

Frau Meyer muss weg

Wer jetzt keine Wohnung mietet, mietet keine mehr

Ein Beitrag von Therese Reinke, Illustration: iStock/Sapunkele

Nach der Arbeit geht Franziska Meyer mit ihren zwei kleinen Satansbraten meistens noch auf den Spielplatz. Besonders gerne besucht Sie neuerdings die schönen neuen Spielplätze im schicken neuen Wohnquartier in ihrer Nachbarschaft direkt an der Dahme in Grünau. Den Namen kann sie sich nie merken, irgendwas mit Gradzahlen und Himmelsrichtungen. Dass sie inzwischen mehrfach von Quartiersbewohnern aufgefordert wurde, die Spielplätze zu verlassen, da dies private Spielplätze seien, versteht Franziska Meyer nicht. Schließlich steht da nirgendwo ein Schild. Anrufe beim Unternehmen ergaben nur vage Angaben, dass drei Spielplätze öffentlich seien, der vierte Spielplatz sei privat.

Bisher hat sich Franziska Meyer sehr wohlfühlt, und mit den neu hinzu gezogenen Bewohnern gab es immer einen guten Kontakt, im Bürgerhaus Grünau trifft man sich regelmäßig. Scheinbar ändert sich gerade das Zusammenleben von Alteingesessenen und den neuen Bewohnern. Rainer Hölmer hielt in einem Interview mit dem Maulbeerblatt den Bau des Luxusquartieres an der Regattastraße für unproblematisch und sah keine drohende Verdrängung, da ja auf dem Gelände bisher keine Menschen gewohnt haben. Frei nach dem physikalischen Motto: Wo kein Körper ist, kann kein anderer verdrängt werden. Indirekte Formen der Verdrängung wie unerwünschte Spielplatzbesucher zählen nicht dazu. Und das ist nur die Spitze des wohnungsbaupolitischen Eisbergs in Treptow-Köpenick.

Franziska Meyer ist vor ca. fünf Jahren aus Friedrichshain nach Grünau gezogen. Mit Nachwuchs, steigenden Mieten und den ganzen Partypeople war Fhain nicht mehr so attraktiv. Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg oder Nord-Neukölln waren weit weg und die Mieten auch überhaupt noch kein Thema – jedenfalls nicht in Grünau oder überhaupt südöstlich vom inneren S-Bahn-Ring.

Das V-Wort und das M-Wort

Aber auf einmal und ganz plötzlich ist es ein Thema und zwar ein ganz schön dringendes nicht nur in Grünau, sondern überhaupt in ganz Treptow-Köpenick. Was in Alt-Treptow schon vor ca. vier, fünf Jahren losging, findet jetzt im ganzen Bezirk statt. Sollen halt alle etwas von der Verdrängung haben. Was mit dem Spielplatz-Gerangel angefangen hat, geht in den eigenen vier Wänden von Franziska Meyer weiter: die derzeit absolut trendige Mieterhöhung. Ihr Vermieter hatte auf Grundlage des aktuellen Mietspiegels die Miete um 15 Prozent erhöht. Der Mietspiegel war dabei sehr hilfreich – für den Vermieter, nicht für Frau Mayer. Denn die Miete ist in ihrem Kiez gestiegen, zum Beispiel durch den Bau von luxuriösen Wohnquartieren. Das schlägt sich auch im Mietspiegel nieder. Ganz legal die Miete alle drei Jahre um 15 Prozent zu erhöhen, weil die Gegend teurer wird, ist eine feine Sache für die Vermieter.

Für wen wird denn eigentlich in Treptow-Köpenick gebaut?

Franziska Mayer wird schmerzlich bewusst, dass sie inzwischen selbst von Veränderungen auf dem Berliner Mietmarkt betroffen ist. Grünau ist leider keine einsame Insel. Und es ist nicht so, dass ihr Gehalt alle zwei Jahre automatisch um 15 Prozent steigt. Und sie ist nicht allein: Durchschnittlich steigen Einkommen in Berlin dem Amt für Statistik zufolge um 2,6 Prozent im Jahr. Und die Hans-Böckler-Stiftung stellte kürzlich fest, dass Arbeitnehmer in großen Städten inzwischen mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Kaltmiete ausgeben müssen. Das heißt, „vier von zehn Haushalten tragen eine prekär hohe Belastung“ durch die Miete.

