

Gegen das Berliner Mietenmonopoly!

Jürgen Roth/Christine Schneider, Wem gehört die Stadt? ArbeiterInnenmacht-Broschüre, Mai 2021

Nachdem die erste Stufe in Richtung des geplanten Volksentscheids des Bündnisses (bzw. der Initiative) Deutsche Wohnen & Co. enteignen (DWE) schon im vorletzten Jahr weit mehr als die erforderlichen Unterschriften erreicht hatte mit dem Ziel, der Berliner Senat möge ein Gesetz zur Enteignung der Deutsche Wohnen und anderer großer Immobilienkonzerne mit mind. 3.000 Mietwohnungen beschließen, prüfte der Berliner Senat über Gebühr lang dessen Rechtmäßigkeit. Seit Ende Februar 2021 sammelt das Bündnis die dafür in der zweiten Stufe (Volksbegehren) nötigen 170.000 gültigen Unterschriften.

Erwähnenswert ist, dass DWE auch separate Unterschriftenlisten führt, wo sich UnterstützerInnen eintragen können, die das Ziel des Volksbegehrens teilen, obwohl sie mangels Wohnsitzes in Berlin oder deutschen Passes über keine gültige Stimme verfügen. Völlig berechtigt ist das dahinter stehende Bestreben, die Meinung dieser zahlenmäßig nicht unbedeutenden Gemeinde zu dokumentieren, auch ihr eine Öffentlichkeit zu verleihen.

Wir unterstützen die Unterschriftenkampagne nach besten Kräften und wünschen ihr viel Erfolg. Um nichtsdestotrotz sowohl unsere solidarisch-kritische Haltung zum Kurs des DWE wie auch den Unterschied zum jetzigen Volksbegehren zu verstehen, müssen wir zunächst einen Blick zurück auf die Erfahrungen mit einem früheren Anlauf zum Mietenvolksentscheid werfen.

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 nun 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 Richtsätzen; 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 diese halbherzigen Initiativen des Senats jedoch 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 Mietentlastung in bestehenden Sozialwohnungen noch die Einrichtung eines Wohnraumförderfonds eignen sich, das fortlaufende Abschmelzen des Sozialwohnungsbestands aufzufangen. Pro Jahr sollen 5.000 gebaut werden, davon 3.000 von 6.000 Neubauwohnungen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Jährlich entfallen aber 8.000 aus der Sozialbindung. Die Erhöhung der Mietzahlungsfähigkeit durch Subjektförderung von

SozialmieterInnen sichert zugleich unverändert die Renditen der Immobilienwirtschaft, anstatt sie zu beschränken.

Deutsche Wohnen & Co. enteignen!

Das Berliner mietpolitische Bündnis hat sich die Enteignung der „Deutsche Wohnen & Co.“ (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.

Es nimmt im Gegensatz zu 2015 die größten Immobilienkonzerne aufs Korn statt der landeseigenen Wohnungsgesellschaften – und damit die größten MietpreistreiberInnen. Ein weiterer Fortschritt besteht darin, dass die Losung der Enteignung wieder populär gemacht werden konnte. Außerdem bildet DWE auch so etwas wie einen Kristallisationspunkt für die bislang nach Kiezen zersplitterte Szene von MieterInneninitiativen. Schließlich muss man ihm zugutehalten, dass es auch eine aktive Rolle in der bundesweiten Vernetzung dieser Initiativen spielt.

Im Unterschied zu 2015 sollte kein eigener Gesetzentwurf 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 erzielte im Jahr 2017 einen Gewinn von 1,7 Milliarden Euro. Zu den größten InvestorInnen zählen das BlackRock-Assetmanagement und der staatliche norwegische Staatspensionsfonds.

Die Summe allein verrät schon, dass dieser große Gewinn und der Druck der AktionärInnen auf dem Rücken der MieterInnen erzielt und ausgetragen werden. Eine der besten Methoden zur Profitmaximierung heißt „energetische Modernisierung“ nach § 559 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Dieser Paragraf besagte, 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. Ab 2019 wurde mit der Bundesmietpreisbremse die Umlage auf 8 % gesenkt und bei energetisch notwendigen Sanierungen in Berlin zur Zeit der Gültigkeit des Mietendeckels der Aufschlag auf 1-1,4 Euro/m² gekappt. Damit geraten die VermieterInnen lediglich später in die Zusatzgewinnzone.

Ziel des Ganzen 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 (Schimmelbildung) und sich im Fall der Benutzung von Styropor als Material sogar die Brandgefahr erhöhen 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 nächst größten 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.

