchen mit bestimmter Laufzeit auch die sogenannten unbegrenzten Mietverträge, die lediglich Kündigungsfristen von einem Viertel- oder einem halben Jahr aufweisen. Connie Wagner erklärt: „Ein Vermieter kann jederzeit innerhalb dieser Fristen kündigen und dann hat man nicht die Option zu sagen, „Ich würde hier gern länger bleiben.“ Egal, wie lang man da schon ist.“

Mit ihrer ersten Aktion machte OraNostra auf diese Entwicklung bereits aufmerksam: 98

Geschäfte in der Oranienstraße verdunkelten ihre Schaufenster, um zu zeigen, wie es ohne diese Geschäfte und ihr Angebot aussehen würde. Darüber hinaus organisierte die OraNostra Diskussionsveranstaltungen zur Situation der Gewerbetreibenden, um darzustellen, wie sich das Gewerbemietrecht am Wohnrecht orientieren könnte und wie es erreicht werden kann, dass der Senat in den Berliner Erhaltungsschutzgebieten neben dem besseren Schutz von Wohnungsmiet\_innen auch eine Erweiterung für Gewerberaummieter vornimmt. In einer weiteren Aktion haben Bewohner\_innen des Oranienstraßen-Kiezes ihre Kreuzberger Le-



bensgeschichten über das Wohnen und Arbeiten zu Kiezgeschichten zusammengefasst.

„Die Vielfalt ist verschwunden“, sagt Connie Wagner und führt fort: „Das Problem ist, dass sich die Gewerbevermietung nicht mehr an der Wohnbevölkerung ausrichtet, sondern hauptsächlich an Tourist\_innen mit ganz anderen Bedürfnissen.“ Alles andere sei ins Hintertreffen geraten. Als Folge davon, so berichten die Akteur\_innen bei OraNostra, bleiben ihre Stammkund\_innen weg, weil die Straße so vollgestopft mit Menschen ist, dass man manchmal gar nicht mehr auf dem Gehweg durchkommt. Die Wohnbevölkerung meide inzwischen die Oranienstraße, weil man kaum mehr Plätze habe, wo man sich treffen und austauschen

kann. Aus diesem Grund ist auch ein „Wohnumfeld-akzeptables“ Tourismuskonzept für die Oranienstraße eines der laufenden Projekte von OraNostra.

„Den Wandel in den Hinterhöfen sieht man ja tatsächlich nicht so bewusst wie den an der Straßenseite“, ergänzt Connie Wagner die Situationsanalyse der OraNostra. In etlichen Hinterhöfen sind die Gewerberäume mittlerweile fast ausschließlich an Co-Working-Spaces oder Start-Ups vermietet, die auch häufig nur auf Zeit da sind. In der Regel mieten große Wirtschaftsunternehmen ganze Etagen an und stellen sie Start-Ups für eine bestimmte Zeit, also

unterbringen wollen, können damit viel Geld verdienen.

Immer enger also wird der Spielraum für Kleingewerbetreibende, die schon lange im Oranienstraßen-Kiez sind – laut OraNostra liegt hier der Schnitt zwischen 17 und 20 Jahren. Dies sind oder waren vielfach Geschäfte des täglichen Bedarfs und Fachgeschäfte, die sich oft auch spezialisiert haben, wodurch eine gewisse Vielfalt entstand. Als Beispiele nennt Connie Wagner Geschäfte für Musikinstrumente oder eben Lebensmittel aus einer bestimmten Region. Die zunehmende Gentrifizierung betrifft auch Handwerksbetriebe, die in den Hinterhöfen im Kiez zum großen Teil schon verdrängt worden sind: Elektriker\_innen, Fliesenleger\_innen, Kraftfahrzeugmechaniker\_innen, Schuster\_innen, Druckereien oder Buchbindereien.

Die derzeitigen Preissprünge von teilweise 12 € auf 24 € oder gar 44 €/qm Kaltmiete sind aber nicht nur für Kleingewerbetreibende unerschwinglich. Das Problem betrifft auch Kulturschaffende, Atelieregemeinschaften und sogar kleine Kulturinstitutionen. Aufgrund ihrer Arbeitsweise können solche Gewerbmiet\_innen mit überhöhten Mietpreisaussichten nicht mithalten.

Und zunehmend betrifft die Verdrängung im Oranienstraßen-Kiez auch Sozialeinrichtungen, die einen festgesetzten Etat haben und nicht plötzlich 28 € oder 34 €/qm zahlen können. Arztpraxen und Nachsorgeeinrichtungen wie Physiotherapie, Krankengymnastik, Tageskliniken und psychiatrische Ambulanzen können sich diese Mietpreise nicht mehr leisten.

„Das hat sehr fatale Folgen weil die Menschen hier keine Ausweichmöglichkeiten haben. Das sehe ich als eine zunehmende Schwierigkeit, all diese Leute unter uns hier zu halten“, mahnt Connie Wagner. Deshalb sucht OraNostra den Dialog mit politischen Akteur\_innen, erarbeitet Forderungen für die Einführung eines Gewerbemietrechts und steckt zugleich viel Energie in Solidaritätsaktionen, wie etwa in den Kampf um den mittlerweile verdrängten Späti in der Oranienstraße 35 – zusammen mit denjenigen, die über Jahrzehnte den Oranienstraßen-Kiez so kulturell vielfältig und lebenswert gemacht haben.

Wolfgang Keck

045

Das Haus in der Oranienstraße 45 wurde in den 1980er Jahren besetzt, so wie viele andere leerstehende Häuser in Kreuzberg und besonders in SO36, dem Ortsteil zwischen Landwehrkanal, Spree, Erkelenzdamm und Spreekanal. Vor der Besetzung hatte bereits 1968/70 die linke Wandertheatergruppe Hoffmanns Comic Theater (die Brüder Peter, Gert und Ralf Möbius, der spätere Rio Reiser) hier in einer Fabriketage gewohnt. In diesem Haus wurde 1970 von Rio Reiser, Kai Sichertmann und Wolfgang Seidel Ton Steine Scherben, eine der bekanntesten sozialkritischen deutschen Rockbands gegründet. Es entstanden Lieder wie Macht kaputt, was euch kaputt macht, Allein machen sie Dich ein und der Rauch-Haus-Song, der anlässlich einer nach einem Konzert initiierten Besetzung des in direkter Nachbarschaft liegenden Bethanien und bezugnehmend auf den von der Polizei erschossenen Aktivist Georg von Rauch komponiert wurde. Auch die Songs Mensch Meier und Null Tarif gegen die Fahrpreiserhöhung der BVG entstanden in dieser Zeit. So war das Haus ein Zentrum für subversive, linke, gemeinschaftliche Kulturproduktion.

Die damals noch im EG des Hinterhauses vorhandenen Badewannen und Duschen zeugten und zeugen von einer noch weiter zurückliegenden Gemeingutnutzung: Als nach dem Krieg viele Wohnungen noch keine eigenen Duschen und Badewannen hatten, befand sich hier die Badeanstalt der Krankenkasse AOK.

Heute ist das Haus als Gemeingut gesichert: Nach der Legalisierung der Besetzung 1983 wurde es zunächst ein Mietshaus in Selbstverwaltung bei einer öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft. In den Gewerberäumen zur Straße befand sich anfangs eine senegalesische Kneipe, der es wirtschaftlich nicht so gut ging, woraufhin sie durch

### SICHERUNG DURCH BESETZUNG:

die dort dann 20 Jahre lang bestehende Hausbesetzer\_innenkneipe Pinox abgelöst wurde. Neben den Gewerberäumen im Erdgeschoss befanden sich im Hinterhaus Arbeits- und Atelierräume, in der Remise war jahrelang die autofocus Videowerkstatt zu finden.

Das Haus ging 2004 durch das Engagement der Mieterschaft für 500.000 € in das Eigentum des Mietshäusersyndikats über (einem Häusernetzwerk von bundesweit über 150 selbstverwalteten Häusern, das durch eine geschickte Eigentumskonstruktion Privatisierung ausschließt) und ist somit vor einem Wiederverkauf dauerhaft abgesichert. Seit Ende der Nullerjahre wurde das Ladenlokal von dem Barkollektiv Tante Horst betrieben. Nach der Auflösung des Barkollektivs zog 2018 der Ableger in das Ladenlokal ein, der Büro- und Veranstaltungsraum der Nomadisch Grün GmbH, die lange den Prinzessinnengarten betrieb. Mittlerweile wird der Gewerberaum vom gemeinnützigen Verein common grounds vermietet und vom Bilgisaray genutzt, einem selbstverwalteten Kiezladen, der vorher am Heinrichplatz war und in den Räumen der O45 nun seit 2019 über einen offenen Kalender für und durch die Nachbarschaft genutzt wird und sich als Teil der Infrastruktur einer auf Solidarität gebauten Stadt versteht.

→ Seite 28

Die Abstimmung über die Vermietung der Gewerberäume wird auf dem Hausplenum getroffen. Kriterien sind Kollektivität, gute Kommunikation (z. B. in Bezug auf Lärm) und eher links, sozial, ökologisch ausgerichtete Nutzungen. Die Gewerbmiete ist etwa dreimal so hoch wie die Wohnmiete (3,40 €/qm), beträgt aber ein Drittel des momentanen Marktpreises.

ah

# Eigentum & Alltag

## EINE KARTE DER ORANIENSTRASSE

### RÄUMLICHER KONTEXT

Die Oranienstraße in Kreuzberg verläuft in Ost-West-Richtung zwischen dem Görlitzer Bahnhof in der Skalitzer Straße und dem Axel-Springer-Hochhaus an der Lindenstraße, leicht nach Nordwest gekippt. Als Verbindungsstück zwischen Rudi-Dutschke-Straße und Wiener Straße spannt sie einen Raum zwischen Friedrichstraße und Landwehrkanal auf. Ihr knapp zwei Kilometer langer Verlauf wird durch drei Plätze und eine Kreuzung strukturiert: der Kreisverkehr am Moritzplatz mit gleichnamiger U-Bahnstation (→ Seite 14/15), der weitläufige Oranienplatz, an dem der (ehemalige) Luisenstädtische Kanal kreuzt (→ Seite 17), die Kreuzung zur Adalbertstraße, auf die südlich das Kottbusser Tor folgt (→ Seite 19) und der rautenförmige Heinrichplatz, der zum nördlich gelegenen Mariannenplatz vermittelt (→ Seite 21). Dabei beginnt und endet die Oranienstraße – gemäß der für Berlin typischen Hausnummerierung – an derselben Stelle, der Kreuzung mit der Skalitzer Straße und der Manteuffelstraße (→ Seite 22), dominiert von der Hochbahn der U-Bahnlinie 1.

### DIE EBENEN DER KARTE

Anlässlich der steigenden Mieten in der Oranienstraße widmen wir uns im Rechercheprojekt *Im Dissens?* der Fragestellung nach dem heutigen Verhältnis zwischen Nachbarschaft, Gentrifizierung und künstlerischem Engagement. Mit der vorliegenden Kartierung „Eigentum und Alltag“ spüren wir der Frage auf konkret räumlicher Ebene nach. Um besser zu verstehen, welche Rolle die Kunst- und Kulturorte der Oranienstraße im Zusammenhang mit der zunehmenden Verdrängung lokaler Gewerbetreibender einnehmen oder einnehmen könnten, rückte die Frage nach den Eigentumsverhältnissen in der Straße in den Vordergrund. Davon ausgehend, dass erst in Überlagerung mit den an sich unsichtbaren Besitzformen die alltäglich vor Ort zu erlebenden Gebrauchswesen der Stadt und der Straße nachvollziehbar werden können, wurden in der Karte drei unterschiedliche Informationslagen zusammengebracht: die Ebene des Eigentums, die Ebene des lokalen Alltags in den Geschäften entlang der Straße und die Ebene der Kunst- und Kulturorte, die oft überörtlich wirksam sind. Denn die Atmosphären des Alltags, die Verteilung der Geschäfte, deren Verdrängung, das Verschwinden der Daseinsvorsorge, die Stimmungen in den Bäckereien oder Kneipen, das sich vereinheitlichende Sortiment der Läden, das sich politisierende Programm der Institutionen oder die sich verteuernenden Arbeitssituationen in Bürotagen, Hinterhofstudios und den wenigen Ateliers, die es noch gibt, finden ihre Ursache erst zweitrangig in der jeweiligen Betreiberschaft. Vorrangig wird der Alltag durch Eigentumsstrukturen beeinflusst.

→ Seite 34/35

Die Mieter\_innen der Räume in den Erd- und Obergeschossen, in den Vorder- und Hinterhäusern, Ladenzonen, Lageretagen, ehemaligen Kaufhäusern, den gestapelten Werktagen der ehemaligen Fabriken oder in den Büroetagen der großflächigen Gewerbehöfe – egal ob Kunst, Kultur, Gewerbe oder soziale Einrichtungen – sind in ihren Entscheidungen, Handlungen und Alltagspraktiken weniger von Kundschaft, Nachbarschaft oder Mitarbeiter\_innen abhängig als vielmehr von ihren Mietkonditionen, Vertragslaufzeiten und Mietpreisen und damit indirekt von den Eigentumsstrukturen – da es für Gewerbemieten keinen Mietschutz gibt.

Für das Verständnis der Bedeutung von Eigentumsverhältnissen für den Alltag in der Straße war es besonders wichtig, deren Veränderungen in der Straße nachzuzeichnen. Deshalb wurde der Momentaufnahme, die wir mit

den uns zur Verfügung stehenden Mitteln im Jahr 2019 erstellen, eine zeitliche Tiefe hinzugefügt: Angaben aus dem Abschlussbericht des Sanierungsgebiets Kreuzberg Kottbusser Tor von 1993 einerseits und aus zahlreichen Erzählungen, Erinnerungen und Zeitungsartikeln aus und über die Oranienstraße andererseits wurden mit in die Karte eingetragen, um die Veränderung zum heutigen Stand lesbar zu machen.

### RAUMWISSEN ZUSAMMENBRINGEN

Um das Wissen über Eigentum und Alltag zusammenzutragen und zu erweitern, haben wir uns nicht nur auf offen zugängliche Quellen (→ Seite 22) verlassen, sondern vor allem die Nachbarschaft selbst befragt und sie in unsere Recherche eingebunden. Im Rahmen eines Workshops (→ Seite 31) konnten wir so nicht nur lokales Wissen erfragen und gemeinsam mit den Beteiligten kartieren, sondern haben auch gemeinsam mit Interessierten einen Fragebogen erarbeitet, der in der gesamten Straße verteilt wurde und wertvolle Informationen nicht nur für die Karte liefern konnte.

Nicht zuletzt haben sich viele Akteur\_innen der Straße bereit erklärt, uns in Interviews und Gesprächen über Gewerbe, Nachbarschaft, Kunst, Verdrängung und Eigentum Auskunft zu geben. Denn längst sehen sich nicht alle in derselben Situation: Je nach finanziellen Möglichkeiten und dem Grad der Verbundenheit mit der Oranienstraße werden die steigenden Mieten von manchen Alteingesessenen, aber vor allem von neu Hinzukommenden offenbar als erschwinglich betrachtet, oder das Argument des freiwilligen Umzugs wird, Aufwertungen affirmierend, nahegelegt.

Was für die verschiedenen Positionen – die sich übertrieben schematisch in „langfristig vor Ort ihr Gewerbe Betreibende und von Verdrängung Bedrohte“ einerseits und in „Hinzukommende, in Kunst- oder Digitalwirtschaft Tätige mit wenig Wissen über die Prozesse in der Straße“ andererseits einteilen lassen – trotzdem allesamt gültig ist: Egal wie lange oder kurz und zu welcher hohen oder niedrigen Mieten Kunst-, Kultur-, Gewerbe- oder Gemeinwesenarbeit in der Oranienstraße geleistet wird, immer mehr Gewerbemiet\_innen sind den unvorhersehbaren Entwicklungen des spekulativ angelegten Handels mit Boden und Immobilien ausgesetzt, weil immer mehr Wohn-, Arbeits- und Freiräume durch große Kapitalgesellschaften als Geldanlage privatisiert und damit eingeehgt werden.

### DAS ZIEL

Das hier erarbeitete und in der Karte verräumlichte Wissen über die Zusammenhänge zwischen Eigentum und Alltag soll insbesondere dem Bündnis von Gewerbetreibenden ein Werkzeug in die Hand geben, um Forderungen und Argumente für einen verbesserten Gewerbeschutz zu untermauern. Ebenso kann die Karte Argumentationshilfe für die neue Gesellschaft für bildende Kunst (nGbK) sein, die nach Ablauf ihres Mietvertrags in zwei Jahren gegebenenfalls mit einer erneuten Mieterhöhung konfrontiert sein wird und genauso wie viele andere Gewerbemiet\_innen in der Straße vor der Frage stehen könnten: Bleiben und kämpfen oder verdrängt werden? Aus diesem Grund haben wir zusammen mit den verschiedenen Beteiligten im Workshop ausführlich über den Aufbau der Karte und der Fragebögen diskutiert – was sie zeigen soll und was sie nicht zeigen soll, welche Fragen gestellt werden und welche nicht. Auch über den weiteren Verbleib und die Erweiterbarkeit des gesammelten Wissens haben wir in Gesprächsrunden mit Gewerbetreibenden, mit der nGbK, mit Initiativen und

dem FHBX Friedrichshain-Kreuzberg-Museum beraten und entschieden, dass das Wissen an Institutionen und Initiativen zugleich weitergegeben wird, die nun weiter damit arbeiten können.

### DIE EBENE DER EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Um die Entwicklung der Eigentumsverhältnisse in der Oranienstraße besonders deutlich zu machen, haben wir drei Farben für die Eigentumsformen gewählt. So lässt sich in der Karte leicht ablesen, welche Grundstücke den großen Finanzanlegern gehören – schwarz – und welche noch in kommunalem oder Gemeinschaftseigentum – gelb – sind, wie z. B. Genossenschaften oder dem Miethäuser Syndikat. Dazwischen finden sich graue Grundstücke wahrscheinlich privater, uns größtenteils unbekannter Eigentümer\_innen, von denen einige auch mehrere Immobilien in der Straße besitzen. Auf diese Weise wird der Raum als ökonomisches Gut lesbar: kommunal oder gemeinschaftlich bewirtschaftetes ‚Gemeingut‘ oder durch den Finanzmarkt ausgeschöpftes ‚Clubgut‘? Dazwischen ein Sammelsurium aus unterschiedlich intensiv bewirtschafteten ‚Privatgütern‘.

### DIE EBENE DER ALLTAGSRÄUME

Über den Farbfeldern der Eigentumsformen liegt als Handzeichnung die AlltagsEbene der Oranienstraße. Hier finden sich die Erzählungen, die die Straße samt Gewerberäumen als tagtäglich neu hergestellten urbanen und sozial konstruierten Raum lesbar machen. Alle Läden und Geschäfte, die im Laufe der Recherche in Fragebögen, Gesprächen, Erinnerungen und Erzählungen zur Sprache kamen, wurden mit ihrem Namen eingetragen. Daneben befinden sich Symbole zur Art des Gewerbes, teilweise die Namen vormaliger Gewerbe und manchmal sogar, wie lange ein Gewerbe schon vor Ort ist oder war. Auch ob ein Geschäft über die Nachbarschaft hinaus, im Sinne eines ‚Special Interest‘, Bedeutung hat, wie teuer die Miete ist oder wie oft ein Laden innerhalb der Nachbarschaft umziehen musste, lässt sich in der Karte nachlesen.

Auch wenn die Angaben keinesfalls flächendeckend für die gesamte Straße gesammelt werden konnten, ist ausreichend viel Wissen in die Kartierung geflossen, um ein umfangreiches Bild der lokalen Raumproduktion rund um die Gewerberäume in der Oranienstraße zu zeichnen. Um das Bild weiter zu verdichten und auf die ständigen Aushandlungsprozesse zu verweisen, unter denen Stadt ständig neu hergestellt wird, wurde der AlltagsEbene eine Reihe ergänzender Informationen hinzugefügt. Dazu gehören die Protestaktionen der letzten Jahre, die Hausbesetzungen aus vier Jahrzehnten, die mehrfache Versenkung von Sanierungsmitteln der 1990er Jahre durch spätere Privatisierung in den Nullerjahren, aber auch die Baudenkmäler in der Straße, von denen einige Schätze der Berliner Architekturproduktion ins Eigentum von Finanzanleger\_innen übergegangen sind.

### DIE EBENE DER KUNST- UND KULTURORTE

In der dritten Ebene der Kartierung sind Räume für Kunst und Kultur gesondert hervorgehoben. Ateliers und Galerien, die es noch gibt, aber auch diejenigen, die es nicht mehr gibt, ebenso wie etablierte Kulturinstitutionen oder Zwischennutzungen durch Kunstbiennalen oder Immobilienentwickler\_innen sind in die Kartierung eingetragen. Sie bilden eine Gruppe ‚besonderer‘ Gewerberaumnutzung, die überörtlich wirksam sein kann, Räume selbstbestimmten Arbeitens öffnet, exklusiver Ver-

kaufsraum ist oder wichtige soziokulturelle Gemeinwesenarbeit ermöglicht. Teilweise gekennzeichnet mit anekdotischem Wissen oder Referenzen auf lokale Mythen, verweisen die Kunst- und Kulturräume auf einen Alltag, der kulturelle wie soziale Überschüsse produziert. So spielte und spielt bis heute Kunst im öffentlichen Raum eine besonders wichtige Rolle in Kreuzberg und hat eine eigene Kodierung in der Karte erhalten.

### AUSGEWÄHLTE BEREICHE

Schließlich wurde eine Auswahl von zwölf Orten farblich und plastisch hervorgehoben. Sie stehen beispielhaft für spezifische Situationen, in denen wir besonders aussagekräftige Erzählungen über den Zusammenhang zwischen Eigentum und Alltag vorgefunden haben.

Die dort verräumlichten Geschichten berichten von verlorenen Orten, die eine neue nachbarschaftliche Funktion erhalten haben (O72), von erfolgreichen Protesten gegen Privatisierung kommunaler Flächen (O149–154), von Räumen, die durch Besetzung und Eigentumsreform dauerhaft gesichert wurden (O45, M46), von institutioneller Zwischenutzung mit Privatisierungsfolgen (O40), von mehrfachen Umzügen aufgrund von Mietpreiserhöhungen (D11), von Widerstandspraktiken gegen Verdrängung und zivilgesellschaftlich organisierter Gemeinwesenarbeit (O35), über Einhegung von Kunst- und Kultureinrichtungen in privaten Immobilien (A95A, O25), von Handwerks- und Ateliervdrängung für die Digitalwirtschaft (P16–20), von Subkultur und anderen Formen von Nachbarschaft (O190), von Betriebsmodellen und Raumnutzungskonzepten zur Erhöhung von Mieteinkünften (O6), aber auch von Betriebsmodellen in Selbstverwaltung und erfolgreichem Kampf für soziale Mieten (O202) und vielem mehr. Man muss nur den Verweisen in Karte und Zeitung folgen!

### EIN ANFANG?

Die Karte „Eigentum und Alltag in der Oranienstraße“ kann nur einen ausschnitthaften Einblick geben, welche Folgen Privatisierungs- und Abschöpfungsprozesse für die Nachbarschaft und ihre Gewerberäume haben. Als – nur begonnene – Kartierung der Veränderungen in der Oranienstraße macht sie aber deutlich, wie wichtig und dringlich diese Erfassung als Argumentationsgrundlage für die Aushandlung und Sicherung des Gemeinwohls ist. Um die Veränderungen der Zusammenhänge zwischen Eigentum – *wem gehören die Grundstücke und Immobilien?* – und Alltag – *wer oder was gehört heute und in Zukunft in die Räume der Straße, Plätze, Höfe und Geschäfte?* – im Kiez aufzuzeigen, benötigen nicht nur Politik, Planung und Verwaltung, sondern vor allem die Initiativen, die Institutionen und nicht zuletzt die Gewerbetreibenden selbst eine zugängliche Kartierung dieses Raumwissens über Alltag und Eigentumsformen.

Denn der kollektive Kartierungsprozess samt der Gespräche auf der Straße und den großen Treffen am langen Arbeitstisch in der nGbK haben gezeigt, dass die selbstbestimmte Aneignung von Wissen notwendig ist, um an der Zukunft der Stadt mitwirken zu können. Die Verfügbarkeit von leistbaren und dauerhaft gesicherten Gewerbe-, Kunst- und Kulturräumen kann nur durch Teilhabe an diesem Raumwissen ermöglicht werden, das sich aus institutionalisiertem Verwaltungswissen einerseits und lokal eingebettetem Alltagswissen andererseits zusammensetzt.

ah, dp

Kartierung: se, dp mit Franziska Bittner und Nija-Maria Linke

**Gewerbe an der Straße**

- [E] [E] Einzelhandel [vormals]
- [KL] [KL] Einzelhandel: Bekleidung [vormals]
- [G] [G] Gastronomie [vormals]
- [C] [C] Gastronomie: Café [vormals]
- [B] [B] Gastronomie: Bar [vormals]
- [P] [P] Produktion [vormals]
- [W] [W] Werkstatt [vormals]
- [V] [V] Nachversorgung [vormals]
- [D] [D] Dienstleistung [vormals]
- [S] [S] Soziale Einrichtung [vormals]
- [A] [A] Antiquariat [vormals]
- [L] [L] Buchladen [vormals]
- [L] [L] Leerstand [vormals]

- Special Interest / überörtliche Bedeutung
- €€€€ hohe Miete, €€€€€€ sehr hohe Miete
- ××× Langfristigkeit (in Jahrzehnten)
- Umzug [Jahr]

**Gewerbebehöfe**

- Büroarbeitsplätze
- zukünftige Büroarbeitsplätze
- Co-Working-Spaces

**Bauliche Elemente**

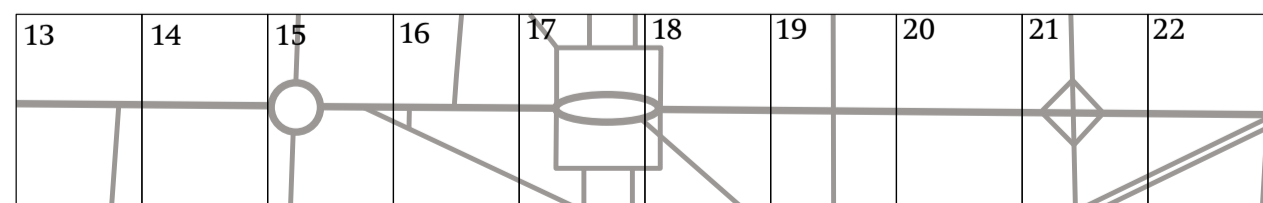
- Gewerbeeinheit an der Straße
- Büroeinheit im Gewerbehof
- Tordurchfahrt



Neubau Bürohaus

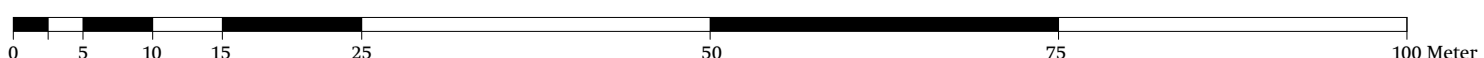
- Fassadenbegrünung
- Möblierung

- Begrünung
  - Steingarten
  - Fahrradstellplatz
- Kommunal-/Selbstverwaltete Hofgestaltung



Übersicht Kartenblätter mit Seitenangaben

Maßstab 1-500



**Kunst- und Kulturorte**

- [K] [K] Kunst- und Kulturort [vormals]
- Räume für Kunst und Kultur
- ehemalige Räume für Kunst und Kultur
- Zwischennutzung
- Kunst im öffentlichen Raum <TITEL>

**Erinnerungs- und Kulturgüter**

- Protestaktion [Datum]
- Besetzung [Jahr]
- versenkte Sanierungsmittel
- Baudenkmal [Jahr]

**Verweis auf Textbeiträge**

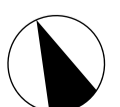
- Ort mit Textbeitrag

**Eigentumsverhältnisse im Jahr 2019**

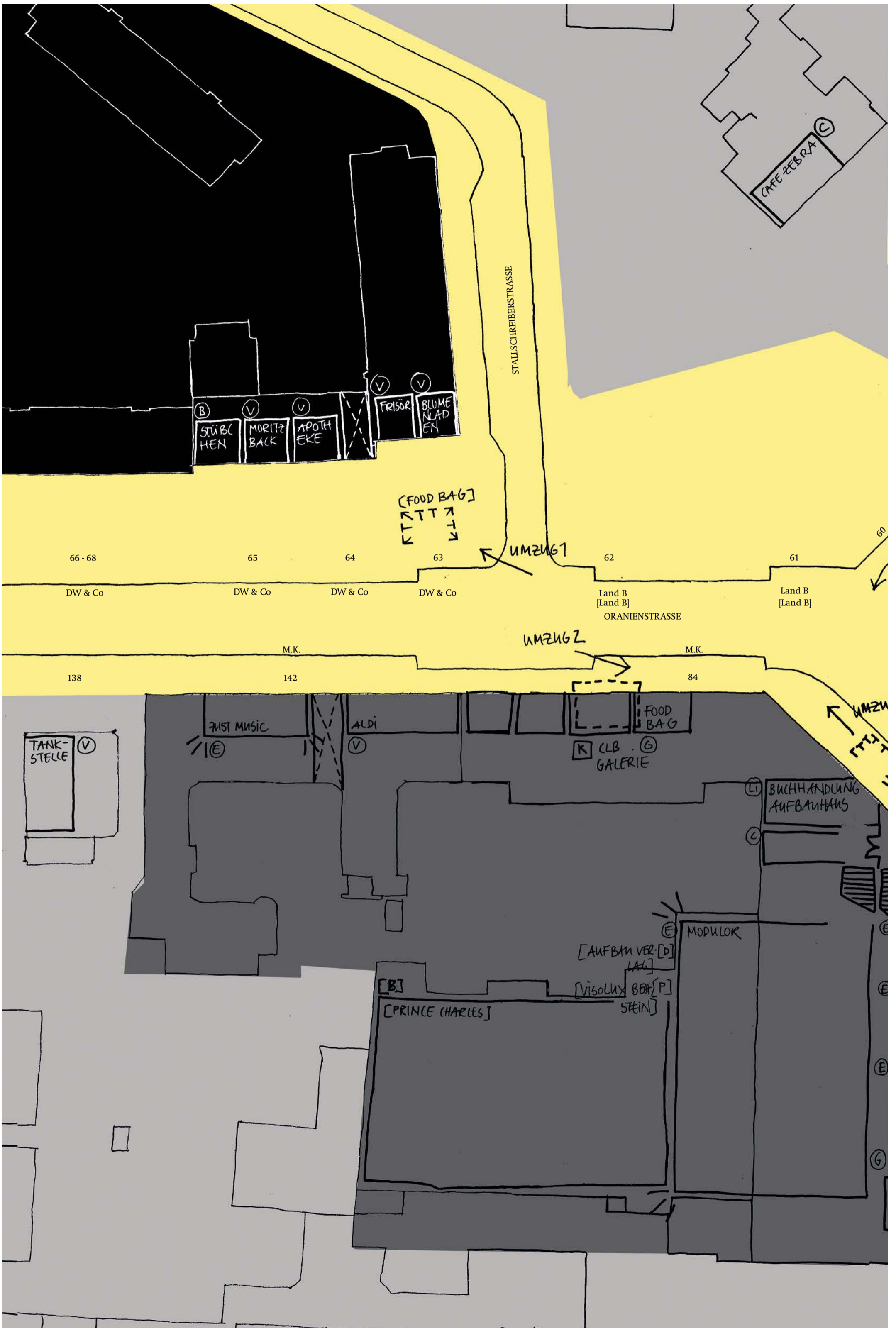
- Landeseigentum: Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung
- Landeseigentum: Straßenverkehr, Platz, Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
- Land B Land Berlin
- Gemeinschaftseigentum
- LUISE Luisenstadt eG
- MHS Mietshäuser Syndikat
- Kircheneigentum
- EK Evangelische Kirchengemeinde
- Unbekannt
- Privateigentum: Einzelimmobilienbesitz
- P Privateigentümer\_in
- KH.K./M.S. Karl-Heinz Knauth, Manfred Semmer
- HU.F. Hans-Ulrich Fluß
- Privateigentum: Mehrfachimmobilienbesitz
- P Privateigentümer\_in
- M.K. Mathias Koch
- D.v.B. Dietrich von Boetticher
- Privateigentum: Kapitalgesellschaften
- DW & Co private Wohngesellschaften wie Deutsche Wohnen SE u. a.
- EB/DI Deutsche Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und EB Group Holding GmbH
- GSG CPI Property Group (privatisierte Gewerbesiedlungs-Gesellschaft Berlin)
- Berggruen Nicolaus Berggruen Holdings
- Pandion Pandion Real Estate GmbH
- Ideal Ideal Versicherung a.G.