Frau Meyer macht, was sie bisher immer gemacht hat, wenn es zu teuer wurde: sich eine neue Wohnung suchen – mit durchschnittlichem Einkommen, alleinerziehend und zwei Kindern.



Es wird voll

Nicht nur bei sich in Grünau, grundsätzlich hat Franziska Meyer das Gefühl, es leben in Treptow-Köpenick immer mehr Menschen und es wird immer mehr gebaut. Die Zahlen sprechen für sich. „Zum 30.06.2017 ist die Zahl der Treptow-Köpenickerinnen und Treptow-Köpenicker auf 262.543 gestiegen. Der Bezirk erreicht im ersten Halbjahr mit +3.000 den höchsten Zuwachs in Berlin“ verkündet das Bezirksamt.

Natürlich müssen die vielen Menschen alle irgendwo wohnen. Aber das ist gar kein Problem, denn auch im Wohnungsbau ist Treptow-Köpenick derzeit Spitzenreiter: Laut statistischem Landesamt Berlin-Brandenburg gab es zum Jahresende 2016 2885 neu gebaute bzw. neu sanierte Wohnungen. Das ist ein Anstieg um satte 2,1 Prozent (der Berliner Durchschnitt liegt bei 0,7 Prozent). Von den bis Ende 2016 fertig gestellten Wohnungsbauvorhaben sind 2252 Neubauten.

Na, der Bezirk macht doch richtig was für die Neuankömmlinge, denkt sich Franziska Mayer. Dann entspannt sich der Mietmarkt und vielleicht ist ja auch eine Wohnung für sie dabei.

Also schaut sich Frau Mayer das Wohnquartier an der Dahme mit den schönen Spielplätzen genauer an: Es gibt dort auch noch freie Wohnungen. Mit 315.000,- Euro für 3 Zimmer, ca. 68 m² wäre sie schon dabei. Ein ähnliches Bauprojekt gibt es in Wendenschloss. Dort plant die kanadische IBI Group auf dem Gelände Marienhain ca. 1.100 neue Wohnungen. Auch geplant sind Kita, Gastronomie sowie öffentlich nutzbare Grünflächen. Bezirksstadtrat für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Rainer

Hölmer begrüßte jedenfalls das Bauprojekt: „Neuer Wohnraum wird im Bezirk dringend benötigt, wenn er dazu noch in so attraktiver Lage entsteht, ist das umso erfreulicher.“ Schaut man sich das schöne Werbeprospekt vom Marienhain an, entsteht dort scheinbar auch ein Quartier mit hochwertigen, sprich ziemlich teuren Wohnungen – und wie öffentlich die Grünflächen in der Praxis sein werden, muss sich erst zeigen.

Vielleicht doch nicht ganz ihre Preisklasse, denkt sich Frau Meyer.

Vier von zehn Haushalten tragen eine prekär hohe Belastung.

6,50 Euro kalt pro Quadratmeter – eine Legende?

Also sucht Franziska Mayer weiter. Wie sieht es denn mit geförderten Neubauwohnungen in Treptow-

Köpenick aus? Wie viel bauen hier kommunale Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften?

Eine ganze Menge eigentlich: Bezirksbürgermeister Oliver Igel schwang in letzter Zeit häufig den Spaten für den Baustart kommunaler Wohnungsbaunternehmen. So fand zum Beispiel im Februar 2016 gemeinsam mit Anne Keilholz und Ingo Malter, den Geschäftsführern der STADT UND LAND Wohnbauten-GmbH der Spatenstich für 90 neue Mietwohnungen am Amtsgraben in Köpenick statt. Anne Keilholz verkündete: „Für rund 20 Prozent der neuen Wohnungen werden wir Fördermittel gemäß Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015 beantragen und entsprechend günstige Wohnungen für 6,50 €/m² nettokalt monatlich anbieten.“ Frau Meyer guckt mal nach: Also die preiswerten Wohnungen mit WBS sind schon alle vergeben. Und sonst liegt die Miete für eine neue gebaute Dreiraumwohnung am Amtsgraben um die 78 qm zwischen 998 € und 1.023 € warm. Frau Meyer wäre



Mo - Fr 10:00 - 19:00 Uhr · Sa 09:00 - 13:00 Uhr
Bölschestr. 81 · 12587 Berlin · T. (030) 645 14 72
berlin5@tui-reisecenter.de
www.tui-reisecenter.de/Berlin5

GARANTIERT
EXPERTEN
GEHECKT

also mit durchschnittlich 10 Euro kalt pro Quadratmeter dabei.

