

Liebe Leser-/innen des BROADWAY Neukölln,

ein Printprodukt wie der BROADWAY hat eine lange Vorlaufzeit. Unsere Redaktionssitzungen haben deshalb schon im Frühjahr 2011 stattgefunden – auch das hier zu findende Streitgespräch zwischen Frau Beccard und Herrn Laumann.

Im Internet wollen wir aber natürlich auf aktuelle politische Strömungen reagieren. Seit dem Katastrophenfrühjahr in Japan hat die Bundesregierung einige Gesetze und Initiativen zurück gezogen oder verändert, auf die wir uns im Interview beziehen.

Die Energiewende hat zunächst dazu geführt, dass die Kürzungsbeschlüsse bei den KfW-Programmen zurückgenommen wurden. Sie werden teilweise unter einem anderen Namen weitergeführt. Welche Mittel in Zukunft zur Verfügung stehen, wird erst im nächsten Jahr feststehen. An den Kürzungen zu den sozialen Komponenten der Städtebauförderung, insbesondere beim Programm „Soziale Stadt“ hält die Bundesregierung trotz starker Kritik von unterschiedlichsten Akteuren jedoch fest.

In der ausführlichen Version des Streitgesprächs haben wir deshalb nachträglich kleine Anpassungen vorgenommen. An anderer Stelle weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass sich die Aussagen auf die Gesetzeslage im Frühjahr 2011 beziehen.

Viel Spaß beim Lesen,

Ihre BROADWAY-Redaktion

Neukölln im Wandel – Was bedeutet das für Eigentümer und Mieter? Ein Streitgespräch

Wilhelm Laumann wohnt in Nord-Neukölln, er engagiert sich im „Berliner Mieterverein e.V.“ und vertritt in der Lenkungsgruppe der [Aktion! Karl-Marx-Straße] die Mieterinteressen. Annette Beccard ist Schatzmeisterin der Eigentümerschutz-Gemeinschaft „Haus und Grund“ in Neukölln und vertritt in der Lenkungsgruppe der [A!KMS] die Eigentümer-Interessen. Das Streitgespräch wurde von Horst Evertz (Prozesssteuerung [A!KMS] bei der Brandenburgischen Stadterneuerung GmbH in Neukölln) für die dritte Ausgabe des „Broadway Neukölln“.

BROADWAY Neukölln (BNK): Das Sanierungsgebiet für die Karl-Marx-Straße ist jetzt beschlossen worden und es werden damit Erwartungen und Befürchtungen verbunden. Was sind Ihre ersten Eindrücke?

Beccard: Ich empfinde Freude darüber, dass sich etwas tut, dass es Chancen gibt, um unseren Stadtteil zu verbessern. Außerdem habe ich die Hoffnung, dass Dinge, die nicht gut sind, verschwinden und Dinge, die sich positiv entwickeln, verstetigt werden. Ich sehe allerdings das

Problem, dass über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gesellschaftliche Probleme mit angefasst werden, für die anderen Maßnahmen nötig wären. Für mich stellt sich auch die Frage, wie nachhaltig solche Vorhaben sein können. Laumann: Ich habe die Hoffnung, dass die Karl-Marx-Straße in Zukunft eine angenehmere Aufenthaltsqualität für alle Nutzer bieten wird. Andererseits befürchte ich, dass die Vermieter aufgrund der dann besseren Rahmenbedingungen höhere Mieten verlangen werden und die Leute, die jetzt rund um die Karl-Marx-Straße wohnen, sich nach der Sanierung die Mieten nicht mehr leisten können und wegziehen müssen. .

BNK: Darin steckt ja auch die Befürchtung, dass mit dem Sanierungsprozess und der damit verbundenen Aufwertung eine Verdrängung verbunden ist, die sich vor allen Dingen negativ auf den Mietspiegel auswirkt. Wie glauben Sie, aus der Eigentümersicht oder aus der Mietersicht, können diese Probleme am besten angegangen werden?

