

Wem gehört Moabit – Ergebnisveranstaltung 17. Mai 2011

Moderation: Stefanie Schulz
ca. 60-80 Teilnehmer

Präsentation der Ergebnisse der Initiative

Beiträge zu den Ergebnissen, Gentrifizierung und Mieten

Carl-Georg Schulz, Initiative Wem gehört Moabit?

Präsentation anhand des Flyers der Initiative, in dem die Ergebnisse dargestellt sind

Verständnisfragen: Was sind Eigentümergemeinschaften, was Investmentfonds
Datenschutz, Kein Pranger zu Eigentümern

Andrej Holm, Sozialwissenschaftler HU Berlin

Begriff Gentrifizierung: In zahlreichen Diskussionen wird der Begriff verkehrt nicht richtig benutzt und als Gentrifizierung bezeichnet, wenn neues Leben in ein Stadtviertel kommt, wenn das Wohnviertel attraktiver wird, das Wohnviertel gestaltet wird und dadurch Mieten steigen. Der Sachverhalt, dass neue Formen des Lebens attraktiv geworden sind, ist aber keine Gentrifizierung. Denn Gentrifizierung bezeichnet die Verdrängung von einkommensschwachen Haushalten aus vermögenswirtschaftlichen Inwertsetzungsinteressen. Neue Galerien, Läden und ein neues Image eines Stadtviertels sind aber nicht die zentralen Kennzeichen dieser vermögenswirtschaftlichen Prozesse. Natürlich gibt es auch Erscheinungen, in denen diese scheinbaren Zuordnungen zueinander passen wie im Beispiel von „Kreuzkölln“. In Moabit aber findet auch heute schon ein Gentrifizierungsprozess durch ansteigende Mieten statt ohne dass die kolportierten Symbole gleichzeitig festzustellen sind. Aufwertung und Verdrängung aufgrund Inwertsetzung können in verschiedensten Formen auftreten.

Andrej Holm begrüßt die Erhebung der Eigentümerstruktur durch die Initiative, weil die Analyse der Eigentümerstruktur aufzeigen kann, ob vermögenswirtschaftliche Inwertsetzungsprozesse eine Rolle spielen. Es ist zu betrachten, ob unterschiedliche Eigentümertypen unterschiedliche Strategien verfolgen, was sie mit ihren Grundstücken wirtschaftlich verfolgen. Die Befragung gibt über die einzelnen Strategien der Gruppe der Großeigentümer und Investoren allerdings keine Auskunft. Sie sagt nicht, welcher Anteil auf rein spekulative Fonds entfällt oder wieviele der Großeigentümer frühere Wohnungsbaugesellschaften sind, die mit dem Übergang zu Fonds ihren Service abgebaut haben und nur noch über Callcenter im Ausland zu erreichen sind.

Was aus der Studie zu erkennen ist, ist die Verlagerung vom traditionell orientierten Eigentümer zum kapitalorientierten Eigentümertypus. Der traditionelle Eigentümer, ob Einzeleigentümer oder Wohnungsbaugesellschaft, hatte ein Bauprojekt vor und hat dafür bei Banken Kredite aufgenommen, um das Bauvorhaben umzusetzen. Er hat langfristig kalkuliert, um seinen Erlös zu erzielen. Fonds als Eigentümer haben eine gänzlich andere Denkweise, denn dort ist das vorhandene Kapital der Ausgangspunkt, die Strategien verfolgen die Anlage des vorhandenen Kapitals.

Auf Grundlage einer solchen Karte, wie sie die Initiative vorgelegt hat, und einer vertiefenden Analyse der Strategien der jeweiligen Eigentümertypen besteht eine Chance, Möglichkeiten zu entwickeln sich gegen mögliche Mietsteigerungen zu wehren. Den Grund für den hohen Anteil der Investmentfonds/Großeigentümer sieht Andrej Holm als Folge der Privatisierungs-

politik in den vergangenen acht Jahren in Berlin. Aus der Karte der Initiative ist zu erkennen, dass außer Knast und ehemaligen Krankenhaus kaum noch öffentliche Gebäude im Eigentum des Landes Berlin sind. Es gibt verschiedene Fragen zu den unterschiedlichen Eigentümertypen zu diskutieren: stimmt es, dass Genossenschaften immer Mieter- und Bewohnerfreundlich sind, will man diese fördern oder haben auch diese so hohe Mieten, dass man sich diese gar nicht mehr leisten kann.

