

Finansen vädrar vinster i Berlin

[nggallery id=123]

Slitna hyresrätter, småbutiker och ödetomter ger plats åt den moderna storstadens investerare och kapitalstarka bostadsrättsinnehavare.

Text: Valle Wigers | Bild: Valle Wigers, Peter Pousard och Ralf Hanke | [Prenumerera](#) | Artikel i [SocialPolitik nr 1 2011](#)

När muren föll sköljde euforin in över Berlin som efterlängtd champagne. Tjugo år senare har baksmällan sakta lagt sig och framtidens utmaningar står för dörren.

Då var vartenda övermålat skotthål en välsignelse och de allra flesta såg fördelen med att toaletten fanns i lägenheten och inte på gården. Att elda med koksbrickor kan vara charmigt på ett arbetarromantiskt vis i ungefär en vecka – jag glömmer inte Oderbergerstrasse, fem trappor upp och ner med tunga koksbrickor och sen ner igen med den glödheta askan, ständigt rädd att bränna ner hela innergården – så när elementen kopplades till fjärrvärmen var det ingen som sörjde. Upprustningen av det forna Östberlin var som en skinande sol utan fläckar och hade någon kommit dragandes med begreppet gentrifiering då hade hon betraktats som en reaktionär glädjeförstörare och utvecklingsfiende.

Gentrifiering är enligt Nationalencyklopedin "en social förändringsprocess som består i att individer med hög socioekonomisk status flyttar till stadsdelar som traditionellt har dominerats av individer ur lägre sociala klasser eller från etniska minoriteter. Förändringarna leder ofta till att bostadspriserna ökar, vilket tränger ut låginkomsttagare från området".

Utvecklingen i Berlin är ett skolexempel och först under de senaste åren har röster höjts som ifrågasätter utvecklingen och problematiserar den sociala "uppgraderingen". I stadsdelarna Prenzlauer Berg och Mitte – där det enligt guideböcker är underbart att strosa mellan "charmiga inredningsbutiker och coola märkesaffärer" – har en omfattande gentrifiering ägt rum. En undersökning visar att bara 18 procent av dem som bodde i det hiskeligt populära området runt Kollwitzplatz 1993 bor kvar idag. Trots att 80 procent uttryckte en önskan om att kunna stanna.

Det som hände i Docklands i London och Brooklyn i New York för många år sedan – och i högre eller lägre grad i de flesta större städer i världen – sker nu alltså även i Berlin. Eftersom kampen om bevarandet av de centrala stadsdelarna i det forna Östberlin får betraktas som förlorad gäller det nu att skydda andra delar av staden som hotas av en liknande utveckling.

Teoretiskt sett råder avtalsfrihet om hyrorna i Tyskland, vilket betyder att hyresvärdarna sätter hyror de anser lämpliga. Enligt Berlins "hyresspegel" där faktorer som läge, omgivning, buller, standard, balkong, hiss och så vidare avgör hur lägenheten klassificeras ligger snittet per kvadratmeter på ungefär tre euro i de billigare stadsdelarna. I de dyrare ligger priset i snitt strax under åtta euro per kvadratmeter. För min lägenhet på 45 kvadrat i östra Kreuzberg betalar jag ungefär 2500 svenska kronor, exklusive värmekostnader, som i Tyskland alltid räknas separat.

Under 1970- och 80-talet moderniserades många lägenheter i Berlin. Då satsade staden stora resurser på att inte tvinga bort boende med lägre inkomster. När Berlin på 90-talet sålde ut de allmännyttiga bostadsföretagens lägenhetsbestånd, gick enligt uppgifter 90 procent av lägenheterna till privata investerare. Sedan 2001 finns inte längre något socialt bostadsprogram. 2004 avskaffades det av staten föreskrivna hyrestaket, vilket betydde att alla renoverings- och

moderniseringskostnader kunde läggas på hyresgästerna. Ingeborg Junge-Reyer, socialdemokratisk senator med ansvar för stadsutveckling, ser ingen anledning att göra någonting radikalt med hyrorna i Berlin. Enligt henne står fler än 100 000 lägenheter tomma. Den skuldsatta staden behöver dessutom få in pengar och då är en försäljning av fastigheter en väg.

