

Mieterinfo Nummer 3

**AnwohnerInneninitiative Kunger-Kiez/Alt-Treptow
gegen**

Mieterhöhungen, Verdrängung und Pappelabholzung

Baugruppen als Akteure im städtischen Verdrängungsprozessen

Wer als Vermieter vor 10 Jahren eine Wohnung in Alt-Treptow, beispielsweise in der Karl-Kunger-Straße, loswerden wollte, annoncierte diese unter der Rubrik der Wohnungsangebote in Kreuzberg. Doch die Zeiten haben sich geändert. In Folge der Ansiedlung von „MediaSpree“ ist wohnen in Alt-Treptow nun salonfähig, auch für zahlungskräftigere mittelständischen Schichten aus anderen Kiezen, in denen die Mieten bereits stark gestiegen sind.

Für diese Menschen ist der Kiez durch Sanierung, Privatisierung öffentlichen Eigentums und Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen vorbereitet worden. Ein Teil der alten BewohnerInnen ist bereits durch diese Entwicklung verdrängt worden. Vorbei die Zeiten, wo Alt-Treptow unter Kreuzberg inseriert werden musste. Dafür ist jetzt in der „New York Times“ das Angebot für eine „schicke Eigentumswohnung am Kanal in aufstrebendem Bezirk“ annonciert.

Der Hedge-Fond „Cerberus“ kaufte gleich über hundert Wohnungen in Alt-Treptow. Auch am Kanal wird kräftig gebaut. Allerdings entstehen auch hier nicht die dringend benötigten Wohnungen für Menschen im unteren Einkommenssegment, sondern eine Stadtvilla eines bayrischen Investors. Er bebaut, zunächst wochenlang ohne Bauschild, einen, von AnwohnerInnen als öffentlich empfundenen Grünstreifen. Auch die Wagenburg „Lohmühle“ - eine kulturelle Institution im Kiez - steht auf einer solchen Grünfläche. Deren Bebauung ist auch für Stadtvillen vorgesehen.

Relativ neu im Rahmen von Verdrängungsprozessen scheint das Phänomen der sogenannten Baugruppen, welche in die Brachen und letzten Baulücken hinein drängen, die oft für große Investoren unattraktiv sind. Der rot-rote Senat, bekannt für Privatisierung und für das Verschleudern von öffentlichem Eigentum, unterstützt dieses Anliegen mit einem Baulückenmanagement, das dem neuen Mittelstand bei der Suche nach Grundstücken behilflich ist. Anlass genug, sich genauer mit Baugruppen

auseinander zu setzen, gerade weil ihnen noch der Ruf eines alternativen oder gar sozialen Anstrichs anhaftet. So beabsichtigen auch zwei Baugruppen im Kunger-Kiez, direkt gegenüber der mittelfristig bedrohten Wagenburg, den Bau zweier Häuser.

2000 bis 2500 Euro pro Quadratmeter werden die Eigentumswohnungen der Baugruppen „KarLoH“ und „Zwillingshaus“ kosten. Im Kiez unerwünscht, wird dieses ganz profane Bauvorhaben von ihnen als das „kleinere Übel“ verkauft. Die Werbeflyer der KarLoH-Baugruppe werben mit Worthülsen wie „individuell und solidarisch“ oder „ökologisch und energiepolitisch nachhaltig“. Natürlich kein Wort davon, dass ein Dutzend zum Teil 60-jährige Pappeln auf der „Baulücke“ gefällt werden müssten. Und beim Geld wird es in der Tat innerhalb der „KarLoH“-Gruppe „individuell“. Der Platz an der Sonne – die Etage im 4ten Obergeschoss – kostet dann schnell mal bis zu einer Million Euro, während die Preise nach unten hin absacken, proportional zum Einkommen vermutlich.

Exklusiv lebt sich gut auf Kosten Ärmere

Die Bauvorhaben („KarLoH“/„Zwillingshaus“) ist natürlich nur verwirklichtbar, wenn genug Geld als Eigenkapital im Spiel ist. Nur so ist überhaupt ein entsprechender Kredit von den Banken zu erhalten. Christian Schöningh, Architekt beider Bauvorhaben und Vorstand des „Netzwerkes Berliner Baugruppen“ bringt das schön auf den Punkt. Er erwiderte auf die Frage ob eine alleinerziehende Krankenschwester auch in eine Baugruppe einsteigen könnte (TAZ-Interview v. 20.7.08): „Eigenkapital als Eintrittsgeld ist natürlich ein Hürde“. Was soviel heißt wie: natürlich nicht.

Menschen, die über kein Mindesteinkommen von circa 3000 Euro brutto verfügen, können sich das Vergnügen nicht leisten, inmitten der Stadt ein Haus mit Eigentumswohnungen nach eigenem Geschmack und voll ökologisch zu bauen. Im Mindesten sind eine Erbschaft oder reiche Eltern die Voraussetzung für das private Glück. Dies wiederum heißt konkret auf den Kunger-Kiez bezogen: Diese Wohnungen stehen dem öffentlichen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Wer also als alleinerziehende Krankenschwester oder als Hartz IV-EmpfängerIn, als RentnerIn etc. den laufenden Mieterhöhung ausweichen will, findet natürlich auch in den Baugruppenhäusern keinen öffentlichen, geschweige denn bezahlbaren Wohnraum vor. Fazit: Ärmere Menschen müssen den Stadtteil ganz verlassen, denn in der laufenden Verdrängung im Kiez verschwinden die billigen Wohnungen als Ausweichealternativen.