Im Laufe der Kampagne ließ sich DWE jedoch dazu hinreißen, einen konkreten Gesetzesentwurf auszuarbeiten. Das kann als Gradmesser für ein im Erfolgsfall zustande kommendes Landesgesetz durchaus richtig sein. Doch müsste dann das Bündnis der Öffentlichkeit erklären, dass es sich um einen solchen handelt, einen Prüfstein, ein Kontrollinstrument und nicht um eine juristische Hilfestellung für den (zukünftigen) Senat. DWE bleibt hier jedoch algebräisch. Dies passt zu ihrer grundlegend blauäugigen Herangehensweise an die Auswirkung eines Volksentscheids, selbst im Erfolgsfall. Dieser verpflichtet Abgeordnete und Parlament nämlich zu gar nichts. So wurde vor ca. 15 Jahren das Hamburger Hafenkrankenhaus geschlossen, obwohl sich über 75 % im Entscheid dagegen ausgesprochen hatten. Dieser lammfromme Legalismus setzte sich fort in der inhaltlichen Ablehnung unseres Antrags von Anfang 2020, die Entschädigungssumme auf den symbolischen Betrag von 1 Euro zu beziffern. Das war schon ein Zugeständnis, da laut Grundgesetz und Landesverfassung die Forderung nach entschädigungsloser Enteignung, die wir eigentlich vertreten, formalrechtlich ungültig ist. Die überwältigende Mehrheit lehnte dies als zu niedrig ab. In der Unterschriftsliste hält DWE eine Entschädigungssumme zwischen 7,3 und 13,7 Milliarden Euro für 200.000 Wohnungen für angemessen. 240.000 Wohnungen sollten aber von der Enteignung betroffen sein. Der Senat redet von deutlich höheren ca. 30 Milliarden Euro Entschädigung. Aber die vom Bündnis vorgeschlagene Zahl ist kein Pappenstiel: Pro Wohnung (berechnet auf 240.000) beliefe sie sich auf 31.000–57.000 Euro, pro EinwohnerIn Berlins auf 2.100–3.900 Euro.

Ein Pappenstiel stellte dagegen die Verschleuderung des Bestands öffentlicher Wohnungen in der Hauptstadt zwischen 1989 und 2010 dar: Seit dem Mauerfall wurden mehr als 310.000 Wohnungen durch den Verkauf von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften privatisiert, mehr als die Hälfte der ehemals 585.000 kommunalen Wohnungen, davon 150.000 ab 2002 unter dem rot-roten Senat (SPD/DIE LINKE). So wurde 2004 die GSW mit einem Bestand von 65.000 Wohnungen an ein internationales Konsortium zum Preis von 405 Millionen Euro verkauft, also für 6.230,77 Euro pro Wohnung!!! Wer enteignet(e) hier eigentlich wen?

Volksentscheid: Realistisch? Illusorisch?

Wie sind die Erfolgsaussichten eines solchen Volksentscheids? Schwer zu sagen. Eine Erfolgsgarantie gibt es natürlich nicht. Die GegnerInnen sind ökonomisch mächtig und politisch einflussreich. Und es wird mit allen Mitteln gearbeitet werden: Einschüchterungen, Verleumdungen, Lächerlich-Machen, Spaltungsversuche, Lockangebote, juristische Trickserien 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 ja zu nichts.

Aber dem steht ein gemeinsames Interesse hunderttausender Berliner MieterInnen gegenüber: Wohnraum darf keine Ware bzw. Kapitalanlage 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 Wohnungs- 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/r 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 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 Kapital oder Ware langfristig nur erfolgreich sein kann, wenn er ausgeweitet wird auf die Enteignung und Vergesellschaftung der Produktionsmittel der Großunternehmen, sehen andere ihr Ziel mit der Enteignung der Immobilienkonzerne als erreicht an. Darüber darf und muss gestritten werden, wenn wir unser gemeinsames Aktionsziel dabei nicht aus den Augen verlieren: „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen“.

Unsere Haltung ist also sowohl solidarisch wie kritisch. Aus der Volksentscheidskampagne heraus streben wir an, eine Massenbewegung für Enteignung und Kontrolle über die Umsetzung des Ergebnisses aufzubauen, die Staat, Parlament und Gerichten grundsätzlich misstrauisch gegenüberstehen soll. Über die begrenzten Mittel einer BürgerInneninitiative in den 3 Stufen des Volksentscheids hinaus muss sich der proletarische Charakter – die überwältigende Mehrzahl der MieterInnen ist ja lohnabhängig – auch in Form der Anwendung von Mitteln des Klassenkampfes ausdrücken: politische Streiks für Enteignung, Lohntarifforderungen bei Mieterhöhungen, Mietpreiskontrollkomitees und MieterInnenvereinigungen für Mietstopps und -boykotte der Erhöhungen.

Nur solche Methoden und Organisationsformen können eine kontrollierende Gegenmacht auf dem Wohnungsmarkt ausüben und schließlich die Enteignung der Immobilienhaie zugunsten der ArbeiterInnenklasse bewerkstelligen, ohne hintenrum wieder aus eigener Tasche für sie aufzukommen. Letztlich hat das jüngste Inkasso des Berliner Mietendeckels, der schärfere Einschnitte in die Mietpreise als die gleichnamige Bremse der Bundesregierung vorsah und

trotzdem noch genug Schlupflöcher enthielt, durch den Zweiten Senat des Bundesverfassungsgerichts gezeigt, dass DWE über seine Kampagne hinaus gebraucht wird, um den Startschuss zu dessen Wiederinkraftsetzung, Verteidigung zu inszenieren.