Beccard: Ich stelle die Frage mal anders: Ich behaupte aus meiner Erfahrung, dass Umzüge nicht in erster Linie stattfinden, weil Mieten im Bestand erhöht werden. Wenn Umzüge aus Bestandsmietverhältnissen stattfinden, hat das auch etwas mit Eigenverantwortlichkeit des Mieters zu tun. Viele Mieter hinterfragen, wie groß ist die Wohnung und passt sie zu meiner jeweiligen Lebenssituation. Da finden regelmäßig sehr vernünftige Anpassungsprozesse durch Umzüge statt, die ihre Ursache nicht in steigenden Bestandsmieten haben, sondern in der Änderung der Familienverhältnisse, wenn beispielsweise junge Familien Nachwuchs erwarten. Deswegen finde ich, darf man das nicht so pauschal behandeln.

BNK: Das heißt also, die Motivation die Wohnung zu wechseln, ist nicht immer unbedingt die Miethöhe?

Beccard: Ganz genau.

Laumann: Das ist sicherlich richtig und es beschreibt die momentane Situation für viele Umzüge an der Karl-Marx-Straße. Wir werden in Zukunft neben diesen Umzügen aber auch eine andere Entwicklung sehen. Wir werden deutlich mehr unfreiwillige Umzüge wegen Mieterhöhungen haben. In Neukölln sind sehr viele Leute darauf angewiesen, in eine günstige Wohnung zu ziehen, deren Mietzins unterhalb des durch die AV Wohnen bestimmten Höchstsatzes liegt. Bei den anstehenden Modernisierungsmaßnahmen werden diese Leute eine Aufforderung bekommen, umzuziehen. Wir werden auch in Zukunft gering verdienende Leute in Nord-Neukölln haben, die nach den Verbesserungen am Wohnungsbestand ihre Schwierigkeiten haben werden, ihre Miete zu zahlen. Jetzt gibt es sicherlich auch vielerlei Umzüge auf Grund der Situation in den Grundschulen und auch wegen des Verkehrslärms auf der Karl-Marx-Straße. Wenn sich das hoffentlich verbessert, würden diese Leute hier bleiben - sofern sie die Miete dann noch zahlen können.

BNK: Die Eigentümer machen sich sicherlich Gedanken darüber, ob ihre Mieter die Miete aufbringen können. Andererseits müssen die Eigentümer aber auch modernisieren und investieren. Wie wollen sie damit umgehen?

Beccard: Das ist die ganz große Frage, auf die leider niemand wirklich eine Antwort hat. Die Eigentümer werden insbesondere durch die gesetzlichen Anforderungen und die Rechtsprechung gezwungen, Dinge umzusetzen, für die sie keine Verantwortung tragen. Sie haben ein Haus zu betreiben, das vieles abdecken muss. Das heißt, wir haben vielfach die Situation, dass die Miete die notwendige Refinanzierung erwünschter oder gesetzlich geforderter Maßnahmen beispielsweise der

energetischen Modernisierung nicht ermöglicht. Dies betrifft ebenso die Sanierung unter dem Aspekt des altengerechten oder barrierefreien Wohnens. Solche Maßnahmen, die sich viele Mieter wünschen und die im Rahmen eines einfachen, guten Mittelmaßes liegen, kosten immens viel Geld und dieses Geld muss irgendwo herkommen.

Laumann: Es gibt nicht den Eigentümer, gerade im Nordraum von Neukölln. Es gibt eine ganze Reihe von kleinen, privaten Eigentümern, die mit der Aufgabe einfach überfordert sind. Da setze ich dann Hoffnung in ein Sanierungsgebiet. Im Rahmen der Sanierung können diese Eigentümer dahingehend beraten werden, ihre Modernisierungsmaßnahmen so umzusetzen, dass die von mir befürchteten Verdrängungen nicht in diesem Umfang eintreten. Dafür ist viel Know-How notwendig und die Unterstützung durch Fördermittel. Hier ist auch der Bund in der Pflicht, mit der Städtebauförderung und den Mitteln der KfW zu unterstützen.