**Eigentumsverhältnisse im Jahr 1993**

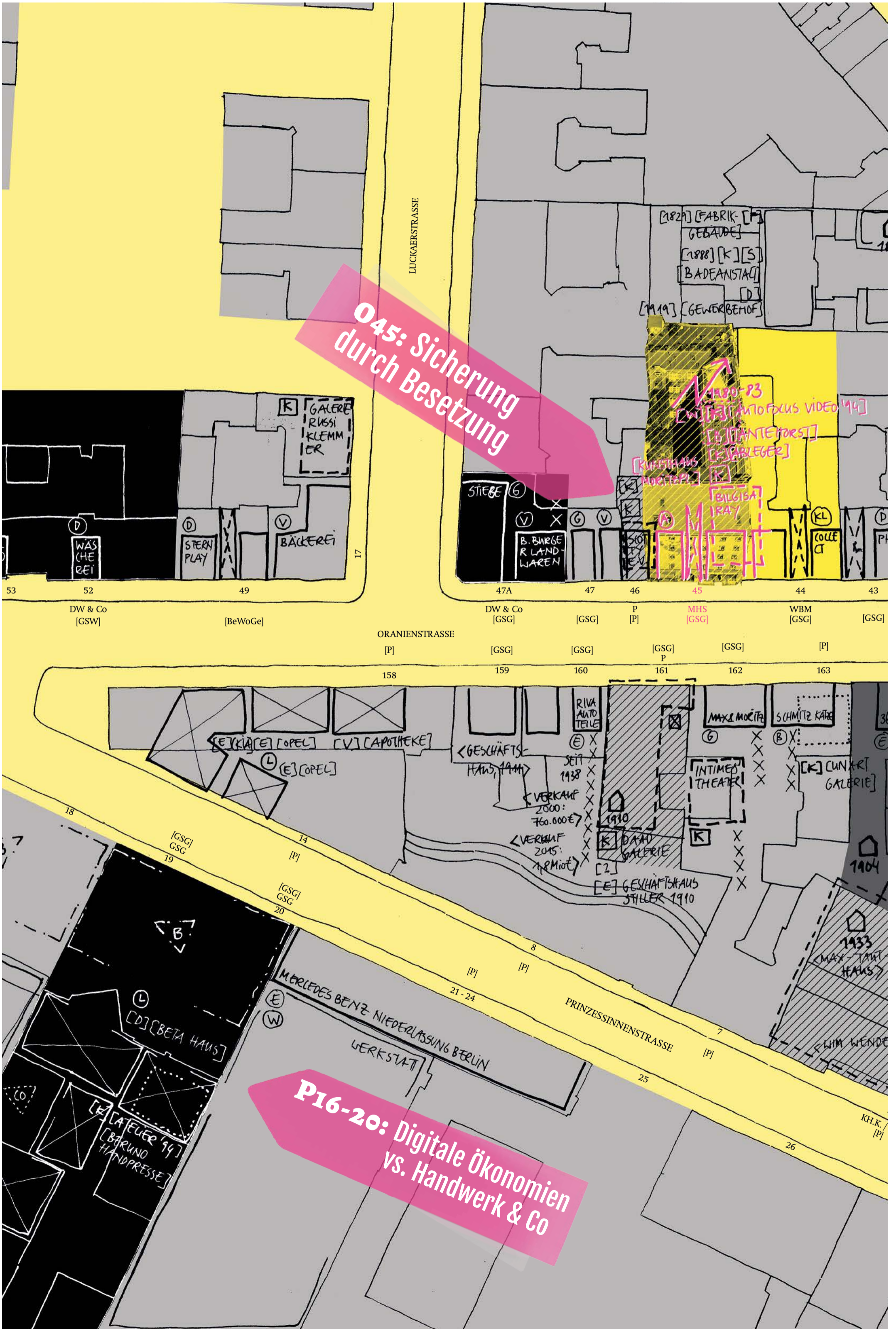
- Landeseigentum
- [GSG] Gewerbesiedlungs-Gesellschaft Berlin (1965 gegründet, 2004 privatisiert, seit 2014 mehrheitlich CPI Property Group)
- [GSW] Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft (1924 gegründet, 2004 privatisiert als GSW Immobilien AG, seit 2013 Deutsche Wohnen SE)
- [STATTBAU] STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
- [SAMOG] SAMOG Gesellschaft für Stadterneuerung mbH
- [BeWoGe] Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH (1990 Übertragung in WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH)
- [BEWAG] Berliner Städtische Elektrizitätswerke AG
- Bundeseigentum
- [GESA] GESA Entwicklung und Sanierung von Altstandorten GmbH [vormals]
- [SAMOG] SAMOG Gesellschaft für Stadterneuerung mbH



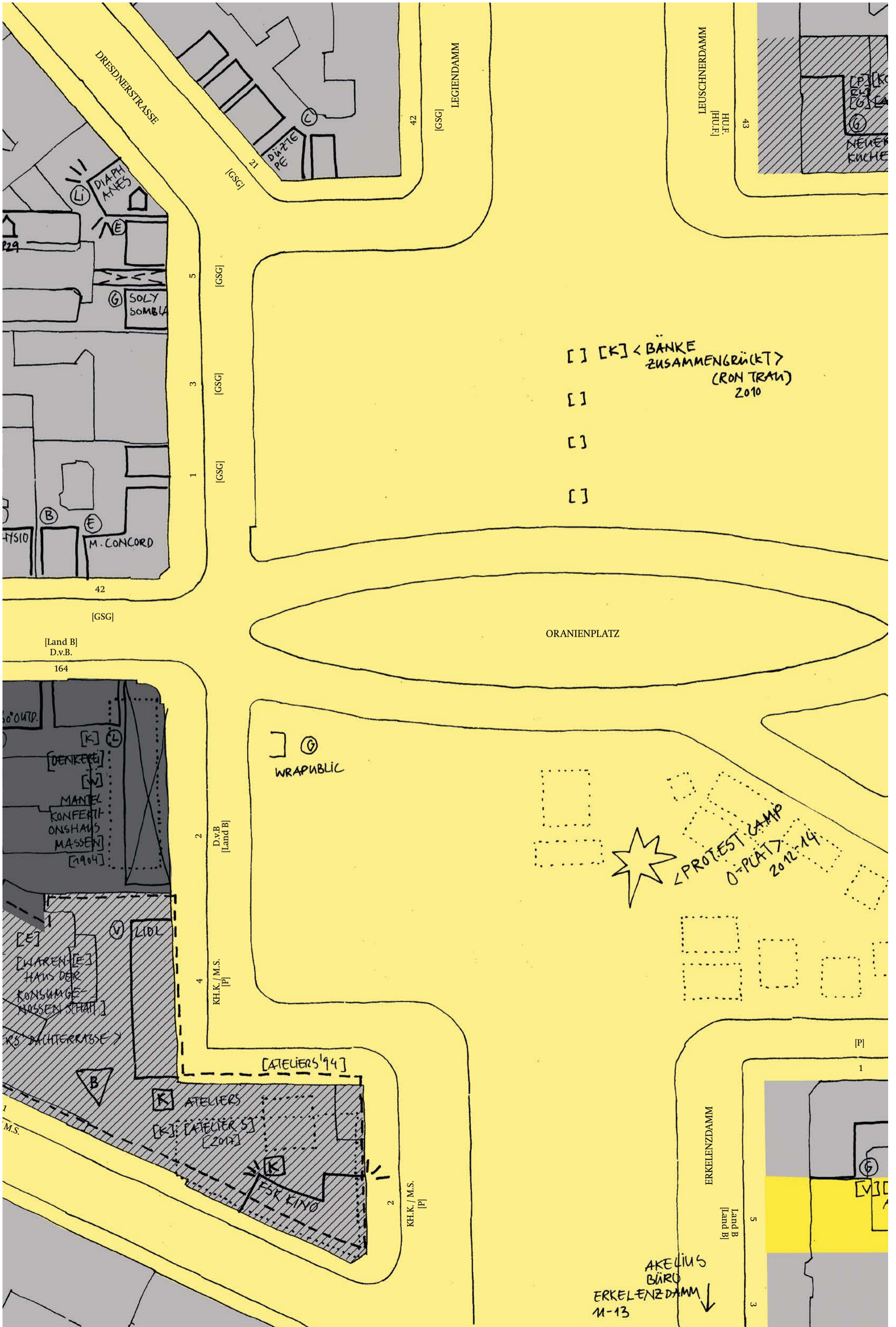






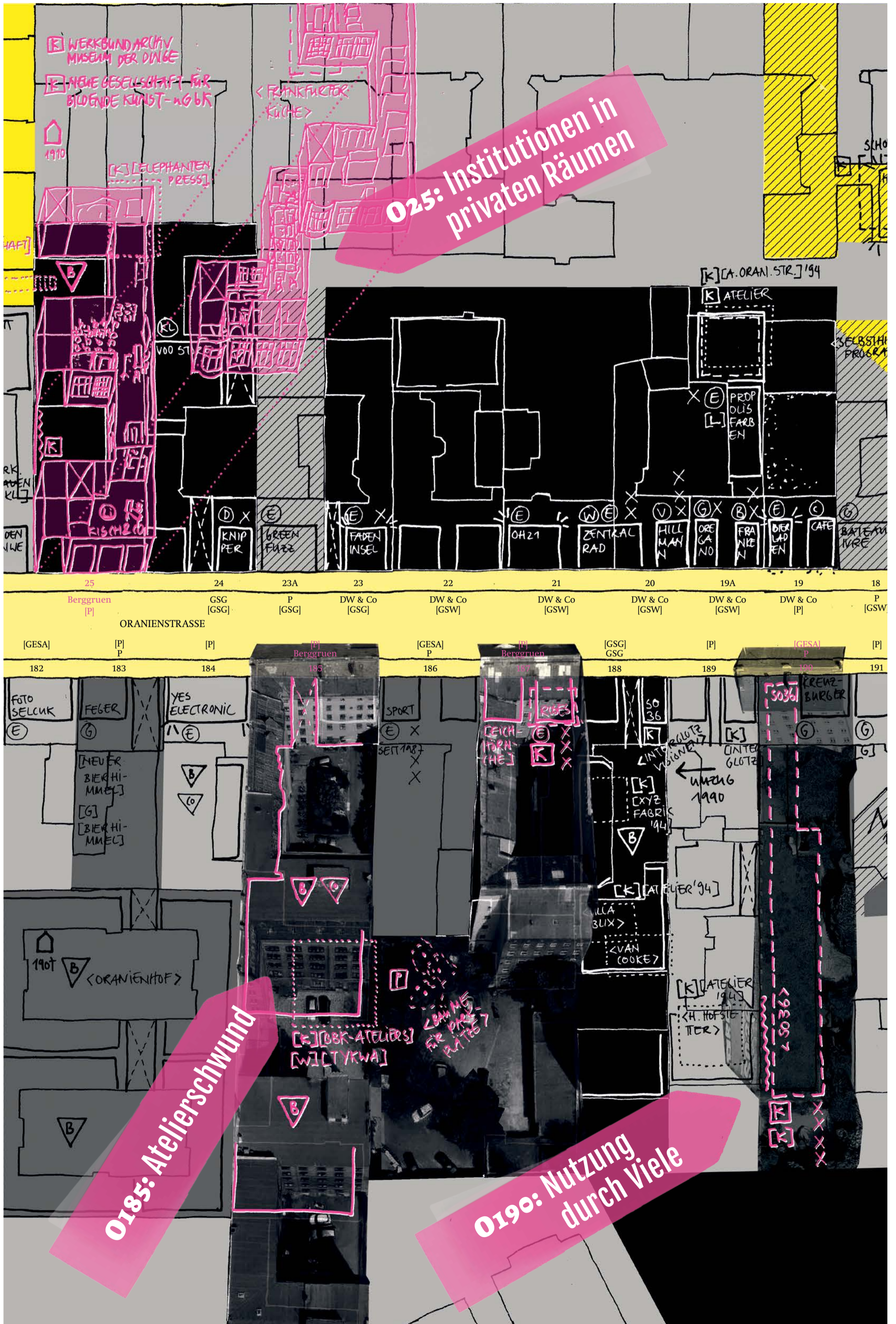














**M46: Rettungseinseln und deren Erhalt**

**O202: Erfolgreich verhinderte Verdrängung**

**NICHT EINER CASINO VERDUNKLUNGSAKTION 2017**

**2019 NO HOSTEL 36**  
nohostel36.no.blog.s.06

VERSCHIEDENE MIETKATEGORIEN NACH GEBERBEART: 5/B/...

**MIETENKAMPF KINDBÄNDE E.V. 2017**

ASTRONAUT

MÄDCHEN-KOMMUNE

PAPIER

SEARCH DESTROY

BOM BAN

SUFF

KIN DER LABER

ARBEIT 1989

1980er

1970er

1960er

1981-82

1980-83

1981-82

1981-82

1981-82

1981-82

1981-82

1981-82

1981-82

1981-82

1981-82

1981-82

1981-82

1981-82

1981-82



## QUELLEN

## Dokumentationen, Studien, Kataloge:

- Kunstamt Kreuzberg (Hg.), Kreuzberg – Prenzlauer Berg. Annähernd alles über Kultur. Ein Kulturkatalog, Berlin 1990.
- S.T.E.R.N. Behutsame Stadterneuerung Berlin (Hg.), Abschluss der Sanierung. Sicherungsempfehlungen Sanierungsgebiet Kreuzberg Kottbusser Tor, Berlin 1993.
- Kulturbüro Kreuzberg und nGbK, Ortstermin Oranienstraße, Einladungsflyer zur gleichnamigen Ausstellung 21.-23.05.1994 mit Begleitprogramm und Adressangaben der beteiligten Ateliers in der Oranienstraße, Berlin 1994.
- coop.disco+, Gemeinwohl entwickeln: kooperativ und langfristig! Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohl-orientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg, Berlin, 2018.

## Datenbanken:

- Geoportal Berlin / ALKIS Berlin Flurstücke und Geoportal Berlin / ALKIS Berlin Rechtliche Festlegungen, [https://binter.stadt-berlin.de/fb/berlin/service\\_intern.jsp?id=s\\_wfs\\_alkis\\_festlegungenflaechen@senstadt&type=WFS](https://binter.stadt-berlin.de/fb/berlin/service_intern.jsp?id=s_wfs_alkis_festlegungenflaechen@senstadt&type=WFS), aufgerufen am 12.03.2019.
- Landesdenkmalamt Berlin, Denkmalkarte für mobile Endgeräte und Denkmaldatenbank, [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste\\_karte\\_datenbank/de/denkmalkarte/mobil.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste_karte_datenbank/de/denkmalkarte/mobil.shtml), aufgerufen am 12.03.2019.

## Onlinequellen:

- Luisenstadt eG, <https://luisenstadt.de>, aufgerufen am 12.03.2019.
- Mietshäuser Syndikat, 18 Syndikatsprojekte in Berlin, <https://www.syndikat.org/de/projekte/?land=Berlin>, aufgerufen am 12.03.2019.
- GSG Berlin, Unsere Gewerbehöfe in Berlin, Friedrichshain Kreuzberg, <https://www.gsg.de/de/gewerbehof-gewerbepark/berlin/#2>, aufgerufen am 12.03.2019.
- Berggruen Holdings, Berlin Friedrichshain-Kreuzberg, [https://www.berggruenholdings.de/immobilien\\_FK.html](https://www.berggruenholdings.de/immobilien_FK.html), aufgerufen am 21.11.2019.
- Berlin Besetzt, Illustrierte Karte zu Hausbesetzungen in Berlin, <http://www.berlin-besetzt.de>, aufgerufen am 23.8.2019.

- FHXB Friedrichshain-Kreuzberg Museum, [https://de.wikipedia.org/wiki/FHXB\\_Friedrichshain-Kreuzberg\\_Museum](https://de.wikipedia.org/wiki/FHXB_Friedrichshain-Kreuzberg_Museum), aufgerufen am 24.8.2019.
- Hotel Orania Berlin, [https://de.wikipedia.org/wiki/Hotel\\_Orania\\_Berlin](https://de.wikipedia.org/wiki/Hotel_Orania_Berlin), aufgerufen am 12.03.2019.
- Gewerbestellungsgesellschaft (GSG Berlin), <https://de.wikipedia.org/wiki/Gewerbestellungsgesellschaft>, aufgerufen am 12.03.2019.
- Paul F. Duwe, „Kampf um Max-Taut-Atelier. Wo bleibt in Kreuzberg die kreative Vielfalt?“, in: Tagesspiegel Online, 03.07.2017, <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/kampf-um-max-taut-atelier-wo-bleibt-in-kreuzberg-die-kreative-vielfalt/20002736.html>, aufgerufen am 24.8.2019
- Bizim Kiez, „Max Taut Haus Soliparty“, <https://www.bizim-kiez.de/event/max-taut-haus-soliparty/>, aufgerufen am 24.8.2019
- Elmar Schütze, „Gentrifizierung am Oranienplatz. Münchener Millionär kündigt der Denkerei“, in: Berliner Zeitung, 23.10.2018, <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/gentrifizierung-am-oranienplatz-muenchener-millionaer-kuendigt-der-denkeri-31481750>, aufgerufen am 19.09.2019
- Friederike Böge, „Oranienplatz: Eine Familie schreibt Geschichte“, in: Der Tagesspiegel, 20.09.2000, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/oranienplatz-eine-familie-schreibt-geschichte/167304.html>, aufgerufen am 24.8.2019
- Dirk Westphal, „Kreative ziehen an den Moritzplatz“, in: Berliner Morgenpost, 20.05.2012, <https://www.morgenpost.de/printarchiv/berlin/article106344289/Kreative-ziehen-an-den-Moritzplatz.html>, aufgerufen am 24.8.2019

## Eigene Recherche:

- Eigene Recherche durch Fragebögen, verteilt in der Oranienstraße und eingesammelt in der nGbK zwischen April und August 2019.
- Eigene Recherche in einem Workshop „Die Eigentumsstrukturen der Oranienstraße – gemeinsam Wissen fest halten“, 10.05.2019 in den Räumen der nGbK.

Die hier abgedruckte Kartierung wurde am 24. August 2019 finalisiert.

# Zwischennutzungen

## LÖSUNGSMODELL ODER KONFLIKTFELD

Durch die politischen und sozialen Transformationen bedingt, gab es in der Nachwendzeit baufällige und leerstehende Räume in zentralen Lagen. Diese konnten insbesondere im Bezirk Mitte, dank der Unterstützung von Akteur\_innen in Verwaltung, Politik und Ämtern, von Kulturschaffenden als Mischung von Ausstellungs-, Diskussions-, Arbeits-, Seminar- und/oder Clubräumen zu kostengünstigen Bedingungen temporär genutzt werden. In diesen Zwischennutzungen spiegelte sich der Versuch, vorherrschende Vorstellungen von Stadtraum, aber auch Kunst und Ökonomie zu öffnen und veränderbar zu halten. Zwischennutzungen in der Zeit nach der Wende waren weniger als ein „Lösungsmodell“, sondern als ein „Konfliktfeld“ zu verstehen, in dem unterschiedliche Interessen, Diskurse, Entwicklungen und Akteur\_innen sich kreuzen und zuspitzen konnten.<sup>1</sup>

2011 erklärt der Stadtplaner Harald Bodenschatz Berlin zur „Hauptstadt der Zwischennutzungen“.<sup>2</sup> Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung veröffentlichte kurz zuvor eine grafisch auffallend hip gestaltete Publikation *Urban Pioneers. Stadtentwicklung durch Zwischennutzung*, die anhand von Best-Practice-Beispielen Zwischennutzung in Berlin als „Übergangsstadium zwischen aufgegebenem und zukünftiger Nutzung“<sup>3</sup> erläutert. Darin werden die sogenannten „Urban Pioneers“ vorgestellt, die „vorgefundene Strukturen mit niedrigem Aufwand reparieren“ und „die Bereitschaft zu Eigenleistungen, vorhandenen Netzwerken, gegenseitige, unentgeltliche Unterstützung, Kreativität und Experimentierfreudigkeit“<sup>4</sup> einsetzen. An der Publikation wird deutlich, dass Zwischennutzungen Ressourcen wie Kontakte, Ideen und kostenlosen Arbeitseinsatz freisetzen. Diese bekamen als Teil von politischen Strategien und Argumentationen genau zu dem Zeitpunkt Bedeutung, als Berlin zwar kaum noch ungeklärte Eigentumsverhältnisse wie in den 1990er Jahren auf Grund von Restitutionsansprüchen hatte, aber die wirtschaftliche Entwicklung weit hinter den Prognosen zurückblieb und viele Büroflächen und Immobilien leerstanden. Im Jahr 2006 lag der Leerstand von Büroflächen in Berlin bei 1,65 Millionen qm.<sup>5</sup>

Musste die Senatsverwaltung Ende der Nullerjahre Eigentümer\_innen noch die Vorteile von Zwischennutzungen erläutern, wird

am aktuellen Projekt The Shelf eines Immobilienentwicklers auf dem ehemaligen Robben & Wientjes-Gelände am Kreuzberger Moritzplatz deutlich, dass heutige Projektentwickler\_innen diese Nachhilfe nicht mehr benötigen. Sie haben längst selbst das Potenzial dieser Praxisform erkannt. Ihr als „kulturelles Engagement“ verstandenes Zwischennutzungsangebot weiß genau um die Akzeptanzprobleme von Neubauvorhaben (Stichwort: Google Start-up Campus im Umspannwerk Kreuzberg 2018).<sup>6</sup> Das Angebot der kulturellen Zwischennutzungen soll dabei der Beschäftigung der Öffentlichkeit dienen, auch wenn gerade diese Strategie in Kreuzberg nicht reibungslos aufgeht, wie die Aktion *Pandion ist kein guter Nachbar* von nGbK und Kunstblock and beyond im September 2018 zeigt. Denn dem Immobilienentwickler wird vorgeworfen, die angespannte Lage in der Stadt mit voranzutreiben und zugleich die Zwischennutzungen für Verwertungsinteressen zu nutzen.

Die kaum mehr vorhandenen Freiräume und fehlenden bezahlbaren Flächen stellen auch für angesehene Institutionen ein Problem dar, so dass die KW Institute for Contemporary Art, die Kunsthochschule Weißensee oder der Berlin Art Prize als Akteur\_innen für kulturelle Zwischennutzungen zur kostenlosen PR des Bauprojekts zu gewinnen waren. Deren Ausstellungen und Projekte fanden in den unrenovierten Räumen auf dem ehemaligen Robben & Wientjes-Gelände statt. An diesem Punkt setzt ein Zwischennutzungskonzept ein, das nicht mehr strategisch eine kulturelle Nutzung der kommerziellen Verwertung vorschaltet, wie die Senatsverwaltung noch 2007 erläutert. Auf dem Gelände sollen Gewerbehöfe als Neubau – mit bodentiefen Fenstern und viel Holz – entstehen. Deren Vermarktungswebsite wird – und das ist neu – parallelgeschaltet mit einem Blog, der sich aus Fotodokumentationen der kulturellen Zwischennutzungen speist.<sup>7</sup> Hier geht die Zwischennutzung der „Off-Location“ mit dem „Zukunftsort“ (beides Zitate der Vermarktungswebsite) ein symbiotisches Verhältnis ein, das dem Neubau eine kreative Glaubwürdigkeit durch die Fotos von Kunst, einer internationalen Crowd und den rauen Backsteinwänden, die abgerissen werden, verleihen soll. Aktivitäten wie das Betreiben eines Projektraums oder auch das Initiieren anderer unkommerzieller Projekte bewertet Andrej Holm als Praktiken, die den Raum verändern und beschreibt damit die Auf-

**Kreativität spielt aber in der Profilierung und Öffentlichkeitsarbeit für Immobilienentwickler\_innen weiterhin eine Rolle.**

ladung von Räumen mit (sub-)kulturellem Kapital, das wiederum für Investoren interessant ist. Holm bezieht sich auf die amerikanische Soziologin Sharon Zukin, die den Zusammenhang zwischen Kultur und der Schaffung „besonderer Orte“ durch die symbolische Aufladung am Beispiel der Transformationen in New York City durch kulturelle Akteur\_innen in den 1970er Jahren herausgearbeitet hat.<sup>8</sup> Heute wissen wir, dass die Aufwertung innerstädtischer Gebiete nicht nur durch Künstler\_innen vonstatten geht, denn Raum ist zur Ware auf einem internationalen Immobilienmarkt mit auf Rendite ausgelegten Fonds und Spekulationen geworden. Kreativität spielt aber in der Profilierung und Öffentlichkeitsarbeit für Immobilienentwickler\_innen weiterhin eine Rolle.

Es geht dabei um die Vernetzung mit „kreativen Entwicklungspotenzialen“ – Zitat der Agentur Transiträume, die Immobilienunternehmen das entsprechende Servicepaket anbietet, um Zwischennutzungen als Kampagnen zu konzipieren. Es überrascht nicht, dass diese Agentur vom Immobilienverband BFW und Partnern betrieben wird. Diese Praxis hat nichts damit zu tun, Raum in seiner Nutzung für verschiedene Akteur\_innen und Anwendungen offenzuhalten. Verfestigt wird hingegen – trotz oder gerade durch ein provisorisches Äußeres – ein ästhetisches Bild, das visuell die Verhältnisse der Nachwendzeit zitiert, ohne dabei jedoch den Raum zu ermöglichen, der unterschiedliche Vorstellungen von Stadt, Kunst und Ökonomie nebeneinander bestehen lässt. Dagegen führen Zwischennutzungskonzepte wie The Shelf zum Ende einer auf Veränderung und heterogene Handlungsmöglichkeiten angelegten Raumpraxis und zu einem homogenen Raum zahlungsstarker Akteur\_innen und Branchen, also genau zum Gegenteil: „Rund um den Moritzplatz brummt die Digitalindustrie, sprudeln Ideen und entstehen Erfolgsgeschichten. THE SHELF ist das neue Hub für Zukunftsunternehmen“.<sup>9</sup> Zwischennutzer\_innen mit hohem kulturellen, aber geringem ökonomischen Kapital gehören dazu in der Regel nicht mehr. Von ihnen und den zwischengenutzten Räumen zeugen aber die Fotografien, die auf den entsprechenden Vermarktungswebseiten noch verlinkt sind. Das, was dort verdrängt wird, bleibt als Bild erhalten.

Annette Maechtel

- 1 Vgl. Philipp Oswalt, Jesko Fezer, Dietmar Kammerer „Architektur, Politik, Opposition“ in: *dérive*, 2006, Nr. 21/22, S. 47–52.
- 2 Harald Bodenschatz, „Große Stadt – Kleines Denken“, in: *Der Tagesspiegel*, 06.10.2011.
- 3 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hg.), *Urban Pioneers. Stadtentwicklung durch Zwischennutzung*, Berlin 2007, S. 36.
- 4 Ebd., S. 45.
- 5 Vgl. Hansjörg Bach, Karl-Werner Schulte (Hg.), *Immobilienökonomie*, Bd. 4: Volkswirtschaftliche Grundlagen, München 2008, S. 231.
- 6 Vgl. auch [https://www.welt.de/print/die\\_welt/finanzen/article201431038/Kunst-im-Bau.html](https://www.welt.de/print/die_welt/finanzen/article201431038/Kunst-im-Bau.html)
- 7 <https://www.theshefberlin.com/offlocation/blog>
- 8 Sharon Zukin, *Cities of Culture*, Cambridge 1995.
- 9 <https://www.theshefberlin.com/bauprojekt/main/>

### ZWISCHENNUTZUNG:

Das ehemalige Kaufhaus Brenninkmeyer an der nordöstlichen Ecke des Oranienplatzes wurde nach dem Zweiten Weltkrieg als Kleidungsfabrik und Möbelhaus genutzt, in den Nullerjahren befand sich hier u. a. ein Billardsalon, der Club Trash und ein Lebensmitteldiscounter.

2008 kaufte der Münchener Anwalt von Boetticher das damals schon leerstehende Geschäftshaus, ließ es aber weiter ungenutzt, bis 2010 die Berlin Biennale die Räumlichkeiten temporär für ihre Kunstausstellung bespielte. Weitere Zwischennutzungen u. a. durch die Kunsthochschule Weißensee und die Ostkreuz Schule für Fotografie folgten. Viele der Zwischennutzer\_innen wurden damals mit dem Vorwurf konfrontiert, die Aufwertung und Verdrängung im Stadtteil durch ihre internationalen Kunstevents voranzutreiben. Vermittlungsprogramme mit „der Nachbarschaft“ wurden aufgelegt, blieben aber natürlich auf die jeweilige Laufzeit der Ausstellung beschränkt und konnten keine dauerhaften, vertrauensvollen Beziehungen mit den Anwohner\_innen aufbauen. Was von diesen Zwischennutzungen blieb, war oftmals nur ein PR-Effekt, den der Immobilieninvestor sich ins Portfolio eintragen konnte.

Trotz der Beteuerungen der Kulturschaffenden, dass man die Kritik an Zwischennutzungen ernst nehmen, scheint der Lerneffekt gering gewesen zu sein: 2018 sind es zum Teil dieselben Akteur\_innen, die das lediglich dreimonatige Zwischennutzungsangebot einer anderen Investorin, der Pandion AG mit Sitz in der brandenburgischen Steueroase

Zossen, annehmen. Pandion plant auf dem Gelände der ehemaligen Robben & Wientjes-Werkstätten nahe des Moritzplatzes – einen Steinwurf vom Oranienplatz entfernt – den Bau hochpreisiger Gewerbeimmobilien. Auch diesmal regt sich aus der stadtpolitischen Initiativen und der Kunstszene Protest, auch weil das Investorenkalkül, sich durch kurzlebige kulturelle Zwischennutzungen „nachbarschaftliche Credibility“ und kostenlose PR für den zukünftigen Standort ihrer Gewerbeimmobilie zu holen, allzu offensichtlich war.

Konsequent wirbt das Immobilienunternehmen nun auf seiner Website mit den in keinsten Weise nachhaltigen Zwischennutzungen und Aussagen wie „The Shelf [so der Name des Bauprojekts] und die modernen Künste – das war von Anfang an eine Beziehung, die auf beidseitiger Zuneigung beruht.“ Prekäre Künstler\_innen auf der Suche nach günstigen Atelierflächen würden dieser Aussage wahrscheinlich nur in eingeschränktem Maße zustimmen, da klar ist, dass sie sich die Gewerbemieten des neu entstehenden Geschäftshauses im Leben nicht werden leisten können.

Am Oranienplatz scheint sich die kulturelle Aufwertung derweil ausgezahlt zu haben: Im Sommer 2017 eröffnete das Luxushotel Orania im ehemaligen Kaufhaus Brenninkmeyer. Auf der Website wirbt man dort mit dem einzigartigen künstlerischen Flair des Stadtteils: Thanks for the mention Orania, you're welcome.

# Sprechstück

**D**ieses Gespräch hat nie stattgefunden. Seine Teilnehmer\_innen sind frei erfundene Personen. Auch die Orte, auf die sie sich beziehen, gibt es so nicht. Der Text entstand aus Eindrücken, die wir 2019 aus Unterhaltungen gewonnen haben, die wir mit verschiedenen Gewerbetreibenden, vor allem aus dem Kunst- und Kulturbereich über ihr Verhältnis zur Nachbarschaft führten. Die Aussagen haben wir so modifiziert und collagiert, dass prototypische Figuren von Kunst- und Kulturproduzierenden und Gewerbetreibenden entstanden sind. Die Unterhaltung ist also kein Transkript eines Gesprächs, sondern zeichnet ein subjektives Panorama der verschiedenen Einstellungen und Gedanken zu Kunst und Nachbarschaft in der Oranienstraße.

## Teilnehmende:

- Projekttraumbetreiber\_in 1
- Projekttraumbetreiber\_in 2
- Freie\_r Kulturschaffende\_r, Künstler\_in
- Vertreter\_in einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Kunstinstitution
- Gewerbetreibende\_r

*Schön, dass ihr Euch alle die Zeit genommen habt, mit uns über die Straße, Eure Wahrnehmung davon und Eure Rolle darin zu sprechen. Manche von Euch betreiben nahezu ohne Budget einen Projekttraum, andere vertreten Kunstinstitutionen, die mit öffentlichen Geldern gefördert werden, eine Person ist als selbstständige Kulturproduzent\_in an gar keinen Ort gebunden, und wiederum andere stehen gar nicht direkt mit einer Kunstproduktion in Verbindung, sondern haben einen Laden oder Gewerbe hier in der Straße. Vielleicht können wir mit dir, der Gewerbetreibenden, beginnen.*

**Gewerbetreibende (GT):** Ja, uns gehört die Buchbinderei in der Straße. Wir machen hier vor Ort hauptsächlich Getränke- und Speisekarten, Gästebücher und Alben, Buchbindarbeiten und -reparaturen – also eigentlich alles, was mit dem Buchbinden zu tun hat. Wir sind eine der ältesten noch existierenden Buchbindereien in Berlin. Uns gibt es seit 1989. Bis vor fünf Jahren hatten wir mehrere Filialen, zwei mussten wir aber wegen der sinkenden Nachfrage schließen. Hier in der Oranienstraße ist unser Stammgeschäft.

