

Berliner Mietendeckel: Mietenbremse oder Trostpflaster?

Lucien Jaros, Neue Internationale 141, Oktober 2019

Egal

ob Mietpreisbremse, Milieuschutz, Wohnraumversorgungsgesetz: Die Mieten in der Hauptstadt sind in den letzten Jahren explodiert. Dass die Idee eines Mietendeckels konkrete Formen annimmt, ist ohne Zweifel erstmal ein Erfolg. Es ist nicht Ausdruck einer sozialen Politik der Regierungsparteien (SPD, Linke, Grüne), sondern des Druckes der MieteInnenbewegung und Projekte wie des Volksbegehrens zur Vergesellschaftung der größten Wohnkonzerne in Berlin (Deutsche Wohnen & Co. Enteignen) auf diese Parteien.

Immobilienwirtschaft, Grüne und SPD

Während

die Wohnkonzerne jeden Deckel ablehnen, sieht die Politik der Grünen zum Mietendeckel folgendermaßen aus: Innerhalb der Partei und der Regierungskoalition wird gegen einen richtigen Mietendeckel gearbeitet und

werden wichtige Elemente systematisch demontiert. Nach außen wird die Idee verteidigt, um sich selbst einen sozialen Anstrich zu geben. Die Wunschvorstellung von Katrin Schmidberger (Grüne) ist ein „atmender Deckel von unten“. Das heißt, dass günstige Mieten auf Obergrenzen erhöht, aber teure nicht auf diese gesenkt werden können. Einem Mietenstopp wird eine Absage erteilt, mit dem Argument der Ausgewogenheit zwischen Interessen der Allgemeinheit und der Masse der Mieterinnen auf der einen und dem Eingriff ins Eigentumsrecht auf der anderen Seite.

Das Rechtsgutachten des wissenschaftlichen Dienstes des Abgeordnetenhauses wie das von Joachim Wieland sehen für den Gesetzgeber in Berlin einen weitgehenden Gestaltungsrahmen in Mietsachen vor (Art. 28 der Verfassung). Die Versorgung der Berliner Bevölkerung mit günstigem Wohnraum ist demnach notwendig. Ein Schutz der Rendite ist nirgendwo festgeschrieben. Eine Ausgewogenheit ist daher nicht zwingend. Das Argument ist daher selbst nach bürgerlichem Recht nicht haltbar.

Der rechte Flügel der Berliner SPD. ist nicht nur politisch bestens mit der Immobilienlobby vernetzt (Kreisel-, Garski-, Antes-Affäre),

sondern es existieren auch personelle Überschneidungen.

„Schon vor Beschluss des Eckpunkteapiers zum Mietendeckel im Senat im Juni übte sich die Senatskanzlei unter deren Chef Christian Gaebler (SPD) in Störmanövern. Und inzwischen scheint das Vorhaben in der Öffentlichkeit ein Projekt von Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lomscher (LINKE) zu sein. Obwohl sie anfangs deutliche Skepsis zeigte.“ (NEUES DEUTSCHLAND [ND], 31.8./1.9.2019)

Dabei

kam der Vorschlag für einen landesweiten Mietendeckel ursprünglich aus der SPD wohl auch, um der Volksentscheidsinitiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ (DWE) den Wind aus den Segeln zu nehmen.

Der ursprüngliche Entwurf

Der

ursprüngliche Entwurf Lomschers sah in der Tat einen richtigen Mietendeckel vor, wie einst mit der SPD unter dem Namen „Mietenstopp“ vereinbart (Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz, 18. Juni 2019). Er wurde in einem internen Papier der Stadtentwicklungsverwaltung konkretisiert.

Im

Entwurf von Lomscher waren Obergrenzen zwischen 6,03 Euro/m²

(Altbau) und 7,97

Euro/m² (Baujahr 1991–2013) festgelegt. Die Preise beziehen sich auf die

Nettokaltmieten. Für Modernisierungen, die in den letzten 8 Jahren vor

Inkrafttreten des Mietendeckels (18.6.2019) erfolgten, sollen definierte

Zuschläge pro m² ohne Genehmigungsverfahren verlangt werden dürfen, wenn die Mietoberwerte um nicht mehr als 20 % überschritten

werden. Kündigungen wegen Eigenbedarfs müssen durch die Bezirksämter genehmigt

werden. Ferner sollen die Mieten für 5 Jahre eingefroren werden (Mietstopp),

und bei Wiedervermietung darf die Miete nicht steigen. Außerdem können

MieterInnen die Absenkung einer überhöhten Miete beantragen. Wie der

Mieterverein nahm die Stadtentwicklungsverwaltung den Berliner Mietspiegel von

2011 als Grundlage. Die etwas höheren Mietobergrenzen des Mietervereins

errechnen sich durch die allgemeine Teuerung, während die Verwaltung sich an

der geringer ausgefallenen Einkommensentwicklung orientierte. Der

Mieterverein konzidiert zusätzlich während der 5 Jahre eine Mieterhöhungsmöglichkeit von 1,5 % jährlich. Zweifel werden in der Koalition

an der Absenkung aller Bestandsmieten geäußert. (ND, 26.8.2019)

Von einer

drastischen Reform konnte aber auch im Entwurf vom 18. Juni keine Rede sein. Kalkulatorisch

beträgt die kostendeckende Miete, also die Kosten für Betriebskosten (inkl Grundsteuer), Instandhaltung, Verwaltung, Zinsen für Kapitaldarlehen usw. für abgeschriebene Altbauwohnungen in München im Jahr 2018 3,52 Euro/m² (Andrej Holm, Claus Schreer: Mietpreis-Explosion und Wohnungsnotstand – Ursachen und Alternativen, isw-Report Nr 116/117, Mai 2018, S. 16). Dieser Betrag ist in Berlin wahrscheinlich niedriger. Das heißt, dass die Wohnkonzerne mehr als das Doppelte einnehmen, was benötigt wird, um die Bausubstanz zu bewahren und zu verwalten. Gewinne, Renditeauschüttungen gäbe es immer noch. Die wären einfach nur etwas reduziert. Und das ist auch gut so: Denn diese Gelder werden normalerweise verwendet, um neue Gebäude zu bauen in hochpreisigen Segmenten oder Eigentumswohnungen, die sich die Masse der Menschen nicht leisten kann, jedoch sich in steigenden Vergleichsmieten und Mieterhöhungen bemerkbar machen. Das Kapital wird auch investiert, um durch energetische Sanierungen und anteilige Umlage der Investitionskosten Mieterhöhungen voranzutreiben. Auch wenn es absolut notwendig ist, die Miete auf eine kostendeckende zu begrenzen und den gesamten Neubau öffentlich und sozialgebunden zu gestalten, beschränkt der ursprüngliche Entwurf die Mietpreisspirale zumindest. Darum muss die MieterInnenbewegung ihn auch als

Teilreform unterstützen.

Leider

muss man hinzufügen, dass die Wohnungsgenossenschaften, ursprünglich z. T.

Organisationen von ArbeiterInnen, sich so weitgehend von ihren Wurzeln entfernt

haben, dass einige von ihnen hier dieselbe Position einnehmen wie bösennotierte

und internationale Wohnkonzerne inkl. Argumenten und Ausgaben für eine

Anti-Mietendeckel-Kampagne auf Kosten der Genossenschaftsmitglieder. Das zeigt

nebenbei zusätzlich, dass, auch wenn soziale und genossenschaftliche Betriebe

im Kapitalismus gegen profitorientierte verteidigt werden müssen, diese sich

dem marktwirtschaftlichen Umfeld allmählich anpassen und wie „normale“

profitorientierte agieren, wenn sie nicht in eine sozialistische Planwirtschaft

integriert werden. Also anstatt den Kapitalismus langfristig „Stück für Stück“

von innen für die ArbeiterInnenklasse abzuschaffen oder zu reformieren, werden

diese absobiert und stinknormale Geschäfte wie andere auch, Teil der

Marktwirtschaft.

Aktueller Stand des Gesetzentwurfs

Auf

Druck der Koalitionspartnerinnen wurde der ursprüngliche Entwurf weitgehend verändert. Kern des aktuellen Entwurfs zum Berliner MietsWoG ist eine Tabelle mit Obergrenzen, die sich von Baujahr und Ausstattungsmerkmalen ableiten und zwischen 5,95 und 9,80 Euro/m² für vor 2014 bezugsfertige Häuser liegen (3,92 Euro/m² für vor 1918 gebaute Wohnungen).

Eine jährliche Steigerung von 1,3 % ist vorgesehen sowie eine anhand von Preis-Lohnentwicklung, ferner ein Aufschlag von 1 bzw 1,4 Euro/m² bei notwendiger energetischer Sanierung in den vergangenen 15 Jahren. Bis 1 Euro/m² sind nicht genehmigungspflichtig. Über die Notwendigkeit entscheiden Bezirksämter oder die Investitionsbank. Mieten dürfen über die Obergrenzen hinaus erhöht werden, wenn die wirtschaftliche Lage der/s VermieterIn eine unbillige Härte verursacht. Was das ist, entscheidet das Bezirksamt oder die Investitionsbank. Mieten dürfen nur herabgesetzt werden, wenn die Mietbelastung 30 % des Haushaltsnettoeinkommens übersteigt (Grundlage ist der maximal pro Person nach Sozialgesetzbuch zustehende Raum, für größere Wohnungen gilt das also nicht in Gänze! Für 2 Personen sind z. B. nicht mehr als 65 m² vorgesehen; ND 24.9.2019). Mieten oberhalb der Obergrenzen können in bezuschusst werden (Wohngeld). Ursprünglich sollten sämtliche

Mieten über der Obergrenze auf Antrag abgesenkt werden können. Das gilt jetzt nur für Wiedervermietung und o. a. Fälle.