Wo sind sie denn nun, die 6,50-€-kalt-pro-qm-Neubau-Wohnungen?

Die Wohnungsbaugenossenschaft GWG "Berliner Bär" e.G. hat derzeit überraschenderweise keinen freien Altbestand. Die Wohnungen in beiden Neubauprojekten der „Berliner Bär“ e.G. in Oberschönneweide und Hirschgarten sind auch alle vergeben. Die Wohnungen werden übrigens für 8 Euro kalt pro qm vermietet. Ähnlich sieht es bei der Köpenick Nord e.G. aus: Derzeit sind zwei Neubauwohnungen im Angebot für 9 bis 10 Euro kalt pro qm.

Dann gibt es ja noch die Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE: Sie hat derzeit auch nichts frei. Aber auch hier gibt es schicke

Neubauprojekte, das Powerhouse in Adlershof zum Beispiel. Im Angebot sind 2-3-Zimmerwohnungen zwischen 52 qm und 80 qm. Hier gibt es erst gar keine Angaben zur Kaltmiete, sondern gleich alles ganz powermäßig warm für satte 12,5 Euro/qm. Das wären für eine 3-Zimmerwohnung für Meyer und ihre Kinder rund 1000,00 Euro warm.

Und so weiter und so fort. Franziska Meyer fragt sich mittlerweile, für wen denn eigentlich in Treptow-Köpenick gebaut wird?

Bezirksbürgermeister Oliver Igel sieht durchaus Handlungsbedarf und auch die Notwendigkeit des geförderten Wohnungsbaus. „Degewo und STADT UND LAND bauen derzeit jeweils weit über 1000 Wohnungen im Bezirk, immer mit einem signifikanten Anteil an geförderten Wohnungen. Dadurch entsteht eine gute Mischung. Es werden jedoch auch Eigentumswohnungen gebaut. Keine Luxusimmobilien, sondern solche, die sich Normalverdiener leisten können wie ein Lehrer-Ehepaar, mit fester Anstellung, das Anfang 40 ist.“

Nun arbeiten ja nicht alle Menschen als Lehrer und sind in einer komfortablen Doppelverdienersituation. Manche haben zusätzlich auch noch Katzen, Einhörner oder Kinder zu versorgen, Leute wie Franziska Meyer zum Beispiel.

Schafft die Wohnungsbaupolitik genügend Angebote für preiswertes Wohnen, um die soziale Durch-

mischung zu erhalten und die Verdrängung und Entstehung von gated communities, wie es sich scheinbar in Grünau an der Regattastraße abzeichnet, zu verhindern?

Zahnlose Papiertiger mit unerwünschten Nebenwirkungen

Ein Wechsel in eine preiswertere Wohnung scheint für Frau Meyer und ihre Kinder in absehbarer Zeit nicht möglich. Leider gibt es auch keine wirksamen Instrumente, die Frau Meyers Miete im Zaum halten.

Der eingangs erwähnte Mietspiegel, ursprünglich als Orientierung für Mieter und Vermieter gedacht, erweist sich aktuell als wunderbares Werkzeug, die Mieten legal satt zu erhöhen. Das hat auch der Senat gemerkt, und Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher plant eine Reform.

Auch von Seiten des Berliner Mietvereins gibt es den dringenden Appell, die derzeitigen Mieterhöhungen von 15 auf 6 Prozent alle drei Jahre zu begrenzen und überhaupt das Mietrecht in der kommenden Legislaturperiode durch die Bundesregierung zu novellieren. Nur hilft das jetzt nicht Franziska Meyer, denn die Reformen würde sich frühestens auf den Mietspiegel 2019 auswirken.

Dann gibt es noch die 2015 in Kraft getretene Mietpreisbremse. Sie ist in der Theorie ein gut gemeintes Instrument, das aber in der Praxis so gut wie nicht brauchbar ist. Das ist inzwischen aber auch egal, denn das Berliner Landesgericht schätzt seit ganz neulich die Mietpreisbremse eh für verfassungswidrig ein.

Was gibt es noch? Die sogenannte Milieuschutzsatzung, auch als „soziale Erhaltungsverordnung“ bezeichnet, gilt jetzt auch in Teilen Treptow-Köpenicks, und zwar in Alt-Treptow, Nieder- und Oberschönneweide. Denn auch das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat „die Entwicklungen in verschiedenen Ortsteilen hinsichtlich der Aufwertungstendenzen und Bevölkerungsstrukturveränderungen“ durchaus bemerkt, aber leider zu spät, denn auch in diesen Gebieten steigen die Mieten – Schutz hin oder her.