Andrej Holm hat im Vorfeld zur Veranstaltung aus den Internetangeboten im Internetportal „ImmobilienScout“ für Ein- und Zweiraumwohnungen (also für Ein-Personen-Haushalte) recherchiert, wieviele davon bis zur maximal zulässigen Miethöhe, die das Jobcenter für Hartz-IV Empfänger übernimmt, angeboten werden. Berlinweit lagen 18 % der 3600 angezeigten Wohnungen unter diesem Satz. Die Abfrage begrenzt auf den Raum „Tiergarten“ (Altbezirk) ergab, dass dabei von den 170 ausgewiesenen Wohnungen 36 Wohnungen, also 21 % unterhalb der maximal zulässigen Miethöhe des Amtes lagen. Damit liegt der Anteil etwa auf dem mittleren Berliner Niveau. Daraus wird offenbar, dass es in Moabit mittlerweile nicht mehr leichter für Hartz-IV Bezieher ist, eine Wohnung zu finden, als im Berliner Mittel. Moabit ist also nicht mehr ein potentieller Ausweichort für Hartz-IV Bezieher.

Sigmar Gude, Mitinhaber Topos, Stadtforschung

Sigmar Gude hatte mit seiner Firma in den vergangenen Jahren immer wieder im Auftrag von Bezirken/Senat Studien gemacht, in Moabit einerseits zum Stephankiez, zum anderen zum Huttenkiez und Beusselkiez. Sigmar Gude ist aus den Studien bekannt, dass in Moabit kein Zuzug von einkommensstarken Haushalten festzustellen ist. Das heißt, diejenigen die zuziehen, sind eher noch ärmer als die die da sind. In Moabit ist das Thema großer sozialstruktureller Unterschiede zwischen Reichen und Armen nicht relevant. Die Armen müssen sich untereinander auseinandersetzen, um den Wohnraum, der noch für sie zur Verfügung steht, zu bekommen.

Ein zweiter interessanter Punkt für Sigmar Gude ist ein Vergleich der Miethöhekurve aus der Befragung der Initiative mit der aus der letzten von ihm selbst durchgeführten Untersuchung für den Beusselkiez vor 1,5 Jahren. Die Form des Kurvenverlaufs gleicht einander in den beiden Erhebungen, sie ist nur jetzt um 50-60 Cent in den teureren Bereich verschoben.

Diese Erhöhung ist interessant im Hinblick auf die „Mietbelastung“, die die Miethöhe im Verhältnis zum Haushaltseinkommen ist. Seit den 1990er Jahren weist Berlin eine kontinuierlich steigende Mietbelastung auf. Das bedeutet, dass prozentual immer mehr vom Einkommen für Miete aufgebracht werden muss. Der Versuch, immer mehr für Miete aus den Leuten heraus zu pressen, wird erfolgreich betrieben. Sigmar Gude sieht dieses Verhalten aber nicht beschränkt auf bestimmte Eigentümertypen. Zwar gehe die Initiative von bestimmten Eigentümertypen aus, aber die anderen folgen nach und passen sich dem Wert an. Daher vermutet Sigmar Gude, dass der Trend der Erhöhung der Mietbelastung weiter geht, zudem eine Verknappung von Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt festzustellen ist, Studenten gehen als „sehr bewegliche Masse“ verstärkt in die gerade noch billigen Gebiete, wie z.B. Kreuzberg oder Neukölln, ganz vorneweg liegt das Kottbusser Tor. Auf Nachfrage zum konkreten Wert der Mietbelastung nennt Sigmar Gude die Zahl aus der letzten (im Jahr 2006) Untersuchung, die er dazu gemacht hat. Damals betrug die von ihm ermittelte Mietbelastung in Berlin 29 %.

Nachfragen und Diskussion

Bewohner

Nach Verkauf des Hauses in dem er wohnt von der Wohnungsbaugesellschaft (BeWoGe) an einen „Miethai“ (mit mittlerweile drei Weiterverkäufen an andere „Haie“) haben die Verwaltungen dieser Miethaie permanent fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen vorgelegt. Damit können die Firmen erhebliche Zusatzeinnahmen erzielen, da kaum ein Mieter diese Abrechnungen nachvollziehen kann und gegen diese vorgeht. Er selber war gegen die Erhöhungen vorgegangen und hatte vor Gericht Erfolg gehabt.