Die Obergrenzen umfassen zudem nur Neuvermietungen in vor 2014 bezugsfertigen Häusern. Der Neubau ist ebenso ausgenommen wie der soziale Wohnungsbau. Für Häuser mit maximal 2 Wohnungen sind 10 % Zuschlag gestattet. Basis der Tabellen ist jetzt der Mietspiegel von 2013, als die Mieten schon deutlich anzogen. Für die nächsten 5 Jahre eingefroren werden nur die Mieten, die über den Obergrenzen liegen. Ein genereller Mietstopp ist also passé. Wie die Grünen spricht jetzt auch Lompscher von einem „atmenden“ Deckel: Einerseits wird die Mietentabelle jährlich entsprechend o. a. Index angepasst, andererseits dürfen Mieten bis zur Obergrenze erhöht werden. (ND, 31.8./1.9.2019, 4.9.2019)



Energetische Sanierung

Erstens übersteigt die Mietobergrenze inklusive des Aufschlags für Sanierungen in manchen Sektoren die aktuelle Miete. Zweitens wird die Praxis fortgesetzt, durch Sanierungen Mieten zu erhöhen und Erhöhungen auch nach

der Amortisierung
aufrechtzuerhalten. Drittens sind die Bezirksämter personell
nicht dafür
ausgestattet, solche Aufgaben wahrzunehmen. Viertens ist es
politisch
fragwürdig, die Entscheidung an Gremien zu delegieren, die
nicht direkt durch
die MieterInnen kontrolliert werden und nicht in ihrem
Interesse handeln
–gerade in Zeiten von Filz zwischen UnternehmerInnen,
bürgerlichen
PolitikerInnen und Staatsbürokratie. Man darf auch kein
Vertrauen in Banken
haben, da sie von Mietpreissteigerungen in Folge energetischer
Sanierungen
profitieren. Daher muss diese
Regelung gestrichen bzw. durch eine ersetzt werden, wo der
Aufschlag nach
Ablauf der Amortisierung wegfällt. Zudem müssen der Sanierung
gewählte Komitees
der MieterInnen zustimmen. Die Geschäftsbücher müssen
offengelegt und durch sie
kontrolliert werden können.



Obergrenzen (die keine sind) und Mietzuschuss

Die
Obergrenzen reichen völlig, aus Kosten des Vermieters zu
decken. Wohnungen, die
älter als 50 Jahre sind bzw. bereits vor diesem Alter
degressiv abgeschrieben
sind, dürfen max. 3,50 Euro/m² nettokalt kosten. Die
Möglichkeit,

Mieten über die Obergrenze hinaus zu erhöhen, stellt eine weitere zentrale Schwachstelle des gesamten Entwurfs dar. Jede Wirtschaftsfachkraft kann die Bilanzen einer Firma so kalkulieren, dass eine unbillige Härte entsteht. Es würde ausreichen, wenn Häuser gekauft werden, um diese zu erzeugen. Dieser Mechanismus bevorteilt gerade größere Konzerne, die in diesen Dingen sehr geübt sind. Auch die Zuständigkeit von Bezirksamt und Investitionsbank ist kritisch. Eine Obergrenze ohne Ausnahmen ist notwendig. Dann fällt die Notwendigkeit der staatlichen Bezuschussung für private Konzerne (Wohngeld) zu einem Gutteil weg.



Bedüftigkeit, Herabsetzung der Mieten

Im ursprünglichen Entwurf waren alle Personen berechtigt, die Mieten oberhalb der Obergrenzen zu senken. Das wären schätzungsweise 80 % der Berliner MieterInnen. Nach dem aktuellen Entwurf sinkt der Personenkreis auf 20 %. Die Nettokaltmietschwelle von 30% des Haushaltseinkommens entspricht der „Selbstverpflichtung“ des Immobilienkonzerns Deutsche Wohnen (DW) sowie der seit 2016 gültigen Praxis in den landeseigenen Wohnungsgesellschaften und ist kein Fortschritt, da die Nettokaltmieten in den letzten Jahren langsamer

anstiegen und einen immer geringeren Anteil an den Gesamtkosten ausmachen. Die höher werdenden Kosten sind die Betriebskosten und Modernisierungen. Große Konzerne verdienen Extramillionen durch Insourcing, also das Ausstellen überhöhter Rechnungen an eigene Firmen und die Umlage dieser Kosten auf die MieterInnen. Des Weiteren ist es ein erheblicher bürokratischer Aufwand, die Einkommensverhältnisse von Millionen von Menschen zu prüfen. Durch diese Regelung wird die aktuelle Mietpraxis, also Vermietung an die Person mit dem höchsten Einkommen und Verdrängung einkommenschwacher Personen, verstärkt. Ein Herabsetzung der Miete ohne Ausnahme ist notwendig. Nur eine Einschränkung auf den weit größeren Personenkreis mit Wohnberechtigungsschein oder die Orientierung an den Warmkosten wären eine gangbare Option.



besonderer Schutz für schutzbedürftige Personen

Im

aktuellen Entwurf fehlt eine Klausel, dass Obdachlosigkeit durch Verlust des Wohnraums in Folge von Mietpreissteigerung ausgeschlossen wird. Eine Pflicht, einen Teil der Wohnungen für besondere Schutzgruppen (Obdachlose, Geflüchtete, sexuell Unterdrückte und Jugendliche) bereitzustellen und leicht zugänglich zu machen, fehlt ebenso, ist aber dringend notwendig.

Fazit

Der ursprüngliche Entwurf ist besser geeignet, die Interessen der Millionen MieterInnen zu vertreten. Erstens weil die ausnahmsfreie Begrenzung bzw. Senkung der Mieten eine Entlastung für Millionen MieterInnen und das Land Berlin bedeuten. Mit den Kosten für Unterkunft und Heizung (gemäß ALG II) und Wohngeld wird durch Steuergelder, also Abgaben der Lohnabhängigen, der private Wohnungsmarkt subventioniert. Eine niedrige Miete entlastet den Berliner Haushalt und macht Kapital frei für einen öffentlichen und sozial-gebundenen Neubau und für die Kosten einer Vergesellschaftung. Zweitens ist die nachhaltigere Vergesellschaftung ein mittelfristiges Projekt und in einer Situation, wo viele BerlinerInnen zwischen 40 und 55 % ihres Einkommens für die Miete ausgeben, ist ein echter Mietendeckel eine korrekte Sofortmaßnahme und neben der Vergesellschaftung und öffentlichem sozialem Wohnungsbau eine der notwendigen Grundmaßnahmen im Mietwesen. Drittens schafft die Vergesellschaftung der größten Wohnmultis günstigen Wohnraum für ca. 300.000 Menschen, aber nicht für alle, die ihn brauchen. Für alle anderen muss auch ein finanzierbarer Wohnraum geschaffen werden – ohne Ausnahmen und Einschränkungen. Viertens senkt

der ursprüngliche Mietendeckel vorab die Rendite der Wohnkonzerne, was sich im Falle der Vergesellschaftung nach Art. §15 GG Satz 1 in sinkenden Aktienkursen und einer niedrigeren Entschädigungshöhe nach Satz 2 bzw. Art. §14 Abs. 3 & 4 GG bemerkbar machen kann.

Daher

muss für die Verteidigung des ursprünglichen Entwurfs Stellung bezogen werden und die Linkspartei gegenüber ihren Koalitionspartnerinnen, der Opposition, den Immobilienkonzernen und Medien hier verteidigt werden. Gleichzeitig muss man sie dafür kritisieren, dass sie bei der ersten Verhandlung (30.8.2019) im Koalitionsausschuss dem Druck nachgegeben hat. Bei Bekanntgabe des überarbeiteten Entwurfs stiegen die Aktionskurse der Wohnkonzerne.

Ein

erster Schritt wäre die Mobilisierung zur Mietendemo „Richtig deckeln, dann enteignen – Rote Karte für SpekulantInnen“ und die Unterstützung des DWE-Blocks am 3.10., um an diesem historischen Tag der nationalen Frage die Eigentumsfrage entgegenzustellen und auch darüberhinaus sich für Vergesellschaftung, Gemeineigentum und Kontrolle durch MieterInnen einzusetzen.

Die

MieterInnenbewegung, darunter das DWE-Bündnis, ist gut beraten, sich nicht auf Grundgesetz, Volksentscheid, Senat, Parlament und Parteien einschließlich DIE LINKE zu verlassen. Dies betrifft sowohl die Frage der entschädigungslosen Enteignung der großen Wohnkonzerne wie auch die der Kontrolle über einen wirksamen Mietendeckel. Die MieterInnenbewegung muss sich in eine Bewegung für ArbeiterInnenkontrolle über das gesamte Wohnungswesen transformieren und diese mittels politischen Streiks durchzusetzen helfen.

Deutsche Wohnen, Vonovia und Co. enteignen! Bundesweite MieterInnenbewegung nötig!

Susanne Kühn, Neue Internationale 237, Mai 2017

Am 6. April gingen bundesweit Zehntausende gegen den Mietenwahnsinn auf die Straße. Allein durch Berlin zogen mindestens 40.000 Menschen. Nach Jahren rasanter Preissteigerungen am Wohnungsmarkt und immer größerer Gewinne der Immobilienhaie entsteht eine Massenbewegung. Und sie ist längst überfällig.

ArbeiterInnenmacht

ist in verschiedenen Städten in der MieterInnenbewegung aktiv. In Berlin unterstützen wir die Initiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ und deren Forderung nach einer Volksentscheidung.

Ursachen

Die aktuelle

Misere auf dem deutschen Wohnungsmarkt mit rasant steigenden Mieten ist das

Resultat des stetigen Abbaus sozialer Förderprogramme bei gleichzeitiger

Privatisierung. Bundesweit wurde 1990 die Wohnungsgemeinnützigkeit ersatzlos

abgeschafft, die Wohnungsbauförderung 2001 faktisch beendet und 2006 die

Zuständigkeit dafür an die Bundesländer delegiert. Allein zwischen 1995 und

2010 wurden mehr als 1 Million öffentlicher Wohnungen privatisiert. Auch heute

noch fallen jedes Jahr durchschnittlich 130.000 günstige Mietwohnungen weg. Die

ImmobilienpekulantInnen wie Vonovia oder Deutsche Wohnen machen

Milliardenprofite.