*Projekttraumbetreiber\_in 1, auch wenn es euren Projekttraum seit den frühen Nullerjahren gibt, hat man den Eindruck, dass ihr schon Ewigkeiten in der Oranienstraße seid. Das liegt vermutlich daran, dass es gar nicht mehr so viele Kunsträume und Ateliers im Kiez gibt, wie das in den 1980er und 90er Jahren der Fall war. Ihr und andere mit euch,*

*knüpft quasi an eine Geschichte der Kreuzberger Projekt- und Ausstellungskultur an. Wie seid ihr zu diesem Ort gekommen und was macht ihr dort?*

**Projekttraumbetreiber\_in 1 (P1):** Interessant, dass ihr uns mit den Kunsträumen aus dieser Zeit in Verbindung bringt. Wir haben den Raum von anderen übernommen, die dort zuvor schon Kunstausstellungen gemacht haben. Dass es unseren Ort schon so lange gibt, ist sicher das Besondere im Vergleich zu anderen Projekträumen in Berlin, die auftauchen und wieder verschwinden. Und unser Ansatz ist eigentlich ganz einfach: die eingeladenen Künstler\_innen sollen eine Arbeit entwickeln, die auf die spezifischen Gegebenheiten des Raums reagiert. Manchmal laden wir befreundete Künstler\_innen ein, aber oft auch welche, die wir vorher nicht kannten. Einige sind sehr

hier. Das passt dann schon in die altbekannte Erzählung: Die Kunst geht an Orte, die anders geprägt sind und verändert das Bild der Nachbarschaft durch ihr Programm und ihr Publikum. Damit bereitet sie den Boden für weitere, dann schnell kapitalorientierte Veränderungen. Auch wenn das nicht immer ganz so stimmt, fühlt es sich für uns manchmal so an. Daher haben wir uns auch entschieden, zur Straßenseite hin nicht sichtbar zu sein und gleichzeitig Kontakt zu unseren Nachbar\_innen herzustellen. Unser Programm ist, wie auch bei den Projekttraumbetreibenden 1, etwas sehr Persönliches. Wir möchten Kunst von Künstler\_innen zeigen, die noch nicht Fuß in der Stadt gefasst haben. Neben Ausstellungen machen wir auch andere, eher diskursive Veranstaltungen und Lesegruppen. In jedem

Abwanderung der Kunstszene aus Kreuzberg in den Osten Berlins, nach Mitte. Kreuzberg war auf der „Verliererseite“ der Wiedervereinigung. Ich habe nichts gegen Veränderung, aber die kulturellen Akteur\_innen, die heute in die Oranienstraße ziehen, geben sich den Anschein, als seien sie es, die Kunst und Kultur nach Kreuzberg bringen würden. Dabei gab und gibt es hier viele lokal verankerte Akteur\_innen, die schon seit Jahren aktiv sind. Diese werden aber von den Neuen wenig beachtet.

**Vertreter\_in einer öffentlich geförderten Institution (ÖI):** Ich bin mir nicht sicher, ob es wirklich eine Ignoranz der neu Hinzugezogenen gibt, aber wichtig ist festzustellen, dass es schon immer eine starke Präsenz von Kunst- und Kulturschaffenden in der Oranienstraße und Umgebung gab. Die neu hinzugezogenen Institutionen und Projekträume bringen natürlich neue Ideen mit, die nicht immer an das Bestehende anschließen, das ist ja auch erstmal ok. Ideal ist es dann natürlich, wenn sich eine Sensibilität für den Ort entwickelt und man miteinander in Verbindung tritt.

**Freie\_r Kulturschaffende\_r (FK):** Naja, in Kreuzberg gab es immer schon Auseinandersetzungen darum, wer die Deutungshoheit über den Kiez hat. Wer gehört dazu und wer nicht? Wer versteht, was Kreuzberg mal war und was es heute ist? Zum Beispiel gab es am Heinrichplatz einen Herrenausstatter, das Geschäft gab es schon seit Jahrzehnten. Und jeder in Kreuzberg wusste, dass Ex-Knackis nach ihrer Freilassung dort eine Erstaussstattung für Bewerbungsgespräche oder Ämtergänge auf Pump bekommen konnten. Trotzdem stand der Laden anscheinend auf sogenannten „schwarzen Listen“ als Gentrifizierer.

Aber es stimmt schon, dass in den letzten Jahren hier Kunsträume hinzugekommen sind, die auf einem ganz anderen professionellen Level Programm machen. Und deren Fokus ist dann natürlich auf eine Öffentlichkeit gerichtet, die nicht nur den Kiez hier in der Oranienstraße umfasst.

**ÖI:** Das professionelle Level muss dabei ja gar nicht entscheidend sein. Es geht doch eher um die Frage nach den Verbindungen im Kiez. Als eine öffentliche Institution brauchen wir nicht so sehr den Anschluss an Galerienviertel in Mitte oder Tiergarten, sondern finden es gut, in einem lebendigen Stadtviertel zu sein. Für uns ist die Lage in der Oranienstraße nahezu ideal, gerade weil hier in Kreuzberg so viele internationale Künstler\_innen und Kulturschaffende leben. Wir sind international ausgerichtet und so ist auch unser Publikum.



stark hier im Kiez verankert, andere nicht; da gibt es keine Regel. Finanzieren tun wir das alles aus eigener Tasche.

*Projekttraumbetreiber\_in 2, ihr seid ja auch schon eine Weile hier. Könnt ihr etwas zu eurem Raum und Programm sagen?*

**Projekttraumbetreiber\_in 2 (P2):** Es freut uns sehr, dass ihr uns zu diesem Gespräch eingeladen habt und wir nicht gleich als die Gentrifizierer\_innen abgestempelt wurden, obwohl wir uns ehrlich gesagt manchmal selbst als solche sehen. Schließlich kommen wir nicht von hier und unser Ausstellungsprogramm ist eher international ausgerichtet. Noch vor ein paar Jahren hätte man uns wahrscheinlich eher in Mitte vermutet als

Fall wollen wir uns die Freiheit lassen, spontan auf Interessen und unsere Kapazitäten reagieren zu können. Und wir wollen auf keinen Fall eine kommerzielle Galerie werden, eher schon ein Kunstverein. Schauen wir mal.

*Das zeigt ja nur zu gut die Herausforderung, eine gute Balance zwischen dem eigenen kuratorischen Interesse und der Nachbarschaft und deren Bedürfnissen herzustellen. Die Antwort lässt sich wohl nur in einer sich immer wieder kritisch befragenden eigenen Praxis finden. Zumal ja die Nachbarschaft, insbesondere in der Oranienstraße auch nicht etwas Feststehendes und Unveränderliches ist.*

**GT:** Ja, hier hat sich viel verändert. Ende der 1980er Jahre war es natürlich noch familiärer. In den 1990ern gab es dann eine starke

## PROTEST UND VERDRÄNGUNG:

Seit 2009 betrieb die Familie Tunç einen Spätkauf in der Oranienstraße 35. Zuvor hatte die Familie bereits zwei andere Läden in der Straße geführt und war dort fest verwurzelt. Der Laden war ein Treffpunkt für die Nachbarschaft, ob fürs eben-mal-Kippen-holen, für das Feierabendbier oder einen kurzen Plausch mit den Tunçs an der Ladentheke. Als ihnen 2015 der Mietvertrag gekündigt wurde, wehrte sich Familie Tunç mithilfe eines Rechtsanwalts dagegen und blieb zunächst weiterhin Mieterin der Räume, wenn auch von ständigen juristischen Streitereien und Räumungsandrohungen begleitet. 2017 kaufte dann die Bauwerk Immobilien GmbH das Haus, forderte von Familie Tunç eine deutlich höhere Miete und drohte mit einer Räumungsklage, als sie der Mieterhöhung nicht zustimmten. Solidarische Gewerbetreibende aus der Straße, Anwohner\_innen, Kund\_innen und ein breites Netzwerk aus Initiativen unterstützten die Familie mit Unterschriftensammlungen und Kundgebungen in ihrem jahrelangen Kampf gegen Verdrängung.

Im Juli 2019 erhielt der Spätkauf dann einen Räumungstitel. Mit Hilfe von Initiativen wurde ein Protestpodest vor dem Laden errich-

tet, bestückt mit Informationen zu der drohenden Verdrängung des Kleingewerbes und begleitet von wöchentlichen Kundgebungen, auf denen die Bauwerk Immobilien GmbH dazu aufgefordert wurde, den Räumungstitel zurückzunehmen. Die Kundgebungen waren meist gut besucht und wurden oft auch zu einem Forum für weitergehende stadtpolitische Forderungen. Es wurde deutlich, wie breit der Rückhalt für den Oranienspäti in der Nachbarschaft war: Viele wollten die fortschreitende Zerstörung gewachsener Strukturen in der Straße nicht einfach hinnehmen. Als die Bauwerk Immobilien GmbH trotz der anhaltenden Proteste nicht zu Verhandlungen bereit war, sah sich Familie Tunç gezwungen, am 14. August 2019 dem Gerichtsvollzieher die Schlüssel für ihren Laden zu übergeben. Damit wurde ein weiteres Stück Nachbarschaft auf der Oranienstraße zerstört und die Familie ihrer Existenzgrundlage beraubt.



# ZU KUNST, NACHBARSCHAFT UND VERDRÄNGUNG

Das ist dann aber eine andere Internationalität als die, die diese Straße jahrzehntlang geprägt hat und immer noch prägt, oder?

ÖI: Also ich glaube, diese Unterschiede zwischen immer mehr, oder nicht? (zustimmendes und ablehnendes Gemurmel) Natürlich, unser Publikum ist jünger und vielfältiger und möglicherweise auch privilegierter. Das gilt aber auch für viele von denjenigen, die migrantisch geprägt in der Nachbarschaft aufgewachsen sind und sich dann mit einem eigenen Geschäft eine Existenz aufgebaut haben. Geändert hat sich, dass die Oranienstraße und ihre Nachbarschaft kein abseits von verschiedenen Interessen liegendes Viertel mehr ist, sondern wirtschaftliche, kulturelle und politische Begehren weit über Berlin hinaus weckt.

Wie nehmt ihr, die ihr schon etwas länger in der Straße ansässig seid, die Veränderungen wahr?

FK: Also die Straße hat sich schon sehr stark verändert, das hat aber gar nicht so viel mit der Kunst- und Kulturszene zu tun, im Gegenteil, es mussten ja auch eine Menge Künstler\_innen wegziehen in den letzten Jahren, weil sie sich die Miete in ihrem Atelier nicht mehr leisten konnten.

Vor allem verändert sich die Straße durch die Touristifizierung. Tourist\_innen haben natürlich ganz andere Konsumbedürfnisse als Alteingesessene. Besonders Gastronomiebetriebe nehmen immer weiter zu in der Straße und andere Läden wie zum Beispiel Antiquariate machen zu. Alte Berliner Eckkneipen gibt es gar nicht mehr. Und die Geschäfte sind auch insgesamt styliischer geworden.

GT: Ich sehe die Veränderungen in der Oranienstraße auch positiv. Ist halt mehr los. Die Straße ist immer aktiv, die schläft nie. Als junger Mensch find ich das gut, ich bin sowieso eher nachaktiv. Für die ältere Generation ist das natürlich umgekehrt. Meine Familie wohnt ja auch hier in der Straße und mein Opa beschwert sich oft wegen der Lautstärke.

Naja, und das mit den Mieten ist natürlich scheiße, die steigen und steigen und alle haben Angst, dass sie sich ihre Wohnung oder ihren Laden bald nicht mehr leisten können, wir auch. Mit den Umsätzen von Gastronomiebetrieben können wir ja gar nicht mithalten.

P1: Meinem Empfinden nach hat sich die Straße durch die Bebauung des Moritzplatzes extrem verändert. Die war ja noch vor 10 Jahren oder so an manchen Stellen nahezu verschlafen. Jetzt gibt es dort das Aufbau Haus, bis vor Kurzem gab es dort noch das Betahaus (ein kommerzieller Co-Working-Space), und gerade werden noch mehr Bürohäuser errichtet. Davor war der Moritzplatz ja eher ein Durchgangsort, jetzt hat er eine Bedeutung, und ganz viele neue Leute sind dort unterwegs. Das wirkt sich natürlich auf die ganze Straße aus.

P2: Ich denke auch, dass es sich in den letzten Jahren hier extrem verändert hat. In unserem Gebäude waren viele Ateliers und kleine Betriebe, die sind alle ausgezogen, weil sie sich die Miete nicht mehr leisten können. Jetzt mieten Tech-Unternehmen ganze Büroetagen, es gibt auch ein paar Co-Working-Spaces. Das ist schon ein Problem finde ich, es verändert den ganzen Block. Ich glaube, die beuten ihre Mitarbeiter\_innen auch ganz schön aus, so lange wie da abends das Licht brennt. Da lobe ich mir doch meine klassische Selbstausbeutung als Projekttraumbetreiber\_in (Gelächter).

Tauscht ihr euch denn über die Veränderungen in der Nachbarschaft aus oder richtet das Programm eurer Kunst- und Kulturorte entsprechend danach aus? Wie steht ihr mit ihr in Kontakt? Habt ihr schonmal Projekte mit anderen, lokalen

Akteur\_innen gemacht oder gibt es eine spezifische Kunstvermittlung, die Teile der Nachbarschaft mit einbezieht oder diese adressiert?

ÖI: Unser Verhältnis zur Nachbarschaft finde ich recht produktiv und kollegial. Im Laufe der Zeit gab es viele Ausstellungsprojekte, bei denen Verbindungen zur Nachbarschaft hergestellt wurden, sowohl inhaltliche, als auch politische oder kooperative. Das sind aber oft nur punktuelle Kontakte. Es war jetzt nicht so: Wir machen Schulterchluss mit der Nachbarschaft und machen nur noch lokale Projekte, sondern es hat sich immer ganz natürlich ergeben. Über unsere Kunstvermittlungsprojekte erreichen wir auch viele Menschen aus der Nachbarschaft, manchmal haben wir schon Feste zusammen gefeiert. Das heißt aber nicht, dass die Vermittlung nur auf die unmittelbare



Nachbarschaft ausgerichtet ist, wir wollen ja ganz verschiedene Leute erreichen, auch über den Kiez hinaus. Und auch die Nachbarschaft hier in der Oranienstraße ist ja sehr divers, ich würde da fast eher von Nachbarschaften im Plural sprechen. Die haben natürlich auch ganz unterschiedliche Bedürfnisse und Ansprüche an uns. Nicht allen können wir im gleichen Maße genügen.

P2: Also so direkt stehen wir mit unseren Nachbar\_innen nicht in Kontakt. Klar, manchmal kaufen wir was bei Farben Kacza ein für den Ausstellungsaufbau oder so, aber wir machen jetzt keine dezidierten Nachbarschaftsprojekte. Ich finde, das ist auch nicht unsere Aufgabe. Wenn wir Eröffnungen haben sagen wir unseren Gästen aber, dass sie das Bier beim Späti nebenan kaufen sollen und nicht bei uns, weil sie die Einnahmen nötiger brauchen. Persönlich kennen wir die Betreiber\_innen allerdings nicht.

P1: Projekte mit der Nachbarschaft haben wir bisher erst wenige gemacht. Oft kriegen wir Anfragen von Fotoprojekten. Die meisten davon finden wir ziemlich uninteressant, also wollen wir die auch nicht ausstellen. Wir wählen unsere Künstler\_innen eher nach künstlerischen Kriterien aus. Das bezieht sich nicht zwangsläufig auf die Straße, es geht uns da eher um andere Fragen. Oft gibt es aber bei den Künstler\_innen durchaus ein Bewusstsein für den Ort, die Straße, und die Probleme, mit denen die Menschen hier konfrontiert sind. Ihre Arbeiten nehmen darauf nicht unbedingt unmittelbar Bezug, aber der spezielle Kontext der Straße ist nicht komplett egal, dafür ist es viel zu intensiv hier.

Es gibt also bisher noch recht wenig Austausch. Und damit muss ja nicht nur die eben angesprochene

Kunstvermittlung gemeint sein, sondern das könnten auch Interessen sein, die sich von der Nachbarschaft an die Kunstorte richten. Also auch in der Form, dass Ressourcen ausgetauscht oder angeboten werden.

Eine Präsenz von Kulturschaffenden im Kiez, die in den letzten Jahren diskutiert wurde und immer wieder für Unmut innerhalb der Kulturszene und der städtischen Szene gesorgt hat, sind die Zwischennutzungen von Immobilien für Kunstausstellungen. So zum Beispiel als die Berlin Biennale 2010 das ehemalige Kaufhaus am Oranienplatz als Ausstellungsort genutzt hat, oder jüngst, als im Sommer 2018 verschiedene Kulturakteur\_innen die ehemaligen Robben & Wientjes-Garagen bespielt haben, bevor sie ein paar Monate später einem neuen Gewerbebau weichen mussten. Der Vorwurf lautet, dass sich die Kunst da für die kommerziellen Interessen der Immobilienbesitzer\_innen instrumentalisieren

Berlin zu finden. Es ist ja auch wichtig, dass sie zentral gelegen sind, damit Leute in die Ausstellung kommen. Manchmal hat man einfach nicht die Wahl, oder man hat eine Absage für einen anderen Raum bekommen und ist ganz dringend auf der Suche nach einer Alternative. Da greift man dann halt nach jedem Strohalm und versteht erst später, was gespielt wird.

FK: Es ist auf jeden Fall gut, dass es jetzt eine kritische Auseinandersetzung von Initiativen wie Kunstblock and beyond gibt, wir Künstler\_innen müssen viel aktiver bei den städtischen Protesten mitwirken und solidarisch sein!

ÖI: Also ich finde es gibt hier ein wenig eine schwarz-weiß-Malerei in Bezug auf Zwischennutzungen, die sind ja nicht per se kompromittierend. Es ist doch auch gut, wenn leere Flächen nicht einfach brachliegen, und oft suchen die Künstler\_innen ja auch nur etwas Temporäres. Jetzt mit dem Finger auf die Zwischennutzer\_innen zu zeigen finde ich falsch, vielmehr müsste die Politik eine klügere Liegenschaftspolitik betreiben, damit nicht immer mehr Flächen für Kunst und Kultur verloren gehen.

FK: Bei der Frage nach der Liegenschaftspolitik stimme ich dir zu, aber ich wünsche mir manchmal schon eine größere städtische Sensibilität unter Kulturschaffenden.

Abschließend die vielleicht drängendste Frage, wie es um eure persönliche Situation als Gewerbetrieber\_innen in der Oranienstraße steht?

P1: Also wir haben das große Glück, einen fairen Mietvertrag mit relativ geringer Miete und netten Vermieter\_innen zu haben. Wir wissen, dass es das hier in der Straße kaum noch gibt, deshalb schätzen wir uns sehr glücklich.

GT: Wir können momentan den Laden hier nur noch halten, weil wir ihn über die Einnahmen in unseren anderen Filialen in Berlin querfinanzieren. Anders könnten wir uns es gar nicht mehr leisten, in der Oranienstraße zu sein, weil unsere Miete auch ständig steigt. Wahrscheinlich müssen wir uns demnächst verkleinern. Wie gesagt, die Quadratmeterpreise, die man inzwischen in der Straße für Gewerbeflächen zahlen muss, kann man eigentlich nur noch über einkommenstarke Gewerbe wie Gastronomie bestreiten, und selbst da klagen die Leute.

P2: Unser Haus wurde vor Kurzem verkauft, wir wissen nicht so genau an wen. Das macht uns Mieter\_innen natürlich allen Angst. Das Gerücht geht um, es seien Anwälte aus München, manche sagen aber auch, eine große Immobilienfirma hätte unser Haus gekauft. Diese Unsicherheit ist eigentlich das Schlimmste, weil wir gar nicht richtig planen können. Wer weiß, ob wir in ein paar Monaten noch hier sein werden oder schon in den Wedding oder so ziehen müssen?

ÖI: Wir haben natürlich auch einen Mietvertrag mit einer festgelegten Laufzeit. Unsere Vermieter\_innen stehen nicht gerade in dem Ruf, freundlich mit ihren Mieter\_innen umzugehen, daher ist unser Standort keineswegs gesichert. Wie wir damit umgehen, mit wem wir wie verhandeln, diskutieren wir gerade erst einmal intern sehr intensiv. Das Beste wäre natürlich, wenn Kulturorte nur in Gebäuden mieten würden, die der öffentlichen Hand gehören.

Vielen Dank für das Gespräch.

**DEUTSCHE WOHNEN AG /  
OTTO-SUHR-SIEDLUNG**

1956-1963, sozialer Wohnungsbau  
16.000 Einwohner\*innen  
Aktuelle Mietpreise:  
ca. 6€ / m<sup>2</sup> Netto-Kaltmiete

Mit Modernisierungsmaßnahmen  
rechtfertigt die DW AG  
Mieterhöhungen um 30% trotz  
Dividendensteigerungen von 35%

**AUFBAUHAUS**

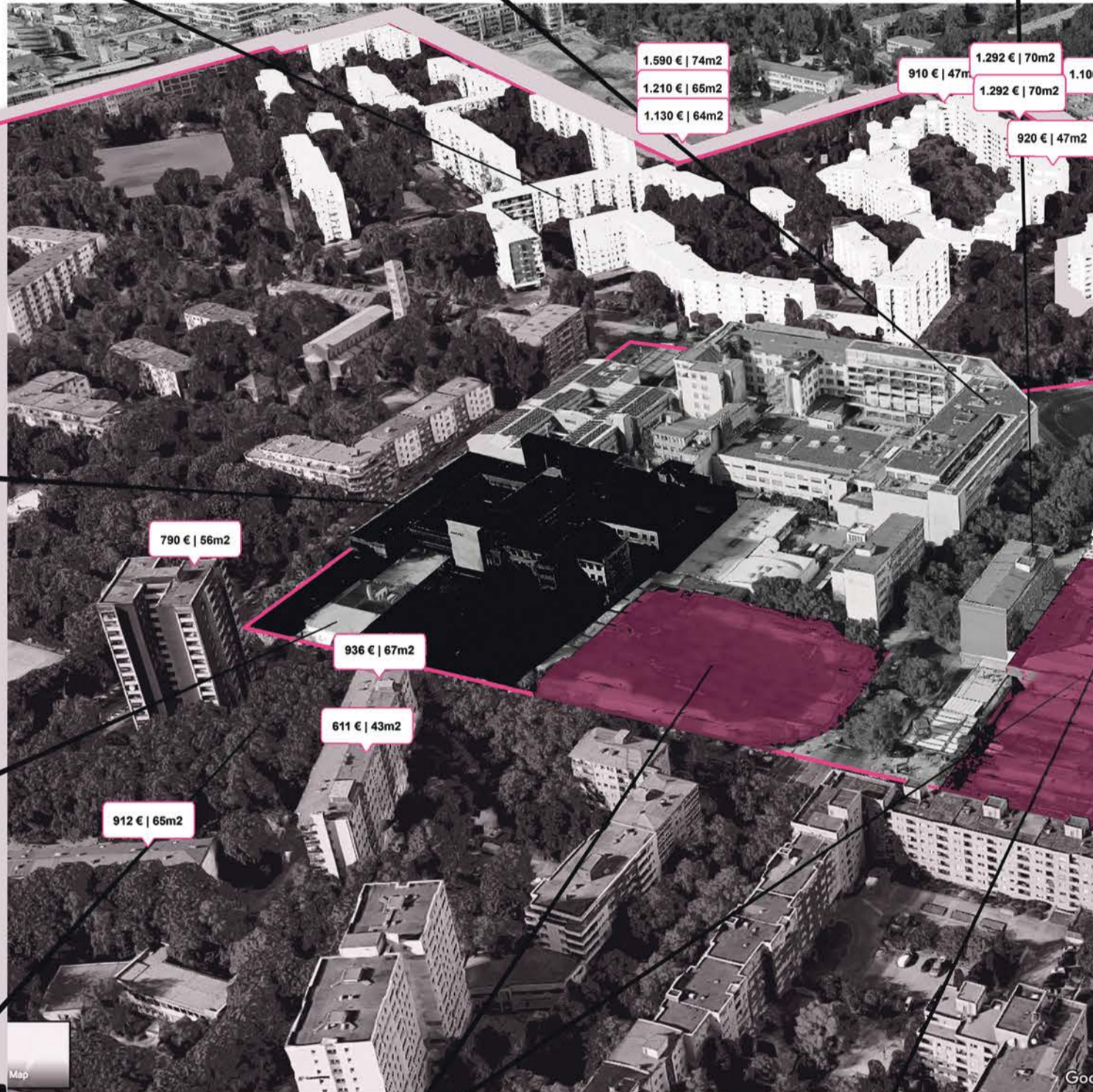
seit 2011  
MODULAR, Gastronomie,  
Verlag, Theater,  
Kunsträume, Bibliothek

**BBZ BERLIN GmbH**

etabliertes Bildungs- und  
Beratungszentrum  
für Beruf und Beschäftigung



**MORITZ**



**GSG AQUA CARRE**

Lobeckstraße 30-35; 36  
Erweiterung / Fassadensanierung  
2018  
Miete: 22,50€ / m<sup>2</sup>

**FISCHER & THIELE GmbH**

seit 1918  
Textilreinigung + Teppichreinigung

**QUARTIER WASSERTORPLATZ**

ca. 10.000 Einwohner\*innen  
eine der größten  
Arbeitslosenquoten Berlins

Zahlreiche Angebote  
zur Stärkung der  
Nachbarschaftsstrukturen

Zunehmende Neuan siedlung  
aus Kreativwirtschaft

seit 2016 stark zunehmende  
Wohnungsumwandlungen;  
durchschnittlicher  
Mietpreis unter 7€ / m<sup>2</sup>

**PANDION**

unter anderem neuer Eigentümer des früheren  
Robben & Wientjes Geländes  
40.000 m<sup>2</sup> Fläche

Geplant ist der Bau von luxuriösen Bürogebäuden,  
Verkaufs- und Gastronomieflächen bis Dezember  
2020

geplante Mietpreise: 20-25€ / m<sup>2</sup>

**THE SHELF**

Zwischennutzung durch kulturelle Institutionen  
(KW, Berlin Art Prize, UDK, Kunsthochschule  
Weißensee)

Strategie von PANDION das Image  
aufzubessern, wie bei THE HAUS

# ZPLATZ



Derzeit Mietspiegel unter 7€/m<sup>2</sup> Netto-Kaltmiete

## GSG-HOF

Prinzessinnenstraße 19-20  
Baufertigstellung Ende 2020  
9.000 m<sup>2</sup> Büroflächen  
geplante Miete: 25,50 €/m<sup>2</sup>

## MILIEUSCHUTZ

Umgangssprachlicher Begriff für ERHALTUNGSSATZUNG (§ 172 fff Baugesetzbuch)

Ziel: Wohnbevölkerung vor Verdrängung schützen, städtebauliche Fehler vermeiden

## ALLMENDE e.V.

HAUS ALTERNATIVER MIGRATIONSPOLITIK UND KULTUR

Kottbusser Damm 25 ehemals 2015 mit massiver Polizeigewalt Zwangsgeräumt  
seit 2017 in den Räumen der Kub

KONTAKT- UND BERATUNGSSTELLE FÜR FLÜCHTLINGE UND MIGRANT\_INNEN (Oranienstraße 159) e.V.

## PRINZESSINNENGÄRTEN

Gemeinbesitz

seit 2009 ein Pilotprojekt das von Spekulationen befreit, bietet neue Formen des urbanen Lebens

50.000 Besucher\*innen pro Jahr, zahlreiche Volontäre

## RITTERSTRASSE 8

bisher Standort für kleine und mittlere Unternehmen  
2018 Neubau von zwei Gewerbehäusern

## RITTERSTRASSE 6-7

Ehemalige Postfiliale, ab 2019 hochwertige neue Büroräume

## RITTERSTRASSE 12-14

Niederländischer Rentenfonds PGGM und Rockspring Property Investment Managers LLP initiieren 250 Mio. € Projekt, geplant ist ein "TECH HOT SPOT"  
20 Kleinunternehmen wurden bereits durch die neuen Mietpreise von 24 €/m<sup>2</sup> verdrängt

## RITTERSTRASSE 112-113

1950/60er Wohnungskomplex "Aufbauprogramm Berlin West"

**2017: Baulandpreise in Berlin um 77% gestiegen**

# Alles Allen!

**B**ilgisaray ist eine Wortschöpfung, die sich aus dem Türkischen ins Deutsche als „Haus“ oder „Palast des Wissens“ übersetzen lässt. Ob es sich um ein, das oder die Bilgisarays handelt, das ist nicht entschieden. Wir stehen am Anfang von vielen guten Entwicklungen in unserer Stadt; das Bilgisaray als Netzwerk, aber auch in Form von ganz konkreten Kiezläden sieht sich als ein Teil der Infrastruktur einer auf Solidarität gebauten Stadt (Kiezläden = Nachbarschaftsraum, Versammlungsraum, selbstverwalteter Treffpunkt, hat eine offene Küche). Wie das Bilgisaray seinen Anfang nahm, darüber will ich hier berichten. Haydi, los.

„Bilgisaray ist ein nicht-kommerzieller Raum der politischen Kochsubversion, ein Open-Space der Solidarität, eine kommende Bühne des politischen Aufbruchs, Ausdruck der Selbstbestimmung, Zeugnis der Kontingenz eines besseren Lebens, ein Laden direkt am Heinrichplatz.“

Das schrieb ich vor drei Jahren über das erste Bilgisaray am Heinrichplatz als ersten Eintrag auf unserer Facebook-Seite. Es war aufregend, unseren Kiezläden mit offener Küche im August 2016 zu eröffnen. Am Anfang waren wir zu dritt und einen wirklichen Plan hatten wir nicht, wie das mit dem Laden so vonstatten gehen sollte. Allein sich die Kiezküche auszudenken und zu bauen, hatte viel länger gedauert als vorgesehen. Den Einbau bezahlten wir aus der eigenen Tasche. Die Eröffnung war dann umso freudiger, wenn auch mit Unsicherheiten verbunden. Wer verwaltet die Schlüssel? Wie finanzieren wir die Miete? Sollen die Leute für das Essen zahlen? Wer darf die Räume nutzen? Das waren alles so Fragen, auf die wir noch keine Antworten hatten. Es war uns klar, dass wir uns auf diese wichtigen Fragen andere Antworten geben wollten als die sonst üblichen. Wir waren uns von Anfang an einig, dass wir mit und im Bilgisaray nicht wirtschaften wollen. Weder wollten wir für den Raum eine Miete verlangen, noch Getränke verkaufen. Das Essen, das wir und andere in der Kiezküche kochen würden, sollte immer umsonst bleiben. In einem Open-Space der Solidarität haben Preise einfach nichts zu suchen, dachten wir uns. Wo ein Preis ist, ist der Zwang zum Konsum nicht weit. Wer aber in einem Raum zu etwas gezwungen wird, egal wie frei und einladend es auch angedacht ist, ist nicht wirklich befreit, sich in diesem Raum zu entspannen und ihn adäquat in Anspruch zu nehmen.



**Eine urbane Allmende muss eine freie Basis-Infrastruktur sein, über die die Menschen nicht viel nachdenken müssen, ob und wie sie sie nutzen können.**



## SOLIDARITÄT

Das Bilgisaray, so der Gedanke weiter, sollte sich den Menschen als ein Raum eröffnen, in dem sie den Zwang, in Geld zu denken, an der Türschwelle ablegen. Gerade am Heinrichplatz, wo manch ein\_e Autonome\_r sein Herz gern begraben sehen würde, wurden wir von vielen gefragt, was wir denn verkaufen, oder warum wir nichts verkaufen. So ein toller Laden, so eine tolle Location, das ist doch eine Goldgrube, bekamen wir oft genug zu hören. Wir hatten aber nichts zu verkaufen, egal zu welchen kleinen Preisen. Und genau das, nämlich sich niemals eine Platte über Preise machen zu müssen (auch drei Jahre und drei Läden später) war die beste Idee, die wir damals fassen konnten. Sie bewährt sich bis heute und bewahrt uns als Netzwerk davor, sinnlose, verletzende Diskussionen über Geld, Einnahmen und Preise zu führen, und einigen Menschen den Eintritt unnötig zu erschweren.

Nicht nur das Fehlen einer Rampe für Rollstuhlfahrer\_innen stellt sich oft als Barriere für die Nutzung eines Raumes dar, sondern auch das Fehlen von genug Geld zur freien Handhabung baut sich in den Köpfen vieler Menschen als unüberwindbare Barriere auf. Wenn eine Person weiß, dass der Besuch eines z. B. politischen Angebots immer mit der Ausgabe von paar Euros einhergeht, dann koppelt sie, die wenig oder kein Geld hat, die Nutzung des Bilgisaray an Geld, über das sie nicht verfügt. Sie muss sich entscheiden zwischen der Nutzung eines Angebots in unseren Räumen und vielleicht der Tafel Schokolade für ihr Kind, oder einem Kinobesuch, den sie sich alle paar Monate nur leisten kann. Die Wahlfreiheit ist schnell dahin. Es ist für viele Menschen mit wenig Geld sehr schwer, gut und in Würde über die Runden zu kommen. Warum sollten wir diesen Menschen den Eintritt unnötig erschweren, wenn es nicht sein muss? Es ist doch viel schöner, die Menschen, die das Bilgisaray nutzen wollen, damit zu überraschen, dass Geld, im praktikabelsten Sinne des Wortes, hier wenigstens keine Rolle spielt. Würden wir Geld eine Rolle spielen lassen, gäbe es bestimmt kein Bilgisaray.