BNK: Wie ich höre, gibt es bezüglich der Fördermittel Einigkeit. Das bedeutet, dies ist offensichtlich für Mieter- und Vermietervertreter ein Lösungsweg, um Erhöhungen, die erforderlich sind, zu begrenzen.

Beide: Ja, da sind wir uns einig.

BNK: Es gibt günstige Kredite für die Finanzierung von energetischen Maßnahmen an den Wohnhäusern. Andererseits werden normalerweise die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen mit bis zu 11 % je Jahr auf die Miete umgelegt. Wie werden diese günstigen Kredite berücksichtigt?

Laumann: Eigentlich muss man bei der Mieterhöhung den Fördervorteil berücksichtigen und von der zulässigen Mieterhöhung abziehen, so dass auch die Mieter einen Vorteil von den Fördermitteln bekommen. Das Problem ist nur, dass die meisten Mieter überhaupt nicht wissen, wie die Modernisierung finanziert worden ist. Sie haben kaum Prüfmöglichkeiten, ob die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen tatsächlich gefördert wurden oder nicht. Der Eigentümer muss das von sich aus berücksichtigen.

BNK: Heißt das, eine Aufgabe für die Sanierung ist es, die Eigentümer hier entsprechend zu beraten?

Laumann: Die Sanierungsbeauftragten sollten die Eigentümer hinsichtlich dieser Fördermittel beraten, denn die praktische Umsetzung ist für einen Einzeleigentümer nicht einfach. Er braucht auf jeden Fall Unterstützung von Leuten mit Know-How und er braucht auch Energiegutachter, die ihm sagen, wie er vernünftig und kostengünstig baut.

Beccard: Für „Haus und Grund“ und auch die Mitglieder ist die Thematik bekannt. Alle wissen, dass die Ermittlung der umlagefähigen Sanierungskosten und die Berücksichtigung gegebenenfalls in Anspruch genommener Fördermittel einen sehr komplizierten Rechengang darstellt. Wir oder unsere Rechtsanwälte beziehungsweise auch die Bauberater leisten die entsprechenden Beratungen. Mir ist ganz wichtig, dass nicht der Eindruck entsteht, Eigentümer würden bewusst solche Dinge übergehen. Sie wissen sehr wohl, dass sie besonders aufpassen müssen. Wir beraten, wie es sich gehört und wie es Recht und Gesetz entspricht.

Laumann: Genau aus diesem Grund ist es fatal, dass die Bundesregierung beschlossen hat, das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm zurück zu fahren und in Zukunft ganz einzustellen. Das ist ein Schlag auch in die Kalkulation des Eigentümers, der seine Mieter nicht verdrängen will.

BNK: Haben sie grundsätzliche Anmerkungen zu den Krediten?

Beccard: Wir, die so um die 50 Jahre alt sind, sind die Generation der Erben. Das heißt in den Familien, in denen Eigentum erworben wurde oder in denen teilweise seit Generationen Eigentum gehalten wird, stellt sich die Frage: „Wie machen wir weiter?“. Die Elterngeneration hat ein Alter erreicht, in dem sie keine Kreditfinanzierungen mehr von der Bank bekommen. Viele Eigentümerfamilien, die häufig eng mit dem Standort verbunden sind, fragen sich: „Geben wir ein Erbe weiter, welches mit einer großen Kreditbelastung anfängt?“ Und die Erben stehen vor einer Entscheidung, die dauerhaft sehr viel Geld kosten wird. Sie fragen sich, ob es sinnvoll ist, wenn sie dieses Erbe antreten. Da spielen auch ganz viele persönliche Dinge eine wichtige Rolle.