Zugleich hat

sich die Zahl der Wohnungslosen in den letzten 10 Jahren von 200.000 auf 1,2

Millionen versechsfacht. Ein Grund hierfür sind die in diesem Zeitraum extrem

gestiegenen Mieten. Der andere sind stagnierende Einkommen, Billiglohn, Hartz IV oder Armut.

Das bedeutet eine Verdrängung von Gering- und NormalverdienerInnen in die Vorstädte, ein allmähliches Absterben der städtischen Vielfalt und Kultur. Die Filetgrundstücke luxussaniertes Wohnungen teilen InvestorInnen, Hedgefonds und Immobilienverwaltungen untereinander auf, um sie einer kleinen, finanzkräftigeren Klientel statt den bisherigen BewohnerInnen anzubieten.

Bürgerliche Wohnungs- und Bodenreformpolitik richtet sich lediglich gegen „spekulative Auswüchse“, also nicht gegen das private Grundeigentum. Unions-Parteien, FDP und AfD springen den ProfiteurInnen der Wohnungsmisere bei und fordern noch mehr Privatisierung und einen noch „freieren“ Markt. Die SPD „bremst“ mit leeren Worten und halbherzigen Maßnahmen, die wie die sog. Mietpreisbremse noch zusätzlich verwässert werden.

Symptome oder Ursachen bekämpfen?

Der
Wohnungssektor ist Teil des kapitalistischen Gesamtsystems.
Der Kampf der
MieterInnen muss daher als Klassenkampf geführt werden.
Hausbesetzungen, welche
den Leerstand aufzeigen, können dabei ein Mittel gegen
Wohnungs- und
Mietspekulation sein. Allerdings stoßen sie rasch an ihre
Grenzen, wenn diese
Kämpfe isoliert von der Klasse stattfinden.

Daher ist es
wichtig, die Gewerkschaften und andere Organisationen, die
sich auf die
ArbeiterInnenklasse beziehen, in diesen Kampf einzubinden. Wir
können uns nicht
mit der Besetzung und Beschlagnahme vorhandenen Wohnraums
sowie einer
Mietpreisbremse begnügen, sondern schlagen auch ein Programm
öffentlicher
Wohnungsbau- und Sanierungsmaßnahmen vor, wo die Beschäftigten
zu Tariflöhnen bezahlt
und die aus Unternehmerprofiten finanziert werden:

- Der Staat soll selbst sozialen Wohnungsbau betreiben, nicht das private Wohnungskapital subventionieren! Die Immobilienwirtschaft und WohnungsbauspekulantInnen müssen entschädigungslos enteignet werden
- Kommunalisierung des Grund und Bodens! Baubetrieb in kommunale Hand für Neubau und Altbausanierung!
- Bezahlung des Wohnbaus und von Sanierungen im Interesse der MieterInnen durch das beschlagnahmte Vermögen des Wohnungs- und Baukapitals und eine progressive Besteuerung der Profite!
- Kontrolle der Wohnungsbaugesellschaften, Verwaltungen

und der Mietpreise durch die MieterInnen, deren VertreterInnen und MieterInnengemeinschaften, begleitet von ArbeiterInnenkontrolle über das Wohnungsbauwesen!

- Bundesweite Aktionskonferenz aller MieterInneninitiativen und Bündnisse, um die Bewegung zu koordinieren!

Polizeiangriff auf MieterInnendemo in Stuttgart – Erinnerungen an den „Schwarzen Donnerstag“ werden wach

Martin Eickhoff, Infomail 1050, 10. April 2019

Der „Schwarze Donnerstag“ 2010 ist vielen StuttgarterInnen bis heute in trauriger Erinnerung. Bei einem brutalen Polizeiansatz gegen eine Protestkundgebung im Schlossgarten, die sich gegen das Wahnsinnsprojekt „Stuttgart 21“ richtete, verlor damals ein Demonstrant das Augenlicht. Viele andere, die gegen das Prestigeprojekt und Milliardengrab damals auf die Straße gingen, wurden schwer verletzt. Am 6. April 2019 griffen die Einsatzkräfte wieder abziehende TeilnehmerInnen, diesmal der Protestaktion

gegen hohe

Mietpreise an – und verletzten dabei mehr als 50 Menschen.

Erneut zeigte also die Stadt Stuttgart, dass sie auch unter dem grünen Oberbürgermeister Kuhn vor brutaler Repression nicht zurückschreckt und so hofft, eine wachsende Bewegung einzuschüchtern.

Wie in vielen anderen Städten war die Aktion nämlich auch in der baden-württembergischen Landeshauptstadt ein großer Erfolg. Am Samstag, dem 6. April, gingen etwa 5.000 Menschen unter dem Motto „Mieten runter!“ auf die Straße. Aufgerufen hatte ein breites Bündnis aus mehr als 30 Organisationen – darunter neben MieterInneninitiativen, Sozialverbänden, HausbesetzerInnen auch Parteien wie DIE LINKE oder die DKP. Dass sich auch VertreterInnen der Grünen vor Ort zeigten, wurde mit deutlichen Missfallensäußerungen seitens der TeilnehmerInnen quittiert. Kein Wunder – schließlich trägt diese als regierende Partei in Stadt und Land Mitschuld an der katastrophalen Wohnungspolitik und hat auch gegen die Hausbesetzung in der Forststraße 140 Stimmung gemacht.

An dieser wichtigen Kundgebung beteiligten sich auch GenossInnen der Gruppe ArbeiterInnenmacht und der Jugendorganisation Revolution und machten auch ihre angehende Veranstaltung am 23. April, auf der über revolutionäre Perspektiven in der Wohnungspolitik diskutiert werden soll,

vielen
interessierten Menschen bekannt.

Noch kurz vor Demobeginn begann der ehemalige stellvertretende Landesvorsitzende der rechten AfD und Stuttgarter Stadtrat Heinrich Fiechter junge Menschen in üblicher Manier zu provozieren. Doch nach kurzem Hin und Her musste er frustriert im Taxi den Rückzug antreten, so dass der große Zug der DemonstrantInnen pünktlich loslaufen konnte. Neben Demosprüchen und kurzen Redebeiträgen wurde das Programm immer wieder von der Heute-Show-Kabarettistin Christine Prayon, der Ska-Band No Sports und dem Freestyle-Rap-Duo Toba & Pheel bereichert. Der bekannte Stuttgarter Kolumnist Joe Bauer führte mit viel Witz und Unterhaltung durch den Lauf der Demonstration durch das Heusteigviertel.

Als der Demozug an einem Büro des Immobilienspekulanten Vonovia vorbeizog, wurde dieses aus dem Block heraus mit roter Farbe ein wenig verschönert und von einem gegenüberliegenden Parkhaus ein Transparent heruntergelassen, um die BewohnerInnen der Heusteigstraße auf die skandalösen Machenschaften der Immobilienhaie aufmerksam zu machen. Dabei wurden AktivistInnen umgehend von den Bullen bedrängt, die mit Pfefferspray auf diese DemoteilnehmerInnen losgingen.

Angriff am Ende der Demonstration

Nach Abschluss der Endkundgebung und Auflösung der Versammlung machte sich eine Gruppe Menschen in der Böblinger Straße auf den Weg Richtung Heslach. Dabei versperrte die Polizei den DemonstrantInnen den Weg und setzte ohne ernsthafte Gefahr völlig unverhältnismäßig wiederholt massiv Pfefferspray und Schlagstöcke ein. Dabei wurden viele durch das z. T. aus nächster Nähe eingesetzte Reizgas verletzt. Die Demosanitätsgruppe Süd-West berichtete von fast 60 Behandlungen, davon über 50 Verletzten durch Pfefferspray, 2 chirurgischen Verletzungen durch Schlagstockeinsatz und 2 internistischen Notversorgungen.

Jedoch ließen sich die mutigen DemonstrantInnen nicht von dem Bullenterror einschüchtern und so wurde etwa eine Stunde nach der Abschlusskundgebung das seit langem leerstehende Hofbräu-Areal in der Böblinger Straße 104 kurzzeitig symbolisch besetzt. Die Bauten auf dem Gelände sollen abgerissen werden und der Aldikonzern will dort 50 Luxuswohnungen bauen, während immer mehr Menschen auch in Stuttgart auf Wartelisten für Sozialwohnungen stehen. Dies scheint aber die grüne Mehrheit im Gemeinderat nicht groß zu interessierten. Auch in Stuttgart sind die Grünen offenkundig zur

Partei der Besserverdienenden geworden.

Ein Polizeisprecher versuchte am Montag, die Pfefferspray-Attacken damit zu rechtfertigen, man habe eine drohende Hausbesetzung verhindern wollen, auch durch Einsatz von Pfefferspray.

Viele Stuttgarter BürgerInnen fühlten sich unweigerlich an die Vorkommnisse des sogenannten Schwarzen Donnerstags erinnert, als am 30. September 2010 im Schlossgarten Wasserwerfer und Pfefferspray gegen DemonstrantInnen eingesetzt wurden. Damals wurden Hunderte verletzt, die gegen S21 protestierten, darunter auch Kinder. Ein Mensch wurde damals so stark von einem Wasserwerfer getroffen, dass er in dessen Folge sein Augenlicht verlor.

Wie damals gilt auch heute: Von der Repression dürfen wir uns nicht einschüchtern lassen. Wir brauchen dagegen solidarische und kollektive Gegenwehr, indem wir eine Bewegung von MieterInnen und HausbesetzerInnen aufbauen, die eng mit der ArbeiterInnenbewegung, vor allem mit den Gewerkschaften verbunden ist.

Wir fordern die.

- restlose Aufklärung der Polizeigewalt im Rahmen der Demo

am 6. April und eine öffentliche Untersuchung durch die MieterInnenbewegung!

- Niederschlagung aller Verfahren und Ermittlungen gegen BesetzerInnen und DemonstrantInnen
 - Schluss mit der Diskriminierung von HausbesetzerInnen und Besetzungsaktionen
 - ein umfangreiches soziales Wohnungsbauprojekt in der Stadt Stuttgart unter Kontrolle der ArbeiterInnen und MieterInnen!
 - Entschädigungslose Enteignungen aller privaten Immobiliengesellschaften!
-

Deutsche Wohnen, Vonovia & Co.: Enteignung – ja klar! Entschädigung – nein danke!