## DAYANIŞMA

Die zweite Frage, die uns oft gestellt wird, ist die nach der Finanzierung: Wenn ihr schon nichts verkauft, wie finanziert ihr euch? Was kann es Besseres für einen Hotspot der Solidarität geben, als durch die Solidarität der Vielen

finanziert zu werden, dachten wir uns. Es ist ja kein Geheimnis: Geld ist in so einem reichen Land wie Deutschland in Hülle und Fülle vorhanden, wenn auch sehr ungleich verteilt. Wir kennen eine kleine Menge an solidarischen, lohnarbeitenden Menschen, die bereit sind, einen kleinen Betrag aus ihrer Lohntüte regelmäßig zu teilen. Bei einigen ist es bisschen mehr, bei anderen dann wieder weniger. Zusammen mit dem Geld, das wir als Spenden vor Ort bekommen, reicht das, um unsere Fixkosten zu decken. Den kleinen Rest, der übrigbleibt, verwenden wir dafür, das Geld für die Renovierungskosten der O45 zurückzuzahlen. Das sind ein paar Tausend Euro, die noch offen sind und die einige Freundinnen solidarisch vorgestreckt haben.

## نماخت

Ein alternatives Finanzierungsmodell wäre es, uns als Projekt bzw. Verein institutionell fördern zu lassen. Viele Projekte und Vereine lassen sich fördern. Nur: Wer sich heute staatlich fördern lässt, geht Auflagen und Verpflichtungen ein, die politisch heikel sind. Zivilgesellschaftliche Organisationen und Vereine erleben immer wieder, dass ihnen von einem Jahr aufs andere, manchmal auch ganz plötzlich, die Förderung gestrichen wird. Das kann daran liegen, dass der Fördertopf ausläuft, oder es kann auch daran liegen, dass einem Verein oder einzelnen Mitgliedern die Nähe zu missliebigen Organisationen nachgesagt wird. Ein viel zu hoher Preis, finden wir. Wenn wir unserem Anspruch, eine urbane Allmende für Versammlungen solidarischer Menschen zu sein, genügen wollen, können und wollen wir uns eine politische Verknappung des Zugangs nicht erlauben. Wir haben uns dagegen entschieden, ein Plenum einzuführen, wo Menschen erst vorstellig werden müssen, damit sie die Räume nutzen können. Es gibt in der Stadt zur Genüge Beispiele, wo Gruppen, Initiativen bestimmte Räume und Mittel vorenthalten werden, weil sie den Kriterien einer Gatekeeper-Gruppe nicht genügen. Wir haben solche Erfahrungen selbst gemacht, das reicht uns.

Eine urbane Allmende muss eine freie Basis-Infrastruktur sein, über die die Menschen nicht viel nachdenken müssen, ob und wie sie sie nutzen können. Niemand muss den Zugang erbitten müssen, oder sich gewähren lassen. Wir haben zwar ein durch das Grundgesetz geschütztes Recht auf Versammlungsfreiheit,

**DII**

Den Kopierladen Trigger Copy gibt es seit 1989. Er ist der einzige richtige Kopierladen im Gebiet zwischen den U-Bahnstationen Moritzplatz, Kottbusser Tor und Görlitzer Park. Seit Jahren ist Trigger Copy ein wichtiger Anlaufpunkt für sämtliche Anwohner\_innen aus dem Kiez.

Hier kopiert die Nachbarschaft ihre Dokumente, druckt Einladungen, bereitet ihre Steuererklärungen und Jobcenterunterlagen vor, faxt wichtige Bescheide an Ämter, hier drucken Studierende ihre Semester-, Bachelor- und Masterarbeiten, Künstler\_innen drucken ihre Portfolios und experimentieren mit den Druckmaschinen, Jugendliche drucken ihre Schulunterlagen, Aktivist\_innen ihre Flyer und Demo-Ankündigungen, usw. Die Wände des Ladens sind übersät mit Fehlkopien und Sprüchen, mit Anzeigen für Selbsthilfegruppen, verzweifelten Wohnungsgesuchen und Demoaufrufen und fungieren als öffentliches Schwarzes Brett. Die Öffnungszeiten bis spät in den Abend hinein haben nicht wenige Kopierwütige gerettet. Von seinen Nutzer\_innen liebevoll Trigger genannt, hat der Laden eine immense Bedeutung als Nahversorger für die Nachbarschaft, auch, weil es zu ihm keine naheliegende Alternative gibt.

Lange Jahre befand sich der Kopierladen gut gelegen in der Adalbertstraße 5, direkt zwischen Kottbusser Tor und Oranienstraße. Wer

die paar steilen Stufen in den Laden erklimmt, konnte eintauchen in eine Welt von Papierstau, Klebbindungen und der Suche nach einem funktionierenden Tacker. Nachdem 2013 der alte Mietvertrag auslief, musste Trigger Copy aufgrund einer extremen Mietsteigerung in die weniger belebte Dresdner Straße umziehen. Doch auch in der Dresdner Straße wurde 2018, nach Ablauf des dortigen Mietvertrags, die Miete erneut so stark erhöht, dass Trigger Copy vom Vorderhaus in den günstigeren Hinterhof desselben Gebäudes umziehen musste. Zeitgleich ereilte die Kunst- und Bauglaserei Dirk Arlt in einem der Nachbarhäuser das gleiche Schicksal. Es gibt Gerüchte, dass der Besitzer für die neu veranschlagte Miete im Vorderhaus der Dresdner Straße niemanden gefunden habe, der bereit war, diese hohe Miete zu zahlen. Der Laden wird nun wohl zu den gleichen Konditionen, zu denen auch Trigger Copy die Räume gemietet hatte, an PEIX, eine „Kreativ-Agentur für Healthcare-Marketing“, vermietet. Trigger Copy aber hat seine günstige Lage zur Straße hin dauerhaft verloren.

aber leider noch kein Recht auf frei verfügbare Versammlungsräume. Mit jedem Bilgisaray versuchen wir uns darin zu üben, wie es denn wäre, würde es dieses Recht geben.

### SOLIDARITÉ

Nach den ersten Wochen des Bilgisaray am Heinrichplatz fragte mich ein guter Freund, ob wir mit unserem Konzept nicht schon bald der Tragödie der Allmende ins Auge blicken würden. Das war Ende 2016. Er meinte damit, dass wenn mit der Zeit immer mehr Nutzer\_innen versuchten, aus dieser für alle freien Ressource ihren ganz individuellen Nutzen zu schlagen, diese Ressource sich alsbald erschöpfen würde. Nach nunmehr zwei Bilgisarays und einem MaHalle, also drei Kiezläden in SO36, können wir uns glücklich schätzen, dass dieses in den Augen vieler Ökonom\_innen unvermeidliche Schicksal kollektiven Handelns uns nicht ereilt hat. Die Tragödie zeichnet sich noch nicht einmal am Horizont ab. Wie Elinor Ostrom, die Nobelpreisträgerin für Wirtschaftswissenschaften, akribisch in ihren Fallstudien über vergangene als auch ganz aktuelle Allmenden nachgewiesen hat, ist es sehr wohl möglich, eine Allmende ohne unbedingten Rückgriff auf Gesetze und Verbote solidarisch und nachhaltig zu nutzen, ohne dass die Tragödie eintritt.

### SOLIDARITY

Mit den in diesem kurzen Text nicht erschöpfend beschriebenen, einfachen Regeln, wohlwollenden Maßnahmen und Vorsätzen gehen wir tagtäglich in den Kiezläden ans Werk. Sie stellen für uns einen funktionierenden Modus Operandi dar, wie wir dezentral, aber verantwortungsvoll die Nutzung der Kiezläden organisieren. Und was für zwei Kiezläden (und einen ehemaligen) funktioniert, sollte sich auf ganz viele Kiezläden übertragen lassen. Auf jeden Fall würde jeder zusätzliche Kiezladen unserer Stadt besser zu Gesicht stehen als jeder Flagshipstore oder jede Fastfood-Bude. Was spricht dagegen, die Kieze, die Stadtteile den Menschen zurückzugeben und ihnen die Räume zu öffnen, in denen sie solidarisch tun und lassen können, was sie wollen? Eigentlich nicht viel. Es würde uns allen kollektiv sehr guttun, unserem Irrglauben, dass sich das meiste nur mit Geld-, Verbots- und Eigentumsdenken realisieren lässt, auf die Pelle zu rücken. Selbstverwaltete, selbstorganisierte Kiezläden sind kein

Irrglaube, sind auch nicht tragisch, sondern lassen sich sehr gut aufbauen. Und, ja, wir Menschen, wir Nachbarn, wir brauchen sie. Je wohler und ungezwungener wir uns in unseren Räumen fühlen, desto geringer werden unsere Ängste voreinander. Wir sind dann eher bereit, uns über unsere Gemeinsamkeiten auszutauschen und von hier aus höhere, weitere, mutigere Sprünge in eine bessere Zukunft zu wagen. Mit dem Bilgisaray haben wir uns erlaubt, ein kleines Fresko von einem Teilaspekt zu malen, der für uns zu einer befreiten Zukunft gehört. Noch so gut gemeinte, aber letztlich uns gegenseitig unnötig einschränkende Bilderverbote darüber, wie eine befreite, sprich kommunistische Zukunft aussehen könnte, bringen uns nicht weiter. Das ist langweilig, das ist mutlos, das ist entwürdigend. Es verlängert die Hölle des Kapitalismus, in der sich allzu viele gut arrangiert haben, aber wo die allermeisten Menschen darben und dafür sterben müssen. Wer den heroischen Aufstand der Zapatist\_innen in Chiapas bewundert, mit den Kurd\_innen in Rojava fiebert, darf sich vor den Herausforderungen im Hier und Jetzt im Herzen eines kapitalistischen Staates nicht drücken. Heute keine Praxis von Befreiung zu entwickeln und sich darin nicht zu üben, heißt, die Vorstellung an eine kommende, befreite Gemeinschaft gänzlich aufzugeben. Können wir uns das leisten? Nein! Also.

### PIŞTIRIYÉ

Es gäbe noch soviel mehr zu erzählen, aber dafür bietet sich besser die Gelegenheit, wenn wir uns im Bilgisaray, im MaHalle begegnen. Kommt uns besuchen, nehmt euch den Raum. Er gehört uns allen. Das ist Allmende, das ist Bilgisaray.

Bevor ich euch jetzt mit euren Gedanken alleine lasse, hier nochmal der Plan: Alle zusammen kämpfen wir für das Recht auf selbstverwaltete, kommunale Kiezläden. Kiez für Kiez, Bilgisaray um Bilgisaray erobern wir uns unsere tolle Stadt zurück. Und ja nicht vergessen: Unsere Gemeinsamkeiten sind viel größer als unsere Differenzen. Das Kapital darf einfach nicht gewinnen. Wir müssen!

İlker Eçilmez  
Berlin, Oktober 2019



**Wir haben zwar ein durch das Grundgesetz geschütztes Recht auf Versammlungsfreiheit, aber leider noch kein Recht auf frei verfügbare Versammlungsräume.**

### WIE ES FUNKTIONIERT

Wenn du auf der Suche nach einem Raum für deine Veranstaltung, Versammlung, Treffen bist, schreib uns bitte eine Email an [045@bilgisaray.org](mailto:045@bilgisaray.org) oder [info@mahalle.de](mailto:info@mahalle.de). Wenn der Termin im Kalender noch frei ist, kannst du ihn haben. Deine Veranstaltung darf keinen kommerziellen Aspekt haben. Du darfst nichts von dem, was du kochst oder an Getränken anbietest, verkaufen. Je öffentlicher deine Veranstaltung ist, desto besser. Du kannst Spenden sammeln und eine Dose aufstellen. Und wenn etwas von den Spenden auch für uns übrigbleibt, freuen wir uns umso mehr.

Ein paar sehr wenige Beispiele, was im alten oder im neuen Bilgisaray, aber auch im MaHalle so passiert:

→ Erst vor wenigen Wochen haben die Tech Workers Berlin, als Teil der weltweiten Tech Workers Coalition, sich mit ihrem ersten Treffen im neuen Bilgisaray konstituiert. Sie versuchen Menschen, die in der Tech Branche (z.B. Internet-Startups) in Berlin arbeiten, seien es geringbezahlte Reinigungskräfte, seien es hochbezahlte Softwareentwickler\_innen, zu organisieren.

→ Junge geflüchtete Menschen organisieren sich seit März 2017 in den alten und neuen Räumen des Bilgisaray. Mittlerweile haben sie einen eigenen, gemeinnützigen Verein Camp One e. V. gegründet. Sie bieten sich und anderen jungen Menschen, mit und ohne Fluchterfahrung, einen selbstorganisierten Raum, wo sie sich kennenlernen, gemeinsam aktiv werden und zusammen kochen können.

→ In den alten und neuen Räumen des Bilgisaray findet einmal die Woche die Kiez-Kantine statt. Unterschiedliche Koch-Teams kochen Woche für Woche ein phänomenal gutes Essen.

→ Im MaHalle haben sich Nachbar\_innen getroffen, um ihren Protest gegen den Bau eines Hostel/Hotels an der Ecke Skalitzer Straße und Mariannenstraße zu organisieren. Sie waren erfolgreich und das Baukonsortium hat seine Pläne dahingehend aufgegeben.

→ Einmal im Monat lädt Sarah Nagel ins Politische Nagelstudio ins MaHalle ein, und es wird diskutiert, gekocht, es werden Nägel lackiert.

Bilgisaray  
Oranienstraße 45  
10999 Berlin  
<https://bilgisaray.org> und [solidaritaet@bilgisaray.org](mailto:solidaritaet@bilgisaray.org)



Der Kreuzberger Oranienplatz war zwischen Oktober 2012 und April 2014 Schauplatz eines temporären Ausnahmezustandes: Einige Dutzend Geflüchtete, darunter viele aus afrikanischen Ländern, schlugen auf dem Platz im Anschluss an einen Protestmarsch gegen Residenzpflicht, Abschiebungen und die untragbaren Zustände in den Asylunterkünften ihre Zelte auf und richteten ein Wohn- und Protestlager ein, in dem sich mit der Zeit Hunderte von Geflüchteten für kürzer oder länger niederließen. Bis zur gewaltsamen Räumung durch die Polizei im April 2014 war diese Platzbesetzung, die sich im Winter auf ein nahegelegenes Schulgebäude in der Ohlauer Straße ausdehnte, eine der spektakulärsten Raumnahmen in der Berliner Innenstadt: Sehr unmittelbar und lebhaftig wurde die Nachbarschaft und städtische Gesellschaft hier mit dem Kampf um universelle Bürger\_innenrechte konfrontiert. Heute

erinnert auf dem „Oplatz“ nichts mehr an diese 16-monatige Besetzung.

Dies war der Ausgangspunkt für metroZones, ein unabhängiger Zusammenschluss für kritische Stadtforschung, zumindest die subjektiven Erinnerungen an diese Raumnahme zu rekonstruieren und in einer Kartierung zugänglich zu machen.

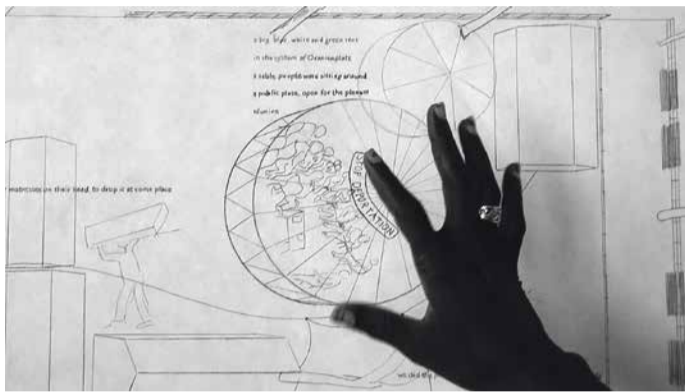
Im Rahmen des metroZones-Projekts *Mapping along the Refugee Complex* haben wir mit fünf Geflüchteten den Alltag im Lager auf dem Oranienplatz und der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule rekonstruiert und aufgezeichnet. Beteiligt waren an diesem Prozess Napuli Paul Langa, Muhammed Lamin Jadama, Amdi Niang, Oumar Asouman und Ousmane Fouha, Jelka Plate und Laura Klatt.

Diese Zeichnungen und Erzählungen haben wir in einem Mappingversuch und einer damit verlinkten Textcollage zusammen-

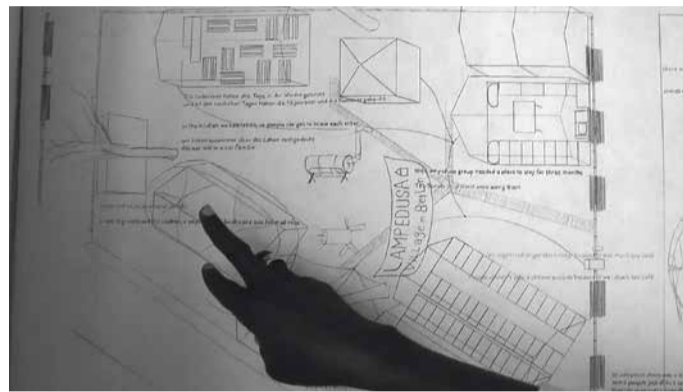
geführt. Wichtig war uns dabei, Vielstimmigkeit und auch zeitliche Veränderungen festzuhalten: Die fünf Erzählstimmen sind in verschiedenen Farben gekennzeichnet, auch die zeitliche Entwicklung der Oranienplatz-Besetzung ist durch Farben dargestellt. Eine Webversion des gesamten Mappings findet sich unter [mappings.metrozones.info/#/SurPlace/](http://mappings.metrozones.info/#/SurPlace/).

Die hier abgebildeten Bilder sind ausgewählte Stills aus einem von uns editierten Video, in dem eine der Beteiligten die Gesamtkartierung erläutert. Die beigefügten Zitate sind einige der Gesprächsfragmente, die in die Karte eingearbeitet wurden und einen Einblick in Alltagsleben und -organisation vermitteln.

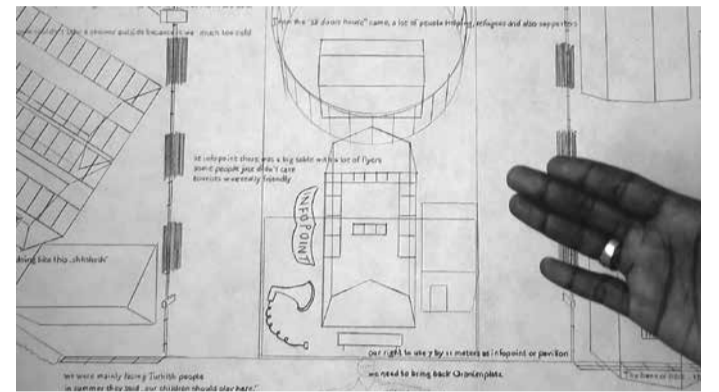
Christian Hanussek / Anne Huffschmid  
(metroZones)



→ A table, people were sitting around a very big gas heater. The banners „Abolish Residenz-Pflicht“ and „Stop deportation“. It was the public place, which was also open for the plenum, that is why we put the banners inside. Here are the people who lead the meeting. The kitchen group informed if we are running out of food. The finance group if we are running out of money. The media group if there is something to report. There was also a legal team, security team, action team and infrastructure team.



→ Morgens hat man erstmal einen Tee getrunken und eine Zigarette geraucht. Dann hat man im Küchenzelt gegessen und ist da geblieben, wenn man mit Kochen dran war und hat das Essen vorbereitet. Der Oranienplatz war gut, weil man dort immer Freunde gesehen hat. Man hat zusammen über das Leben nachgedacht, das wir hier führen und wie das gehen kann. Danach hat mir das gefehlt, aber wir sind immer noch Freunde und ich habe am Oranienplatz sehr viele Leute kennengelernt, die meine Freunde wurden, das war gut. Das hat mir nach dem Ende des O-Platzes gefehlt. Das war wie eine Familie, obwohl man nicht aus dem selben Land kam. Wir blieben zusammen, bis wir Freunde wurden und ich bin mit diesen Leuten bis heute in Kontakt. Wir sprachen in drei Sprachen um uns zu verständigen, auf französisch, englisch und arabisch. Die Sudanesen sprechen kein französisch, aber englisch und arabisch, wie auch die Somalier. Ich habe durch den Oranienplatz aber auch viele Deutsche kennengelernt. Ich mache Musik und es gab einen Typen, mit dem habe ich Musik gemacht.



→ At the infopoint there was a big table with a lot of flyers. But some people just didn't care, they did not even look at the people, just passed by. But there were people that were very much concerned about the people living here, 'who are they? Why are they living in these conditions? What was your problem, can we offer you something?' And there were those who were shouting: 'Go to your home-countries, here is Germany!' Tourists were really friendly, but some took pictures without asking. That is not respectful, my own rule as a photographer is that you have to ask people for permission. Now I find it very strange, how the place seems so small, compared to last time. How many tents were there, how many people were living there, how many noise there was. Now it looks so empty, there is not any noise. It is not the Oranienplatz I have in my head. It was not just about a sleeping place, not only give them a house and finish. There are a lot of demands they are keeping. The district said this is part of a historical site in Kreuzberg, where nothing should be built and nothing ever is to be changed. That is fucked. These refugees fought for changing something here. I felt this is what they want, they want to evict everything here. Some refugees lost force and energy. But I also felt a lot of energy from the refugees. They said: 'You can't evict the movement even if you evict the structure!'

Oranienplatz is in our heart. It is still in our blood.

# Sur Place

## PRIVATISIERTE RAUMRESSOURCE:

Das 1978 vom Verein zur Erforschung und Darstellung der Geschichte Kreuzbergs e. V. konzipierte Museum hatte bei der Gründung das Ziel, lokale Alltagsgeschichte mit größeren historischen Zusammenhängen zu verbinden. Anfangs belegte es im Gebäude der Adalbertstraße 95 nur zwei Etagen und es gab nur einen hauptamtlichen Mitarbeiter. Mittlerweile nimmt das FHXB Friedrichshain-Kreuzberg-Museum das ganze Gebäude ein und ist für die Nachbarschaft und Besucher\_innen ein Ort der Geschichte, des Austauschs und der Information mit einem Schwerpunkt auf Selbstorganisation und Migrationsgeschichte des Bezirks.

Von Anfang an war das Museum kein ausschließlicher Ausstellungsort, sondern ein Ort, an dem über Stadtentwicklung diskutiert wird. „Das Museumskonzept setzt bewusst auf die aktive Mitwirkung der Bevölkerung und lokalen Geschichtsinitiativen. Gebraucht werden noch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die das Konzept tagtäglich realisieren. Ob die erforderlichen Investitions- und Personalmittel zur Verfügung stehen, ist noch nicht ganz sicher“, ist in dem Buch *Kreuzberg Prenzlauer Berg. Annähernd alles über Kultur* von 1990 zu lesen.

Heute ist das FHXB Museum ein wichtiger, lokal und international bekannter Ort, der ein großes Archiv zu den beiden Stadtteilen beherbergt und weiter ausbaut. Hier sind wechselnde Ausstellungen zu Stadt- und Regionalgeschichte sowie eine Dauerausstellung zu Stadtentwicklungs- und Migrationsgeschichte zu sehen. Kontinuierlich dient es als Raum für stadtpolitische und soziale Fragen. Regelmäßig finden hier Veranstaltungen zu aktuellen stadt- und mietenpolitischen Fragen statt, so zum Beispiel die Veranstaltung „Soziale Mischung“ (2012), in der Migrations- und Stadtforschende gemeinsam mit der Mieter\_inneninitiative Kotti & Co dieses politische Leitmotiv der Stadtentwicklung kritisch in Frage stellten. Die „Soziale Mischung“ sei die „Marschmusik einer repressiven Neuordnung der Städte“ ohne „empirisch nachweisbaren (positiven) Effekt auf die so-

ziale Lage der Ärmere“, etwas, das dort verwendet wird, „[...] wo sich durch die Verdrängung der ärmeren Gruppen ein wirtschaftlicher Mehrwert erzielen lässt.“<sup>1</sup> Auch zum Thema Gewerbe gibt es gerade wieder eine verstärkte Öffentlichkeit an diesem Ort: So konnte man im Frühjahr 2019 hier erfahren, dass momentan eine Firma vom Bezirk beauftragt ist, eine Gewerbeanalyse von Friedrichshain-Kreuzberg und zusätzlich eine Studie für den Kotti durchzuführen. Die Zwischenergebnisse wurden in einer vom Bezirksamt, der Wirtschaftsförderung und dem Quartiersmanagement ausgerichteten Veranstaltung im FHXB Museum der Öffentlichkeit vorgestellt und kritisch diskutiert. Von den Veranstalter\_innen wurde eine Zusammenarbeit mit den lokalen Gewerbetreibenden angestrebt, die diese jedoch ablehnten: weder gäbe es eine ausreichende Bestands-, noch eine profunde Verdrängungsanalyse. Unter den Gewerbetreibenden gab es große Angst vor einem einseitigen Informationstransfer. Die Ergebnisse der Analyse sollten weder den Initiativen noch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Das Kreuzberg Museum wäre eigentlich ein geeigneter Ort für eine kooperative Recherche und eine datenschutzrechtlich abgesicherte und dennoch transparente Kommunikation und Archivierung der Ergebnisse gewesen. Wer weiß – vielleicht kommt es ja noch dazu!

Seit der Privatisierung der GSG (→ Seite 40) gehört das Grundstück und das Gebäude der Deutschen Wohnen. Das Museum hat laut eigener Aussage einen Mietvertrag mit guten Konditionen, so dass ein Fortbestand in den jetzigen Räumen erst einmal gesichert ist. Langfristig ist das Museum aber dadurch, dass es Räume in Privatbesitz mietet, stets der Gefahr der Verdrängung ausgesetzt. Dies ist umso schwerwiegender, da es als kulturelles Gemeingut tief in der direkten Nachbarschaft verwurzelt ist und für viele ein wichtiger Bezugspunkt am Kotti ist.

→ 1 Mietergemeinschaft Kotti & Co, berliner bündnis sozial-mieter.de, Selbstuniversität e. V. [Hg.], Nichts läuft hier richtig. Informationen zum Sozialen Wohnungsbau in Berlin, Berlin 2014, S. 50, Ulrike Hamann zitiert Andrej Holm in Ulrike Hamann, „Soziale Mischung“ – Begleitmusik der Verdrängung“, <https://kottitundco.net/2014/03/28/nichts-lauff-hier-richtig-broschure-zum-sozialen-wohnungsbau-in-berlin/>

# EIN KARTIERUNGSWORKSHOP ZU EIGENTUMSVERHÄLTNISSEN UND ALLTAGSWISSEN IN DER ORANIENSTRASSE: analog und digital

Im Mai 2019 fanden sich auf Einladung der nGbK-AG Im Dissens? in Kooperation mit der AKS (Arbeits- und Koordinierungsstruktur für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) interessierte Nachbar\_innen und stadtpolitisch aktive Menschen in den Räumlichkeiten der nGbK für einen zweiteiligen Workshop zusammen. Sie folgten der Einladung, in einem ersten Teil gemeinsam einen Wissensspeicher in Form einer Kartierung der Oranienstraße zu erstellen, und in einem zweiten Teil unter Anleitung digitales Kartieren mit Geoinformationssystemen (GIS) zu erlernen.

Ziel der beiden Veranstaltungen war es, zum einen das Wissen der Nachbarschaft über ihre Straße und die Geschichten der Aneignung und Verdrängung zu sammeln und es sichtbar zu machen, sowie eine abgestimmte Recherchegrundlage für die Projektgruppe Im Dissens? herzustellen. Zum anderen konnten die Teilnehmenden sich mit dem digitalen Kartieren mit GIS vertraut machen, um so ein Werkzeug zur Verfügung zu haben, mittels dessen sie Wissen für ihre Argumente sammeln, eingeschränkt zugänglich machen und vermitteln können; also ihr Wissen gezielt einzusetzen im Kampf gegen Verdrängung und Aufwertung in der Oranienstraße und anderswo.

Angesprochen waren Nachbar\_innen und Interessierte, die Kartierungen als Instrument benutzen wollen, um ihre eigene stadtpolitische Arbeit zu stärken. Es kamen insgesamt etwa 40 aktivistische Künstler\_innen, engagierte Stadtforscher\_innen, Interessierte aus verschiedenen stadtpolitischen Initiativen, Gemeinwesenarbeiter\_innen sowie das Bündnis von Gewerbieter\_innen in der Oranienstraße OraNostra.

Im ersten Teil des Workshops wurde einen Abend lang das Wissen über die Nachbarschaft in Gesprächen sowie kleineren Runden von Hand kartiert. Ebenso wurden in großer Runde die jeweiligen Interessen an einer Kartierung der Gewerbesituation in der Oranienstraße eruiert sowie Rahmenbedingungen zur Weiterführung der Kartierung festgelegt und die Frage diskutiert, wie mit dem Wissen über Eigentum, Nutzer\_innen, Gewerbeverdrängung und -bedrohung im Rahmen der Kartierung umgegangen werden soll. Diese gemeinsamen Vereinbarungen zwischen lokalen Akteur\_innen und der Projektgruppe sind ein zentraler Bestandteil des Rechercheprojektes.

Im zweiten Teil ging es schließlich einen Vormittag lang um die praktische Anwendung digitalen Kartierens mit Verwendung von GIS, das heißt, um das Kennenlernen und anschließende Erlernen der frei verfügbaren Software qGIS sowie darum, sich einen ersten Überblick über den Geodatenkatalog der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu verschaffen, der über das Webportal FIS-Broker frei zugänglich ist.<sup>1</sup>

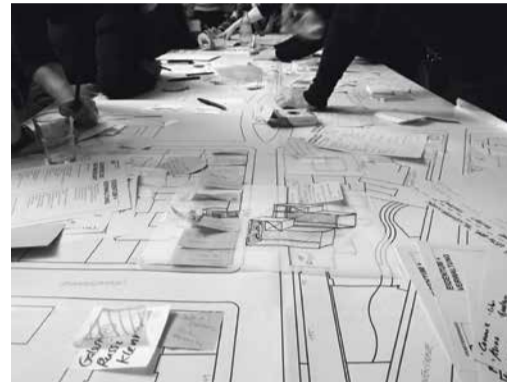
## WAS IST GIS?

Ein Geoinformationssystem (kurz GIS) ist ein System zur Speicherung, Bearbeitung, Analyse und Darstellung von Geodaten, das heißt, von Informationen, die einen räumlichen Bezug haben. Geodaten werden in einer Tabelle (Datenbank), beispielsweise nach Adressen sortiert, verwaltet und lassen sich mit einer Software nach eigenem Belieben als digitale Karte gestalten. Sie liegen in geometrischen Formen vor wie zum Beispiel Gebäudeumrisse, Grundstücksflächen, Straßenlinien oder Punkte besonderer Bedeutung. Weitere Daten wie Orthofotos (verzerrungsfreie Luftbilder), topografische Karten, statistische Daten und technische Pläne können mit eingebunden werden. Die Geodaten werden auf unterschiedlichen Ebenen dargestellt, die man je nach Bedarf bearbeiten und ein- oder ausblenden kann. Auch Erzählungen und alle nur denkbaren Informationen wie Nutzungsarten, Eigentumswechsel, Miethöhen, zeitliche Angaben, Verkäufe, Ladeninhaberschaft, usw. können den Objekten (z. B. den Grundstücksflächen) als eine Kategorie hinzugefügt und somit gespeichert und bei Bedarf in der Karte angezeigt werden.

Die Herausforderungen in der Praxis liegen allerdings in der umständlichen graphischen Umsetzung der unmittelbar durch die GIS Software erstellten digitalen Karte. Eine Nachbearbeitung oder Übersetzung in eine Grafik oder Handzeichnung beispielsweise ist deshalb je nach Zielgruppe der Kartierung meist hilfreich.

## WAS IST KRITISCHE KARTIERUNG?

Mit Karten können komplexe geografische, aber auch soziale und politische Prozesse veranschaulicht und vermittelt werden. Um Stadtveränderung, Mietentwicklung, Gentrifi-



**Auch Erzählungen und alle nur denkbaren Informationen können den Objekten als eine Kategorie hinzugefügt und somit gespeichert und bei Bedarf in der Karte angezeigt werden.**



zierung, Verdrängung, Wohnverhältnisse u. a. sichtbar und konkret greifbar zu machen, sind Karten ein wichtiges wissenschaftliches und politisches Instrument. Mit Rückbezug auf die traditionelle Verbindung von Karten mit Wissenschaft und Technik lassen sie sich leicht als Zeichen von Macht und Wissen deuten. Inzwischen wird das Kartieren allerdings vermehrt unter dem Aspekt des ‚Critical Mapping‘ oder auch ‚Counter Mapping‘ als Werkzeug der Selbstermächtigung diskutiert und praktiziert.<sup>2</sup> Denn durch das Übereinanderlegen von ‚offiziellen‘ Datenlagen mit dem lokalen Wissen vor Ort kann die Kartierung der offiziellen Raumrepräsentation eine zivilgesellschaftliche Perspektive hinzufügen oder auch entgegensetzen. Kritik kann so verräumlicht und verortet nachvollziehbar gemacht werden.