Laumann: Die größten Problemfälle bis hin zu Skandalfällen, die wir vom Mieterverein kennen, sind gerade nach Eigentümerwechseln entstanden. Da haben die Erben nicht lange darüber nachgedacht, an wen sie verkaufen. Der meistbietende Investor erhielt den Zuschlag. Solche Entscheidungen können zu erheblichen Folgeproblemen für Mieter führen, die anschließend eine Modernisierung oder Umwandlung in Eigentumswohnungen ohne Berücksichtigung ihrer Interessen aushalten müssen.

BNK: In der Sanierung werden die Kaufpreise bei einem Grundstückswechsel geprüft. Ist das ein Instrument, um spekulativen Grundstückshandel zu begrenzen?

Beccard: Ja und nein. Ich finde es unglücklich für diejenigen privaten Eigentümer, die ein Problem haben, einen Erben zu finden. Die sagen, ok, für uns geht es nicht mehr weiter, unsere Kinder oder überhaupt jemand aus der Familie, dem wir vertrauen, die möchten das alles nicht, wir wollen verkaufen. Diese Eigentümer sind einfach in einer Lebensphase, in der es ihnen wichtig ist, den größtmöglichen Erlös aus ihrem Lebenswerk zu erhalten und da finde ich es unglücklich, dass es diese Beschränkungen gibt. Andererseits bin ich natürlich persönlich der Meinung, dass mit der Prüfung des Grundstücksverkehrs die Veräußerung an standortunabhängige, ausschließlich renditeorientierte Investoren Hände gebremst und Spekulationskäufen vorgebeugt wird.

Laumann: Das Problem ist bei vielen Erwerbsvorgängen, dass die Erbengemeinschaft natürlich den höchsten Verkaufspreis erzielen will, der möglich ist. So werden Objekte weit über dem üblichen Verkehrswert veräußert. Wenn dieses Geld einmal geflossen ist, steht auch der neue Investor vor einem Verwertungszwang. Wenn er den überhöhten Kaufpreis refinanzieren will, muss er modernisieren und die Modernisierungsumlage auf Unsinn und Luxusanlagen erheben, nur um seine Rendite zu erzielen. Der andere Weg ist der Wandel des Objektes in Eigentumswohnungen und die Veräußerung. Auch so kommen Investoren auf ihre Rendite. Dies kann mittelfristig zu einer Verknappung des günstigen Wohnraums führen und deswegen ist für uns die Kaufpreisprüfung im Sanierungsgebiet ein großer Vorteil. Sie kann helfen, Wildwuchs und Luxusmodernisierungen zu verhindern.

Beccard: Ich bin der Meinung, dass wir uns in unserem Land an einem Punkt befinden, wo sich alle entscheiden müssen, welche Eigentümerstruktur wir in diesem Land haben möchten. Ich bin der Meinung, dass private Klein-Eigentümer für ganz viele Dinge auch gesellschaftlich von ganz großer

Bedeutung sind. Es ist nicht nur in Neukölln und Berlin sondern bundesweit so, dass nach wie vor die privaten Klein-Eigentümer den meisten Wohnraum in Deutschland zur Verfügung stellen. Diese Kleinteiligkeit sorgt für Individualität und Vielfalt. Das zeichnet Städte, Gemeinden und letztlich auch den Charakter jedes einzelnen Kiezes aus. Dies ist aus meiner Sicht ein sehr, sehr großer Wert. Auch im Verhältnis Mieter / Eigentümer ist das persönliche Verhältnis ein großer Wert, weil viele Dinge einfach individueller gehandhabt werden. Möglicherweise ist es an manchen Punkten zwar etwas langsamer und zäher, weil die Entscheidungsfindung länger dauert und weniger professionell ist, dafür können gemeinsame Entscheidungen den individuellen Bedürfnissen beider Seiten Rechnung tragen. Wobei ich meine, dass die privaten Klein-Eigentümer ziemlich professionell sind.