Martin Suchanek, Neue Internationale 236, April 2019

Die Berliner Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ hat schon jetzt wie eine Bombe eingeschlagen. Noch bevor die erste Unterschrift gesammelt ist, bringen sich alle Kräfte des politischen und wirtschaftlichen Establishments in Stellung.

Die Forderung nach Enteignung oder Vergesellschaftung aller gewinnorientierten Konzerne, die in der Stadt über mehr als 3.000 Wohnungen

verfügen, ruft die VerteidigerInnen des Privateigentums auf den Plan. Dass es Wohnungsnot und eine massive Steigerung der Mietpreise in Berlin und anderen städtischen Ballungsgebieten gibt, bestreiten zwar auch die KritikerInnen der Initiative nicht. Doch drohende Eingriffe in das Privateigentum oder gar die Enteignung ganzer Unternehmen – beides rein juristisch betrachtet sogar nach Grundgesetz und Berliner Landesverfassung zulässig – werden von CDU, FDP und AfD mit allen möglichen „Argumenten“ madig gemacht.

Markt statt Enteignung?

So wittert der FDP-Politiker Sebastian Czaja in der „Verzögerung und Verhinderung innerstädtischer Verdichtung“ eine Hauptursache der Berliner Probleme. Es müsse eben mehr und höher hinaus gebaut werden, so der weise Ratschlag. Dann würden, wenn dereinst das Angebot die Nachfrage übersteigt, die Mieten wieder sinken. Schön für alle, die es solange schaffen, bei rasant steigenden Wohnungskosten nicht in die Außenbezirke umsiedeln zu müssen.

Die Wohnungsnot müsse, wie von einem treuen Anhänger des freien Marktes nicht anders zu erwarten, mit noch mehr Markt überwunden werden. So gelte es, „den Weg zu Wohneigentum durch Senkung der

Grunderwerbssteuer

fördern.“ Die GroßinvestorInnen sagen herzlich Danke.

Ähnlich Burkard Dregger von der CDU: „Gegen Wohnungsnot helfen nur gemeinsame Anstrengungen, auch der Baugenossenschaften und privaten Wohnungsbaugesellschaften.“ Für den Mann ist nicht nur die Enteignung Teufelszeug, sondern selbst der Rückkauf privatisierter Wohnungen oder Wohnungsbaugesellschaften, wie von der Berliner SPD favorisiert. Schließlich soll lt. FDP und CDU wie auch der gesamten Immobilienbranche am Ende eben mehr und nicht weniger privatisiert werden. Die hohe Miete sichert schließlich die Rendite.

Im kapitalistischen Chor darf schließlich auch die AfD nicht fehlen. Deren Abgeordneter Harald Laatsch weiß schließlich: „Für Mieter ist es weitgehend unerheblich, wer Eigentümer ihrer Wohnung ist.“ Dafür würden „Wohlstand und Altersversorgung durch Eigentumsbildung verbessert werden.“ Stimmt – wenn auch nur für die AktionärInnen der Wohnungskonzerne, denen er beherzt beispringt:

„Nun erleben wir die Wiederkehr des sozialistischen Gedankens. Linke Parteien und Aktivisten wollen ein neues Experiment auf Kosten der Allgemeinheit.“

Privatisierung ruiniert MieterInnen

Dabei wollen offen bürgerlichen Parteien vor allem eins: die Fortsetzung eines „Experiments“, dessen Kosten für die Allgemeinheit längst bekannt sind.

Die Privatisierung im Wohnungssektor hat hunderttausende MieterInnen spekulativen Wohnungsbaukapitalien ausgesetzt, die auf eine schnelle Rendite setzen. Die Deutsche Wohnen (DW) hat es in Berlin zur Marktführerin auf diesem Gebiet gebracht. Mehr als 100.000 Wohnungen befinden sich in ihrer Hand. Steigende Mieteinnahmen – bei der DW im Jahr 2018 bundesweit 3,4 %, in Berlin sogar 3,6 % – tragen maßgeblich zur Gewinnsteigerung bei. 2018 konnte der Konzern den operativen Gewinn auf 480 Millionen Euro steigern, was einer Zunahme von 11 Prozent gegenüber 2017 entspricht. Und das soll längst nicht das Ende der Fahnenstange sein.

Die Rendite für wenige entspricht den Mietpreiserhöhungen für viele. In Berlin wurden zwischen 1995 und 2006 über 200.000 kommunale Wohnungen privatisiert (davon rund die Hälfte unter dem rot-roten Senat). Die Angebotsmiete stieg zwischen 2008 und 2015 um durchschnittlich 60 %, in Ortslagen wie Neukölln und Kreuzberg um 100 %!

Geht es nach der bürgerlichen Opposition im Berliner Abgeordnetenhaus, soll noch Öl ins Feuer gegossen und die private Wohnungsspekulation weiter angeheizt werden.

Und der Senat?

Der einzig richtige Vorwurf dieser HalsabschneiderInnen an den Senat und die Regierungsparteien besteht darin, dass diese selbst keine Antwort auf die Wohnungsnot haben. Kein Wunder, denn der Senat laviert zwischen den berechtigten Forderungen der MieterInnen einerseits und dem Druck des Kapitals andererseits. Ersteren wird eine Nachbesserung der Mietpreisbremse, ein Rückkauf der privatisierten Wohnungen und ein Wohnungsbauprogramm, vor allem der Neubau von Sozialwohnungen, versprochen. Doch all das gleicht einem Flickwerk, das hinter den eigentlichen Anforderungen ständig zurückbleibt.

Schließlich will es sich der Senat, vor allem SPD und Grüne, mit der Bauwirtschaft, den Wohnungskonzernen und dem Finanzkapital nicht verscherzen. Wie leicht, schnell und willfährig die Berliner Koalition vor diesem Druck einknickt, verdeutlichte gleich am Beginn ihrer Amtsperiode die Verleumdungskampagne gegen den linken Staatssekretär Andrej Holm, der innerhalb weniger Wochen von „seiner“ Regierung bereitwillig geopfert

wurde.

Zum richtigen Zeitpunkt

Vor diesem Hintergrund wird der Erfolg von „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ verständlich. Die Initiative kam zum richtigen Zeitpunkt.

Hunderttausende MieterInnen wissen, dass es leider doch einen Unterschied

macht, ob man bei einem profitorientierten Wohnungskapital oder bei einer

kommunalen Wohnungsgesellschaft wohnt – z. B. wenn sie den/die längst

eingesparte/n HausmeisterIn suchen oder bei einer dringend notwendigen

Reparatur tagelang vom Callcenter getröstet werden.

Mittlerweile haben sich zahlreiche MieterInnenkomitees in Häusern privater Konzerne gebildet oder Vollversammlungen ihre Unterstützung

für „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ erklärt. Die Initiative hat schon

jetzt, vor Beginn der eigentlichen Unterschriftensammlungen für einen

Volksentscheid eine reale Massenbasis aufgebaut – und ein weiterer Zustrom ist

abzusehen.

Dies ist auch der Grund, warum die SPD nun in der Wohnungsfrage etwas linker blinkt und auf Rückkauf privatisierter

Wohnungsgesellschaften als Alternative zur Enteignung setzt.

Die Grünen stehen dem Volksbegehren, das schließlich in einen Volksentscheid münden soll, positiver entgegen. Die Linkspartei hat auf ihrem letzten Landesparteitag die Unterstützung von „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ beschlossen und präsentiert die Initiative fast schon als ihre eigene Idee – nicht zuletzt auch, um von ihrer eigenen unrühmlichen Vergangenheit bei der Privatisierung zehntausender Wohnungen abzulenken.

Unabhängig davon sollte die Initiative von allen Linken, Anti-KapitalistInnen und RevolutionärInnen unterstützt werden – nicht nur durch das Sammeln von Unterschriften, sondern auch durch das Aufbauen von MieterInnenkomitees und demokratischen Basisstrukturen der Kampagne.

Pferdefüße

Das darf jedoch nicht über mehrere politische Schwächen und Pferdefüße der Initiative hinwegtäuschen, die offen diskutiert und gelöst werden müssen. Wir schlagen dazu eine Berliner Aktionskonferenz vor, die nicht nur unten angesprochene Fragen besprechen, sondern dazu auch verbindliche Beschlüsse fassen soll.

Die Frage der Beschränkung der Enteignungsforderung auf
Konzerne mit mehr als 3.000 Wohnungen

Wie auch alle Beteiligten an der Initiative zugeben, ist diese Höhe letztlich willkürlich. Im Grunde sollte es darum gehen, alle Konzerne, die private Wohnungen zu Bereicherungszwecken, also als Wohnungskapital nutzen, zu enteignen. Deren ganzes Geschäftsmodell beruht darauf, rasch Rendite zu machen und die Interessen ihrer AktionärInnen zu befriedigen. Ein solches Modell ist nur machbar durch eine stetige Steigerung der Mieten, mit jeder auch nur beschränkt „sozialen“ Wohnungspolitik ist es letztlich unvereinbar

Die Höhe der Entschädigung

Die Instrumente Volksbegehren und Volksentscheid sind selbst in einen recht engen gesetzlichen Rahmen gezwängt – erst recht, wenn es dabei um finanzielle Fragen geht, die den Haushalt oder das in der bürgerlichen Gesellschaft höchste aller Rechte, das Eigentumsrecht betreffen. Daher sind Enteignungen großer Unternehmen selbst gegen Entschädigung so selten. (Anders ist das natürlich, wenn es sich um die Entschädigung von Kleineigentum im Interesse des „Gemeinwohls“ handelt, als z. B. die Unternehmen der ehemaligen DDR via Treuhand v. a. an das deutsche Großkapital

übergeben
wurden).

Die Initiative sieht sich nun mit dem Problem konfrontiert, dass eine entschädigungslose Enteignung wenigstens rechtlich umstritten ist und leicht den Vorwand liefern kann, das Volksbegehren zu stoppen.