## WOZU BRAUCHEN WIR EINE GIS-DATENBANK?

Ein vorrangiges Ziel des Rechercheprojektes Im Dissens? ist es, die Ergebnisse nicht nur in Archiven als Momentaufnahme und Bestandsaufnahme zu hinterlegen, sondern die der vorliegenden Karte zugrunde liegenden Daten bearbeitbar und mit anderen teilbar zu halten. Neben dem analogen Kartieren und dem Erkenntnisgewinn mittels digitaler Karten auf Basis von Datenbanken (GIS) diente der Workshop deshalb vor allem dazu, sich die Möglichkeiten anzueignen, die digitales Kartieren eröffnet:

- die im Rahmen des Projektes gesammelten Informationen aus der Nachbarschaft bündeln, speichern, systematisieren, um die Datensammlung längerfristig erweitern zu können
- vorhandene, von Verwaltungen und Institutionen zur Verfügung gestellte Daten benutzbar und verstehbar machen
- im Gegenzug spiegeln, wo Lücken oder eine zu vereinfachte offizielle Datenlage eine Fehlinterpretation begünstigt und somit an einer gemeinsamen Sprache arbeiten.
- sichtbar machen, welche Daten „abwesend“ sind, das heißt: Welche Informationen werden veröffentlicht, welche nicht und welche müssten überhaupt erst einmal erhoben werden?

Generell nimmt die Menge an Informationen in digitaler Form und als georeferenzierte Daten ständig zu.

Unbezahlte Anzeige

**Spekulation bekämpfen!**



**Deutsche Wohnen & Co enteignen!**

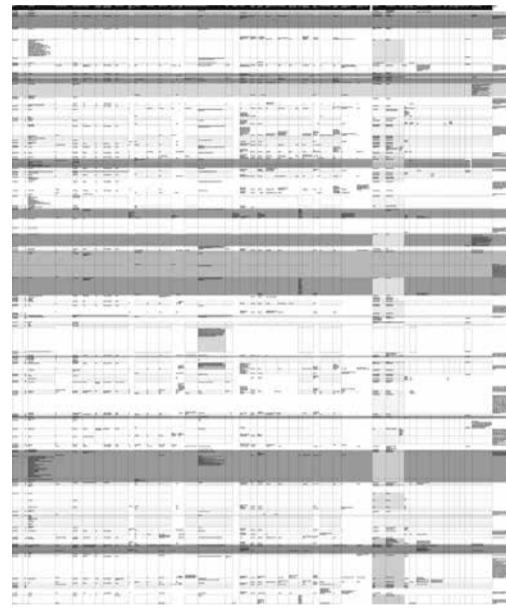
Dieser Workshop war ein Anfang, sich der offiziellen Wissensräume in der Oranienstraße zu ermächtigen. Um Zugang zum Wissen der Verwaltungen zu erlangen, könnten auch viele andere Wege genommen werden. Eine der Möglichkeiten, Gegennarrative sichtbar zu machen, ist, mit einer GIS-Kartierung zu beginnen. Wir wollten zeigen: Man oder Frau muss kein\_e Expert\_in sein, um sich diese Werkzeuge anzueignen.

#### WIE WEITER?

Durch den zweiteiligen Workshop konnten ein kleiner Überblick über die Benutzung des Programms qGIS erlangt, frei verfügbare Daten beschafft und erste Visualisierungen getestet werden. Um tiefer einzusteigen, wäre eine regelmäßige Beschäftigung wichtig, die in Zusammenarbeit mit der selbstorganisierten OraNostra oder der intermediär mit dem Bezirk zusammenarbeitenden AKS bereits angedacht ist. Auch die nGbK und das FHXB Friedrichshain-Kreuzberg-Museum als lokale Institutionen sollen zu Hüter\_innen der Datenbank werden. Im Rahmen der vorliegenden Zeitung ist bereits eine Auswahl des Wissens aus dem Workshop sowie weitergehender Recherchen mittels Fragebögen, die unter den Gewerbetreibenden verteilt wurden, sowie zahlreicher Gespräche, Interviews und Archivarbeit in die analog erstellte Karte in dieser Zeitung geflossen.

Die quasi „dahinterliegende“ Datenbank soll mit Abschluss des Rechercheprojektes an

### Sich der digitalen Kartierung ermächtigen, um die eigenen stadtpolitischen, aktivistischen, künstlerischen Projekte oder Vorhaben umzusetzen.



die genannten lokalen Trägerschaften übergeben werden, die sich zum verantwortungsvollen Umgang und der Erweiterungsmöglichkeit des versammelten Wissens verpflichten.

Die Workshopreihe zu digitalem Kartieren soll darüber hinaus fortgeführt werden. Mit dem Ansatz, dass Kartieren nicht nur ausgebildeten Planer\_innen und Geograf\_innen vorbehalten sein darf, soll ein Lernraum geöffnet werden, in dem vorhandenes Wissen geteilt und weitergegeben, anderes Wissen angeeignet und gemeinsam im Austausch und Trial-and-Error-Prozessen an digitalen Karten weitergebastelt werden kann. Es sind sowohl Menschen und Gruppen angesprochen, die sich der digitalen Kartierung ermächtigen möchten, um die eigenen stadtpolitischen, aktivistischen, künstlerischen Projekte oder Vorhaben umzusetzen, als auch bereits praktizierende Kartierer\_innen, die sich mit der stadtpolitischen Praxis auseinandersetzen möchten.

Kontakt: [criticalmappingberlin@posteo.de](mailto:criticalmappingberlin@posteo.de)

Nija-Maria Linke

→ 1 <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>

→ 2 Siehe u. a.: kollektiv orangotango+ (Hg.), This Is Not an Atlas. A Global Collection of Counter-Cartographies, Bielefeld 2018.

O25

Das Projekt Im Dissens? und die Zeitung, die Sie gerade in der Hand halten, sind in der Oranienstraße 25 entstanden, wo die neue Gesellschaft für bildende Kunst (nGbK) seit 1992 ihre Galerie- und Büroräume hat. Die Oranienstraße 25 beherbergt heute den Buchladen Kisch & Co., den Kunstverein nGbK, das Museum der Dinge und Werkbundarchiv, ein Architekturbüro, ein Logistikunternehmen, ein Unternehmen der IT Branche sowie ein Yogastudio. Der denkmalgeschützte Gewerbehofkomplex wurde 1910 erbaut und war über Jahrzehnte der Berliner Sitz der Deuta-Werke, die v. a. Tachos für die Automobil- und Flugzeugindustrie produzierte. Während des Zweiten Weltkrieges wurden hier Zwangsarbeiter\_innen beschäftigt.

Der Gewerbehof ging Ende der 1980er Jahre in den Besitz einer Eigentümer\_innengemeinschaft über. Lokalzeitschriften sowie die TAZ berichteten damals über Paul-Georg Herrmann (ehemaliger Mitarbeiter der SenBauWohn) als Mehrheitseigentümer und die linke Mediengruppe Schmidt und Partner (MSP), die ein Drittel des Komplexes übernahm und selber nutzte. 1992 setzte Herrmann durch, dass der Gebäudekomplex trotz Baumängel aus der Sanierung entlassen wird, wodurch er freiere Verfügung im Bezug auf Kündigungen und Mieterhöhungen bekam. (Drucksache 9/1992, Archiv FHXB). Altmietler\_innen waren bereits vorher mit saftigen Mieterhöhungen konfrontiert worden. So sollte die Miete der senatsgeförderten Ausbildungstischlerei AG-Bethanien, die eine Etage im dritten OG mietete, von 3,91 DM/qm auf etwa 10 DM erhöht werden. Die Tischlerei beschwerte sich lautstark, die Presse berichtete, und schließlich einigte man sich auf einen Kompromiss.

Die Streitigkeiten warfen auch ein negatives Licht auf die MSP, die zwischen 1989 und 1991 die (bereits 1971 gegründete) Elefantenspress Galerie und den gleichnamigen Verlag in den heutigen Räumlichkeiten der nGbK und dem Buchladen Kisch & Co. betrieb. MSP machte sich in den Jahren nach der Wiedervereinigung einen Namen durch zahlreiche Übernahmen finanziell in Not geratener ostdeutscher Zeitungen wie Freitag und Junge Welt, deren geheimnisvolle Finanzierung Anlass für allerlei Spekulationen gab.

Eine langjährige Mietpartei im Gebäudekomplex war der von 1984 bis 2017 ansässige Akarsu e. V., ein Verein der sich auf Gesundheit und Prävention für Frauen mit Migrationserfahrung spezialisiert hatte und später Deutsch-Sprachkurse anbot, eine weitere das Parteibüro der Alternativen Liste im 1. OG, ein türkischer Elternverein, die Filmproduktion Hydra, ein Maskenhersteller im 3. OG. und viele mehr, deren Spuren sich verloren haben.

#### EIGENTÜMERWECHSEL UND MIETHÖHE

1992, als die nGbK in die ehemaligen Räume von Elefantenspress einzog, wurde der Mietvertrag mit Paul-Georg Herrmann zu für damalige Verhältnisse sehr hohen Mietpreisen abgeschlossen: Die Miethöhe betrug damals bereits 27 DM/qm für die 400 qm großen Galerieräume im Erdgeschoss, zusätzlich sah der Mietvertrag eine erhebliche Mietstaffel vor. Ein 2002 abgeschlossener Vertrag mit der Grundstücksgemeinschaft Oranienstraße 25 gewährte wiederum sehr viel günstigere Mietpreise (3,96 €/qm nettokalt mit jährlicher Staffelung).

Um 2003 übernahmen zwei Schweden den Gebäudekomplex – jedoch nicht als Privateigentümer, sondern in Form der Hamburger Zweite Salaburg Grundstücks GmbH & Co. KG, bzw. als deren Geschäftsführer (Quelle: Northdata). Trotz dieser Firmenkonstruktion

## INSTITUTIONEN IN PRIVATEN RÄUMEN:

waren die neuen Eigentümer regelmäßig persönlich vor Ort und standen offenbar in einem guten Verhältnis zu ihren Mieter\_innen. Die Miete der nGbK betrug damals 11,97 €/qm nettokalt (2007). Nachdem die Kosten der Kellersanierung den skandinavisch-hanseatischen Eigentümern jedoch über den Kopf wuchsen, sahen sie sich genötigt, das Gebäude zu verkaufen. Zu welchem Preis es schließlich in die Hände des Firmengeflechts um die Nicolas Berggruen Holdings GmbH überging, lässt sich nur erahnen. Doch findet sich in der Bilanz der Zweite Salaburg aus dem Jahr 2007 neben einer erheblichen Schuldenlast noch eine Sachanlage im Wert von 4.112.178 €, während für 2008 kein Sachwert mehr eingetragen ist (Quelle: Northdata). Der neue Vermieter der nGbK heißt mit vollem Namen: Nicolas Berggruen Berlin Three Properties GmbH & Co. KG, vertreten durch die Nicolas Berggruen Holdings GmbH.

#### MIETERHÖHUNGEN UNTER BERGGRUEN HOLDINGS:

Mit Berggruen handelte die nGbK eine Verlängerung des bestehenden Mietvertrags bis 2022 aus. Die Mietkonditionen für die Galeriefläche im Erdgeschoss entsprechen heute in etwa dem in der Straße üblichen Durchschnitt, mit einer moderaten Staffelung. Mit was für einer neuen Miete nach dem Vertragsende zu rechnen ist, lässt sich derzeit noch nicht sagen.

2017 gab der bevorstehende Rausschmiss des seit 1997 in der O25 ansässigen Buchladens Kisch & Co. jedoch schon Anlass zur Besorgnis. Damals folgte eine Welle der Unterstützung durch das Netzwerk der Gewerbetreibenden OraNostra und die Öffentlichkeit (Stichwort „Verdunkelungsaktion“), mit entsprechendem medialen Echo. Die Miete sollte um fast 3 €/qm erhöht werden, für einen Buchladen mit knapper Gewinnmarge nicht mehr tragbar. Schließlich wurde ein kurzzeitiger Kompromiss gefunden. (TAZ, 24.4.2017)

Das seit 2006 in der O25 ansässige Museum der Dinge konnte einen Vertrag zu etwas günstigeren Konditionen aushandeln, doch auch hier mit begrenzter Laufzeit.

Wenn diese Verträge in absehbarer Zeit erneut auslaufen, wird sich zeigen, ob Kulturinstitutionen weiterhin eine leistbare Miete bei einem Unternehmen wie der Nicolas Berggruen Holdings zu erwarten haben. Das Bild des kulturraffinen und nachhaltig investierenden Unternehmens, das die Holdings gern von sich selbst zeichnet, ist mit Blick auf die im Jahr 2014 vollzogenen Atelierkündigungen in der unmittelbaren Umgebung bereits recht eingetrübt, auch wenn das Unternehmen, bzw. dessen Hausverwaltung Diorit bei solcher Kritik reflexartig auf noch weitaus höhere Mieten bei anderen Vermieter\_innen im Bezirk verweist.

Der Rückblick auf die Geschichte zeigt auch, dass die nGbK zum Zeitpunkt ihres Einzugs mit ihrer eigenen Bereitschaft, deutlich höhere Mieten zu akzeptieren als die vorher ansässigen gemeinnützigen Vereine und Handwerksbetriebe, bereits ungewollt zur Verdrängung beigetragen hat. Sicherlich waren der Verein, ebenso wie später das Museum der Dinge attraktive Mieter für die jeweiligen Besitzer\_innen des Gebäudekomplexes. Doch über kurz oder lang werden womöglich beide Institutionen durch noch solventere Startups oder Digitalunternehmen ersetzt werden, ähnlich denen, die bereits in den letzten Jahren als neue Nachbar\_innen in die O25 eingezogen sind.



# Gentrifizierung,

## DIE INWERTSETZUNG DER STADT UND DER WIDERSTAND DAGEGEN

**G**entrifizierung ist die Folge der kapitalistischen Produktion der Stadt, der Inwertsetzung ihrer gebauten Umwelt und ihrer Urbanität. In der öffentlichen Debatte wird Gentrifizierung oft als unaufhaltbare Naturgewalt dargestellt, sie wird in den Medien vor allem als kulturelles Phänomen beschrieben – Latte macchiato, Kunstgalerie und zuckerfreies Speiseeis lassen grüßen – und häufig wird die Schuld an der Gentrifizierung bestimmten Personengruppen gegeben: Studierende, Künstler\_innen, Hipster oder Schwaben würden für Aufwertung und Verdrängung sorgen. Dieses Verständnis ist vor allem für die wahren Profiteure der Gentrifizierung vorteilhaft, denn es verschleierte strukturelle Zusammenhänge und verlagert die Debatte in den Bereich der moralischen Schuldzuweisungen.

Gentrifizierung ist die baulich-räumliche und/oder diskursive Aufwertung eines Stadtteils mit dem Ziel, Miet- und Kaufpreise zu steigern. Dabei werden ärmere Bevölkerungsschichten durch reichere verdrängt – Verdrängung ist also nicht ein vermeidbarer Nebeneffekt der Gentrifizierung, sondern ihr Wesensmerkmal. In der Gentrifizierungsforschung wird der „klassische“ Ablauf eines solchen Prozesses idealtypisch in verschiedenen Phasen beschrieben:

### 1. PIONIERPHASE

Die Wiederentdeckung innerstädtischer, verfallener Arbeiterviertel beginnt meist mit einer kulturellen Aufwertung in der sogenannten Pionierphase. Pionier\_innen der Gentrifizierung ziehen in das Viertel, da sie hier günstige Mieten finden. Mit Pionier\_innen der Gentrifizierung sind Menschen gemeint, die zwar über wenig ökonomisches Kapital verfügen, dafür aber umso mehr über kulturelles Kapital: Künstler\_innen, die Atelierräume brauchen; Studierende, die eine Kneipe eröffnen möchten; junge Erwachsene, die für ihre selbstgeähten Klamotten eine Verkaufsfläche benötigen. Sie suchen sich Wohn- und Arbeitsorte in Vierteln, in denen die Mieten niedrig sind.

### 2. SYMBOLISCHE AUFWERTUNG

In der zweiten Phase der Gentrifizierung wandelt sich durch die Raumpraktiken der zugezogenen Pioniere das Image der Nachbarschaft

in der Öffentlichkeit bzw. diese wird überhaupt erst bekannt. Statt als „Problemviertel“ zu gelten, lässt sich das Viertel nun als jung und hip branden. Neben den zugezogenen Kulturproduzent\_innen kommen nun auch vermehrt Kulturkonsument\_innen extra in die Nachbarschaft. Die symbolische Aufwertung des Viertels spiegelt sich in einer gestiegenen Medienpräsenz und wird gleichzeitig von ihr gesteigert: Zeitungen berichten über neue Lokale, Reiseführer empfehlen den Besuch, Filmproduzent\_innen suchen hier nach Drehorten.

### In der öffentlichen Debatte wird Gentrifizierung oft als unaufhaltbare Naturgewalt dargestellt.

Diese kulturelle Aufwertung macht das vorher von ärmeren Schichten bewohnte Viertel auch für die Mittelschicht interessant, zu deren kulturellen Praktiken es gehört, sich mit ihrem Wohnort zu identifizieren. Die Pioniere haben Cafés und kulturelle Orte geschaffen und damit die Infrastruktur für einen mittelschichtgeprägten Lebensstil. Die neu Zuziehenden verfügen über ein höheres Einkommen als die Pioniere und die ursprüngliche Wohnbevölkerung. Mit dem Zuzug von wohlhabenderen Schichten wird das Viertel auch für Investoren interessant.

### 3. ÖKONOMISCHE INWERTSETZUNG

In der dritten Phase der Gentrifizierung transformiert sich die symbolische Aufwertung in eine ökonomische Inwertsetzung. Es kommt häufig zu einem Wandel der Eigentumsstruktur: Einzeleigentümer\_innen, die meist nicht genug Geld haben, um Sanierungen zu stemmen, verkaufen ihre Immobilien bei steigenden Bodenpreisen an professionelle Immobiliengesellschaften. Diese neuen Eigentümer\_innen verfolgen andere Verwertungsstrategien, um

ihre Investition über die Erhöhung von Mieten oder den Weiterverkauf von einzelnen Wohnungen – also der Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen – zu amortisieren. Mieterhöhungen sind durch Modernisierungen möglich: einerseits, weil eine wohlhabendere Mittelschicht nicht in runtergekommenen Wohnungen wohnen will, und andererseits, weil das deutsche Mietrecht signifikante Mieterhöhungen nur durch die Umlage von Modernisierungskosten ermöglicht.

So kommt es zur Verdrängung der ärmeren Bewohner\_innen des Viertels – manchmal rasend schnell, manchmal über Jahrzehnte (abhängig von der ursprünglichen Eigentumsstruktur der Nachbarschaft und dem Verwertungsdruck). Opfer der Verdrängung werden nicht nur ärmere Haushalte, sondern häufig auch die angestammte Gewerbestruktur. Denn auch die Gewerbemieten steigen und die neuen Bewohner\_innen haben andere Konsumbedürfnisse.

### MACHTVOLL ORGANISIERTE INTERESSEN

Dieser idealtypische Verlauf setzt die gestiegene Nachfrage von Mittelschichten an Wohnraum in einem Viertel als den Anfangspunkt eines Gentrifizierungsprozesses. Da Immobilienwirtschaft und lokale Regierungen diesen Mechanismus aber kennen, wird der Effekt der kulturellen Aufwertung häufig bewusst hervorgerufen. Immobilienunternehmer\_innen oder staatliche Institutionen können diesen Prozess simulieren, zum Beispiel, indem sie für die Ansiedlung kultureller Orte sorgen, etwa durch die Förderung von Zwischennutzungen, oder bewusst an einem neuen Stadtteilimage arbeiten, um die folgenden Verwertungsphasen auszulösen. Die Interessen, die die Immobilienwirtschaft verfolgt, sind relativ klar: durch Gentrifizierungsprozesse können sie höhere Mieteinnahmen oder Kaufpreise realisieren. Lokale Regierungen haben ihrerseits ein Interesse daran, steuerungskräftige Einkommensschichten aus Suburbia in die Innenstadt zu locken. Gleichzeitig sind lokale Regierungen oftmals aufs Engste mit der Immobilienwirtschaft verbandelt und stellen sich in ihren Dienst. Hinter Gentrifizierungsprozessen stehen also nicht einzelne Personengruppen, sondern gesellschaftlich machtvoll organisierte In-

teressen, die sich die Logik der kapitalistischen Wohnraumproduktion zunutze machen.

### DIE ROLLE VON KULTUR UND KULTURPRODUZENT\_INNEN

In Gentrifizierungsprozessen werden – nicht immer, aber häufig – Kultur und ihre Produzent\_innen genutzt, um eine Nachbarschaft aufzuwerten. Ihnen deshalb die Schuld an dieser Aufwertung zu geben ist verkürzt. Künstler\_innen sind, wie alle anderen Gruppen auch, keine homogene Masse. Die Interessen von manchen lassen sich wunderbar in Einklang bringen mit den Interessen hinter der Gentrifizierung, den Interessen von anderen stehen sie diametral gegenüber. Denn häufig sind es die Kulturproduzent\_innen, die in der Pionierphase der Gentrifizierung nach günstigen Räumen gesucht haben, die selbst zum Opfer der Gentrifizierung werden und verdrängt werden. In vielen Städten haben Künstler\_innen darüber hinaus entschieden, sich nicht vor den Karren der Immobilienwirtschaft spannen zu lassen, grenzen sich öffentlich ab und unterstützen Proteste von Mieter\_innen.

### STRATEGIEN DAGEGEN, DER FEHLENDE POLITISCHE WILLE UND DIE RELEVANZ DER MIETER\_INNENBEWEGUNG

So lange Wohn- und Gewerbebau als Ware gehandelt wird, so lange kommt es auch zu Verdrängung von ärmeren Bevölkerungsschichten. Vorschläge, wie eine sozial gerechte Wohnraumversorgung gestaltet sein muss, gibt es zuhauf: Von der Abschaffung der Modernisierungsumlage über den Mietendeckel und dem Schutz vor Verdrängung von Kleingewerbe bis zur Enteignung und Demokratisierung der Institutionen der Wohnraumversorgung wurden diese Vorschläge oft von der Mieter\_innenbewegung formuliert, die sich gegen Verdrängung wehrt. Es fehlt allerdings vielerorts der politische Wille diese Forderungen auch umzusetzen. Deshalb geht der Kampf der Mieter\_innen weiter.

Dieser Text ist ein leicht bearbeiteter Auszug aus dem Buch *Strategien gegen Gentrifizierung* von Lisa Vollmer, erschienen im Schmetterling-Verlag 2018.

## ATELIERSCHWUND:

Der Gewerbehof O185 gehört – ebenso wie das Mietshaus nebenan und der Gewerbehof O25 schräg gegenüber – zu den Gebäuden der Nicolas Berggruen Holdings. Der Gewerbehof beherbergte früher einen metallverarbeitenden Betrieb, mehrere Druckereien, eine Schneiderei sowie eine Reihe von Künstler\_innenateliers, die zum Großteil durch das Atelierprogramm des BBK (Bundesverband bildender Künstlerinnen und Künstler) gefördert und durch die städtische GSE angemietet wurden. Der frühere Besitzer, ein aufgeschlossener und „kunstfreundlicher“ Privatmann, stand in gutem Verhältnis zu seinen Mieter\_innen, wie diese mehrfach berichteten. Die Mieten der Ateliers betragen etwa 7 €/qm, wovon die Hälfte durch das Atelierprogramm bezuschusst wurde.

Nach dem Verkauf des Gebäudes an die Berggruen Holdings 2008 erfolgten die ersten Kündigungen von Atelierflächen, 2014 wurden alle noch verbleibenden Ateliers gekündigt. Offenbar war dem neuen Eigentümer klar, dass das Atelierprogramm keine substanziell höheren Mieten würde bezuschussen können. Die Künstler\_innen im Atelierprogramm fielen mit dem Verlust ihrer Räume in der O185 zugleich aus der Atelierförderung heraus, sodass sie teils nur mit großen Schwierigkeiten neue bezahlbare Ateliers finden konnten. Die Verdrängung aus Kreuzberg bedeutete für sie: Zwischenlagerungen, mehrfache Umzugskosten und schließlich neue, weit entfernte Arbeitsorte in Großbeeren, Moabit, Lichterfelde oder Hohenschönhausen.

Heute ist in diesen ehemaligen Atelierflächen die IT-Branche zu Hause: 2017 waren von elf in der Oranienstraße gelisteten Startups allein sieben in der O185 ansässig. Neben Rheingau Founders, einer Art

Starthilfe-Unternehmen für Startups, residiert hier u.a. die Blogfabrik: „Coworking Space und Agentur für digitalen Content“. Doch das Geschäftsmodell scheint bereits überholt zu sein: Die Räume werden mittlerweile von der privaten Hochschule DBU (Digital Business University) mitgenutzt.

Unter den Altmietler\_innen in den unteren Stockwerken ist noch ein Tangostudio, eine Tischlerei, eine letzte Ateliergemeinschaft, sowie eine Möbelschlosserei. Zahlreiche Freund\_innen und Bekannte, Handwerksbetriebe und Künstler\_innen seien in den letzten Jahren weggegangen, erzählt der Möbelschlosser – die Verdrängung mache sich allerorts breit. Im mittleren Flügel des Gewerbehofs arbeitet im Obergeschoss noch immer eine Studiogemeinschaft von mehreren Musiker\_innen, doch auch ihre Zukunft ist ungewiss.

Das Muster der Veränderung im Gewerbehof O185 ist emblematisch für die Entwicklung im Kiez. In der Oranienstraße gab es früher zahlreiche Ateliers, etwa in der O6 (GSG) bis 2008, in der O22 bis 2011. In der O183 verschwand das letzte Atelier im Januar 2019. Um die Ecke am Erkelenzdamm 11–13 machte der schwedische Immobiliengigant Akelius von sich reden, als er 2014 das Gebäude erwarb und kurz darauf Kleinbetriebe sowie 50 dort arbeitende Künstler\_innen rauswarf, um hier die eigene Deutschlandzentrale unterzubringen. 5,50 €/qm hatte die Ateliermiete am Erkelenzdamm gekostet – für diejenigen, die damals ihre Arbeitsorte verloren, ein unwiederbringlicher Verlust.

# Eigentumsverhältnisse IN DER ORANIENSTRASSE 199-205

Sieht man auf dem Heinrichplatz und schaut um sich, sieht man ein scheinbar ganz normales Kreuzberger Altbau-panorama mit sanierten Fassaden, manche begrünt oder künstlerisch gestaltet. Die Straßenseiten sind relativ homogen, nur hier und da fügt sich ein Neubau unauffällig in die historischen Häuserreihen ein.

Hier hätte es jedoch auch völlig anders kommen können. Ende der 1970er Jahre standen die Häuser rund um den Heinrichplatz zum großen Teil leer. Sie waren systematisch entmietet worden, da hier u. a. eine Autobahn gebaut werden sollte. Die GSG (Gewerbesiedlungsgesellschaft) als Sanierungsträger hatte diesen Block komplett von den einzelnen Privateigentümer\_innen aufgekauft. Viele der Bewohner\_innen, die hier ihr ganzes Leben gewohnt hatten, mussten – oft gegen ihren Willen – ausziehen. Ein Großteil der Häuser sollte abgerissen und das Quartier durchgreifend modernisiert werden. Betroffen war auch der spitz zulaufende Block zwischen Mariannenstraße, Oranienstraße und Skalitzer Straße (Block 104, auch Lenné-Block), wo der Abriss bereits voll im Gang war. Doch es regte sich Protest unter den Anwohner\_innen. Mit Beginn der Internationalen Bauausstellung (IBA-Altbau) änderte sich die Denkweise, und die Methode der „Behutsamen Stadterneuerung ohne Vertreibung“ gewann die Oberhand. Altbauanierung hatte nun Vorrang vor Entmietung und Neubau. Auch die Autobahn war irgendwann passé.

Ab Anfang der 1980er Jahre wurden wegen der herrschenden Wohnungsnot in West-Berlin zudem viele der leerstehenden Häuser in Kreuzberg besetzt, oder auch „instand-besetzt“. Die Besetzer\_innen machten sich daran, die maroden Gebäude in Eigeninitiative trocken-zuwohnen und zu renovieren. Auch eins der Häuser im Block 104 wurde 1980 besetzt – das Eckhaus Oranienstraße 198, auch bekannt als Besetz-A-Eck, heute im Bestand der Luisenstadt e. G. (→ Seite 43). Die Häuser rechts und links des Besetz-A-Ecks sowie die gesamte Häuserzeile bis zur O205, dem letzten Haus der Straße, wurden saniert, neue Mieter\_innen, darunter viele türkeistämmige Familien zogen ein und schließlich gingen die Gebäude in den Bestand der landeseigenen GSW (Gemeinnütziges Siedlungswerk) ein.

Nach der Privatisierung der GSW wechselte die Häuserzeile mehrfach die Eigentümer\_innen. Die ganze Blockseite mit Ausnahme des Besetz-A-Ecks ging 2005/06 im Paketverkauf an die österreichische Citec Immo Berlin GmbH.<sup>1</sup> Diese verkaufte das ‚Immobilien-Paket‘ Mitte 2009 weiter an die SIAG Berlin. Zuletzt wurden die Häuser Anfang 2017 an ein Konglomerat aus der Berliner EB Group und dem Immobilienfonds Deutsche Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verkauft. Genauer gesagt gingen die Häuser an den Immobilienspezialfond s„Deutsche Investment – Wohnen III“ über, an anderer Stelle wird er auch als „EB-



DI Wohnen III-Berlin GmbH, Berlin“ bezeichnet (Northdata).

Die EB Group tritt gegenüber den Mieter\_innen als Verwalterin auf, scheint aber offenbar selber auch am Fonds beteiligt zu sein. Die 2001 gegründete Berliner EB Group – sie firmiert unter den Initialen ihres Gründers und Geschäftsführers Enver Büyükarlan – mauserte sich innerhalb von 15 Jahren zu einer „integrierten Immobilien-Holding, die mit ihrer 360°-Kompetenz alle Bereiche der Immobilienwirtschaft abdeckt. Seit 2016 besteht eine strategische Immobilienpartnerschaft mit der Deutschen Investment KVG.“ (Webseite EB Group)

Anleger\_innen in Immobilienfonds wie denen der Deutschen Investment sind typischerweise Institutionen wie z. B. Versicherungen, Pensionskassen und Banken, die strengeren Regelungen unterworfen sind als andere Anleger\_innen. Sie investieren daher in Bereichen mit niedrigerem Risiko. Im Immobilienbereich sind das sogenannte Core- und Core-Plus Objekte: hochwertige Bestands- oder Neubauimmobilien in guten bis sehr guten Lagen und mit sicheren aber nicht allzu hohen Renditeerwartungen.

Was hat das alles nun mit unserem netten, etwas schmutzigen Straßenzug zu tun? Ein

te dann das Bundesgesetz zur Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit. Dies erlaubte den kommunalen Wohnungsgesellschaften eine andere Preispolitik.

Trotzdem stiegen unter der GSW die Mieten zunächst nur langsam. Mit deren Privatisierung 2004, sowie der internationalen Finanzkrise ab 2007/2008 wurden jedoch zwei entscheidende Weichen gestellt, um zunächst die Besitzverhältnisse durcheinander zu wirbeln und dann im zweiten Schritt die Mietpreise kräftig anzuheben. Die steigende Wirtschaftskraft und der immer größere Zuzug nach Berlin taten schließlich ihr Übriges, um die Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt hochzutreiben. Bei den oben genannten wiederholten Weiterverkäufen können wir also davon ausgehen, dass die Ankaufpreise für das Häuserpaket mehrfach stark gestiegen sind. (Die Immobilienplattform Immobilienscout24 bietet auf ihrer Homepage eine Immobiliendatenanalyse an. Gibt man dort die Adresse Oranienstraße 200 ein, wird einem mitgeteilt, dass die Kaufpreise in diesem Quartier allein seit 2015 um 63 % gestiegen sind! Heute liegen sie bei durchschnittlich 4.170 €/qm.) Die zwischenzeitlichen Besitzer\_innen des Häuserblocks – sicherlich keine Unschuldskinder was ihre Gewinnbestrebungen anbelangt – haben jedoch die Wohnungs- und Gewerbemieten kaum angetastet. Dies bedeutet also, dass sie ausreichend Gewinne allein durch die Wertsteigerung und den Weiterverkauf der Häuser erzielen konnten.

Zieht man diese Fakten in Betracht, sind die tatsächlichen aktuellen Eigentümer\_innen hinter dem Immobilienspezialfonds, also die institutionellen Anleger\_innen, vermutlich die ‚Doofen‘, die am Ende der Verwertungskette stehen. Sie haben 2017 mit Sicherheit bereits ganz schön teuer eingekauft. Um trotzdem eine ordentliche Rendite, sowie ihre eigenen erklecklichen Gehälter und Prämien zu erwirtschaften, bleibt den Manager\_innen, hier also der EB Group, daher wenig anderes übrig, als Mehrwert aus den Mieter\_innen herauszupressen. Es verhält sich hier ganz ähnlich wie in einer kapitalistischen Fabrik: Sinkt die Profitrate aufgrund externer Faktoren, kann die Kapitalist\_in nicht anders, als die Löhne ihrer Arbeiter\_innen zu senken und so Surplus aus ihrer Arbeitskraft zu gewinnen.

