

Führung / Kommunikation

Berlin: „Mietenvolksentscheid“, was bedeutet das für die städtische Wohnungsunternehmen, Herr Zitelmann?

Von den 1,9 Millionen Wohnungen sind 85 Prozent Mietwohnungen, mehr als zwei Drittel davon sind in privatem Eigentum, 18 Prozent gehören den städtischen Wohnungsgesellschaften, 12 Prozent den Genossenschaften. Ein von Mieterinitiativen getragenes Volksbegehren, für das derzeit in Berlin Unterschriften gesammelt werden, könnte gefährlich für die sechs städtischen Wohnungsgesellschaften der Hauptstadt werden. Es gibt bereits einen ausformulierten Gesetzentwurf mit 52 Paragraphen für ein „Berliner Wohnraumversorgungsgesetz“. Dieses sieht vor, dass die städtischen Wohnungsunternehmen degewo, Gesobau, Howoge, Stadt und Land, WBM und Gewobag in „Anstalten öffentlichen Rechts“ umgewandelt werden sollen.



Dr. Rainer Zitelmann. Foto: privat

Das Land Berlin haftet dann uneingeschränkt für alle Verbindlichkeiten der Anstalten. Mieter und Arbeitnehmer der Wohnungsgesellschaften bestimmen künftig, ob die Miete erhöht und ob modernisiert wird, aber die gesamten Risiken trägt das Land Berlin. Letztlich genehmigen sich Mieter eine günstige Miete auf Kosten des Landeshaushaltes.

„Gesamtmierrates“
muss zustimmen

Der vorgeschlagene Formwandel von einer Personen- oder Kapitalgesellschaft des Privatrechtes zu einer Anstalt des öffentlichen Rechtes hat erhebliche Konsequenzen. Denn eine Personengesellschaft oder eine Kapitalgesellschaft muss wirtschaftlich arbeiten, auch wenn sie im Besitz der Stadt ist. Die vorgesehenen Anstalten des öffentlichen Rechtes werden dagegen weitgehend von Mietern und Arbeitnehmern kontrolliert, und es ist absehbar, dass diese erhebliche Verluste machen werden.

Ohne die ausdrückliche Zustimmung des „Gesamtmierrates“ sind künftig weder Modernisierungen noch Verkäufe oder Mieterhöhungen möglich. In § 13 Abs. 5 des Gesetzentwurfes ist faktisch ein kostenloses Wohnrecht für alle festgelegt, denn wer seine Miete nicht zahlt, hat laut dem Gesetzentwurf nicht mit Konsequenzen zu rechnen.

Nach dem Gesetzentwurf soll es verboten sein, vor Abschluss des Mietvertrages die Bonität des Mieters zu prüfen. Wörtlich heißt es dort: „Das Verlangen eines Bonitätsnachweises einer privaten Auskunft als Bedingung für den Abschluss eines Mietvertrages ist nicht zulässig... Bei Haushalten mit Leistungsbezug nach SGB II, SGB XII, Asylbewerberleistungsgesetz oder Grundsicherung im Alter sind Zwangsräumungen aufgrund von Mietrückständen ausgeschlossen.“

Die entscheidende Rolle in den Anstalten soll ein Verwaltungsrat spielen. Denn der Vorstand benötigt für alle wichtigen Geschäfte die Zustimmung dieses Verwaltungsrates. Die Hälfte der 16 Mitglieder kommt aus der Politik, die andere Hälfte sind Räte, und zwar Vertreter des Gesamtmierrates, Vertreter des Fachbeirates, der sich aus Mieterinitiativen und Verbänden der Sozialarbeit und Wohlfahrtspflege zusammensetzt sowie Arbeitnehmervertreter der Wohnungsunternehmen.

Gesetzlich geregelt ist, wie viele Räte ohne deutsche Staatsangehörigkeit sein sollen, wie viele Räte einen Migrationshintergrund haben müssen, wie viele Mitglieder schwerbehindert sein müssen usw. Die Anstalten verpflichten sich laut § 28 Abs. 2 zudem, „bei allen Maßnahmen und auf allen Ebenen die Strategie des Gender Mainstreamings anzuwenden“ und müssen darüber auch einen Bericht erstellen.