Daher findet dort eine Diskussion über die Höhe einer möglichen Entschädigung statt. Der Senat und die Immobilienwirtschaft haben ihrerseits erkannt, dass in diese Frage eine Chance besteht, die Enteignungsforderung in den Augen der Bevölkerung zu diskreditieren.

Eine „amtliche Kostenschätzung“ des Berliner Senates geht davon aus, dass die Enteignung von DW & Co. zwischen 28,8 und 36 Milliarden Euro kosten würde. Dem liegt der aktuelle Marktwert zugrunde.

SprecherInnen des Bündnisses halten dagegen, dass dies ein weit überhöhter Preis wäre, weil die Spekulation selbst den Marktwert gesteigert habe. Damit ließe DW sich ihre überhöhten Mieten im Falle einer Enteignung gewissermaßen noch einmal auszahlen. Aber auch andere „gerechtere“ Modelle gehen noch von 7,3 bis 13,7 Milliarden Euro aus.

Die Zahlen von 28–36 Milliarden wurden zweifellos bewusst und als Steilvorlage für die Berliner Immobilienlobby

lanciert, die diese auch freudig aufgreift.

So erklärt der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU): „Die Kosten würden einen gesamten Jahreshaushalt übersteigen und wären mehr als das Sechsfache der bisherigen BER-Baukosten.“

Ein solches Desaster müsse verhindert werden, indem EigentümerInnen EigentümerInnen bleiben.

In jedem Fall wird aber deutlich: Die Milliardensummen müssten aus dem Berliner Haushalt, der jährlich rund 29 Milliarden beträgt, also aus Steuern und das heißt vor allem aus denen von Lohnabhängigen bezahlt werden. So soll ein politischer Spaltkeil zwischen Initiative und ArbeiterInnen getrieben werden.

Zum anderen werden die Entschädigungshöhen in jedem Fall dazu führen, dass es zu einer Klagewelle kommt. Die „Schuldenbremse“ wird bemüht werden, um einen etwaig erfolgreichen Volksentscheid für illegal zu erklären.

Schließlich wird der Druck dazu genutzt werden, im Abgeordnetenhaus ein Enteignungsgesetz zu verwässern und auf die lange Bank zu schieben, denn der Volksentscheid bedeutet selbst bei einer überwältigenden

Mehrheit noch lange nicht, dass er auch umgesetzt werden muss, da er das Abgeordnetenhaus nur zur Formulierung eines Gesetzes verpflichtet, nicht jedoch dessen konkreten Inhalt festschreibt.

Enteignung – ja, Entschädigung nein!

Unserer Meinung nach kann dieses Problem nur gelöst werden, indem wir eine Entschädigung kategorisch ablehnen. Allenfalls kann, um rechtlichen Vorgaben zur Durchführung der Volksbegehrens und später des Volksentscheids Genüge zu tun, eine rein symbolische Entschädigung von einem Euro versprochen werden.

Der Grundsatz sollte jedoch klar sein: Die Kapitale, die sich ohnedies schon an den MieterInnen bereichert haben, sollen nicht aufgekauft, sondern ihre Wohnungen entschädigungslos enteignet und unter Kontrolle von MieterInnenkomitees kommunal verwaltet werden.

Damit würden wir erstens eine politische Flanke schließen. Es wäre unmöglich, die MieterInnen gegen lohnabhängige SteuerzahlerInnen auszuspielen. Es wäre – gewissermaßen als Nebeneffekt – auch unmöglich, die Enteignung mit dem Hinweis auf deren hohe Kosten für den Haushalt in Frage zu stellen.

Politisch würde also die Initiative klarer argumentieren können.

Plan B notwendig

Zum anderen kann natürlich niemand bestreiten, dass die Weigerung, eine „angemessene“ Entschädigung an die Immobilienhaie zu zahlen, zu einer rechtlichen Auseinandersetzung um die Legalität eines Volksentscheides führen kann.

Aber zu einer solchen Auseinandersetzung wird es wahrscheinlich ohnedies kommen. Es wäre doch recht verwunderlich, wenn DW, Vonovia & Co. eine Enteignung in Berlin zuließen, ohne die Gerichte anzurufen und notfalls jahrelang dagegen zu prozessieren.

Hinzu kommt, dass es nur einen Zusammenbruch bzw. eine Abwahl des gegenwärtigen Senats und andere parlamentarische Mehrheiten braucht – und schon wäre jede legale Umsetzung wahrscheinlich auf parlamentarischer Ebene gekippt oder zumindest in Frage gestellt.

In jedem Fall müssen wir damit rechnen, dass eine „einfache“, legale Enteignung der großen Unternehmen nicht einfach aufgrund des Drucks hunderttausender Unterschriften stattfinden wird. So „legal“ und

„verfassungskonform“ kann die Initiative nicht sein, weil die Frage letztlich keine rechtliche, sondern eine des Kräfteverhältnisses zwischen den Klassen ist – und daher auch nur mittels Mobilisierung von Klassenkräften gelöst werden kann.

Daher tut die Initiative gut daran, sich strategisch und taktisch folgendermaßen zu orientieren: Das Volksbegehren für den späteren Volksentscheid, also das Sammeln der Unterschriften zum Erreichen dieser zweiten Stufe sollte vor allem als politisches Mobilisierungsinstrument und Mittel zur Sammlung und Organisation von UnterstützerInnen begriffen werden.

Entscheidend ist jedoch, dass damit eine Bewegung aufgebaut wird, die (a) die Komitees zum Sammeln von Unterschriften, MieterInnenkomitees, Vollversammlungen usw. als Kampfinstrumente für weitergehende Aktionen versteht (z. B. Massenproteste der MieterInnen, Besetzungen von Büros der DW ..., organisierten Mietenboykott) und (b) sich über Unterzeichnungskampagnen in den Betrieben, Gewerkschaften, Büros, Unis, Schulen zu verbreitern sucht. Letztlich geht es darum, die Mietenfrage auch in gewerkschaftliche und betriebliche Auseinandersetzungen zu tragen – z. B. indem Mietsteigerungen durch angemessene zusätzliche Lohnerhöhungen kompensiert werden und letztlich, indem die Forderung nach entschädigungsloser Enteignung auch mittels

politischer Streiks

stark gemacht und ihre Einlösung erzwungen wird.

Auf diese Art könnte die Initiative ihr volles Potential im Kampf für ein radikales, Wohnungsprogramm entwickeln, das den Kampf gegen Mietwucher und Wohnungsnot mit dem gegen das kapitalistische System verbindet.

WS Real Estate KG und Co. enteignen! Bezahlbarer Wohnraum für alle!

Flugblatt von ArbeiterInnenmacht/Stuttgart, Infomail 1049, 2. April 2019

Die

aktuelle Misere auf dem deutschen Wohnungsmarkt mit rasant steigenden Mieten

ist das Resultat des stetigen Abbaus sozialer Förderprogramme bei

gleichzeitiger Privatisierung. Bundesweit wurde 1990 die Wohnungsgemeinnützigkeit ersatzlos abgeschafft, die Wohnungsbauförderung 2001

faktisch beendet und 2006 die Zuständigkeit dafür an die Bundesländer delegiert.

Allein

zwischen 1995 und 2010 wurden mehr als 1 Million öffentlicher Wohnungen privatisiert.

Auch heute noch fallen jedes Jahr durchschnittlich 130.000 günstige Mietwohnungen weg.

Die

ImmobilienpekulantInnen wie „WS Real Estate KG“, welche die EigentümerInnen

des vor kurzem geräumten Hauses in der Forststraße 140 sind, oder auch die Vonovia

SE aus Bochum, einer der bundesweit größten Immobilienkonzerne, machen Rekordgewinne – auf unsere Kosten.

Die

Zahl der Wohnungslosen hat sich innerhalb der letzten 10 Jahre von 200.000 auf

1,2 Millionen versechsfacht. Der Grund hierfür sind die in den letzten Jahren

extrem gestiegenen Mieten. So

haben sie sich z. B. in München die Mieten um 50 % erhöht. Im Schnitt kostet der Quadratmeter 17 Euro! Für Stuttgart kann man von ähnlichen

Zahlen ausgehen, so kostet hier der Quadratmeter im Schnitt etwa 12,69 Euro

(Stand: Ende März 2019).

Das

bedeutet eine Verdrängung von Gering- und NormalverdienerInnen in die

Vorstädte, ein allmähliches Absterben der städtischen Vielfalt und Kultur. Die

Filetgrundstücke luxussaniertes Wohnungen teilen InvestorInnen, Hedgefonds und Immobilienverwaltungen untereinander auf, um sie einer kleinen, finanzkräftigeren Klientel als den bisherigen BewohnerInnen anzubieten.

Bürgerliche

Wohnungs- und Bodenreformpolitik richtet sich lediglich gegen „spekulative

Auswüchse“, also nicht gegen das private Grundeigentum.

Unions-Parteien, FDP

und AfD springen den ProfiteurInnen der Wohnungsmisere bei und fordern noch

mehr Privatisierung und einen noch „freieren“ Markt. Die SPD „bremst“ mit

leeren Worten und halbherzigen Maßnahmen, die wie die sog. Mietpreisbremse noch

zusätzlich verwässert werden.

Symptome oder Ursachen bekämpfen?

Der

Wohnungssektor ist Teil des kapitalistischen Gesamtsystems.

Der Kampf der MieterInnen

muss daher als Klassenkampf geführt werden. Hausbesetzungen, welche den

Leerstand aufzeigen, können dabei ein Mittel gegen Wohnungs- und

Mietspekulation sein. Allerdings stoßen sie rasch an ihre Grenzen, wenn diese

Kämpfe isoliert von der Klasse stattfinden.