Problemet är att hyrorna stiger snabbt i områden som tidigare varit relativt förskonade från hyreshöjningar. I den pågående debatten har stadsdelen Kreuzberg hamnat i blickfånget, eftersom så mycket plötsligt händer just här, där man till för bara några år sedan levde ett tillbakadraget liv i skuggan av de mer blomstrande öststadsdelarna.

Sociologen Sigmar Gude tror dock, i en intervju i dagstidningen TAZ, att motståndet mot gentrifieringen är alldeles för starkt i Kreuzberg. Till Kreuzberg flyttar enligt Gude människor som tycker om den multikulturella mixen och han tillägger att han inte skulle "parkera en dyr bil på Wrangelstrasse" i Kreuzberg eftersom han då inte "skulle kunna sova lugnt." (Rädslan är högst befogad, 240 bilar sattes i brand i Berlin förra året.) Fram till 2020 ser Gude inga större förändringar utan Kreuzberg kommer enligt hans analys att fortsatt främst befolkas av invandrare och fattiga.

Kreuzbergarna är inte av samma uppfattning: Stadsdelen som traditionellt domineras av alternativa, husockupanter, vänsteraktivister, konstnärer och turkar, har alltid haft "kulturell cred", men hittills har investerare lyst med sin frånvaro.

Nu händer dock någonting; kebabförsäljarna har – alla massiva protester i området till trots – fått konkurrens av stadsdelens allra första McDonalds, medieföretag vill erövra flodbanken mot Spree och unga tyskar ratar stadsdelar som Mitte och Prenzlauer Berg för det mer genuina Kreuzberg. De sociala problemen skjuts successivt längre österut och även om Kreuzbergarna likt den nyinflyttade småbarnsmamman i en tidningsintervju inte vill se "knarkare skjuta heroin på

lekplatsen" så ser de en stadsdel i förändring.

Den klassiska gentrifieringspendeln har kickat in: Pionjärerna drogs till Kreuzberg på grund av de låga hyrorna och satte sin prägel på stadsdelen. Nu kommer de unga förvärvsarbetande som finner Kreuzberg attraktivt just eftersom den tidigare generationen möjliggjort nya kulturella värden som gallerier, kaféer etc. Parallellt med detta ser investerare potentialen till konsumtion hos de nya invånarna och säkrar fastigheter – lägenheter och lokaler lyxrenoveras och hyrorna stiger till nivåer som gör att ursprungsbefolkningen trängs undan. De har inte längre råd att bo kvar. Hyrorna har enligt social- och stadsforskningsinstitutet Topos stigit med 20 procent sedan 2005.

Så länge muren stod stadigt var Västberlin en demilitariserad zon dit värnpliktsvägrare och rebeller sökte sin tillflykt. Till skaran sällade sig sedan turkiska gästarbetare, som inte hade mycket annat att välja på. Hyrorna var låga, standarden likaså, men till skillnad från segregerade svenska storstäder bodde de drygt 50 000 turkarna mitt i staden när den delade staden blev en. Undantagsstadsdelen blev plötsligt attraktiv även för dem som aldrig tidigare satt sin fot där. Turkarna utgör även idag en dryg tredjedel av Kreuzbergs befolkning på sammanlagt 160 000.

Men till och med backpackarnas bibel Lonely Planet tar upp Kreuzberg i förändringens tidevarv och skriver att "någonting händer" nere vid vattnet, vid floden Spree som rinner 46 kilometer genom Berlin. Fram till för några år sedan låg de övergivna industritomterna längs flodbankerna orörda i sitt stilla förfall. Då tågade medieföretagen in, vilket lett till en minst sagt infekterad debatt. De nära fyra kilometer av floden som tidigare utgjorde gränsområdet mellan Kreuzberg i väst och Friedrichshain i öst har blivit den främsta arenan för kampen om Berlins framtid.