In den vergangenen Jahren ist mit Blick auf die rasant steigenden Mieten weltweit immer wieder die Rede von Spekulation, ‚Betongold‘ und der zunehmenden Präsenz internationaler Investor\_innen im Immobiliengeschäft. In vielen Metropolen der Welt wird die Kluft zwischen zwei gegensätzlichen Auffassungen von gebautem Raum immer deutlicher: auf der einen Seite stehen das Recht auf Stadt und das Recht auf Wohnen als grundsätzliche Prinzipien des urbanen Zusammenlebens, auf der anderen Seite das Verständnis von Immobilien als ‚Assets‘, also als Waren und Geldanlagemöglichkeit.

Ein Stichwort, das in diesem Zusammenhang oft fällt, ist die sogenannte Finanzialisierung. Damit ist gemeint, dass immer mehr Güter, die ursprünglich nicht oder nur eingeschränkt als Waren galten, nun zu solchen gemacht werden: Gesundheit, Nahrung, Land, Bildung, u. v. m. Im Zuge der Liberalisierung von Finanzmärkten nehmen finanzielle Beweggründe und Verwertungslogiken immer größere Bedeutung innerhalb der Gesamtwirtschaft ein. Im Bezug auf den Immobilienmarkt bedeutet das, dass Wohnungen und Häuser, viele davon vormals im Eigentum der öffentlichen Hand, vermehrt in den privaten Besitz von großen Immobilien-AGs, Wohnungsbauunternehmen, Investmentfonds und Vermögensverwaltungen wie bspw. BlackRock gelangen.

Doch auch jenseits von diesen großen Fischen ‚parken‘ Anleger\_innen ihr Geld gerne langfristig in Immobilien. Das hat vor allem mit dem seit Jahren niedrigen Zinssatz zu tun: Wer sein Vermögen heutzutage auf dem Konto deponiert, muss mit ansehen, wie es aufgrund von Inflation und anfallenden Bankgebühren langsam aber stetig vor sich hin schrumpft. Wer sein Geld vor diesem Schicksal bewahren will, legt es lieber in Immobilien an, wo dazu noch eine vielversprechende Rendite lockt. Ein anderer Aspekt, der Menschen mit kleinem oder großem Geld zu Anleger\_innen macht, ist die sogenannte Responsibilisierung. In Zeiten, in denen sich der Staat zunehmend aus der Verantwortlichkeit für Sozial- und Rentenversicherung zurückzieht, sehen sich Menschen – sofern sie über die finanziellen Mittel dafür verfügen – genötigt, Vorsorge für das Alter eigenverantwortlich zu treffen. Einige entscheiden sich für den direkten Immobilienkauf, andere für eine private Altersvorsorge: Ein bekanntes Beispiel ist das Modell der Riester-Rente. Die vermittelnden Institution – Sparkassen, Versicherungen, Pensionsfonds – legen das Geld ihrer Kund\_innen gerne in Investmentfonds im Immobiliensektor an.

Aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage haben sich hier mittlerweile unterschiedliche Anlageformen herausgebildet. Dazu gehören u. a. auch die Immobilienspezialfonds, die insbe-

sondere für institutionelle Anleger wie die oben genannten entwickelt wurden und die in den vergangenen Jahren besonders starken Zulauf erfahren haben.

Bekannte börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften sind bspw. Vonovia SE oder Deutsche Wohnen SE. Die Kritik der Mieter\_innen an den großen Akteur\_innen auf dem Immobilienmarkt ist weithin bekannt, u. a. durch die Initiative Deutsche Wohnen & Co. enteignen. Hinzu kommen Geschäftspraktiken, die vor allem der Bereicherung, Steuervermeidung und Intransparenz dienen, etwa die Registrierung in Steueroasen wie Luxemburg, Zypern, Bahamas oder Jersey. Bei Immobilienverkäufen werden häufig sogenannte Share-Deals angewandt, um die Zahlung von Grunderwerbssteuern zu vermeiden. Die tatsächlichen Investor\_innen hinter den Fonds bleiben oft unbekannt.

Nach Abzug aller Kosten, inklusive der Spitzengehälter und Prämien von CEOs und Geschäftsführern (hier kann getrost aufs Gendern verzichtet werden) werden die Dividenden aus den Immobilienfonds an die internationalen Anleger\_innen ausgeschüttet. Bei der Deutsche Wohnen freuen sich die Aktionär\_innen über Renditeerwartungen zwischen 5-7 %, trotz des nach Bekanntwerden des geplanten Mietendeckels eingebrochenen Aktienkurses. Zu den Absahmern gehört der oben genannte Vermögensverwalter BlackRock, mit etwa 11 % größter Anteilseigner der DW. Die Renditen ergeben sich vor allem aus den Wertsteigerungen der Immobilien, zum anderen aus den Gewinnen, die aus der Maximierung der Wohn- und Gewerbemieten entstehen.

Wie die UN-Sonderbeauftragte für das Recht auf Wohnen betont: Gewinne aus Immobilien, die sich im Besitz von weit entfernten Anleger\_innen oder Investor\_innen befinden, tragen nicht zu lokalem Wachstum bei. Vielmehr fließen die Gewinne oft ins Ausland ab und befördern eine zunehmende Konzentration von Reichtum in den Händen weniger.

nh

## FINANZIALISIERUNG

→ „Wer profitiert vom Berliner Mietmarkt?“ Tagesspiegel, 28.06.2019.

→ Christoph Trautvetter, „Die Absahner. Wie Investmentfonds die Finanzialisierung des Wohnens vorantreiben“, in: Zeitschrift LuXemburg, Heft 02/2019, Krise & Protest.

→ Bericht der UN-Sonderbeauftragten für das Recht auf Wohnen, 18.01.2017:

<http://www.unhousingrapp.org/user/pages/04.resources/Thematic-Report-3-The-Financialization-of-Housing.pdf>

Und so erklärt sich das überhaupt nicht überraschende Verhalten des neuen Eigentümers kurz nach der Übernahme der Häuser in der Oranienstraße: Gewerbemiet\_innen wurden

Bande konnte durch eine erfolgreiche öffentliche Kampagne Ende 2017 seine Miete dauerhaft sichern (→ Seite 37), doch dies bleibt eine der wenigen Ausnahmen. Nebenan musste



mit Mietsteigerungen bis zu 200 % konfrontiert. Das Lederwaren-Geschäft Tschul gab seinen Laden in der O199 in diesem Jahr auf, mehrere Monate später ist die Ladenfläche noch immer unvermietet. Der Kinderladen

etwa der kleine Sushi-Laden Hakata im gleichen Jahr schließen, nachdem sich seine Miete vervierfacht hatte. An dessen Stelle eröffnete in diesem Sommer das indische Fusion-Food Restaurant Mokska. Es könne eine viel höhere Miete

**Es verhält sich hier ganz ähnlich wie in einer kapitalistischen Fabrik: Sinkt die Profitrate aufgrund externer Faktoren, kann die Kapitalist\_in nicht anders, als die Löhne ihrer Arbeiter\_innen zu senken und so Surplus aus ihrer Arbeitskraft zu gewinnen.**

aufbringen, da es ein ganz anderes Business-Modell verfolge, so sein optimistischer Betreiber.

Vor diesem Hintergrund der sich überschlagenden Mieterhöhungen und des Renditedrucks macht sich automatisch moralische Empörung breit. Doch hat es wenig Sinn, den Immobilienmarkt mit ethischen Argumenten zu kritisieren, da sich hier die ganz ‚normalen‘ vorprogrammierten Funktionsweisen des herrschenden Wirtschaftssystems abbilden. Aus der Perspektive der Nachbarschaft, der langjährigen Mieter\_innen und der lokalen Gewerbe handelt es sich dagegen um eine Enteignung des Gemeinwesens. Doch diese Enteignung hat nicht erst 2017 stattgefunden, sondern bereits 1988, 1990, 2004, und in vielen weiteren Momenten, in denen wir nicht so ganz genau aufgepasst haben, welches neue Gesetz jetzt gerade wieder verabschiedet wurde. Die Konsequenzen zeigen sich erst jetzt, viele Jahre später, für unsere und auch für die kommenden Generationen.

nh

→ 1 Teil des ‚Portfolios‘ der Citec Immobilien Gruppe war u. a. auch die Friedel 54, die von Citec saniert und an eine Luxemburger Briefkastenfirma verkauft wurde. 2018 erfolgte die gewaltsame Räumung des Kiezladens.  
→ 2 <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0308/das-ende-der-mietpreisbindung-eine-bilanz-20-jahre-danach-030814.htm>, abgerufen am 20.11.2019.

## PRIVATISIERUNG AM BEISPIEL DER GSW

Unter Privatisierung versteht man die Umwandlung öffentlichen (also staatlichen, landes- oder kommunalen) Eigentums in privates Eigentum. Auch öffentliche Versorgungswerke können in private Hände übertragen werden. Das Gleiche gilt für bestimmte Dienstleistungen, die die öffentliche Hand an Akteur\_innen der Privatwirtschaft auslagert. In diesem Artikel interessiert uns vor allem die Privatisierung von ehemals landeseigenem Wohnraum.

Der in den 1990er Jahren deutschlandweit einsetzende Trend zur Privatisierung machte auch vor Berlin nicht halt. Noch zu Beginn dieses Jahrzehnts verfügte Berlin über eine vergleichsweise hohe Zahl an Wohnungen im städtischen Besitz: 480.000 kommunale und 360.000 Sozialwohnungen. Unter der Diepgen – und später unter der rot-roten Wowereit-Regierung mit SPD-Finanzsenator Thilo Sarrazin erfolgten die entscheidenden Massenprivatisierungen: Der Senat verkaufte 1998 75 % der GEHAG-Anteile (damals 35.000 Wohnungen in Berlin, u. a. Hufeisensiedlung und Gropiusstadt). 2001 wurde der Rest auf den Markt geworfen. 2004 folgte die Privatisierung der GSW. 2006 wurde zwar ein Privatisierungsstopp ausgerufen, doch traf dieser offenbar nicht auf Gewerbeflächen zu: Noch 2007 wurde die landeseigene GSG privatisiert (→ Seite 40).

Die 1924 als städtische Wohnfürsorgengesellschaft Berlin mbH gegründete GSW war mit etwa 60.000 Wohnungen die größte landeseigene Wohnungsgesellschaft Berlins. Durch deren Verkauf an die Investmentunternehmen Cerberus und Goldman Sachs' Whitehall Fund erzielte das Land Berlin Einnahmen von 405 Millionen €. In dem unter Verschluss gehaltenen Übernahmevertrag wurden zwar Klauseln zum Mieter\_innenschutz im sogenannten „Privatisierungskodex“ vereinbart, jedoch ist es kaum möglich, deren Einhaltung zu kontrollieren, da weder Parlamentarier\_innen noch die Öffentlichkeit oder Organisationen Einsicht in die Verträge nehmen können.

Bereits 2010 wurde die GSW dann zur börsennotierten Aktiengesellschaft, gleichzeitig wurde das Geschäfts- und Betriebsmodell schrittweise umstrukturiert, wodurch zahlreiche GSW Mitarbeiter\_innen ihre Arbeitsplätze verloren. Die Firmenhülle der GSW wurde jedoch weiterhin aufrechterhalten, um die Zahlung von Grunderwerbssteuern zu umgehen.

2013 kam es schließlich zur Übernahme durch die Deutsche Wohnen SE, eine ehemalige Tochtergesellschaft der Deutsche Bank. Die Deutsche Wohnen wurde mit dieser und weiterer Übernahmen zum größten Immobilienunternehmen Berlins. Laut einer Studie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung erwarb die Deutsche Wohnen die ehemaligen GSW-Wohnungen damals für 960 €/qm.

Die DW besitzt momentan ca. 111.500 Wohnungen in der Hauptstadt, die mit aktuell 2.416 €/qm bewertet sind. Diese Aufwertung erfolgte teilweise passiv durch den Aufwärtstrend auf dem Berliner Immobilienmarkt, zum Teil aber auch durch erfolgreich – und meist gegen die Interessen der Mieter\_innen – durchgeführte ‚Modernisierungen‘ wie etwa unerwünschte Balkonanbauten oder Fenster- und Sanitärerneuerungen. Die zu Zeiten der GSW gängigen Schutzmechanismen für Mieter\_innen gelten hierbei nicht mehr.

Parallel dazu zeigt sich, dass bei den privatisierten Beständen im Allgemeinen die Ausgaben für Instandhaltung erheblich zurückgehen, da diese sich, anders als Modernisierungen, nicht auf die Mieter\_innen abwälzen lassen. Notwendige Reparaturen werden verschleppt und tragen in manchen Fällen zur Schikane gegenüber Altmiet\_innen bei, um deren Auszug herbeizuführen. Denn während bei Mieterhöhungen im Rahmen von bestehenden Mietverhältnissen eine Obergrenze von 20 % gilt, lassen sich bei Neuvermietungen bekanntermaßen viel höhere Mietsprünge realisieren.

Dies sind nur einige der Probleme, die als Konsequenz der Massenprivatisierungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt erkennbar geworden sind. Diese treten zwar durchaus auch bei kleineren privaten Hauseigentümer\_innen auf, doch ist die schiere Anzahl der betroffenen Wohnungen in der Hand der großen Unternehmen entscheidend. Das Land Berlin verlor mit diesen Privatisierungen ein wichtiges Steuerungsinstrument auf dem Wohnungs- und Gewerbemietmarkt. Wie sich in den massenhaften Mieter\_innenprotesten der vergangenen Jahre zeigt, ist das Land nicht mehr in der Lage, den sozialen Frieden dauerhaft zu gewährleisten, dessen Grundlage u. a. in bezahlbarem Wohnraum für alle besteht. Die für 2020 angekündigten umfassenden gesetzlichen Kontrollmechanismen des Mietendeckels sind daher zur politischen Notwendigkeit geworden.

nh

→ Berliner Mieterverein, „Schwarzbuch Privatisierung“, Pressemitteilung Nr. 02/06

<https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/pm0601.htm>

→ Berliner Mieterverein, „Die problematischen Folgen der Privatisierung für die Mieter“, 28.09.2010

<https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0910/091014.htm>

→ Sophie Bonczyk, Christoph Trautvetter, „Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter?“, Studie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung und Die Linke, 2019.

## NUTZUNG DURCH VIELE:

Anlässlich des 17. Jahrestages des Mauerbaus öffneten Andreas Rohé, Klaus Brennecke und Achim Schächtele am 11. und 12. August 1978 erstmalig das Scherengitter des S.O.36 für ihre Gäste. Die beiden rauschenden Eröffnungsnächte des „Mauerbaufestivals“ (Zwei schräge deutsche Nächte in Süd-Ost) richteten sich damals ironisch gegen die Gewalt, die von der Mauer ausging. Seither hat wohl kein anderer Raum in Berlin mehr (sub)kulturelle Stadt(teil)geschichte(n) geschrieben als das SO, sprich esso, in der Kreuzberger Oranienstraße. Vom Epizentrum der Punk- und New Wave-Bewegungen in den 1980er Jahren, in denen die Veranstaltungen nicht selten zum (schlagkräftigen) Austragungsort sozialer Spannungen zwischen Betreiber\_innen, Künstler\_innen und Punker\_innen gerieten, über die Veranstaltungsreihen der diversen schwul-lesbischen Emanzipationsbewegungen in den 1990er Jahren, darunter auch Partys einer migrantisch geprägten queeren Community wie das sagenumworbene Gayhane, bis hin zur Professionalisierungsphase in den Nullerjahren war die wechselhafte und brüchige Geschichte des Clubs mehrfach von Schließungen, Betreiber\_innenwechseln und Wiedereröffnungen geprägt.

Auf die Herausforderungen der Jetztzeit reagiert der alte Schuppen auch heute noch schnell, solidarisch, sozial und politisch verantwortlich, vor allem aber authentisch. Geflüchtete haben freien Eintritt, Gentrifizierung und andere lokale und globale Themen der linken und

queeren Szene finden weiterhin Heimat und Resonanzraum, neben Konzerten, Literatur, Ausstellungen im Flur und Salon und strangen Partys. Die Frage, wo man politisch steht, bleibt eine immer wieder diskutierte. Umsatz ist wichtig, aber nicht ausschlaggebend für die Entscheidung, wer auftritt und mit wem das SO36 zusammen arbeiten will. Da ist politische Haltung gefragt. Seit dem Mauerfall entschied bei strittigen Fragen zunächst der Koordinationsausschuss (KA), dann der Delegiertenrat (Deli) des Betreiber\_innenvereins Sub Opus 36 e. V. auf wöchentlichen Plena, mittlerweile entscheiden der KA und der Deli neben der etwa einmal jährlich einberufenen Hauptversammlung. Die einzig unverhandelbare Grundlage dabei ist das entschiedene Eintreten gegen Rassismus, Sexismus, Homophobie und Antisemitismus.

Das alles macht das SO36 zu einem wichtigen und progressiven Akteur weit über die Grenzen Kreuzbergs hinaus. Unabhängig von Alter, Herkunft, sexueller Orientierung und den vielen anderen identitätspolitischen Kategorien, bestimmen Begegnungen auf Augenhöhe und Solidarität trotz aller Unterschiede die Zusammenarbeit. Dadurch hat sich das SO36 die (Dis)Kontinuität seiner 41-jährigen Geschichte bis heute bewahren können.

The Future is Unwritten

Lith Bahlmann



# Was tun, WENN GEWERBE VERDRÄNGT WERDEN SOLL?

**D**ie nachfolgende Stichpunktsammlung entstand aus Gesprächen von Aktiven der stadtpolitischen Nachbarschaftsinitiative Bizim Kiez. Anlass war eine Anfrage der neuen Gesellschaft für bildende Kunst (nGbK), ein ‚1. Hilfe-Kit‘ für von Verdrängung bedrohte Kleingewerbe-mieter\_innen zu schreiben.

Dies ist kein abgeschlossener Leitfaden, der für jeden Fall das richtige Vorgehen darstellt. Wir erheben außerdem keinen Anspruch auf die Vollständigkeit oder Abgeschlossenheit ‚der‘ Praxis gegen Verdrängung, und können leider auch nicht garantieren, dass der Protest erfolgreich sein wird. Wir möchten trotzdem alle darin bestärken und dazu inspirieren, im eigenen Kiez gegen Verdrängung aktiv zu werden, eigene Erfahrungen zu sammeln, eigene Fehler zu machen und aus ihnen zu lernen. Unabhängig von Erfolg oder Misserfolg der Kampagne rückt dadurch hoffentlich die Nachbarschaft näher zusammen, entdeckt ihre Orte neu, lernt sie (noch mehr) lieben und erlebt reale Solidarität.

Bizim Kiez

Bei Fragen könnt ihr uns unter [internet@bizim-kiez.de](mailto:internet@bizim-kiez.de) kontaktieren.

## EINLEITUNG

### (BEDINGUNGEN VON ORGANISIERUNG/PROTEST)

#### → Rechtliche / politische Bedingungen beachten:

Gewerbemieter\_innen sind nicht durch rechtliche Bestimmungen – ähnlich dem Mietrecht für Wohnen – geschützt → es lohnt sich daher, eine Rechtsschutzversicherung abzuschließen. Die IHK fällt bislang vollständig als Unterstützungsstruktur

aus, weil sie sowohl die Immobilienfirmen als auch das Kleingewerbe, das oft von ihnen verdrängt wird, vertritt und sie nach eigener Angabe nicht in Streitfällen unter Mitgliedern vermittelt.

#### → Staatliche Politik:

Das rechte Parteienspektrum (FDP, CDU, AfD) ist marktbejahend & neoliberal; von ihnen ist also keine (große) Unterstützung zu erwarten. Jedoch setzt die konkrete Gesetzes- und Rechtslage auch den Möglichkeiten der mehr oder weniger marktkritischen Parteien (Linke, Grüne, mitunter auch SPD) immer wieder Grenzen, was sich aktuell bei der Wiedereinführung eines Mietendeckels zeigt. Und die bestehenden Mehrheitsverhältnisse auf Bundesebene führten in der Vergangenheit regelmäßig zum Scheitern entsprechender progressiver Gesetzesinitiativen (z. B. beim Versuch der Stärkung des Gewerbemietrechts auf Bundesratsebene), die es allerdings auch viel zu selten gab. Sie können den Protest zumindest aber auf lokaler Ebene symbolpolitisch unterstützen, Protestschreiben an Eigentümer\_innen verfassen und im Konfliktfall vermitteln.

#### → Die Praktiken der Verdrängung können von Fall zu Fall unterschiedlich sein. Verdrängung geschieht z. B. über:

- Kündigung des Gewerbemietvertrags
- Starke Mieterhöhung
- Vorlage eines neuen Vertrags mit schlechteren Konditionen

#### → Was ist zu tun?

- Bereit sein: Es kann offensiv werden (z. B. Besuch bei der Privatadresse der Eigentümer\_innen)
- Gewappnet sein: Auch die Gegenseite wird aktiv, auch die Eigentümer\_innen recherchieren und machen Pressearbeit!

#### → Warum Bizim Kiez sich für die Unterstützung verdrängungsbedrohter Läden einsetzt:

- um die vielfältige Kiezkultur zu erhalten. Wir wollen, dass die Menschen in unserem Kiez Wohnen und Arbeiten können. Das heißt: Mieter\_innen und Inhaber\_innen-geführte Läden müssen vor Verdrängung geschützt werden.
- um lokale, kleinteilige Ökonomien zu erhalten (sie sind die wirtschaftliche Existenzgrundlage unserer Nachbar\_innen).
- Kleingewerbe hat eine besondere Bedeutung für den Kiez: Es hat einen anderen Wert als eine bloße Kapitalanlage – einen sozialen Wert als teil-öffentlicher Raum.
- Es ist in der Nachbarschaft verwurzelt und es entstehen andere Beziehungen als monetäre.
- Es gibt eine enge, persönliche Verbindung zur Kundschaft.

#### → Für den Kampf gegen die Verdrängung dieser Strukturen werden gemeinsame langfristige Strategien und Ziele entwickelt:

- Die Investition in Verdrängung soll eine riskante Anlage werden: Lasst uns den Ruf Berlins als eine widerständige Stadt kultivieren!
- Die Verknüpfung von Praxis (konkrete Verdrängungsfälle) mit politischer Intervention: Der Protest wendet sich – neben der Verteidigung des einzelnen Ladens – auch gegen Gentrifizierung im Allgemeinen, eine unbefriedigende Rechtslage für (Gewerbe-)Mieter\_innen, das kapitalfreundliche politische Klima.
- Achtung: Betroffene dürfen nicht instrumentalisiert werden, der konkrete Verdrängungsfall bleibt der Mittelpunkt des Protests. Dieser geht nur so weit, wie es die Betroffenen aushalten und befürworten.

Unbezahlte Anzeigen

VOR ZEHN JAHREN WURDE ICH AUS MEINER LETZTEN WERKSTATT VERDRÄNGT. GEWERBERÄUME WERDEN IMMER TEUERER. ZUR FREIZEIT BEKOMME ICH KEINE MÖGLICHKEIT, DASS WOHNEN, HANDWERK, GASTRONOMIE UND SOZIALES DIREKT NEBENEANDER LIEGEN. BALD GIBT ES HIER NUR NOCH GEWERBE- UND WOHNÄRÄUME, DIE MAXIMALEN PROFIT ABWERFEN.

Millieu statt Millionen

FOREVER LAUSE LAUSELEIBT.DE

kommunal

selbstverwaltet

wohnen und Gewerbe treiben

Mieter\*innen für die Demokratisierung der Wohnraumversorgung

[www.kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de](http://www.kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de)

## ZWEI STUFEN DES PROTESTS

## → 1. Handeln unterhalb der Veröffentlichungsschwelle

(Der Verdrängungsfall ist noch nicht publik bzw. nur dem engeren Nachbar\_innen- und Kund\_innenkreis bekannt)

## Zunächst vor dem Start des Protests:

- Wer ist Eigentümer\_in? Grundbucheinsicht beim Amtsgericht des Bezirks beantragen: Wer ein ‚berechtigtes Interesse‘ vorweisen kann (das besteht z. B. wenn man einen Mietvertrag hat), darf in ‚sein/ihr‘ Grundbuch schauen.
- Kontakt mit der/dem Vermieter\_in aufnehmen (per Brief mit Einschreiben + Rückschein!): Gibt es die Möglichkeit, sich zu einigen? Falls ja:
- zu welchen Bedingungen? (persönliche Einschätzung und Festlegung, wie sehr ein Protest sich lohnt und wie viel Raum für Kompromisse die Betroffenen geben können)
- Gleichzeitig empfehlen wir, Kontakt zu lokalen Initiativen zu suchen bzw. einen Unterstützer\_innenkreis zu organisieren: Hierbei können in Kreuzberg z. B. Bizim Kiez oder OraNostra helfen. Sie unterstützen Euch z. B. dabei, einen Brief an die Vermieter\_in zu verfassen oder Politiker\_innen als Moderator\_innen/Vermittler\_innen zu aktivieren
- Auch verdrängungsbedrohte Gewerbetreibende außerhalb Kreuzbergs unterstützen wir gerne mit Know-how und Kontakten zu lokalen Initiativen, Presse und Politik.

## → 2. Handeln oberhalb der Veröffentlichungsschwelle

(Es gab keine Einigung mit den Vermieter\_innen bzw. keine Reaktion auf Brief → der Fall und der Protest dagegen werden publik gemacht)

## Weitere Recherche vorantreiben:

- Was für Infos gibt es zu den Eigentümer\_innen bisher? Wer tritt für sie gegenüber den Mieter\_innen auf? Welche Anwält\_innen vertreten sie? Welche anderen Häuser/Gewerbetreibende haben Erfahrungen mit ihnen gemacht?
- Internetportale wie z.B. [northdata.de](http://northdata.de) zeigen die Verstrickungen verschiedener Firmen auf
- Über Kontakte und Kanäle der Nachbarschaftsinitiativen Recherche- und Vernetzungsanfragen streuen

## Öffentlichkeitsarbeit:

- Nachbarschaft informieren: Flyer, Poster im eigenen Geschäft und in anderen, solidarischen Läden aufhängen, Versammlungen/Kundgebungen im Kiez besuchen (in Kreuzberg z. B. Kiezver-

- sammlungen im SO36, Treffen des NaGe-Netzwerks) und mit eigenem Redebeitrag auf den aktuellen Fall aufmerksam machen, mit der Kundschaft das Gespräch darüber suchen
- Social-Media-Arbeit: Bericht über den Fall auf dem Blog einer Initiative bzw. auf eigenem Blog/eigener Facebook-Seite veröffentlichen und regelmäßige Posts zum Verlauf des Protests machen (wichtig: auf konkrete Forderungen konzentrieren, für den Fall relevante Inhalte posten und Posts anderer Akteur\_innen teilen, einen eigenen Stil finden beim öffentlichen Ausdruck, den Ton treffen zwischen Emotionen und Fakten, eine gesunde Balance aus Leidenschaft und Nüchternheit halten und alle Behauptungen/Feststellungen auch belegen können)
- Pressemitteilungen herausgeben (wichtig: immer eine\_n Ansprechpartner\_in der unterstützenden Initiative mit Namen und Telefonnummer angeben, Kontakt mit Journalist\_innen halten und die Geschichte verständlich und kontinuierlich medienwirksam erzählen)
- Eigene Dokumentation: Fotos und Videos der Veranstaltungen machen und auf Blog, Social Media verwenden (Text und Bild)
- Erzählung/Aufbau des Falls, um Medieninteresse für die Aktionen zu generieren: Die Presse braucht immer wieder etwas Neues, um interessiert zu bleiben, und wird am besten ‚happchenweise‘ gefüttert, die öffentliche Kommunikation muss vor Aktionen immer etwas gesteigert werden, um Spannung aufzubauen.

## Strategie für die Öffentlichkeitsarbeit:

- Erzählung der Geschichte der Gewerbetreibenden → historische Dimension der Verdrängung (Wie lange ist der Laden schon im Kiez? Warum muss er gehen?)
- Einbettung des Gewerbes in Kiez → Bedeutung des Ladens für den Kiez (Welche Funktion hat der Laden für die Nachbar\_innen und Kund\_innen?)
- Einbettung der Ladenbetreiber\_innen im Kiez → Biografie und Nachbarschaft (Was ist deren persönliche Geschichte? Dabei muss man natürlich genau abklären, was die Betroffenen preisgeben möchten.)
- Einbettung des Verdrängungsfalls in übergeordnete Entwicklung der Nachbarschaft und der gesamten Stadt, so dass eine Tendenz/Entwicklung deutlich werden kann (Wie ändert sich der Kiez? Welche ähnlichen Fälle hat es gegeben? Welches sind die rechtlichen Bedingungen für diese Verdrängungen?)
- Zur Dramaturgie des Protests: je länger die Auseinandersetzung dauert, desto mehr soll der Druck gesteigert werden

## ZIELE DES PROTESTS

1. Verhandlungen mit Eigentümer\_in, Ziel: Möglichst langfristiger Verbleib des Ladens zu bezahlbaren Konditionen. Dies sollte im Vertrag festgehalten werden.
2. Möglichst hoher Image-Schaden der Eigentümer\_in, falls 1. nicht eintritt
3. Währenddessen: Organisation und Vernetzung der Nachbarschaft
4. Fall sichtbar halten und als Argument präsentieren für übergeordnete politische Initiativen, die sich für den rechtlichen Schutz des Kleingewerbes einsetzen

## WICHTIGE PUNKTE

für die nachbarschaftliche Organisation rund um Gewerbe und mit Gewerbetreibenden.

## → Organisation:

- Allgemein braucht es eine Vertrauensbasis und die Bereitschaft, Zeit zu investieren.
- Es muss ein Vertrauensverhältnis zwischen Ladenbetreiber\_in und den Aktiven der Initiative sowie solidarischen Nachbar\_innen bestehen. Aber: Dieses Vertrauensverhältnis kann nicht wie mit Ärzt\_innen und Anwält\_innen rechtlich abgesichert werden (z. B. durch einen Vertrag). Nähe und Distanz der Menschen, die zusammenarbeiten, müssen immer wieder ausgehandelt werden. Das ist eine Herausforderung, führt aber im besten Fall zu vertrauensvollen Verbindungen und vielleicht sogar Freundschaften.

## → Koordination:

- Allgemein: eine Struktur finden, die schnell und flexibel auf Entwicklungen und Veränderungen reagieren kann
- Es gründet sich eine AG zum Verdrängungsfall innerhalb der Initiative bzw. es finden sich Ansprechpartner\_innen für einen engen Kontakt zu den Ladenbetreiber\_innen

## → Kommunikation

- innerhalb der Initiative, mit den Betroffenen, mit dem engen Unterstützer\_innenkreis:
- Persönlicher Kontakt
- Telefon
- Mail-Verteiler

## → Regelmäßige Treffen

→ ‚Nachbarschaftsverkehr‘ im Kiez: Die täglichen Routen – zum Einkaufen, zur Kita, zum Späti usw. – und die Begegnungen mit Nachbar\_innen dabei sind auch Teil der Kommunikation. Nutzt jede Gelegenheit, um ins persönliche Gespräch zu kommen, eure Nachbar\_innen auf dem Laufenden zu halten und sie zu Treffen einzuladen.

## → Kooperation:

„Arbeitssteilung“ zwischen betroffenen Gewerbetreibenden und Initiative. Die Initiative kann bestimmte Bereiche übernehmen:

- Kontakte herstellen mit Politik, Presse, Rechtsberatung
- Öffentlichen Protest organisieren (Info-Veranstaltungen, Kundgebungen, Demos)
- Mithilfe bei der Recherche zu Vermieter\_innen
- Vernetzung mit anderen Betroffenen / Organisation der Nachbarschaft
- Druck auf Eigentümer\_in ausüben (Publizieren und Erzählen des Falls über mediale Kanäle)
- Achtung: Für die Öffentlichkeitsarbeit, PR und Erzählung ist die Glaubwürdigkeit des Falls essenziell. Was behauptet wird, muss im Zweifel belegt werden können. Die Gewerbetreibenden müssen mit ihrer Person für die Geschichte einstehen können, die über sie erzählt wird.

→ Damit der Protest gelingt, müssen sich Betroffene selbst aktiv in den Protest einbringen → Aktivismus ist kein Service.

## Wichtig ist :

- regelmäßig Infos über die neuesten Entwicklungen an die Initiative weitergeben
- an Treffen und Entscheidungsprozessen teilnehmen
- dabei mithelfen, die Nachbarschaft z.B. über Kundenkontakt zu organisieren
- der betroffene Laden funktioniert als „Informations-Stützpunkt“
- sich wenn möglich an den anfallenden Kosten für den Protest (z. B. Flyerdruck) zu beteiligen

## → Konfliktlösung:

→ Wenn ein Konflikt entsteht, sollte er nicht über E-Mail-Verteiler ausgetragen werden, sondern im persönlichen Ge-

spräch, auf Sonder-Versammlungen oder in kleineren Gruppendiskussionen geklärt werden.