Daher ist es wichtig, die Gewerkschaften und andere Organisationen, die sich auf die ArbeiterInnenklasse beziehen, in diesen Kampf einzubinden. Wir können uns nicht mit der Besetzung und Beschlagnahme vorhandenen Wohnraums sowie einer Mietpreisbremse begnügen, sondern schlagen auch ein Programm öffentlicher Wohnungsbau- und Sanierungsmaßnahmen vor, wo die Beschäftigten zu Tariflöhnen bezahlt und die aus Unternehmerprofiten finanziert werden:

- Der Staat soll selbst sozialen Wohnungsbau betreiben, nicht das private Wohnungskapital subventionieren! Die Immobilienwirtschaft und WohnungsbauspekulantInnen müssen entschädigungslos enteignet werden
 - Kommunalisierung des Grund und Bodens! Baubetrieb in kommunale Hand für Neubau und Altbausanierung!
 - Bezahlung des Wohnbaus und von Sanierungen im Interesse der MieterInnen durch das beschlagnahmte Vermögen des Wohnungs- und Baukapitals und eine progressive Besteuerung der Profite!
 - Kontrolle der Wohnungsbaugesellschaften, Verwaltungen und der Mietpreise durch die MieterInnen, deren VertreterInnen und MieterInnengemeinschaften, begleitet von ArbeiterInnenkontrolle über das Wohnungsbauwesen!
-

Besetztes Haus in Stuttgart geräumt – Bürgermeister Kuhn spielt den Ahnungslosen

Martin Eickhoff, Infomail 1049, 2. April 2019

Das seit dem 10. März besetzte Haus in der Stuttgarter Forststraße 140 wurde am frühen Morgen des 28. März durch eine Hundertschaft der Stuttgarter Polizei geräumt. Auch wenn dieser Einsatz weitgehend friedlich verlief, wurden fünf AktivistInnen von den BullInnen verhaftet und wegen Hausfriedensbruchs angezeigt.

Interessanterweise erfolgte die Räumung nicht aufgrund einer Klage der betroffenen EigentümerInnen. Vielmehr hatte die Stadt eine Allgemeinverfügung erlassen, der zufolge die Besetzung eine Störung der öffentlichen Ruhe und Ordnung darstelle.

Diese geht auf den Ordnungsbürgermeister Schairer (CDU) zurück, der noch zwei Tage zuvor Verhandlungen zwischen BesetzerInnen und EigentümerInnen inszenieren wollte. Diese „Vermittlung“ entpuppte sich schon vor der Räumung als Farce, als Nebelkerze, um die BesetzerInnen als „unwillig“ hinzustellen. In Wirklichkeit bestand vonseiten der Stadt und der WS Real

Estate KG von vornherein kein Interesse daran, zu einer Einigung zu kommen.

Stattdessen wurde die Räumung vorbereitet. Schairer, die CDU, die bürgerlichen

Medien, aber auch die Stadtverwaltung unter dem grünen Oberbürgermeister Kuhn

hatten die Besetzung ohnedies immer schon als quasi-kriminellen Akt hinstellen

wollen. Die Verfügung des städtischen Ordnungsamts, welches die Besetzung als

Gefahr für die sogenannte öffentliche Ordnung betrachtet, ist nur das Mittel

zum Zweck.

Der Ordnungsamtsabteilungsleiter Stefan Praeger war bei der Räumung persönlich anwesend und erläuterte stolz, dass Hausfriedensbruch und

eine Eigentumsstörung vorliegen würden: „Das dauerhafte Tolerieren einer

Straftat führt zu der Gefahr, dass sich der Zustand verfestigt und schließlich

schwieriger beseitigen lässt.“ Auf Nachfragen betonte Praeger, dass es sich

hierbei weder um eine Entscheidung von Oberbürgermeister Fritz Kuhn (Grüne)

noch von Ordnungsbürgermeister Martin Schairer (CDU) handle: „Die Hausspitze

des Ordnungsamts hat das intern beraten und ist dann eigenständig zu dieser

Einschätzung gelangt.“

Der Bürgerreferent der Stuttgarter Polizeibehörde, Stefan Keilbach,

erwähnte vor Ort gegenüber PressevertreterInnen gebetsmühlenhaft mehrfach, dass

die BullInnen bei diesem Einsatz nur für den Vollzug zuständig seien. „Die Einschätzung, dass eine Gefährdung vorliegt, stammt vom Ordnungsamt.“

Es ist bezeichnend, dass Kuhn und Schairer dem Ordnungsamt den „Schwarzen Peter“ zuschieben. Schließlich stehen in wenigen Wochen Kommunalwahlen in Stuttgart an. Der grüne Oberbürgermeister will sich bei einer solch brisanten Aktion gegen eine Besetzung offenkundig nicht direkt die Finger schmutzig machen. Schließlich gehört die Wohnungsfrage zu den akutesten sozialen Problemen der Stadt. Die Aussage, dass er (oder Schairer) über die entscheidenden Schritte nicht informiert gewesen wären, ist nicht nur total unglaubwürdig. Sie offenbart auch, dass der grüne Realo Kuhn im Ernstfall hinter den Immobilienhaien steht. Die grünen Versprechen für eine „soziale Stadt“ entpuppen sich als heiße Luft.

Am Nachmittag des 28. März erfolgte eine erste kreative Protestaktion gegen die Räumung im Rathaus, da an diesem Tag eine Gemeinderatssitzung stattfand. Bürgermeister Kuhn weigerte sich, eine Debatte über den Einsatz der OrdnungshüterInnen zu führen und auf die Tagesordnung zu setzen. So flogen nach seiner Rede aus Reihen der Zuschauertribüne mehrere hundert Flugblätter runter, so dass die Gemeinderatssitzung kurzzeitig unterbrochen wurde. Der konservativen Presse war

diese Aktion jedoch keine Berichterstattung wert.

Danach zog eine Spontandemo mit fast 200 TeilnehmerInnen vom geräumten Mehrfamilienhaus quer durch den Stuttgarter Westen bis zum Berliner Platz. In dessen Nähe wurde der Sitz der Schwäbischen Bauwerk GmbH mit Klebezetteln markiert. Das Unternehmen war in den letzten drei Wochen in die Schlagzeilen geraten, weil es bei zumindest zwei Häusern im Westen die Mieten um bis zu 300 Prozent erhöhen will.

Auch wenn die Besetzung geräumt wurde – der Kampf geht weiter!

Mietenproteste: Immobilienkonzerne enteignen!

Lucien Jaros, Neue Internationale 233, November 2018

Das Bündnis „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ hat nicht weniger als „ein Gesetz zur Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung nach Art. 15 Grundgesetz“ zum Ziel. Der Berliner Senat soll per Volksentscheid beauftragt werden, ein entsprechendes Gesetz zu verabschieden.

Die Praxis hat gezeigt, dass weder Mietpreisbremse noch Wohnraumversorgungsgesetz die steigenden Mieten effektiv

eindämmen. So kommt der Senat der Berliner Verfassung nicht nach, ausreichend bezahlbaren Wohnraum (Art. 28) bereitzustellen.

Immobilienfirmen inklusive Tochtergesellschaften, Zweigniederlassungen oder sonstige angeschlossene Unternehmen mit einem Bestand von über 3000 Wohnungen in ihrem Besitz sollen enteignet, in einer Anstalt des öffentlichen Rechts zusammengefasst, unter Verwaltung der MieterInnen, der Angestellten, VertreterInnen der Landesregierung, der Stadtgesellschaft und der anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gestellt und Wohnraum zu unterdurchschnittlichen Mieten angeboten werden. Eigentlich sollten die Unternehmen entschädigungslos enteignet werden. Doch dies würde den Volksentscheid im Voraus rechtlich ungültig machen. Daher hatte sich das Bündnis entschlossen zu fordern, dass die Unternehmen unter Marktwert entschädigt werden sollen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Mietobjekte, die bereits unter Kontrolle der MieterInnen stehen oder genossenschaftlich verwaltet werden.

Durch günstigen Wohnraum soll die ortsübliche Vergleichsmiete reduziert und die Preisspirale gemindert werden. Auch soll damit Berlin als Spekulationsobjekt für Immobilienfirmen, InvestorInnen und Banken weniger attraktiv erscheinen. Schließlich war es dieser Umstand, der in der Vergangenheit zu explodierenden Mieten geführt hat.

Erhöhung der Kosten für Miete für Arbeitslosengeld-II-(Hartz-IV)-BezieherInnen, im sozialen Wohnungsbau oder durch öffentlich-private Partnerschaften führt zwangsläufig dazu, dass das Privatkapital durch Steuermittel subventioniert wird. Damit ist Enteignung das einzige Mittel, diese Entwicklung aufzuhalten.

Start der Initiative

Gestartet wurde die Initiative von AktivistInnen vergangener

Volksbegehren, MieterInneninitiativen und linken Gruppen. Das Feedback ist groß: VertreterInnen des Bündnisses werden wöchentlich als GastrednerInnen oder ReferentInnen geladen. Die letzte Veranstaltung des Bündnisses am 25. Oktober war mit 140 Leuten übertoll, das Treffen musste per Video-Konferenz in einen weiteren Raum übertragen werden.

Die Initiative stößt auf großen Zuspruch. Bei einer Veranstaltung in Spandau, in einer der größten Deutsche-Wohnen-Siedlungen im Falkenhagener Feld reagierten die 150 MieterInnen auf die Enteignungsforderung mit minutenlangen stehenden Ovationen! Selbst in konservativen Wohngebieten in Wilmersdorf-Charlottenburg ergaben Umfragen bei CDU-WählerInnen eine mehrheitliche Zustimmung. Unterstützt wird das Bündnis durch politische Gruppen wie die Interventionistische Linke, die SAV, marx21, die Gruppe ArbeiterInnenmacht und Teile der Linkspartei. Sogar einzelne SPD-PolitikerInnen sympathisieren mit der Kampagne. Eine Unterstützung durch Teile der Berliner Grünen, ver.di und den DGB ist wahrscheinlich.

Neben Artikeln beim Tagesspiegel, in der Berliner Zeitung, im Neuen Deutschland und Sendungen im RBB äußern sich langsam auch die politischen GegnerInnen: der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) brandmarkt die Kampagne als „populistische Stimmungsmache“. Sebastian Czaja, Vorsitzender der FDP im Berliner Abgeordnetenhaus, hält die Enteignungsforderungen für „inflationäre Parolen (...) in Klassenkampf-Manier“. Auch die Berliner AfD lehnt die Enteignung kategorisch ab und sieht darin einen Eingriff in die „Freiheit“.