Wie sind die Chancen, dass diese Vorstellungen der Initiative „Mietenvolksentscheid e.V.“ Gesetz werden? Der Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, Andreas Geisel, sagte zu den Vorschlägen: „Der Mietenvolksentscheid behandelt wichtige Anliegen. An vielen arbeiten wir bereits intensiv.“ Zugleich wies er jedoch auch auf die erhebliche Kostenbelastung für den Landeshaushalt hin.

Jetzt werden erst einmal 20.000 Unterschriften für einen Antrag auf ein Volksbegehren gesammelt. Die Chancen, dass diese zusammenkommen, sind sehr hoch, denn neben den beiden großen Mieterorganisationen in Berlin, die zusammen über mehr als 100.000 Mitglieder verfügen, unterstützen auch die GRÜNEN die Initiative.

Wenn genügend Unterschriften für das Volksbegehren gesammelt wurden, geht es dann nach den vorgeschriebenen Fristen weiter mit dem Sammeln von Unterschriften für einen Volksentscheid. Über diesen soll dann mit der Abgeordnetenhauswahl 2016 entschieden werden. Damit wäre so gut wie sicher, dass die Sache nicht an mangelnder Beteiligung scheitert. Und ich halte es für sehr wahrscheinlich, dass auch eine Mehrheit bei dem Volksentscheid dafür stimmen wird, denn „mieterfreundliche“ und „soziale“ Begehren kommen in Berlin gut an. Zur Erinnerung: Vor rund einem Jahr verhinderten die Berliner mit einem Volksentscheid bereits die Bebauung von Randflächen des Flughafens Tempelhof – und verstärkten damit den Wohnraumangel in Berlin.

Meine Bewertung der Initiative: Die Gründe für den Wohnraumangel in Berlin werden damit natürlich nicht beseitigt. Der Hauptgrund ist, dass die Neubautätigkeit seit Jahren nicht in der Lage ist, den durch Einwanderung in die Hauptstadt gestiegenen Wohnraumbedarf zu befriedigen. Die einzige wirksame Maßnahme gegen den Wohnraumangel wären verstärkte Investitionen in den Neubau. Doch statt Projektentwicklern den roten Teppich auszurollen, wird ihre Tätigkeit in vielen Bezirken von Politikern und Beamten systematisch verhindert und behindert.

Die „Süddeutsche Zeitung“, nicht gerade als Sprachrohr der Wirtschaft bekannt, wunderte sich in einem großen Artikel über die Investorenfeindlichkeit in der Hauptstadt. „In Berlin wird der Wohnraum knapp“, so titelte sie und setzte hinzu: „Doch wer neu baut, wird bekämpft. Über eine Stadt, die Krieg gegen Investoren und Zugezogene führt.“ In dem Artikel hieß es: „Die Wut über steigende Mieten und über den Wandel der Stadt hat ein konkretes Ziel gefunden: Neubauprojekte. Sie werden zum Symbol für all das erklärt, was vielen Bewohnern der Hauptstadt Angst macht: Sie füllen die Brachen, die viele als Freiraum begreifen, sie bringen mit ihrer oft teuren Ausstattung den Mietmarkt durcheinander, sie machen das zusammengewürfelte Erscheinungsbild der Stadt glatter, und sie beherbergen auch Menschen, von denen einige glauben, sie hätten in ihrem Kiez nichts zu suchen: Zugezogene. Kaum ein Begriff wird in Berlin verächtlicher gebraucht. Doch einer: Investor.“ Solange sich an dieser Einstellung nichts ändert, wird sich der Wohnraumangel in Berlin verstärken.

Die Initiatoren des „Mietenvolksentscheids“ sprechen in der Begründung zu ihrem Gesetzentwurf von einem „systematischen Marktversagen“, das angeblich die Ursache für gestiegene Mieten und knappen Wohnraum sei. Das ist jedoch abwegig. Es handelt sich nicht um ein „systematisches Marktversagen“, sondern um ein „systematisches Politikversagen“, da die Politik alles tut, um denjenigen, die neuen Wohnraum schaffen, nämlich den Projektentwicklern, das Leben schwer zu machen.

Dr. Rainer Zitelmann

**Erhebliche Kostenbelastung
für den Landeshaushalt**