Mieterin

Wer verbirgt sich hinter Investmentfonds, wie arbeiten sie? Welche Interessen verfolgen sie auf dem Wohnungsmarkt? Haben solche Investment- und Hedgefonds die Finanzkrise ausgelöst? Wie können wir uns gegen solche Fonds schützen? Andrej Holm erläutert hierzu, dass die Immobilienfonds ähnlich funktionieren wie der Aktienmarkt. Gesucht wird von solchen Fonds nach günstigen Anlagemöglichkeiten für ihr Kapital, dabei werden bei vielen Fonds die Erträge nicht mehr aus der Substanz der Immobilien erwirtschaftet, sondern sie suchen nach den weltweit günstigsten Anlagemöglichkeiten. Wenn es heißt, dass der Berliner Wohnungsmarkt eine günstige Anlagemöglichkeit darstellt, weil steigende Mieten erwartet werden, sind die Berliner Objekte interessant für die Fonds. Es geht bei den Fonds gar nicht mehr um die Wohnungen und deren Substanz, sondern um Finanzerwartungen. Die Immobilienfonds sind eigentlich ganz gut durch die Finanzkrise gekommen im Verhältnis zu den Aktienmärkten. Verstärkt haben in Berlin Immobilienfonds ab der Jahrtausendwende einen höheren Anteil gewonnen. Immobilienfonds sind an sehr großen Beständen als Bündel interessiert, nicht so sehr an Einzelobjekten.

Ralf Landmesser, Mitglied der Initiative und des Quartiersrats Moabit-Ost

Die Initiative hat Beispiele bei den Recherchen zu Moabit Ost vorgefunden, dass z.B. ein einzelner Investor seinen Besitz auf 62 Unterfirmen aufteilt und sich dahinter versteckt. In der Lehrter Straße hatte es Aufkäufe von ganzen Häuserblocks durch einen Investor gegeben, dessen Bank im Hintergrund einer der Hauptauslöser der Finanzkrise war. Die Entwicklung die wir jetzt sehen, ist u.a. von Bund und Land mit angestoßen worden durch den Verkauf großer Bestände an Investoren.

Anwohner

In den Darstellungen der Referenten erschien der Verkauf von Häusern als Eigentumswohnungen als ein das Wohnen stabilisierendes Element. Der Anwohner hat jedoch in dem Haus, in dem er selber wohnt, die Erfahrung gemacht, dass mit den Verkäufen von vier Wohnungen in der letzten Zeit, diese Wohnungen zu Ferienwohnungen umgenutzt wurden. Insofern stellt sich die Frage, ob nicht auch private Eigentümer in Eigentümergemeinschaften mittlerweile andere als die klassischen Strategien anwenden.

Martin Breger, Mitglied aus einer Initiative im Gräfekiez, berichtet von den Erfahrungen im dortigen Kiez. Nach Ansicht der dortigen Initiative werden Ferienwohnungen auch zur Verdrängung von Bestandsmietern eingesetzt, denn von den Ferienwohnungen gehen deutliche Belastungen (z.B. durch Ruhestörungen) aus. Betroffen sind im Gräfekiez gerade die Wohnungen, die von der Größe her für einkommensschwache Haushalte interessant sind. So werden die einkommensschwachen Mieter aus dem Kiez verdrängt. Aus dem Publikum kommt die Frage, ob denn die Umnutzung als Ferienwohnung zulässig ist, schließlich sei

das Vermieten als Ferienwohnung eine gewerbliche Nutzung. Herr Pawlowski, Mitglied der BVV Tiergarten, erläutert dazu, dass seit einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vor einigen Jahren dies rechtlich zulässig ist. Das Gericht hatte eine zuvor bestehende Regelung zur Zweckentfremdung in Berlin gekippt, weil es keine Wohnungsnot mehr gab, und es sich laut Gericht bei einer Ferienwohnung immer noch um Wohnnutzung handelt, sofern es sich nicht um eine hotelähnliche Anlage handele.

Anwohnerin aus Lichtenberg

Die Anwohnerin fragt nach zur Zille-Siedlung, ob die Häuser der Siedlung zuvor Sozialwohnungen im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften waren und ob diese auch von der Auslaufen der Bindung betroffen sind. Wilfried Jugl, Bezirksgruppe Mitte des Berliner Mietervereins, sieht erhebliche Probleme wie schon jetzt in anderen Berliner Gebieten, wenn in den kommenden Jahren für Häuser der Zille-Siedlung und auch einige weitere in Moabit die Sozialbindung ausläuft. Herr Jugl will zusammen mit dem B-Laden Mieter zu dem Thema einladen.