Die positive Resonanz bei der Masse der MieterInnen auf der einen und die kritische von VertreterInnen bürgerlicher Parteien und Immobilienfirmen auf der anderen Seite zeigen, dass die Enteignungsforderung die Interessen der lohnabhängigen MieterInnen klar zum Ausdruck bringen, durch ihr Potenzial realistisch sind und gerade keine populistische

Forderung darstellen, die das Problem mit scheinbaren Heilmitteln umgehen.

2019 wird die erste Stufe der Kampagne gestartet: das Volksbegehren. Benötigt werden zunächst 20.000 Unterschriften. Die Gruppe ArbeiterInnenmacht ruft alle Gruppen und Einzelpersonen dazu auf, diese Bewegung zu unterstützen und bekannter zu machen. Bringt Euch mit Euren Fähigkeiten ins Bündnis oder in den verschiedenen AGen ein! Baut MieterInneninitiativen bei Euch im Kiez auf, um für das Volksbegehren und zukünftige Aktionen zu mobilisieren! Diese Bewegung und die richtige Orientierung auf Enteignung unter eigener Kontrolle könnte nicht nur eine praktische und signifikante Verbesserung der Lebensqualität der EinwohnerInnen darstellen, sondern im Sinne einer Verallgemeinerung dieser Logik in andere gesellschaftliche Lebensbereiche hinein ein Schritt sein, die Stadt im Sinne der BewohnerInnen zu erobern. Eine solche Bewegung könnte, wenn sie stark genug wird, zugleich auch erzwingen, dass die Enteignung ohne die gesetzlich geforderte Einschränkung, also entschädigungslos erfolgt.

Deutsche Wohnen und Co. enteignen

Nächstes offenes Bündnistreffen

Berlin, 13. November, 19.00 Uhr

Nachbarschaftshaus Urbanstraße 21

Gegen das Berliner Wohnungsmonopoly!

Jürgen Roth/Christine Schneider, Neue Internationale Sondernummer gegen Wohnungsnot, September 2018

Die erste Stufe in Richtung des geplanten Volksbegehrens mit dem Ziel, der Berliner Senat möge ein Gesetz zur Enteignung der Deutsche Wohnen AG beschließen, ist eingeleitet.

Volksentscheid

Im Jahr 2015 scheiterte die „Initiative für soziales Wohnen“ mit einem Berliner Mietenvolksentscheid über einen von ihr ausgearbeiteten Entwurf eines Wohnraumversorgungsgesetzes. Dieses hätte zeitgleich mit den Landtagswahlen im September 2016 zur Abstimmung stehen sollen, wurde jedoch juristisch gekippt. Der neue rot-rot-grüne Senat sah sich jedoch gezwungen, ein paar Brosamen aus dem gescheiterten Gesetzesentwurf aufzunehmen.

Der Wohnraumversorgungsgesetzesentwurf sah vor:

- eine Umwandlung der Landeswohnungsunternehmen von bestehenden privaten Rechtsformen (AG, GmbH) in Anstalten öffentlichen Rechts (AÖR); – Senkung der Mieten in den öffentlich geförderten Wohnungsbeständen mittels Richtsatzmieten;
- Förderung von Wohnungsneubau, Wohnungsmodernisierung und Wohnungsankauf durch einen staatlichen Fonds zur Zweckbindung und Kontinuität im sozialen Wohnungsbau (Finanzierung der landeseigenen Gesellschaften, Mietkappungen in geförderten Wohnungen).

An der realen Verschärfung und Verschlechterung der Lage in Berlin haben einige halbherzige Initiativen des Senats nichts zu verändern vermocht. Im Gegenteil: Die Mieten steigen in der

Bundeshauptstadt im Rekordtempo. Die „sozialen Maßnahmen“ der Landesregierung bleiben demgegenüber Makulatur.

Weder die Maßnahmen zur Mietbelastung in bestehenden Sozialwohnungen noch die Einrichtung eines Wohnraumförderfonds eignen sich, das fortlaufende Abschmelzen des Sozialwohnungsbestands aufzufangen. Pro Jahr sollen 5000 gebaut werden, davon 3000 von 6000 Neubauwohnungen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Jährlich entfallen aber 8000 aus der Sozialbindung. Die Erhöhung der Mietzahlungsfähigkeit durch Subjektförderung von SozialmieterInnen sichert zugleich unverändert die Renditen der Immobilienwirtschaft, anstatt sie zu beschränken. Die ab 2018 in Kraft tretende Richtsatzmiete für geförderte Wohnungen ist noch nicht festgelegt.

Deutsche Wohnen & Co. enteignen!

Das Berliner mietenpolitische Bündnis hat sich die Enteignung der „Deutsche Wohnen“ (im Folgenden nur noch DW genannt) zum Ziel gesetzt und fordert dazu einen Volksentscheid. Das Bündnis setzt sich bisher aus Einzelpersonen, betroffenen MieterInnen sowie Mitgliedern linker Gruppierungen zusammen. Eine Erweiterung des Bündnisses wird angestrebt.

Im Unterschied zu 2015 soll kein eigener Gesetzesentwurf zur Abstimmung gestellt werden, sondern der Senat wird aufgefordert, die bundes- wie landesverfassungsrechtlichen Mittel dazu auszuschöpfen. Laut Grundgesetz und Landesverfassung ist eine entschädigungslose Enteignung aber ausgeschlossen. Diese soll jedoch möglichst gering ausfallen. Das Bündnis sah sich aber gezwungen, in diesen sauren Apfel zu beißen, um die Möglichkeiten eines Volksentscheides überhaupt zur Mobilisierung nutzen zu können.

Warum die DW?

Der Konzern ist der größte private Vermieter mit rund 110.000

Wohnungen in Berlin und der zweitgrößte in der BRD. Die DW AG erzielte im Jahr 2017 einen Gewinn von 1,7 Milliarden Euro. Zu den größten Investoren zählen das BlackRock Asset Management und der staatliche norwegische Staatspensionsfonds.

Die Summe alleine verrät schon, dass dieser große Gewinn und der Druck der AktionärInnen auf dem Rücken der MieterInnen ausgetragen werden. Eine der besten Methoden zur Profitmaximierung heißt „energetische Modernisierung“ nach § 559 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Dieser Paragraph besagt, dass 11 % der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete draufgeschlagen werden können. Nach 9 Jahren wäre die Modernisierung vom/von der MieterIn abbezahlt, aber die höhere Miete bleibt und das Unternehmen macht mit der Modernisierung zusätzlichen Gewinn.

Ziel der ganzen Modernisierung soll angeblich sein, dass MieterInnen die Mieterhöhung durch geringere Energiekosten wieder einsparen – was sich in der Praxis nicht beweisen lässt. In vielen Fällen erweist sich die Sanierung gar als schädlich für die Bausubstanz, da sie durch die außen angebrachten Dämmplatten nicht mehr richtig atmen kann. Der ganze Spaß wird von der Bundesregierung durch die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) noch gefördert.

In der Praxis der DW sieht das so aus, dass oft jahrelang notwendige Reparaturen und Sanierungen nicht durchgeführt werden, für die eigentlich der/die VermieterIn aufkommen müsste. Beschwerden von MieterInnen werden ignoriert, auf lange Warteschlangen im Callcenter abgewälzt oder es wird gar die Schuld an den Reparaturen auf die MieterInnen geschoben. Die notwendigen Reparaturen werden dann im Zuge der „energetischen Modernisierung“ mitgemacht und zu 100 % auf die MieterInnen abgewälzt. Eine weitere Methode der Profitmaximierung besteht darin, den Berliner Mietspiegel juristisch anzugreifen und somit die eigene Vorstellung von zulässigen Mietgrenzen per Gericht durchzusetzen. Ähnliche Machenschaften finden auch bei den nächstgrößten Konzernen am

Berliner Wohnungsmarkt, Vonovia und Akelius, statt.

Das Bündnis hat sich zum Ziel gesetzt, einen Volksentscheid zur Enteignung der DW durchzuführen und diese in kommunales Eigentum in Form einer Anstalt des öffentlichen Rechts überzuleiten, die ohne Gewinnabsichten und mit besonderem Mieterschutz betrieben werden soll. Diese Enteignung soll über die §§ 14 und 15 des Grundgesetzes und die §§ 23 und 24 der Berliner Landesverfassung erfolgen. Diese beinhalten eine Entschädigungszahlung nach Verfahrenswert. Die Idee des Bündnisses ist es nun, die Entschädigung über den Sachwert laufen zu lassen. Der Beschluss des Volksentscheides soll kein Gesetzesentwurf sein, sondern eine Handlungsanweisung mit Verpflichtungsklausel für den Senat. Neben der Enteignung soll sie Berlin verpflichten, dass es keine privaten WohnungseigentümerInnen mit mehr als 3.000 Wohnungen mehr geben darf.

Volksentscheid: Realistisch? Illusorisch?

Wie sind die Erfolgsaussichten eines solchen Volksentscheids? Schwer zu sagen. Eine Erfolgsgarantie gibt es natürlich nicht. Die Gegner sind ökonomisch mächtig und politisch einflussreich. Und es wird mit allen Mitteln gearbeitet werden: Einschüchterungen, Verleumdungen, Lächerlichmachung, Spaltungsversuche, Lockangebote, juristische Trickereien usw. werden an der Tagesordnung sein, und die bürgerlichen Medien werden sicherlich „auf Linie“ gebracht werden.

Schließlich warnen wir wie bei jedem Volksentscheid vor Illusionen in den bürgerlichen Staat. Ergebnisse von Volksentscheiden verpflichten die Regierung und den Staat zu nichts.

Aber dem steht ein gemeinsames Interesse hundertausender Berliner MieterInnen gegenüber: Wohnraum darf keine Ware sein.

Bei allen grundsätzlichen Grenzen und Schwächen von

Volksentscheiden hat die Initiative das Potenzial, eine Massenbewegung zu einem der entscheidenden politischen Themen in Berlin und zahlreichen anderen Städten zu entfachen, die außerdem die Wohnungsfrage mit der Eigentumsfrage direkt verknüpft. Wir unterstützen daher die Initiative und werden uns nach Kräften an ihr beteiligen.