Wer ist denn jetzt eigentlich schuld an der Misere?

Einmal falsch geplanter Wohnungsbau kann schwer nachjustiert werden, denn „Häuser können immer nur einmal gebaut werden,“ sagt An-

Auch der Senat hat erheblichen Anteil, da der Mietmarkt als entspannt fehl eingeschätzt wurde.

drej Holm, Experte für Stadtentwicklung und Wohnungspolitik in einem Gespräch mit dem DeutschlandfunkKultur. Wo Luxusbauten und Eigentumswohnungen entstehen, könne sich sozialer Wohnungsbau nicht durchsetzen. „Um die Mieten zum Sinken zu bringen, bräuchte es riesige Investitionsprogramme und auch schmerzhaft Eingriffe in den Markt“, so Holm. Und Bauen sei kein Feld, wo die Politik schnell mit Handlungsfähigkeit glänzen könne.

Vor allem ist es ein sehr weites und komplexes Bau-feld. Die Frage nach dem allein Schuldigen, der die Verantwortung trägt, ist zu einseitig und wird dem komplexen Thema nicht gerecht. In der Berliner Wohnungsbaupolitik agiert das Bezirksamt nicht allein und im rechtsfreien Raum. Auch der Senat hatte an der (Fehl-)entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes in den letzten 15 Jahren erheblichen Anteil, da der Mietmarkt als entspannt fehleinge-schätzt wurde.

Man hatte die Zuzugsentwicklungen im Bezirk-samt durchaus erkannt und analysiert und 2014 daraus zehn Leitlinien abgeleitet, um ein nach-haltiges und sozialgerechtes Wohnungsangebot zu sichern. Punkt zehn lautet: „Förderung und Ausbau des Angebots an preiswertem Wohnraum.“ Baustadtrat Rainer Hölmer schätzte bereits 2015 die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigen-tumswohnungen durchaus problematisch ein (Siehe Maulbeerblatt #87). Städtische Wohnungsbaugesell-schaften sollten demnach primär ins Boot geholt werden. Erkenntnis und guter Wille waren also vorhanden. Aber in der Praxis sieht es für Franzis-ka Meyer nicht gut aus. Offenbar vermieten selbst kommunale Wohnungsbauunternehmen zu stol-zen Preisen. Angesichts zunehmender Diskrepanz zwischen Mieten und Löhnen wird Wohnen immer mehr zu einer dringenden sozialen Frage.

Das Bezirksamt muss sich die Frage gefallen lassen, ob Menschen wie Franziska Meyer, die bereits län-ger hier leben, bei der euphorischen Bauplanung für Neubürgerinnen und -bürger schlicht und ein-fach vergessen wurden. 🍂

Lesen Sie den vollen Beitrag ab 9.10. auf: www.maulbeerblatt.com

Wir machen den Himmel bunt!

MANITA

... natürlich spielen

Scharnweberstr. 25
12587 Berlin
Tel: 030 64 09 55 30
www.manita-berlin.de

Öffnungszeiten:
Mo bis Fr 10 - 18 Uhr
Sa 10 - 13:30 Uhr

4. SCHÖNEWEIDER HERBSTLESE

Präsentiert vom Maulbeerblatt 🍂

Donnerstag, 12. Oktober 2017, 19:00 Uhr

Peter Wawerzinek liest aus seinem neuen Roman „Trottellumme“

EspressoBar Lalü

Wilhelminenbofstraße 53, 12459 Berlin

www.espressoBar-lalue.de

Donnerstag, 19. Oktober 2017, 19:00 Uhr

Jessica J. Lee liest aus „Mein Jahr im Wasser“

PEAK – Die Buchhandlung

Wilhelminenbofstraße, 12459 Berlin

www.peak-buch.de

Donnerstag, 26. Oktober 2017, 19:00 Uhr

Michael Diemetz liest aus „Ich werf' mein Seil weg und kauf' mir 'ne Angel“

PEAK – Die Buchhandlung

Wilhelminenbofstraße, 12459 Berlin

www.peak-buch.de



Weitere Termine auf www.maulbeerblatt.com

Mit freundlicher Unterstützung des Berliner Autorenlesefonds,
des Bezirksamtes Treptow-Köpenick, Amt für Weiterbildung
und Kultur, Fachbereich Kultur und Museen