Stattdessen verstärkt die Baugruppe noch den Prozess der Verdrängung im Stadtteil – durch Wohnumfeldaufwertung und durch die Anwesenheit gehobener Eigentumsklassen, die im Kiez andere Spielräume für die neuen Gewerbetreibenden aufmachen. Wo mehr Geld ist, kann mehr ausgegeben werden – und da steigen die Preise gleich mit. Unnötig zu betonen, dass dadurch auch eine Anhebung des Mietspiegels, der Berechnungsgrundlage für die Mieten im Kiez ist, forciert wird.

So wie man sich einen ökologischen Lebensstil leisten können muss, so gilt auch die, von

den Baugruppen als solche bezeichnete Solidarität, nur jenen, die dafür zahlen können. Diese Solidarität ist nur auf den eigenen Vorteil bedacht, gilt auch nur für die eigene Baugruppe und ist auch so gemeint – denn die Solidarität des Mittelstandes schafft gemeinsam den Immobilienwert, bei gleichzeitiger Verdrängung ärmerer Schichten. Baugruppen, nicht nur am Beispiel von Alt-Treptow, profitieren geradezu von der Einkommensschwäche ihrer NachbarInnen, denn nur in einkommensschwachen Bezirken sind Baugrundstücke erschwinglich zu haben. Investitionen lohnen sich eben auf dem Rücken Ärmere.

Reaktionen der Baugruppe auf öffentliche Kritik im Kiez

Nach einem öffentlichen Happening mit 30–40 AnwohnerInnen gegen das Bauvorhaben resümierte die Baugruppe „KarLoH“ in ihrer Mailinggroup, dass die Gruppe, die sich gegen Mieterhöhungen und Verdrängung im Kiez gebildet hat, „klein gehalten“ werden müsse. Solidarisierungen im Kiez gelte es zu verhindern, wenn schon die Aktiven nicht „isoliert“ und „kalt gestellt“ werden könnten. Es gehe darum „die Pappeln schnell wegzubekommen“. Das Bauamt bestätigt, dass die KarLoh-Baugruppe so schnell als möglich die Bäume fällen will, werden diese auch als Symbol begriffen mit welcher Rücksichtslosigkeit Eigentumsinteressen vor öffentlichen Interessen durchgesetzt werden sollen.

Der Baugruppen „KarLoH“ Architekt Schöningh präsentiert sich als „Baugruppen-netzwerker“ und „Zusammenarbeiter“. „Während er Architektur studierte kam besetzen für ihn nicht in Frage“ so die TAZ über seine Zeit während der Hausbesetzungsbewegung in den 80ern. Schöningh „bewies stattdessen“ folgerichtig „Unternehmergeist“, so die TAZ.

Unternehmergeist verbindet den Baugruppen-Architekten denn auch mit „MediaSpree“, Hedge-Fonds, Investoren, und Senat. Einander ergänzt man sich in dieser Stadt prima wenn Eigentumsbildung und Profit mehr zählen statt soziale und solidarische Werte. Wer durch Mieterhöhung verdrängt wird, schert nicht, ob dies nun Resultat eines „kleineren“ oder „größeren“ Übels ist.

Für die VerliererInnen und die Ausgegrenzten dieser Stadt wird es Zeit sich zusammenfinden, um über die Aufkündigung des sozialen Frieden zu beratschlagen. Die Eigentumsfrage, und das Recht auf bezahlbare Mieten gehören auf gesellschaftlich breiter Basis diskutiert und gegen den neoliberalen Mainstream erstritten. Auch gegen profane Baugruppen des Mittelstandes mit ihrer Schaffung von Eigentumswohnungen.

Machen Sie mit in der Stadtteilgruppe der AnwohnerInneninitiative Alt-Treptow gegen Mieterhöhung, Verdrängung und Pappelabholzung. Unterstützen Sie uns! Wir sind ebenso gegen den Ausbau der Autobahn nach Treptow mit seinen verheerenden Folgen für den Kiez und die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Brachen mit alten Bäumen sind Gemeingut. Der Privatisierung öffentlichen Eigentums muss ein Riegel vorgeschoben werden und der Bau von Stadtvillen am Kanal gehört sofort gestoppt.

Menschen mit geringen Einkommen müssen im Kiez bezahlbaren Wohnraum vorfinden und die Verdrängung aus dem Kiez können wir nur gemeinsam verhindern. Achten Sie auf weitere Aktionen und Ankündigungen.

Kontakt: Herta_Pappel@gmx.de oder Kunger-Kiez-Galerie.

VisdP.: Karla Kunger; Karl-Kunger-Str., 12435 Berlin