Laumann: Man muss etwas vorsichtig sein, das hehre Lied der guten privaten Einzel-Eigentümer zu singen. Auf dieser Seite findet man leider Gottes auch die Spitzen der Inkompetenz und der Profitgier. Es gibt private Einzel-Eigentümer, die eine Immobilie kaufen und nichts investieren. Sie glauben, damit ihren Lebensunterhalt bestreiten zu können. Sie sind auf kurzfristigen Gewinn aus. Sie denken in keiner Sekunde nach, dass eine nachhaltige Bewirtschaftung ihnen auch Vorteile bringt. Auch das gibt es. Es ist vorschnell, die Investoren in gute und schlechte Schubladen aufzuteilen.

Beccard: Ich gehe davon aus, dass es solche Fälle gibt, aber ich gehe auch davon aus, dass das Spitzen sind, die man sich einfach merkt, die aber absolut nicht das Gros der Eigentümer betrifft.

BNK: Eigentümer sind auch Vermieter von Gewerbeflächen, gerade im Zentrum von Neukölln, in der Karl-Marx-Straße. Wie wollen sie im Rahmen der Sanierung auf die Vermietung von diesen Gewerbeflächen Einfluss nehmen?

Beccard: Grundsätzlich ist es, glaube ich, keine Streitfrage. Wir wünschen uns eine große Vielfalt an Einzelhandelsbetrieben und -konzepten, Dienstleistern und Handwerkern. Wir wollen keine einseitige Entwicklung mit noch mehr Wettbüros und Geschäften, wo man Massen- und Billigprodukte bekommen kann. Es soll eine Vielfalt an Geschäften geben, sicherlich auch von inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften. Also, die Eigentümer wünschen sich das ganz bestimmt auch, weil es für alle schöner ist, wenn es vielfältiger und qualitativ hochwertiger ist, das Warenangebot einfach gemischer ist. Aber für die Eigentümer ist es auch wichtig, was an Miete reinkommt. Das ist ein Punkt, den darf man nicht außer Acht lassen. Eine Immobilie lässt sich nicht betreiben, wenn man nicht die Mieten erzielen kann, die man benötigt, um die Immobilie auch nachhaltig zu bewirtschaften. Das ist zweischneidig.

Laumann: Bei dem Thema, was an Miete reinkommt, laufen für mich viele Eigentümer in die selbstgestellte Falle. Weil sie oft jemand mit der Vermietung beauftragt haben, die ihre Honorare an der Miethöhe bemessen. Deswegen tauchen hier Nutzer auf, die versprechen eine hohe Miete zu zahlen, haben aber kein nachhaltiges Konzept. Sie betreiben ein Gewerbe und nach drei Monaten sind sie wieder raus, ohne jemals eine Miete zu zahlen. Da sollten Eigentümer lieber an eine langfristige Vermietung denken. Vielleicht kann das Citymanagement die Eigentümer dabei unterstützen. Schlussstatements:

Laumann: Damit es nicht zu den befürchteten Verdrängungen kommt, gehen wir in Zukunft davon aus, dass eine Mieterberatung installiert wird, so dass man auf einem hohen Informationsniveau miteinander diskutieren wird und vielleicht dann auch die rechtlichen Möglichkeiten nutzt, um nicht verdrängt zu werden. Was mir noch wichtig ist, dass die Sanierungsziele in Zukunft nicht allein in Verwaltungsstuben festgelegt werden, sondern dass die begonnene Bürgerbeteiligung offensiv

fortgesetzt wird, so dass die Bürger Bescheid wissen und mitreden können, was in ihrem Kiez passieren wird.

Beccard: Das unterstütze ich sehr, dass Sanierungsziele und Entscheidungen wirklich von Anfang an öffentlich behandelt und bekannt gemacht werden. Ich finde es richtig, dass ein Zustand hergestellt wird, wo alle auf einem hohen Niveau miteinander sprechen. Was ich nicht richtig finde, ist implizit zu sagen, würde man die Mieter nicht informieren, würden die Mieter durch die Entwicklung bzw. durch das Verhalten der Eigentümer verdrängt. Das klingt für mich ein bisschen an und das stimmt so nicht.

BNK: Wir bedanken uns für das Gespräch!