Zudem weist er zum Thema Mietsteigerungen auf den künftigen Mietspiegel hin, der Ende Mai 2011 veröffentlicht wird und aufzeigt, dass die Mieten deutlich steigen. Mieterverein und B-Laden werden am 8. Juni 2011 eine Veranstaltung zum Mietspiegel 2011 durchführen. Speziell zur Lehrter Straße steht demnächst in der Bezirksverordnetenversammlung Mitte das Thema einer Milieuschutzsatzung an.

Herr Jugl weist zum Thema Auslaufen der Bindung von Sozialwohnungen auf das positive Beispiel des Mieterbeirats der ehemaligen BeWoGe/WBM Häuser am Südenende der Lehrter Straße hin. Durch den Zusammenschluss der Mieter der Wohnungen mit der Bildung eines Mieterbeirats hatte dieser eine Verlängerung der Nachlaufzeit und vieles weitere für die Mieter der Wohnanlage erreichen können. Nur mit einem gemeinschaftlichem Vorgehen lässt sich so viel durchsetzen, dieses Beispiel ist ein Vorbild um neue Mieterbeiräte zu gründen.

Andrej Holm bemerkt zum aktuellen Stand des Wohnraumgesetzes des Berliner Senats, dass der aktuelle Gesetzesentwurf nichts Positives für die Mieter bringen wird. Es gelte dazu nicht lokal auf der Ebene Moabit-Ost zu handeln, sondern sich übergreifend zu engagieren, um den jetzigen Gesetzesentwurf zu stoppen bzw. zum Positiven zu beeinflussen.

Ein Bewohner fragt, wie es eigentlich dazu gekommen ist, dass nach der Entspannung des Berliner Wohnungsmarktes es jetzt anscheinend wieder eine Verknappung gibt. Lassen Vermieter Wohnungen leer stehen oder sind es die Nutzungen als Ferienwohnungen? Andrej Holm führt aus, dass ein wichtiger Grund der Verknappung in der Veränderung der Haushaltsstruktur besteht. Zwar bleibt die Gesamtzahl der Bewohner Berlins auf einem annähernd konstanten Niveau, doch steigt die Zahl der Haushalte an, da es immer mehr Ein-Personen-Haushalte gibt.

Bianka Spieß, Redaktion Quartierszeitung 21°Ost

Inwieweit kann das neu ausgewiesene Sanierungsgebiet zum Aktiven Zentrum Turmstraße zur Begrenzung von Mietsteigerungen wirken? Stefanie Schulz teilt dazu mit, dass sich das Sanierungsgebiet nicht auf das Thema Wohnen und Förderung von Häusern bezieht, sondern die Turmstraße als Geschäftsstraße wieder attraktiv machen will und wohnumfeldverbessernde Maßnahmen beinhalten wird. Daher wird es keine mietbegrenzenden Elemente beinhalten. Ralf Landmesser fügt hinzu, dass nach früheren Erfahrungen die wohnumfeldverbessernden Maßnahmen als Argument benutzen, um höhere Mieten zu begründen.

Zusammenfassung und Ausblick

Stefanie Schulz fasst zusammen, welche Themen die Initiative mit der Veranstaltung ansprechen wollte: Zum einen wurde über die wohnungspolitische Ebene gesprochen, wie zum Beispiel zum Wohnungsmarkt. Die wohnungspolitische Ebene wurde vom Senat fortwährend zur Seite geschoben und war dort kein Thema. Das zweite ebenfalls wohnungspolitische Thema waren die Mieten. Starke Auswirkungen haben dabei die Neuvermietungen. Ein gutes Beispiel sind Studenten. Diese suchen noch preiswerte Wohnungen, in denen sie aber nur für eine jeweils relativ kurze Zeit wohnen. Bei jeder Neuvermietung steigt die Miete für den jeweiligen Neumieter. Die Steigerung der Mieten war die zweite angesprochene Komponente. Das dritte Diskussionsthema war die Gentrifizierung.

Stefanie Schulz weist auf drei Folgeveranstaltungen der Initiative hin:

1. Bildung eines Mieterbeirats, 30.05. 2011, 18 Uhr, B-Laden
Informationen zur Veranstaltung durch Monika Raasch, Mitglied eines Mieterbeirats in der Lehrter Straße.
2. Eigentümerstammtisch selbstbewohnender Eigentümer, 06.06.2011, 18 Uhr, B-Laden
Informationen zur Veranstaltung durch Stefanie Schulz, Fortführung der im Herbst 2010 begonnenen Eigentümerstammtische
3. Eine neue Genossenschaft für Moabit? 22.06.2011, 18 Uhr, B-Laden
Informationen zur Veranstaltung durch Thomas Harder, Aufsichtsratsvorsitzender einer Wohnungsbaugenossenschaft