Insbesondere ist es wichtig, die Gewerkschaften mit ins Boot zu holen; schließlich hat die Miethöhe unmittelbaren Einfluss darauf, was einem vom Lohn bleibt und damit auch auf den Verlauf von Tarifikämpfen.

Sollte die MieterInnenbewegung sich zu einer organisierten Massenbewegung entwickeln, ergäben sich daraus auch die Mittel zur Kontrolle der Durchsetzung der Volksentscheidsforderung im Falle seiner Annahme. Im Falle seiner Ablehnung hätten wir noch eine Rechnung offen und sollten dann für deren Begleichung sorgen.

Mit Differenzen leben

Nur wenn wir die Kampagne in unserem Selbstverständnis als ein Aktionsbündnis führen, können wir auch mit inneren politischen Differenzen leben. Solche Differenzen sollen nicht unter den Teppich gekehrt werden, aber sie brauchen das gemeinsame Aktionsziel nicht zu gefährden. Wir, und sicherlich auch andere, lehnen z. B. eine Entschädigung der enteigneten Immobilienkonzerne ab, sehen das aber nicht als Hindernis, die Kampagne mitzutragen.

Auch über die politische Reichweite des Mietenkampfes gibt es sicherlich unterschiedliche Sichtweisen. Während für die einen (z. B. für uns) der Kampf gegen Wohnraum als Ware langfristig nur erfolgreich sein kann, wenn er ausgeweitet wird auf die Enteignung und Vergesellschaftung der Produktionsmittel, sehen andere ihr Ziel mit der Enteignung der Immobilienkonzerne erreicht. Darüber darf und muss gestritten werden, wenn wir unser gemeinsames Aktionsziel dabei nicht aus den Augen

verlieren: „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“.

Anhang: Nichts als Zahlen??

- Wohnungslose: 2008: 200 000; 2016: 860 000; 2018: 1,2 Mio.
- 1995-2010: eine Million öffentliche Wohnungen privatisiert
- Mitte der 1980er Jahre gab es 4 Millionen Sozialwohnungen; 2016 1,24 Mio.
- Jährlich fallen 100 000 bis 130 000 günstige Mietwohnungen weg
- Privatisierung öffentlicher Wohnungen zwischen 2003 und 2013: 630 000 Wohnungen
- Bei fast 19 % der Haushalte in Großstädten frisst die Miete mehr als 40 % des Einkommens
- Zwischen 2010 und 2017 stieg bei Neuvermietung die durchschnittliche Angebotsmiete von 7,50 Euro pro qm auf 10,50 Euro
- 2014 waren unter den gebauten 250 000 Wohnungen nur 50 000 Mietwohnungen, davon nur 12 500 gefördert für günstige Mieten
- Zwischen 1980 und 2014 flossen 98 Mrd. Euro in den Wohnungsbau, davon 80 % für die Bildung von Wohnungseigentum
- Bei 40 % bis 90 % (je nach „Marktlage“) der Neuvermietungen wird die zulässige Miete überschritten

-
- In Berlin wurden zwischen 1995 und 2006 über 200 000 kommunale Wohnungen privatisiert (z. T. unter einem rot-roten Senat !!)
 - In Berlin haben über 50 % der Haushalte Anspruch auf eine Sozialwohnung, aber nur 13 % des Mietwohnungsbestandes sind miet- und belegungsgebundene

Sozialwohnungen

- In Berlin stieg die Angebotsmiete zwischen 2008 und 2015 im Durchschnitt um 60 %, in manchen Ortslagen in Neukölln und Kreuzberg um fast 100 %
-

Zur Finanzialisierung des Wohnungsmarktes – Callcenter statt Hauswart

Jürgen Roth, Neue Internationale Sondernummer gegen Wohnungsnot, September 2018

Schon Ende der 1990er Jahre kauften sich Private Equity Fonds in großem Stil besonders auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt ein. Nach durch Krise ab 2007 verzögerter Umschuldung und Verkauf wurde die Nutzung der Immobilien für die Konstruktion global konkurrenzfähiger Finanzanlageprodukte zum Kerngeschäft der neuen finanzindustriellen Wohnungskonzerne wie Vonovia SE, Deutsche Wohnen AG, TAG Immobilien AG oder LEG Immobilien AG. Diese großen Vier (Big 4) bilden eines der vier Hauptsegmente des deutschen Wohnungsmarkts neben individueller, privater Kleinvermietung; selbst genutztem Wohneigentum; staatlichen, genossenschaftlichen und gemeinnützigen WohnungsversorgerInnen.

Finanzialisierte Wohnungskonzerne – räuberische Formation

Diese neu entstandenen Konzerne stellen eine Sonderform privater Wohnungsbauunternehmen dar, weil bei ihnen die Kalküle der Konstruktion und Vermarktung von

Finanzanlageprodukten die wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten dominieren. Heute gehören ihnen in Deutschland etwa 1,2 Millionen Wohnungen. Sie weisen in sich markante Überschneidungen in Hinblick auf ihre größten AktionärInnen auf und sind zudem intern stark verflochten. Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal der vier Konzerne ist ihre strategische Ausrichtung auf die untere und mittlere Preiskategorie, die Bestandsinvestitionen („Modernisierung“) zum Kern hat.

„Kredite werden nicht mehr aufgenommen und gewährt, um Finanzierungslücken bei der Produktion oder Erneuerung von Wohnungen zu schließen. Vielmehr werden Wohnungen erworben, um diese mit Zinsen und Dividenden ‚belasten‘ zu können. Ziel ist nicht mehr die Tilgung der auf den Wohnungen lastenden Kredite, sondern die Besicherung einer im Grunde endlosen Reihe von Schulden durch das Immobilienvermögen. Diese Schulden bestehen nur noch zum Teil bei externen Banken, sondern überwiegend aus Anleihen und Verbriefungen, die von dem Immobilienkonzern selbst als Wertpapiere ausgegeben werden.“ (Knut Unger: Mieterhöhungsmaschinen. Zur Finanzialisierung und Industrialisierung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft, in: PROKLA 191, 48. Jahrgang, Nr. 2, Juni 2018, S. 211)

In Zeiten flauer Profite setzen diese Firmen, Banken und Fonds alles auf die Sammlung von Kapital zum Erwerb lukrativer Objekte, die sie mit Gründergewinn verkaufen oder ausschachten. Dabei bedienen sie sich der Methoden des Shareholdervalue. Es zählt der Cashflow, der liquide Überschuss, den sie als großen Hebel (leverage) für die erwartete Wertsteigerung einsetzen.

Der schnelle Reibach ersetzt die bisherige langfristige Verwertung des Wohnungsbaukapitals. Dieses Vorgehen kann als betrügerische, ja räuberische Formation bezeichnet werden. Die finanzindustrielle Unterwerfung hat zwingend die sofortige, möglicherweise auch nur kurzfristige Erzielung eines Cashflow zur systemisch zwanghaften Voraussetzung: Mietsteigerungen

(„Modernisierung“, Verdrängung von AltmieternInnen, Wohnungsaufteilung, Nachverdichtung), Kostensenkung (Auslagerung und Zentralisierung des Gebäudemanagements) sowie Aufbau eigener Instandhaltungsflotten zum Minimaltarif, Standardisierung der Wohnungsverwaltung (z. B. Beschwerden über anonyme Callcenter statt bei Hausmeister Krause – Ordnung muss sein!), transnationale Expansion sind ihre dabei angewandten drastischen Mittel. Lobbyismus und Zusammenarbeit mit dem Staatsapparat gehört selbstverständlich auch dazu.

Sonderausgabe der Neuen Internationale: Kampf gegen Wohnungsnot

Redaktion, Neue Internationale 232, Oktober 2018

Im September 2018 veröffentlichten wir eine achtseitige Sonderausgabe der Neuen Internationale. Unter dem Titel „Gegen das Berliner Wohnungsmonopoly!“ beschäftigen wir uns mit einer Reihe von Aspekten der „neuen Wohnungsnot“, die mit alarmierenden Zahlen verdeutlicht wird.

Im Mittelpunkt steht zum einen die Finanzialisierung des Wohnungsmarktes am Beispiel der Deutsche Wohnen AG (DW). Warum die DW? Dieser Konzern ist der größte private Vermieter in Berlin mit 110.000 Wohnungen. Der Untersuchung seiner Eigentums- und Geschäftsstruktur schließt sich ein Interview mit einer Mieterin bei DW an, das eigene negative Erfahrungen mit dem Wohnungskonzern wiedergibt.

Zum anderen positionieren wir uns zum Volksbegehren, das das Berliner Mietenbündnis zur Enteignung der DW eingeleitet hat.

Hier begründen wir unsere Mitarbeit in dieser Initiative und erläutern, wo Chancen und Grenzen eines Volksentscheids liegen und warum unsere Unterstützung nur eine kritische sein kann. Ferner drucken wir ein kurzes Statement zur Prozedur ab, die bis zur Abhaltung eines Volksentscheides durchlaufen werden muss. Es ist der Webseite der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ entnommen (www.dwenteignen.de).

Schließlich nehmen wir ausführlich die Politik der Interventionistischen Linken (IL) unter die Lupe. Die IL ist die einflussreichste linksradikale Gruppierung im Bündnis. Ihre Broschüre „Das Rote Berlin“ enthält jedoch leider zahlreiche blinde Flecken und reformistische Versatzstücke. Noch ausgeprägter findet sich im Landtagswahlprogramm 2016 von DIE LINKE ein Potpourri an sozialer Flickschusterei, ohne die Triebkräfte und Verantwortlichen für die „neue Wohnungsnot“ auch nur zu benennen. Sowohl DIE LINKE als auch die IL spielen aber innerhalb der Berliner MieterInnenbewegung eine nicht zu unterschätzende Rolle. Eine Auseinandersetzung mit ihnen ist daher unumgänglich! Abschließend skizzieren wir als politische Alternative Eckpunkte eines revolutionären Programms zur Wohnungsfage.