→ Meinungsverschiedenheiten dürfen bestehen bleiben, es ist nicht wichtig, mit allen in allem einer Meinung zu sein. Es geht um den Erhalt des Gewerbes. → Ausnahmen sind aber rassistisches, sexistisches usw. Verhalten, das nicht toleriert werden darf.

→ Falls bzw. bevor Konflikte eskalieren: Hilfe von außen holen → Moderation, Mediation

→ Zu beachten: Der Betrieb von Kleingewerbe kostet viel Zeit und Energie. Aktivist\_innen und Nachbar\_innen sollten Verständnis und Geduld für die Betroffenen mitbringen. Eine gute Kommunikation, Koordination und Kooperation zwischen Ladenbetreiber\_in und ihrem solidarischen Umfeld kann Spannungen und Frust vorbeugen.

## WICHTIGE TIPS FÜR KAMPAGNEN

## → Der Protest ist ein Prozess (Fluss / „Tai Chi“), das heißt:

- es gibt Höhen und Tiefen bezüglich der Motivation, der Hoffnung, der Energie
- es gibt Phasen mit mehr und weniger Aktivität
- Wenn sich nicht sofort ein Ergebnis einstellt oder Aktivitäten der Gegenseite stattfinden: Ruhe bewahren! Dran bleiben!
- Das Ziel im Auge behalten / nicht ablenken lassen

## → Wiedererkennungswert der Kampagne:

- Hilfreich ist ein Name/Slogan: klarer, einprägsamer Spruch, der das Problem einfach zusammenfasst (z. B. „Unser Block bleibt“ oder „Zwangsräumung verhindern“)
- Optische Wiedererkennbarkeit: Es macht Sinn, ein Logo mit einer eigenen Schrift-/Farbidentität zu entwickeln, das ihr bei euren Aktionen und Flyern verwendet.
- Ihr solltet die Deutungshoheit über die Erzählung des Falls behalten d. h. Nachbarschaft und Presse sollten sich an eurer Erzählung des Falls orientieren, und nicht an der der Immobilienfirmen.
- Der Fall muss kontinuierlich an die Nachbarschaft/Stadtgesellschaft vermittelt werden. Er muss für den Kiez und die Stadtgesellschaft relevant bleiben.

## ERFOLGREICH VERHINDERTE VERDRÄNGUNG:

Der Kinderladen Bande e. V., 1983 als Elterninitiative gegründet, nutzt seit 34 Jahren Remise und Innenhof der Oranienstraße 202. Anfang 2017 wurde das Gebäude zusammen mit der gesamten Straßenseite im Paket verkauft. Neue Eigentümerin: die Deutsche Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg, handelnd für „Deutsche Investment – Wohnen III“. Wenig später folgte die fristgemäße Kündigung des bisherigen Mietvertrags. Der Kinderladen wandte sich daraufhin an die Hausverwaltung EB Immobilienmanagement GmbH, die anbot, den Mietvertrag unter neuen Konditionen zu verlängern: Der Kinderladen sollte das Vierfache der bisherigen Miete zahlen. Nach eigener Angabe kann der Kinderladen aufgrund der vom Land Berlin gewährten Förderpauschale 4 €/qm für Miete aufbringen. Der vom neuen Eigentümer geforderte Mietpreis betrug jedoch stolze 15 €/qm, eine für eine soziale Einrichtung nicht leistbare Miete. Die Senatsverwaltung lehnte eine zusätzliche Förderung der Miete ab, mit der Begründung, die Spekulation bei den Gewerbetrieben nicht unterstützen zu wollen (siehe offener Brief des Kinderladens Bande vom 21.09.2017). Daraufhin begann der öffentliche Protest: Eine Nikolaus-Kundgebung in der Oranienstraße wurde organisiert, stadtpolitische Initiativen wie Bizim Kiez, GloReiche Nachbarschaft, Zwangsräumung verhindern und OraNostra machten sich für den Kinderladen stark und es gab Berichte in der Pres-

se. Mit Erfolg: Der Geschäftsführer der EB, Enver Büyükarlan, erschien persönlich im Kinderladen mit einer Entschuldigung und einem neuen Angebot. Das Mietverhältnis sollte unbefristet und zu den vom Land geförderten Konditionen verlängert werden.

Das Beispiel des Kinderladens Bande zeigt, wie sehr sich Solidarität und Protest lohnen können, auch wenn sie nur in den wenigsten Fällen so erfolgreich verlaufen wie hier. Sicherlich hängt der Erfolg in diesem Fall auch mit der viel diskutierten Situation der Berliner Kitas und anderer sozialer Einrichtungen zusammen, die sich die Gewerbetrieben in den teuren Innenstadtbezirken oft nicht mehr leisten können. In Kreuzberg sind auffallend viele Kitas von Verdrängung betroffen, so dass der Fall ein besonders schlechtes Licht auf die neue Eigentümerin warf. Die Einigung mit dem Kinderladen hat diese im Übrigen nicht davon abgehalten, die Mietverträge der benachbarten Gewerbe sukzessive zu kündigen und die Mieten zu vervielfachen, so dass mehrere Gewerbetreibende sich gezwungen sahen, ihr Geschäft aufzugeben oder zu verkleinern. Schließlich handeln EB und Deutsche Invest im Interesse ihrer Anleger\_innen.

nh

→ Zum Eigentümer Deutsche Investment, EB Group und dem Block Oranienstraße 199-205 siehe auch Seite 34

0202



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



## Gewerbe-Fassaden Oranienstraße



# 3 Kapitalgesellschaften

## BESITZEN 23% DES BODENS IN DER ORANIENSTRASSE

### DEFINITION KAPITALGESELLSCHAFT:

#### 1. Begriff

Eine Gruppe der Handelsgesellschaften. Im Gegensatz zu Personengesellschaften steht die kapitalmäßige Beteiligung der Gesellschafter im Vordergrund, nicht deren „Persönlichkeit“. Eine Beteiligung ohne Kapitaleinlage ist nicht möglich, eine persönliche Mitarbeit der Gesellschafter nicht erforderlich. Das Zurücktreten persönlicher Gesichtspunkte wird begünstigt durch die der Kapitalgesellschaft eigenen Rechtsform der juristischen Person. Die Anteile der Gesellschafter der Kapitalgesellschaft sind regelmäßig übertragbar, ohne dass hierdurch der Bestand der Kapitalgesellschaft beeinflusst wird. Die Willensbildung (Beschlussfassung) erfolgt i. d. R. nach dem Verhältnis der Kapitalbeteiligung. Das persönliche Vermögen der Gesellschafter haftet nicht für die Schulden der Gesellschaft.

#### 2. Arten

Im Sinn des Dritten Buches des HGB (2. Abschn.) gehören zu den Kapitalgesellschaften die Aktiengesellschaft (AG), die Kommanditgesellschaft auf Aktien (KGaA) und die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Bei der AG ist ausschließlich die Kapitalbeteiligung maßgebend, die durch die z. T. große Zahl von Gesellschaftern (Aktionären) und die wertpapiermäßige Verbriefung der Gesellschaftsrechte in Aktien (und damit leichte Übertragbarkeit) bes. in Erscheinung tritt. Demgegenüber lässt die GmbH gewisse personenrechtliche Züge (z. B. Erschwerung der Übertragbarkeit der Anteile, Geschäftsführer oft Gesellschafter) erkennen. Allerdings kann eine AG mit mehreren Großaktionären nach ihrer praktischen Ausgestaltung viel weniger kapitalistisch gestaltet sein als eine GmbH. Die Genossenschaft ist eine Mischform.

→ Aus: Gabler Wirtschaftslexikon, <https://wirtschaftslexikon.gabler.de>, aufgerufen am 23.11.2019.

### GSG GEWERBESIEDLUNGS-GESELLSCHAFT MBH (BESITZT 4,4 % DES BODENS IN DER O-STRASSE):

**Kurzbeschreibung:** Die Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH (GSG Berlin) ist eine Immobilien-gesellschaft mit Sitz in Berlin.

„Mit rund 1 Mio. m<sup>2</sup> Gesamtfläche an 49 Standorten gehört die GSG Berlin zu den größeren Anbietern von Büro- und Gewerbeflächen in Berlin. Knapp 190.000 m<sup>2</sup> liegen in Friedrichshain - Kreuzberg. Der Immobilienbestand setzt sich aus Gewerbehöfen in klassischer Industriearchitektur und Mitte der 1990er Jahre errichteten Gewerbeparks zusammen.“

→ <https://de.wikipedia.org/wiki/GSG>

Weitere Unternehmensschwerpunkte liegen im Asset Management, in der Projektentwicklung und dem Ausbau regenerativer Energien.

→ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Bereich Wirtschaft und Firmen, <https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/ueber-den-bezirk/wirtschaft/firmen/artikel.189515.php>

#### Verlauf der Privatisierung:

**1965:** Gründung der GSG durch das Land Berlin, die Berliner Handwerkskammer und die IHK. Ziel der GSG sollte es sein, dem Gewerbe durch Schaffung preiswerter und gut ausgestatteter Gewerbeflächen verlässliche wirtschaftliche Perspektiven zu bieten. Dies sollte durch Entwicklung von brachliegenden innerstädtischen Flächen oder Sanierung und Erhalt bestehender Gewerbehöfe sowie nach 1990 auch durch Bau neuer Gewerbezentren die Entwicklung der Gewebestrukturen in den Ost-Berliner Bezirken geschehen.

→ Stefan Krätke, Renate Borst, Berlin. Metropole zwischen Boom und Krise, Opladen 2000, S. 127f.

„Gewerbe braucht bezahlbaren Raum – diese Erkenntnis bewog 1965 den Berliner Senat, die Industrie- und Handelskammer zu Berlin und die Handwerkskammer Berlin zu einem zukunftsweisenden Schritt [...]“

→ <https://gsg.de/de/unternehmen>

Die GSG erhielt für diese Maßnahmen erhebliche öffentliche Zuschüsse und musste diese Mittel über niedrige Mieten an die Gewerbemiet\_innen weitergeben.

→ Berliner Zeitung, Verkauf der Gewerbesiedlungsgesellschaft beschert Berliner Bankgesellschaft üppige stille Reserve, 09.10.1999

**2001:** Verkauf der GSG Berlin an die Landesbank Berlin

**2007:** Privatisierung der GSG durch Verkauf von Anteilen an die Erwerbengesellschaft des Konsortiums, bestehend aus der ORCO Property Group S.A. (Luxemburg) und dem Morgan Stanley Real Estate Fund Investing (New York City).

„Der in den Vorjahren in Gang gesetzte Verkauf der Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH (GSG) wurde im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen. Die IBB-Holding GmbH (eine 100%ige Tochtergesellschaft der Investitionsbank Berlin und Inhaberin der Beteiligung an der GSG) konnte mit einem Barkaufpreis von rund 302 Mio. EUR ein sehr gutes Verkaufsergebnis erzielen.“

→ Geschäftsbericht Investitionsbank Berlin 2007

„Im Hinblick auf die der GSG in den vergangenen Jahren zugeflossenen Fördermittel des Bundes wird eine neue Trägerstruktur eingeführt werden. Diese trennt die Verwaltung und Kontrolle der Fördermittel einerseits vom Betrieb der Objekte andererseits. Mit dieser Konstruktion wird sichergestellt, dass Fördermittel des Bundes in Höhe von rund 340 Mio. € nicht zurückgezahlt werden müssen. Wie die Rechtsverhältnisse der Mieter und der Beschäftigten der GSG bleiben auch die Bindungen, denen die GSG aufgrund der ihr gewährten Fördermittel unterliegt, durch den Verkauf der GSG unberührt und bestehen unverändert auch nach einer Privatisierung fort. Die geförderten Objekte können und müssen demnach weiterhin im Rahmen der einschlägigen Förderbestimmungen bewirtschaftet werden.“

→ Berliner Senatskanzlei, Pressemitteilung „Senat stimmt Verkauf der Anteile der IBB an der Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH zu“, 20.03.2007, <https://www.berlin.de/rbmskz/aktuelles/pressemitteilungen/2007/pressemitteilung.51120.php>

**2014:** Eingliederung von CPI und GSG in die Gründung der CPI Property Group

→ CPI, <https://cpipg.com>

**2018:** Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE) vom April zum Schutz von Gewerbehöfen: Wurden bei der Privatisierung der GSG-Gewerbehöfe Vorkaufrechte für das Land vereinbart? Antwort (SenWiEnB): „Die Parteien des Vertrages haben strengste Vertraulichkeit über Tatsachen oder Informationen aus und in Verbindung mit diesem Vertrag vereinbart. Details dieses Vertrages können aus diesem Grund nicht im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage beantwortet werden. Es wird jedoch auf die Dringliche Beschlussempfehlung des Hauptausschusses vom 25. April 2007 (Drs.-Nr. 16/0452) verwiesen.“

→ <https://kleineanfragen.de/berlin/18/14825>

### IMMOBILIEN DER GSG IN DER ORANIENSTRASSE 6, 10-11, 24, 188:

**Beispiel:** Industriebau Oranienstraße 6. 1898 als fünfgeschossige Etagenfabrik entworfen von Kurt Lewy für Alfred Hendel (Kaufmann) erbaut, Entwurf Siegfried Weile (Baudenkmal)

#### Eigentum und Nutzung um 1900:

„Hendel nutzte die Fabrikräume für seine Firma, das Lumpen-Export-Geschäft Hendel & Co., vermietete daneben aber auch an andere Gewerbetreibende, darunter die Zigarrenfabrik Kettner (1899), die Klavierfabrik Hermann & Co., die Lampenfabrik Kaiser & Gundlach (beide ab 1905) und die Berliner Musterkartenfabrik. Die umfangreiche Anlage umschließt zwei unregelmäßig geformte Höfe. [...] Die Etagen sind flexibel nutzbar, da keine tragenden Trennwände vorhanden sind. Die Geschosdecken wurden als preußische Kappen, teils auf gusseisernen Hohlstützen lagernd, ausgebildet.“

→ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Denkmalliste,

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste\\_karte\\_datenbank/de/denkmaldatenbank/daobj.php?obj\\_dok\\_nr=09030775,T](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste_karte_datenbank/de/denkmaldatenbank/daobj.php?obj_dok_nr=09030775,T)

#### Eigentum und Nutzung um 1920 bis 2007:

„In den 20er/30er Jahren gehörte der Komplex der Orionette-Aktien-Gesellschaft für Motorfahrzeuge, 1936-1940 R. Kottke, danach der Deutschen Benzinuhren GmbH und ab 1942 der AERO-BAU Heinrich Lehmann GmbH. Mieter waren in den 30er Jahren ein Ambulatorium des Verbandes der Krankenkassen, die Taschenlampenfabrik Rogge, die Deuta-Werke und der Berliner Papiergroßhandel Weiland. Die Gebäude werden heute von verschiedenen Firmen genutzt und stehen unter Denkmalschutz.“

→ Lexikon von A-Z zur Berlingeschichte und Gegenwart, Beitrag Industriebau Oranienstraße,

[https://berlingeschichte.de/lexikon/frkr/f/industriebau\\_oranienstrasse.html](https://berlingeschichte.de/lexikon/frkr/f/industriebau_oranienstrasse.html)

„Am Beginn der Oranienstraße, im Haus Nr. 6, arbeitete zwischen 1944 und 1945 Konrad Zuse, der Erfinder des Computers. Hier entwickelte er die Rechenmaschine Z4, die als erster Computer in Massenproduktion hergestellt werden sollte. Die letzten Tage des Zweiten Weltkriegs verhinderten allerdings die Fertigstellung dieses ehrgeizigen Projektes in Kreuzberg. Im selben Komplex des Industriebaus Oranienstraße 6 war die Orionette AG ansässig, die eines der wichtigsten Berliner Unternehmen für Auto- und Motorradbau der 1920er Jahre war.“

→ Wize life, Kiezbesuch auf der Berliner Oranienstraße,

<https://wize.life/news/community/15367/kiezbesuch-auf-der-berliner-oranienstrasse>

#### Eigentümerin (seit 2007) und Nutzer\_innen heute:

5.600 qm Nutzfläche, ca. 20 Gewerbeeinheiten in Besitz der GSG Berlin / CPI Property Group sind vermietet an: Goldies Berlin - Imbiss / IMOGTI - Tee / Kieferorthopädie / X-TENDED - musicians support / City Sound - Musik Equipment Verkauf und Verleih/ Sector3 Media GmbH - Film und Fernsehproduktion / BitCrowd GmbH - Software / diesdas.digital GmbH - Studio / Dutyfarm GmbH - Werbespiele / Eatch Interactive GmbH - interaction design / FanMiles GmbH - PunktePrämienplattform / Full of Grace Music & Media GmbH - (Werbe)filmproduktion / K.lab educmedia GmbH - Internetservice / Lamp und Sumfeth Entertainment GmbH - Musik für Kinder / TERRITORY WEBGUERILLAS - Web Marketing / Druckerei Dressler / ehem. Panorama3000 GmbH & Co. KG.

### ADRESSEN:

→ GSG: Geneststraße 5, 10829 Berlin, Telefon: 030-390 93 0, E-Mail: [info@gsg.de](mailto:info@gsg.de), Geschäftsführung: Oliver Schlink und Sebastian Blecke

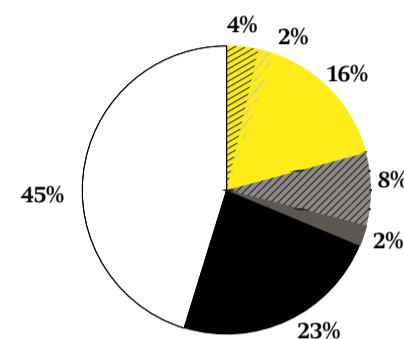
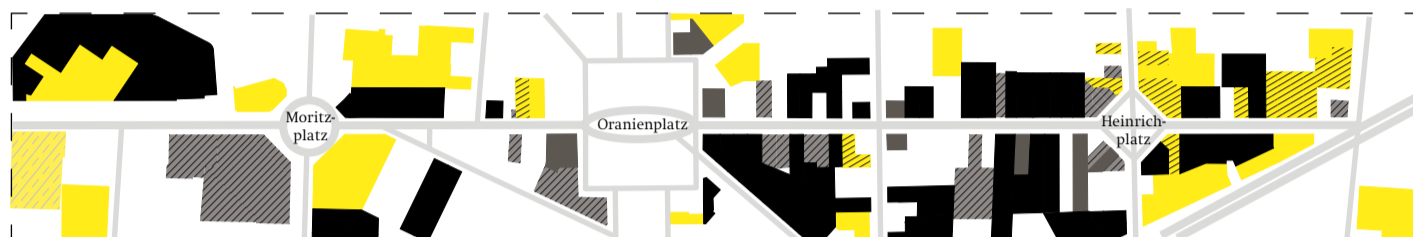
→ Nicolas Berggruen Holdings GmbH: Fasanenstr. 77, 10623 Berlin, Telefon: +49-30-25 93 99 6-0, E-Mail: [info@berggruenholdings.de](mailto:info@berggruenholdings.de), Geschäftsführer: Nicolas Berggruen, Samuel Czarny

→ Deutsche Wohnen SE: Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin, Telefon: +49 30 897 86-0, <http://www.deutsche-wohnen.com>, E-Mail: [impressum@deutsche-wohnen.com](mailto:impressum@deutsche-wohnen.com), Vorstand: Michael Zahn (Vorsitzender), Philip Grosse, Henrik Thomsen, Lars Urbansky, Vorsitzender des Aufsichtsrats: Matthias Hünlein

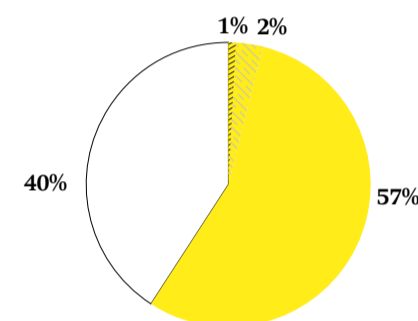
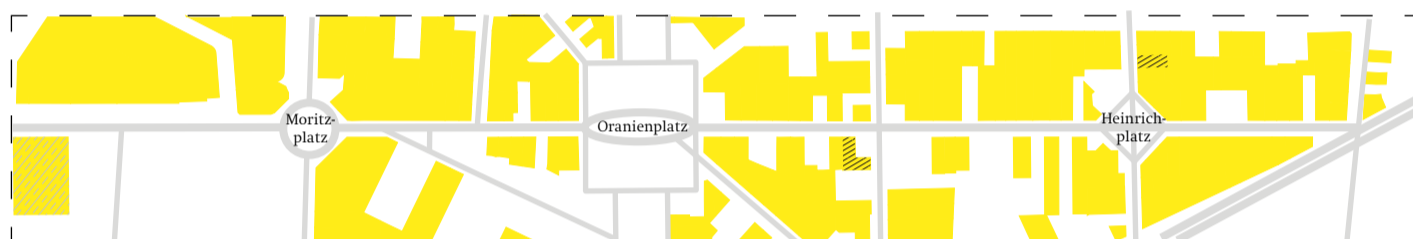


# EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE IM VERGLEICH 2019 UND 1993

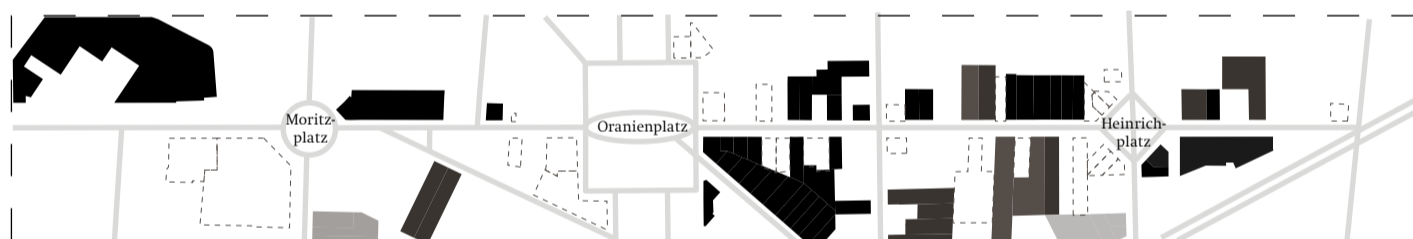
Eigentumsverhältnisse im Jahr 2019



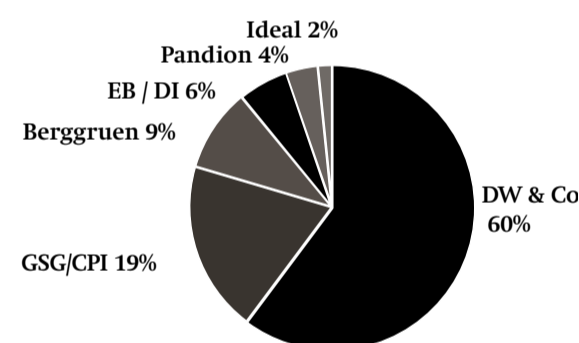
Eigentumsverhältnisse im Jahr 1993



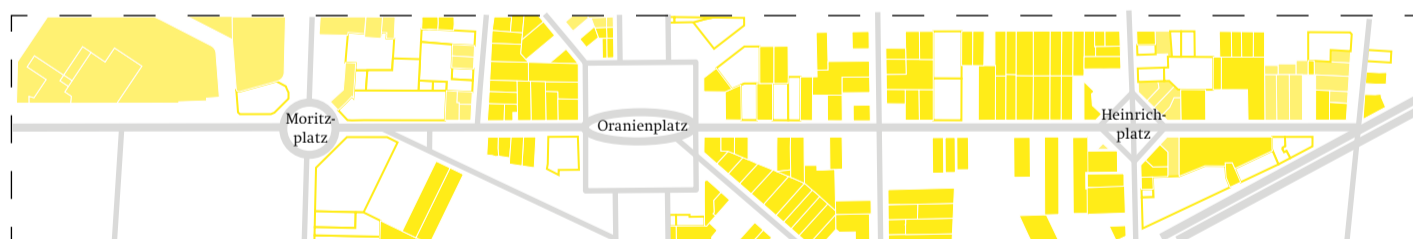
Verteilung Kapitalgesellschaften im Jahr 2019



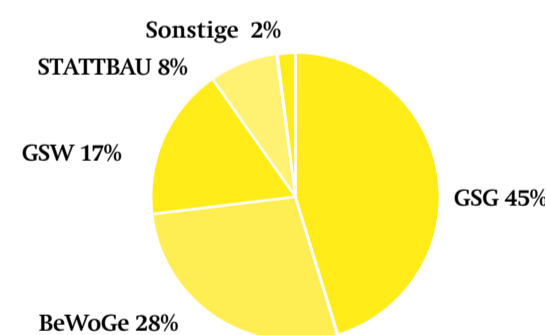
□ Bekannte private Einzel- und Mehrfacheigentümer\_innen (nicht Teil der Berechnung)



Verteilung landeseigene Gesellschaften im Jahr 1993



□ Land Berlin (nicht Teil der Berechnung)



## Legende Eigentumsformen

- Landeseigentum
- Gemeinschaftseigentum
- Kirche
- Unbekannt (Privat anzunehmen)
- Privates Einzeleigentum, bekannt
- Privates Mehrfacheigentum, bekannt
- Kapitalgesellschaften

## Ladengeschäfte im Jahr 2019

Landeseigentum	13
Gemeinschaftseigentum	33
Kirche	-
Unbekannt (Privat anzunehmen)	120
Privates Einzeleigentum, bekannt	38
Privates Mehrfacheigentum, bekannt	21
Kapitalgesellschaften	128

## Quellen

- S.T.E.R.N. Behutsame Stadterneuerung Berlin. „Abschluss der Sanierung. Sicherungsempfehlungen Sanierungsgebiet Kreuzberg Kottbuser Tor“, Berlin 1993.
- Geoportal Berlin / ALKIS Berlin Flurstücke und Geoportal Berlin / ALKIS Berlin Rechtliche Festlegungen, [https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/berlin/service\\_intern.jsp?id=s\\_wfs\\_alkis\\_festlegungenflaechen@senstadt&type=WFS](https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/berlin/service_intern.jsp?id=s_wfs_alkis_festlegungenflaechen@senstadt&type=WFS), aufgerufen am 12.03.2019.
- Landesdenkmalamt Berlin, Denkmalkarte für mobile Endgeräte und Denkmaldatenbank, [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste\\_karte\\_datenan/alkis/denkmal/mobil.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste_karte_datenan/alkis/denkmal/mobil.shtml), aufgerufen am 12.03.2019.
- Luisenstadt eG, <https://luisenstadt.de>, aufgerufen am 12.03.2019
- Mietshäuser Syndikat, 18 Syndikatsprojekte in Berlin, <https://www.syndikat.org/de/projekte/?land=Berlin>, aufgerufen am 12.03.2019.
- GSG Berlin, Unsere Gewerbehöfe in Berlin, Friedrichshain Kreuzberg, <https://www.gsg.de/de/gewerbehof-gewerbepark/berlin/#2>, aufgerufen am 12.03.2019.
- Berggruen Holdings, Berlin Friedrichshain-Kreuzberg, [https://www.berggruenholdings.de/immobilien\\_FK.html](https://www.berggruenholdings.de/immobilien_FK.html), aufgerufen am 12.03.2019.
- Hotel Orania Berlin, [https://de.wikipedia.org/wiki/Hotel\\_Orania\\_Berlin](https://de.wikipedia.org/wiki/Hotel_Orania_Berlin), aufgerufen am 12.03.2019.

- Gewerbesiedlungsgesellschaft (GSG Berlin): <https://de.wikipedia.org/wiki/Gewerbesiedlungs-Gesellschaft>, aufgerufen am 12.03.2019.
- Paul F. Duwe, „Kampf um Max-Taut-Atelier: Wo bleibt in Kreuzberg die kreative Vielfalt?“, in: Der Tagesspiegel Online, 03.07.2017, <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/kampf-um-max-taut-atelier-wo-bleibt-in-kreuzberg-die-kreative-vielfalt/20002736.html>, aufgerufen am 24.8.2019.
- Elmar Schütze, „Gentrifizierung am Oranienplatz Münchener Millionär kündigt der Denkrei“, in Berliner Zeitung, 23.10.18, <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/gentrifizierung-am-oranienplatz-muenchener-millionaer-kuendigt-der-denkrei-31481750>, aufgerufen am 19.09.2019.
- Friederike Böge, „Oranienplatz: Eine Familie schreibt Geschichte“, in Der Tagesspiegel, 20.09.2000, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/oranienplatz-eine-familie-schreibt-geschichte/167304.html>, aufgerufen am 24.8.2019.
- Eigene Recherche durch Fragebögen, verteilt und eingesammelt in in der Oranienstrasse zwischen April und August 2019.
- Eigene Recherche im Workshop „Die Eigentumsstrukturen der Oranienstrasse - Gemeinsam Wissen festhalten“ am 10.05.2019 in den Räumen der nGbK.

## NICOLAS BERGGRUEN HOLDINGS GMBH (BESITZT 2,1 % DES BODENS IN DER O-STRASSE)

**Kurzbeschreibung:** Nicolas Berggruen ist ein deutsch-US-amerikanischer Investor und Sohn des Berliner Kunstsammlers Heinz Berggruen, der 1936 in die USA emigrierte. Das Vermögen von Nicolas Berggruen wurde vom Forbes Magazine im Februar 2015 auf 1,5 Milliarden Dollar geschätzt. Er gründete 1984 seine erste Investmentfirma, die später in Berggruen Holdings umbenannt wurde.

### Ablauf der Firmengründung:

**1984:** Gründung der Investmentfirma Berggruen Holdings durch Nicolas Berggruen in New York, mit späteren Niederlassungen in Berlin, Istanbul, Tel Aviv und Mumbai. Laut eigenen Angaben liegt der Schwerpunkt der Geschäfte auf Immobilien, sauberem Strom und erneuerbaren Energien. Das erste größere Investment in ein deutsches Unternehmen war der anteilige Kauf des damals insolventen und europaweit größten Möbelproduzenten und IKEA-Lieferanten Schieder im Oktober 2007.

**2005:** In Deutschland ist die Nicolas Berggruen Holdings GmbH seit 2005 im Immobilienbereich tätig, damals zunächst in Berlin-Kreuzberg, Wilhelmstraße ansässig. Ihr gehören vor allem historisch bedeutsame und denkmalgeschützte Immobilien wie die Sarotti-Höfe am Mehringdamm, die Schuckert Höfe am Treptower Park und das bekannte Café Moskau im Zentrum von Berlin. Berggruen Holdings erwarb bis 2010 in Berlin rund 60 gründerzeitliche Mietshäuser und Altberliner Gewerbehöfe für mehr als 225 Millionen Euro. In Potsdam erwarb sie 2006 das zum Verkauf angebotene ehemalige neobarocke Hauptpostamt.

**2010:** Das Kreuzberger Künstlerhaus Bethanien bezog offiziell am 11. Juni 2010 ein Gründerzeit-Haus der Berggruen Holdings mit 25 großen Ateliers an der Kottbusser Straße in Berlin-Kreuzberg. Dort befindet sich seit 2010 auch die deutsche Niederlassung der Berggruen Holdings.

**Ab 2005:** Berggruens Holdings investierte von 2005 bis 2013 rund 300 Millionen € in den Erwerb und die Sanierung von rund 100 Wohn- und Geschäftshäusern in Berlin und Potsdam. Der Wert dieser Immobilien wurde 2013 auf rund 450 Millionen € geschätzt, was einer Wertsteigerung der Investitionen um 50 % entspricht. Zum Immobilienbesitz in Berlin gehören neben einigen bekannten Gebäuden auch typische Berliner Mietskasernen. Im früheren Stammwerk von Knorr-Bremse ist seit 2013 der Onlinehändler und Karstadt-Konkurrent Zalando Berggruens Mieter.

→ [https://de.wikipedia.org/wiki/Nicolas\\_Berggruen](https://de.wikipedia.org/wiki/Nicolas_Berggruen)

## IMMOBILIEN DER BERGGRUEN HOLDINGS GMBH IN DER ORANIENSTRASSE 25, 185, 187:

**Beispiel:** Gewerbehof Oranienstraße 25 (→ Seite 32). 1910 als straßenseitiges Kontorgebäude mit einer zwei Höfe umschließenden Etagenfabrik, beides fünfgeschossig, von A. Winkler für A. Koeppen (Rentier) erbaut, Entwurf Reinhold Nitzsche (Baudenkmal)

→ [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste\\_karte\\_datenbank/de/denkmaldatenbank/daobj.php?obj\\_dok\\_nr=09030777](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste_karte_datenbank/de/denkmaldatenbank/daobj.php?obj_dok_nr=09030777)

### Eigentümer und Nutzer ab 1910:

A. Koeppen vermietet an die Deuta-Werke (Deutsche Tachometerwerke GmbH)

### Eigentümer und Nutzer Ende der 1980er Jahre:

Paul-Georg Herrmann und die linke Mediengruppe Schmidt und Partner vermieten die 4.180 qm

Nutzflächen u. a. an die Ausbildungstischlerei AG Bethanien / Elefantentpress Galerie und den gleichnamigen Verlag / Akarsu e. V. – türkischer Frauenverein / ein Parteibüro / ein Maskenhersteller u. v. m.