I ena ringhörnan står kulturinstitutioner, klubbar och barer – bland dem välkända Bar 25 och Maria, vars ägare bara har

kontrakt som tillåter temporärt nyttjande av lokalerna. I den andra medieföretagen som med kraftiga statliga subventioner privatiserat flodbanken som tidigare var tillgänglig för alla. MTV, Universal, arenan O2 World och många andra medieföretag är redan på plats men fler är på intåg. Den kulturella mångfalden tvingas ge vika för privata ekonomiska intressen, menar kritikerna. Medborgar-initiativet Sänk Mediaspree uppmanar alla att äntra företagen vid floden. Kreuzberg är täckt av planscher som manar till kamp mot kapitalismens krafter. I ryggen har initiativet en folkomröstning som vill förhindra vidare exploatering, den är dock inte bindande. Konflikten blir en svår nöt för politikerna att knäcka och kommer att spela en viktig roll när Berlin går till delstatsval nästa år.

När vi vid senaste Berlinbesöket handlar möbler i Kreuzberg berättar en turkisk kvinna som dricker kaffe med affärsinnehavaren att hon är orolig för att hennes landsmän – de enda som bodde i området när ingen annan ville det – snart inte kommer att ha råd att bo kvar. De sociala och ekonomiska problemen är enorma i Kreuzberg, förklarar hon, men samtidigt måste utvecklingen hejdas för annars finns det Kreuzberg hon känner och älskar inte längre kvar. Hon nämner alla inflyttade som driver upp hyrorna. Hon berättar om kokaintaxin som kryssar genom Kreuzberg om nätterna. Hon känner pojkarna och berättar att de förläget tittar ner i marken när hon möter dem på gatan. I Görlitzer Park runt hörnet har de sina gömmor, förklarar hon. De har aldrig någonting på sig vilket gör polisens insatser till ett sisyfosarbete.

Hon fortsätter berätta att hyrorna i hörnhuset vid Cuvrystrasse/Wrangelstrasse kommer att stiga med 50 procent efter renoveringen. Fastighetshajarna ville bygga ett stort köpcentrum på 10 000 kvadratmeter i hjärtat av området vilket hade inneburit slutet för många av småaffärerna. Det var finanskrisen, inte stadsplanerarna, som kom emellan. Enligt ryktena planerar dock ett stort dansk fastighetsföretag att

köpa upp en massa hus vid Paul-Lincke Ufer. Kvadratmeterpriserna går upp, säger hon och skakar på huvudet. Utvecklingen har nu nått hit. Till kvarteret Wrangelkiez i östra Kreuzberg, det tidigare randområdet närmast muren. Där bor ungefär 12 000 personer, varav 30,5 procent är arbetslösa och 65 procent har utländsk bakgrund. Och där utlänningarna till skillnad från Östberlin inte främst kommer från Sverige, Danmark eller USA utan från Mellanöstern.

Vi känner oss som gentrifieringshungriga yuppisar, trots att vi bara har köpt två stolar och en lampa och inte har någon Mercedes parkerad utanför.

Men det är ändå så att bostadsdebatten i Berlin fortfarande handlar om solidaritet med människor som faktiskt inte har råd att bo kvar där de en gång växte upp, till skillnad från Stockholm, där debatten mera domineras av tal om fastighetsbubblor och ränteavdrag. I Berlin diskuteras faktiskt hur man bäst ser till att säkra tillgången till vettiga hyresrätter för så många som möjligt. Så ser exempelvis kollektivet Hedonistiska Internationalen som sin huvuduppgift att stoppa ockerhyror, vilket i Berlin innebär från ungefär 90 svenska kronor och uppåt per kvadratmeter och månad. Vid så kallade "visningsrallyn" dyker de upp som potentiella kunder, men istället för att anmäla sitt intresse för lägenheten tar de av sig nakna och dansar och hänger uppblåsbara ormar runt mäklarens hals och blåser såpbubblor.

vallewigers@yahoo.com

Valle Wigers bor i Stockholm och ibland på Wrangelstrasse i Kreuzberg, där han delar en lägenhet med tre andra Stockholmsbaserade vänner.

Peter Pousard är fotograf och trummis i bandet Zombiekrig.

Läs vidare

Berlin – stadsdel för stadsdel, Valle Wigers, Carlsson Bokförlag 2010.

Nakna protester mot upptrissade hyror vid lägenhetsvisningar:

<http://wohnungsbesichtigungsrallye.blogspot.de>