### Eigentümerin und Nutzer\_innen ab 2003:

Die Hamburger Zweite Salaburg Grundstücks GmbH & Co. KG bzw. deren schwedische Gesellschafter Kjell Bergin und Claes Smith, werden Eigentümer und belassen die Verwaltung bei der Berliner Südsterne GmbH, die selbst Mieter\_in in der O25 ist. Die nGbK ist seit 1992 Mieter\_in.

### Eigentümerin seit 2007 und Nutzer\_innen heute:

Die Nicolas Berggruen Holdings GmbH kauft den denkmalgeschützten Gewerbehof, unter den Mieter\_innen ist weiterhin die nGbK. 2017 kommt es zu großen Protesten gegen Mieterhöhungen in der Oranienstraße. Unter dem Druck der Öffentlichkeit gelingt es der nGbK und der Buchhandlung Kisch & Co., in deren Räume ein zahlungskräftiges Brillengeschäft einziehen sollte, den bestehenden Mietvertrag bis 2022 zu verlängern. Weitere Mieter\_innen sind (noch): Werkbundarchiv – Museum der Dinge (seit 2006) / Yogastudio / InstaFreight GmbH - Spedition / kleyer.koblitz.letzel.freivogel - Gesellschaft von Architekten mbH / u. v. m.

„Und nun haben wir erfahren, dass der Brillenmensch zurückgetreten sein soll vom Vertrag, vielleicht hat er Angst, wegen der Proteste. Vielleicht gefiel es ihm auch nicht, dass die nGbK (neue Gesellschaft für bildende Kunst [...]) in ihrem Mietvertrag vertraglich festlegte, dass der Laden hier den Durchgang ihrer Besucher zu den Ausstellungsräumen gewährleisten muss. Für uns hat das gut zusammengepasst, die nGbK und wir. Aber wenn in einem so edlen Laden die Kunden gerade edle Brillen aufprobieren und dann dauernd die Tür aufgeht und Besucher durchlatschen und fragen, wo die Ausstellung ist, das wäre vielleicht nicht ganz so passend.“ Thorsten Willenbrock, Mitinhaber Kisch & Co.

→ <http://www.taz.de/!5399434>

**Beispiel:** Gewerbehof Oranienstraße 185 (→ Seite 33)

### Eigentümer\_in und Nutzer\_innen vor 1990:

Familie Wal vermietet an einen metallverarbeitenden Betrieb, Druckereien, und Künstler\_innen.

### Eigentümerin und Nutzer\_innen bis 2014:

Die Nicolas Berggruen Holdings GmbH vermietet zu erhöhten Mieten; die Nutzer\_innen müssen ausziehen: Ateliers im Atelierprogramm des Senats (BBK), Atelier Reinhard Stangl, Atelier Daniela von Waberer, u. a.

### Eigentümerin und Nutzer\_innen heute:

Die Nicolas Berggruen Holdings GmbH vermietet an:

DFC Deutsche Fundraising Company GmbH / ThePeopleWhoDo Digitalagentur / Robert Wiesner Requisitionsbau / PURE Online - PR-Agentur / Blogfabrik GmbH & Co. KG - Coworking Space und Agentur / Möbelschlosserei / Trivago GmbH - Hotel / Casper Pauli - Künstler / Wieser & Kamerke - Tischlerei / Rheingau Founders GmbH / gebraucht.de - WebPlattform / Zolar GmbH - Solaranlagen / YouGuys Music / Tangotanzstudio / Crealytics GmbH - Werbeunternehmen / Spacebase - Meetingräume / Store2be - Marketing

## DEUTSCHE WOHNEN SE (BESITZT 13,8 % DES BODENS IN DER O-STRASSE):

**Kurzbeschreibung:** Die Deutsche Wohnen AG wurde 1998 als Tochtergesellschaft der Deutschen Bank in Frankfurt am Main gegründet. Grundstock bildete ein Wohnimmobilienbestand, der 1998 von der Pensionskasse Hoechst und vom Bundesland Rheinland-Pfalz erworben wurde. Seit 1999 ist die Deutsche Wohnen AG (seit Juli 2017 Deutsche Wohnen SE) ein börsennotiertes Unternehmen und hat 2007 die Berliner GEHAG, Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft übernommen sowie 2013 die Berliner GSW, städtische Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin mbH. Das Unternehmen besitzt etwa 163.000 Wohnungen und 2.600 Gewerbeimmobilien. Rund 111.000 Wohnungen befinden sich in Berlin.

→ [https://de.wikipedia.org/wiki/Deutsche\\_Wohnen](https://de.wikipedia.org/wiki/Deutsche_Wohnen)

### Verlauf der Privatisierung:

**1998:** Die Deutsche Wohnen AG wird als Tochtergesellschaft der Deutsche Bank gegründet, um Immobilien, die u. a. aus staatseigenen Beständen erworben wurden, zu bewirtschaften.

**1999:** Die Deutsche Wohnen AG geht an die Börse.

**2006:** Nach Aufhebung des Beherrschungsvertrages mit der Deutsche Bank AG ist die Deutsche Wohnen AG seit dem Juli 2006 eine unabhängige börsennotierte Aktiengesellschaft.

**2007:** Die Deutsche Wohnen AG erwirbt 2007 die GEHAG, Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft. Die 1924 in Berlin gegründete GEHAG gehörte zu den traditionsreichsten Wohnungsgesellschaften Deutschlands und hat unter anderem die Hufeisensiedlung (1925), Onkel Toms Hütte (1932) und die Gropiusstadt (1962-1975) erstellt. 1998 wurde sie teilprivatisiert und 2007 übernahm die Deutsche Wohnen AG die Mehrheit der Anteile.

**2013:** Die Deutsche Wohnen AG übernimmt die GSW Immobilien AG (ehemals größte kommunale Wohnungsgesellschaft Berlins) mit ihren rund 60.000 Wohneinheiten und wird zum größten privaten Wohnungsunternehmen in Berlin und zum zweitgrößten bundesweit.

„Die GSW wurde 1924 als städtische Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin mbH gegründet und setzte in den 1960er- und 1970er-Jahren im Westteil Berlins eine große Zahl an Neubauprojekten um. Nach der Wiedervereinigung erhielt die GSW ihre Bestände im Osten Berlins zurück. 2004 verkauft der rot-rote Berliner Senat unter Wowereit die Bestände an ein internationales Konsortium aus Investment Gesellschaften, das die GSW in GSW Immobilien GmbH umfirmiert. 2010 erfolgt der Formwechsel zur GSW Immobilien AG.“

→ [https://de.wikipedia.org/wiki/GSW\\_Immobilien](https://de.wikipedia.org/wiki/GSW_Immobilien)

„Die Aktionäre der GSW Immobilien AG erhalten 2013 durch die Deutsche Wohnen SE ein Angebot zum Aktientausch im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots. Dieses wurde mehrheitlich angenommen und erreichte eine endgültige Annahmequote von 91,05 %.“

→ <https://www.deutsche-wohnen.com/fileadmin/pdf/ueber-uns/presse/download/Faktenblatt-Historie.pdf> und

[https://www.berlin.de/rbmskz/aktuelles/pressemitteilungen/2004/pressemitteilung\\_48073.php](https://www.berlin.de/rbmskz/aktuelles/pressemitteilungen/2004/pressemitteilung_48073.php)

**2017:** Seit 2017 ist der Firmensitz der Deutsche Wohnen in Berlin (zuvor Frankfurt am Main) und die Rechtsform wurde in eine Europäische Gesellschaft geändert, die Deutsche Wohnen SE.

**2019:** Seit 2018 setzt sich die Berliner Initiative Deutsche Wohnen & Co. Enteignen für eine Kommunalisierung bzw. Rekommunalisierung von Beständen privater Wohnungsgesellschaften, die mehr als 3.000 Wohnungen besitzen, ein. Insbesondere Deutsche Wohnen SE steht in den letzten Jahren in der Kritik, die Wohnungsbestände schlecht zu unterhalten und maximal renditeorientiert zu wirtschaften.

## IMMOBILIEN DER DEUTSCHE WOHNEN SE IN DER ORANIENSTRASSE 110-131, 63-88, 34 UND ADALBERTSTRASSE 95A

**Beispiel:** Stadtteilzentrum Oranienstraße 34.

### Eigentümer\_in und Nutzer\_in ab 1900:

„Bis in die siebziger Jahre nutzte die Firma Leiser das 1883 errichtete Haus als Lager und Fabrikationsstätte. Nach dem Auszug stand das Gebäude jahrelang leer. Das Stammhaus der Schuhfabrik Leiser stand auf der Liste der Abrisshäuser und war in einem entsprechend desolaten baulichen Zustand. Das Haus war über die Jahrzehnte zwar schwer gebeutelt worden, aber in seiner Grundsubstanz nicht zerstört. 1982 kam die endgültige Rettung für das Hinterhaus in der Oranienstraße 34. Der Landeskonservator erklärte es als „Dokument der sogenannten Kreuzberger Mischung für schützenswert.“

→ S.T.E.R.N. Behutsame Stadterneuerung Berlin, Das Nachbarschaftshaus für Interkulturelle Begegnung ORA 34, Archiv des Museums Friedrichshain-Kreuzberg, [https://fhn-museum.de/xmap/media/S7/T1791/U28/text/fhn\\_spk\\_gutber\\_00849\\_72.pdf](https://fhn-museum.de/xmap/media/S7/T1791/U28/text/fhn_spk_gutber_00849_72.pdf)

### Eigentümer\_in und Nutzer\_innen um 1980:

„Nachdem die Beton-Technokraten Anfang der achtziger Jahre in Kreuzberg endgültig ihre Pläne aufgeben mußten, konnte man sich neuen Visionen und Utopien zuwenden. Da das Hinterhaus der Oranienstraße 34 aufgrund der schlechten Erschließung nur bedingt gewerblich zu nutzen war, begannen die Sozialplaner der IBA mit ihren ersten Überlegungen zu einem ‚Türkisch-Deutschen Kulturzentrum‘, was später als ein interkulturelles Zentrum ungesetzt wurde – ORA34.“

→ Quelle siehe oben

### Eigentümerin und Nutzer\_innen heute

Bei der Eigentümerin Deutsche Wohnen SE mieten auf sechs Etagen: ORA 34 e.V. mit Kotti e.V. / Kulturetage Mosaik / Polnischer Sozialrat e. V. / Migrationsrat Berlin-Brandenburg e. V. / Verband bi-nationaler Familien und Partnerschaften iaf e. V. (Regionalstelle) / u. v. m.

„An Leiser erinnert heute nur noch ein auf die Wand gemalter Damenschuh in einer Ecke des Lokals. Aber der heutige türkische Besitzer Kaan (30) hält das Erbe in Ehren. ‚Der Laden gehört Deinen Eltern. Ich bin nur ein Passagier hier, Deine Eltern haben einen wunderbaren Ort geschaffen‘, sagt Kaan zu Amos Brandstatter [...]“

→ [https://www.welt.de/print/welt\\_kompakt/print\\_lifestyle/article109856647/Leiser-Schuh-Ein-Startup-von-1891-aus-der-Oranienstrasse-34.html](https://www.welt.de/print/welt_kompakt/print_lifestyle/article109856647/Leiser-Schuh-Ein-Startup-von-1891-aus-der-Oranienstrasse-34.html)

Eigentum & Alltag erscheint als Teil des nGbK-Rechercheprojekts

Im Dissens? – Nachbarschaft, Gentrifizierung und künstlerisches Engagement in der Oranienstraße

Januar – Dezember 2019

Arbeitsgruppe: Stefan Endewardt, Joerg Franzbecker, Anna Heilgemeir, Naomi Hennig,

Ulrike Jordan, Dagmar Pelger

in Zusammenarbeit mit: Nija-Maria Linke, Franziska Bittner, Ruschka Steininger, Andrea Bellu

#### nGbK

Präsidium: Ingo Arend, Kathrin Busch, Çağla İlk

Geschäftsführung: Lilian Engelmann

Buchhaltung: Nazan Albay, Vivien Witte

Büro: Katja Rein

Presse und Kommunikation: Benita Piechaczek

Veranstaltungen und Verlag: Wibke Behrens

Volontariat: Carolin Schulz

Mitarbeit: Hartmut Schulenburg

Herausgeberin: nGbK

Korrektorat: Elisa Barth

Gestaltung: Kornelia Kugler

Druck: A. Beig Druckerei und Verlag GmbH & Co. KG, Pinneberg

Auflage: 5.000

Verlag & Vertrieb: nGbK

ISBN: 978-3-938515-79-2

Berlin 2019

Dieses Werk ist unter einer Creative Commons Lizenz vom Typ **Namensnennung – nicht-kommerziell – digitale Weitergabe unter gleichen Bedingungen 3.0 Deutschland** zugänglich.



neue Gesellschaft für bildende Kunst e.V.

Oranienstr. 25

10999 Berlin

Tel: +49 30 61 65 13-0

Fax: +49 30 61 65 13-77

ngbk@ngbk.de, www.ngbk.de

Die nGbK dankt der Senatsverwaltung für Kultur und Europa für die Förderung und der LOTTO-Stiftung Berlin für die Finanzierung.

**ngbk**



# Impressum



#### Bildnachweise:

Kunstblock and beyond: Seite 3

Pantea Lachin und Daniele Tognozzi / Kunstblock and beyond: Seite 4, 5

Arbeitsgemeinschaft Ökologischer Stadtumbau, Dr. Ekhart Hahn: Seite 8

Larissa Fassler: Seite 26, 27

Bilgisaray: Seite 28, 29

metroZones: Seite 30

Nihad Nino Pušija: Seite 2, 7, 10, 24, 25, 29, 34, 35, 43, 44

Wenn nicht anders vermerkt, sind die Bilder von der AG Im Dissens?.

## RETTUNGSINSELN UND DEREN ERHALT

Ende der 1970er Jahre war das Gesicht der Gebäude in der Oranienstraße von Zerfall und Leerstand geprägt. Das Gebiet war 1963 zum Sanierungsgebiet erklärt worden; die Häuser wurden von städtischen Trägern aufgekauft und auf Abriss bewirtschaftet, um – in Erwartung einer Wiedervereinigung – ein Autobahnkreuz am Oranienplatz zu bauen. Die eingesessene Bevölkerung wurde in Neubauviertel, wie die Gropiusstadt, umgesiedelt. In die heruntergekommenen Gebäude zogen vorwiegend Menschen mit Migrationserfahrung und junge Leute vorwiegend aus Westdeutschland ein und erhielten einen befristeten Mietvertrag: „längstens bis zum Abriß“. Die Wohnungsnot war groß, dennoch standen straßenzugweise Häuser leer. Ab den 1980er Jahren wurden auch vermehrt leerstehende Häuser besetzt.

Die Fabrik Mariannenstraße 48 wurde von Mieterladenaktivist\_innen besetzt und im Umkreis des Heinrichplatzes hingen bald viele Transparente an den Häusern, welche die Besetzungen nach außen hin demonstrieren. „Lieber instandbesetzen, als kaputtbesitzen“ lautete zum Beispiel eine der Losungen auf den Bannern. In und um die Oranienstraße organisierten sich Selbsthilfeprojekte in Hausvereinen oder als GbRs. Die Häuser waren für kleines Geld zu haben, weil das Kreuzberg der 1980er Jahre als nicht besonders attraktiv, arm und am ‚Ende der Welt‘ galt. Die Instandsetzung der Gebäude wurde mit dem Programm für Selbsthelfer\_innen und dem Programm zur Mietermodernisierung vom Senat unterstützt. Zusätzlich organisierten sich zwei Genossenschaften, die Schokofabrik eG und die Luisenstadt eG, um die Gebäude in Gemeinschaftseigentum zu übertragen.

Der Kampf um eine Gesamtlösung für alle besetzten Häuser zog sich bis 1984 hin. Die städtischen Träger, wie Berliner Wohnbaugesellschaft (BeWoGe), Gewerbesiedlungsgesellschaft (GSG), Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft (GSW) und auch die STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (früher Netzbau GmbH) waren angewiesen, nach der Sanierung, die Häuser zu verkaufen. Einige hatten die Möglichkeit, ihre Selbsthelfer\_innenhäuser in Erbbaurecht zu erhalten. Ein Erbbaurecht bedeutet, dass Grund und Boden weiter dem Land Berlin gehören und über einen Erbpachtzins das Haus für 99 Jahre übernommen werden kann. Den Selbsthelfer\_innen der 1980er Jahre war am Eigentum von Grund und Boden nichts gelegen. Es ging eher um die selbstbestimmte Nutzung der Häuser.

1986 wurde die Luisenstadt eG gegründet, welche ex-besetzte Häuser rund um den Heinrichplatz übernommen hatte. Von den 20 Häusern der Genossenschaft sind 18 deren Eigentum und zwei werden in Erbbaurecht bewirtschaftet. Der Schwerpunkt liegt auf einer bezahlbaren Wohnnutzung und auf Bereitstellung von sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Räumen im Gewerbebestand. Für die Genossenschaft gibt es zwei Beitrittsmodelle. Im selbstverwalteten Modell sind Hausvereine mit Namen wie: I:P:A:D: e. V. (interdisziplinäres Projekt für angewandte Daseinsforschung), Exx e. V., ManCo e. V. (Manteuffelcooperative) oder schlicht: Marianne 48 e. V. organisiert. Die Bewirtschaftung der Häuser inklusive der Vermietung wird von den Hausvereinen mit Ausnahme der Instand-

haltung selbstverwaltet geregelt. Die Einzelmietler werden von Mitarbeiter\_innen der Luisenstadt eG betreut. Freiwerdende Wohnungen werden über die Vermietungsgruppe nach Kriterien vergeben, welche Vorstand und Aufsichtsrat auf den gemeinsamen Sitzungen festlegen. Das Büro der Luisenstadt eG befindet sich heute in der Fabrik Mariannenstraße 48.

Bei Selbsthilfegruppen rund um den Heinrichplatz liegt die Miete zwischen 2,80–3,50 €/qm nettokalt. Die Kreditaufnahme für den Kauf der Häuser liegt mehr als 30 Jahre zurück. Es war eine Hochzinsphase. Die nun vorgenommene Umschuldung zu Niedrigzinsen schafft Luft für Instandhaltung und andere Notwendigkeiten.

Da die Selbsthelfer\_innen zum Beispiel in die Jahre gekommen sind, werden bei den Hausversammlungen Themen wie altersgerechtes, barriere-sensibles Wohnen, gerne mit Aufzug und Balkonen mit direktem Zugang in die Wohnungen, akuter. Das kostet Geld und will gut überlegt sein.

Betrachten wir heute die Gewerbeansiedlung rund um den Heinrichplatz, ist auffällig, dass Gewerbe mit langfristigen Nutzungsverträgen wie Core Tex, Saloon Boots, Türkisch-Airlines Consult Reisen, Rote Lippen, Der Goldene Hahn, der Bioladen Kraut und Rüben, das Frauencafé OYA sowie Kitas, wie der VAK e. V. und andere, die aus den Selbsthilfeprojekten der 1970-1980 er Jahren hervorgegangen sind und über die günstigen Nutzungsbedingungen verfügen, erhalten werden konnten. Die Gewerbemiethöhen liegen je nach Lage und Art der Nutzung zwischen 5,50–13 €/qm nettokalt. Hier sind nachbarschaftliche (Frei-)Räume, die ein kleines bisschen von dem in die Zukunft tragen, was Kreuzberg einmal ausgemacht hat.

Die Kapitalisierung und Verdrängung der Oranienstraße zeigt sich augenfällig durch wegklappbare oder vollverglaste Zonen mit direktem Zugang vom Gehweg. Fressmeilen haben sich etabliert. Wobei diejenigen, die in Ketten organisiert sind wie Qué Pasa, Amrit und Hasir die längste Verweildauer in der Straße aufweisen. Diese Ketten sind auch in Mitte, Prenzlauer Berg und anderen touristisch geprägten Stadtteilen zu finden. Die teuerste Gewerbemiete der Restaurants und Imbisse am Heinrichplatz liegt bei 70 €/qm nettokalt. Sogenannte Spätis und Trinkhallen schießen in der Oranienstraße wie Pilze aus dem Boden, immer weniger zur Freude der dort lebenden Nachbarschaft.

Nach dem Verkauf der städtischen Wohnungsbaugesellschaften kamen Eigentümer\_innen wie die Berggruen Holdings und Deutsche Wohnen in der Oranienstraße zum Zuge. Diese bedrohen insbesondere die alteingesessenen Gewerbemietler\_innen mit überzogenen Mietforderungen und sehr kurzen Kündigungsfristen.

Heute sitzen die ehemaligen Selbsthilfeprojekte wie Rettungsinself in einer zunehmend gentrifizierten und finanzierten Oranienstraße. In und um die Häuser der Selbsthilfeprojekte gibt es immer mal wieder interne Konflikte, doch es gibt keine Angst vor einer Verdrängung. Und das ist auch gut so.

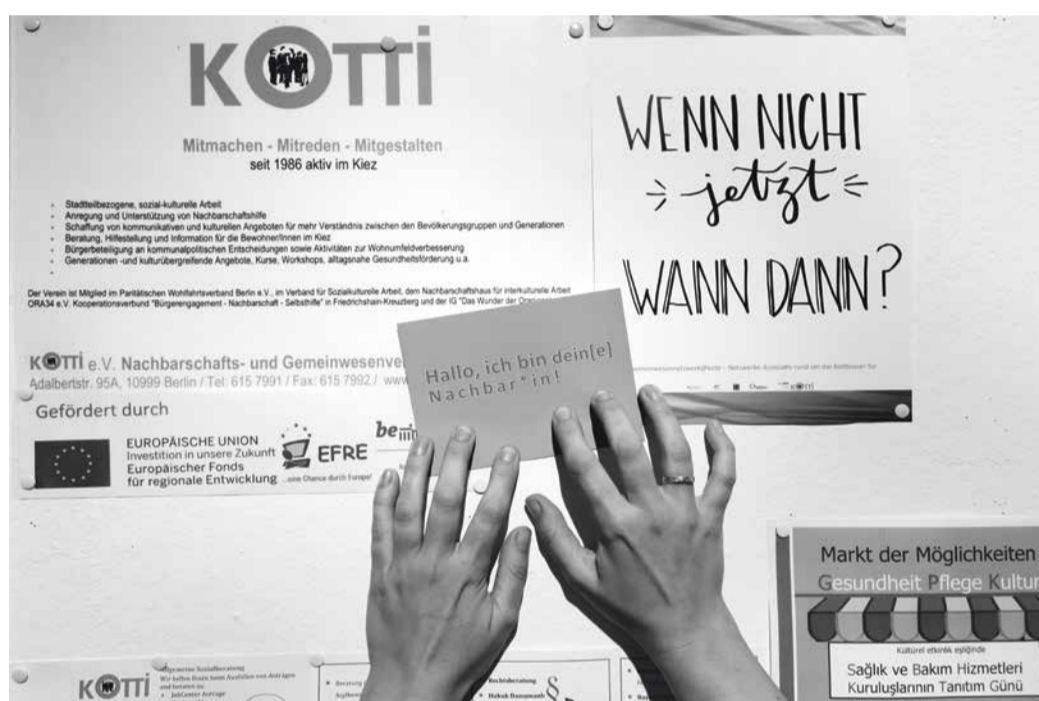
ah mit Gertrud Trisolini,

Gründungsmitglied Nummer 7 von 34 Gründungsmitgliedern der Luisenstadt eG

M46

# FORDERUNGEN ZUM SCHUTZ VON GEWERBEMIETER\_INNEN: OraNostra

OraNostra ist ein Bündnis aus Kleingewerbetreibenden, Handwerksbetrieben, Sozial-, Gesundheits- und Kultureinrichtungen im Oranienstraßenkiez. Wir haben im Gespräch mit Gewerbetreibenden und stadtpolitisch Aktiven einen Forderungskatalog zum Schutz von Gewerbemietern\_innen entworfen. Uns ist klar, dass nicht alles genau so umgesetzt werden kann. Wir wünschen uns aber, dass sich darüber eine breitere Diskussion entfaltet und entsprechend der rechtlichen Grundlagen, die bereits vorhanden sind oder geschaffen werden können, geeignete Maßnahmen zum Erhalt der bisherigen Gewerbaummieter\_innen und der bevölkerungsorientierten Stadtplanung in die Wege geleitet werden. Sicher wird es auch Kritik geben, der wir uns gerne stellen.



→ Angleichung des Gewerbemietrechts an das des Wohnrechts mit Verankerung im BGB, so dass Gewerbemietern\_innen die gleichen Rechte und Pflichten haben wie Wohnmieter\_innen, insbesondere einen dauerhaften Mietvertrag und festgelegte Kündigungsfristen von Gewerbemietverträgen jeweils mit dreimonatiger Kündigungsfrist zum Quartalsende.  
→ Kündigungen der Vermieter\_innen sind nur dann möglich, wenn sich Mieter\_innen nicht

an die Vereinbarungen im Mietvertrag halten oder das Gebäude durch Sanierungen nicht mehr bewohnbar ist.

→ Im letzteren Fall ist seitens der Vermieter\_innen ein gleichwertiger Ersatzstandort im Einzugsgebiet zu schaffen und die Kosten für den Umzug sowie eventuelle Investitionen zu tragen, Schönheitsreparaturen sollen wie im Mietwohnrecht gehandhabt werden.

→ Mietpreisdeckelung wie im Bereich Wohnen: **Mieten werden auf dem jetzigen Niveau für fünf Jahre eingefroren.** Beginn Januar 2020. Das gilt auch bei Neuvermietungen.

→ Neubaumieten werden von der Mietendeckelung nicht ausgeschlossen.

→ Bei Neubauten müssen mindestens 20 % der Flächen als Gewerbeflächen ausgewiesen sein, die nur dann unterschritten oder ausgesetzt werden können, wenn es sich um ein reines Wohnhaus handelt oder der Investor sich dazu verpflichtet, Ersatzstandorte innerhalb seines Immobilienbesitzes zu schaffen.

→ Bei Leerstand kann die nicht eingenommene Miete zukünftig nicht mehr als drei Monate als Verlustabschreibung von der Steuer abgesetzt werden.

→ Ausnahmen gibt es nur im Fall von Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen, die vorher dem Bauamt eingereicht werden und von diesem genehmigt wurden. Berechnungsgrundlage ist die Miete der Vormieter\_innen.

→ Bei unbegründeter Überschreitung der vereinbarten Frist zahlen die Vermieter\_innen die bisherige Kaltmiete an das Finanzamt.

→ Der Milieuschutz wird erweitert und auf Flächen und Immobilien in Gewerbe- und Mischnutzungsgebieten ausgedehnt.

→ Die Bezirksämter können zunächst zeitlich und räumlich begrenzte Schutzzonen für mindestens fünf Jahre mit Verlängerungsoptionen einrichten, in denen die Versorgungssituation der Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, der gesundheitlichen Versorgung, der sozialen Einrichtungen und der kulturellen /

künstlerischen Arbeit ermittelt, geschützt und entwickelt werden.

→ Der Index für die Entwicklungskriterien wird zusammen mit den entsprechenden Ämtern des Bezirksamtes, den Beschäftigten im entsprechenden Gebiet und der Wohnbevölkerung gleichberechtigt ermittelt.

→ Die Bezirke schaffen ein Gewerbeamt, das bei Neubauten und beim Verkauf von Häusern Belegungsrechte für Sozial-, Gesundheits- und Kultureinrichtungen über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren erwirbt.

→ Diese Räume bleiben im Besitz der Eigentümer\_innen, werden aber von den Bezirksämtern zu günstigeren Preisen an diejenigen Gewerbemietern\_innen vermittelt, die nach einem Entwicklungsplan den Förderkriterien entsprechen.

→ Die Abwendungserklärung und das Vorkaufsrecht der Bezirke bleibt durch diese Belegungsrechte unberührt.

→ Langfristig werden vom Land Berlin, gemeinsam mit den Bezirken, den Mietervereinen und einem Bündnis für Kleingewerbetreibende, klein- und mittelständigen Dienst- und Handwerksbetrieben, gesundheitlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen regionale Mietpreisspiegel entwickelt, die jeweils für vier Jahre gelten und sich maßgeblich an der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung ausrichten.

→ Diese Mietpreisspiegel sehen sowohl Mietpreissteigerungen innerhalb der festgelegten Zeitspanne in Höhe des Inflationsindex vor, als auch Minderungen der Mieten, wenn diese sich aus der Wirtschaftssituation der entsprechenden Mietergruppen herleiten.

→ Bei Mietpreissteigerungen gilt eine Kappungsgrenze von maximal 8 % für den Zeitraum von vier Jahren.

## PRIVATISIERUNG UND AUFWERTUNG:

06

Die Häuser in der Oranienstraße 6, 10-11 und 24 sind typische Kreuzberger Gewerbehöfe, von denen es viele in der Luisenstadt und Umgebung gibt. Die drei genannten gehören zum Bestand der GSG. Das Land Berlin hatte die ehemals kommunale Gewerbesiedlungsgesellschaft mit samt ihren heute 48 Gewerbehöfen und -zentren 2007 privatisiert, neue Eigentümerin wurde die ORCO Property Group S.A. (später dann GSG GROUP) zusammen mit dem Morgan Stanley Real Estate Fund (MSREF). Der Verkaufserlös von etwa 302 Millionen € sollte dafür genutzt werden, die maroden Finanzen des Landes zu sanieren.

Ursprünglich war die GSG 1965 vom Berliner Senat zusammen mit der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer gegründet worden, um Gewerbeflächen für kleine und mittlere Betriebe zu günstigen Konditionen anbieten zu können. Dies wurde über öffentliche Fördermittel ermöglicht. Aus diesem Grund blieben auch nach der Privatisierung 2007 noch für einige Jahre die alten Mietpreisbindungen und Mietverhältnisse in Kraft. Nachdem diese jedoch gegen 2011 ausliefen, änderten sich die Verhältnisse. 2014 wurde die GSG von der CPI Property Group übernommen, einem Immobilienunternehmen, das vor allem in Tschechien, Zentral-Osteuropa und Berlin aktiv ist. Spätestens ab diesem Zeitpunkt wurde es für die Mieter\_innen der GSG unangenehm.

Laut einer Information auf der GSG Website aus dem Jahr 2016 betragen durchschnittliche Nettokaltmieten in den GSG-Standorten in Berlin-Kreuzberg bei Neuvermietungen ca. 9,90 €/qm. In Wirklichkeit wird im Oranienstraßen-Kiez jedoch zum Teil mehr als das doppelte und dreifache dessen verlangt, insbesondere für die attraktiven Ladenflächen zur Straßenseite. Unter den immer mehr werdenden Gastronomiebetrieben in diesem nahe am Görlitzer Bahnhof gelegenen Teil der Straße sind fast alle Neueinzügler, so auch das Goldies in der O6 (Werbung: „Frittiere nicht dein Leben. Frittiere deinen Traum.“). Die sympathischen Frittenladen-Betreiber mit Kiez-Verwurzelung sehen aller-

dings kein Problem in der Miete. Stimme das Ladenkonzept, stimmten auch die Einnahmen und man könne auch hohe Mieten aufbringen. Das hätte auch die GSG so gesehen, die sie aus zahlreichen Mitbewerber\_innen um die Ladenfläche ausgewählt hat. Der boomende Tourismus, die vielen neuen Firmen in der Straße sind für die Gastronomen lukrativ. Aber auch viele Nachbar\_innen würden vorbeikommen, sagen sie.

Von den etwa 15 Mietparteien in der O6 sind sieben Digitalunternehmen, fünf gehören dem Medien- und Musikbereich an. Einen Hinweis auf die Miethöhe gibt eine aktuelle Anzeige auf der Webseite der GSG, in der eine Bürofläche im Hinterhof der O6 für 22,50 €/qm nettokalt angeboten wird. Mehr als hundert Prozent Mietsteigerung seit 2016?

In ihren öffentlichen Darstellungen hält die GSG noch immer das Image einer gemeinnützigen und wohlwollenden Einrichtung aufrecht, während ihre Preispolitik die anderer (ebenfalls nicht unbedingt beliebter) Immobilienunternehmen in der Umgebung noch toppt. Lange ansässige Handwerksbetriebe, die bei der GSG mieten, geraten zunehmend unter Druck, etliche sind bereits verdrängt worden. Welche Wertsteigerungen, Mieterhöhungen und Gewinnmaximierungen es tatsächlich innerhalb der GSG-Höfe gab, lässt sich schwer überblicken, doch einige Fälle, über die die Presse berichtete, lassen nichts Gutes ahnen. So sollen sich im Kreuzberger Aqua Carrée, das seit 2014 im GSG Bestand ist, die Mieten verdoppelt bis vervierfacht haben. Schlechte Aussichten für die ansässigen GSG Mieter\_innen und Zeit für eine öffentliche Debatte über ein neues Gewerbemietrecht, das vor allem kleine, inhaber\_innengeführte Betriebe und solche mit geringeren Gewinnmargen vor überzogenen Mietforderungen schützt.