

DER MIETENDECKEL SCHLECHT FÜR DIE GENOSSENSCHAFTEN, SCHLECHT FÜR BERLIN

Positionspapier August 2019

Wohnungsbaugenossenschaften sind für das soziale Berlin unverzichtbar. Seit über 130 Jahren prägen sie das Stadtbild der „Genossenschaftshauptstadt“. In rund 200.000 Wohnungen in allen Berliner Bezirken geben sie schätzungsweise 500.000 Berlinerinnen und Berlinern ein gutes, leistbares und sicheres Zuhause. Weil sie ihre Mieten – die Nutzungsentgelte – schon immer mit sozialem Augenmaß statt zur Profitmaximierung kalkulieren und nur mit Blick auf Investitionsbedürfnisse und Kostensteigerungen anheben, liegen ihre Bestandsmieten mit durchschnittlich 5,60 Euro nettokalt pro Quadratmeter um mehr als einen Euro unter dem Berliner Mietspiegeldurchschnitt. Auf das Jahr gerechnet ist das je Genossenschaftshaushalt eine Entlastung um über 800 Euro. Bei gleichzeitig gesetzlich verbrieft Mitbestimmung, lebenslangem Wohnrecht, starkem Quartiersengagement, lebendigen Nachbarschaften und überdurchschnittlichem Modernisierungsstand der Wohnungen ist klar, wieso Genossenschaftler im Schnitt nur

alle 21 Jahre umziehen. Wohnungsbaugenossenschaften sind verlässliche Partnerinnen für eine sozial verantwortliche, nachhaltige Unternehmenspolitik für alle Generationen im wachsenden Berlin: im Schnitt reinvestieren sie von jedem eingenommenen Euro 80 Cent in Bestände und Neubau. 2018 haben sie mehr als 800 Mietwohnungen fertiggestellt, 2019 sollen es nochmal so viele sein.

Gemeinwohlorientierung, Solidarität, Selbstverwaltung und stadtentwicklungspolitische Verantwortung: das sind auch die Grundlagen, auf denen die Genossenschaftsidee 2016 von der UNESCO in die

Liste des immateriellen Kulturerbes aufgenommen worden ist – eine hohe Anerkennung und Ehre. Ausgerechnet für diese große soziale Erfolgsgeschichte hätte der vom Berliner Senat geplante „Mietendeckel“ besonders drastische Folgen und würde sie massiv bedrohen. Der Mietendeckel ist schlecht für Genossenschaften und Berlin. Die Genossenschaften erteilen ihm eine klare Absage.



Eingriff in die genossenschaftliche Substanz.

Löhne, Gehälter und vor allem Baupreise steigen deutlich – gleichzeitig sollen die Nutzungsentgelte durch den Mietendeckel gesetzlich eingefroren werden. Unter dem Strich heißt das nichts anderes als: Genossenschaften wird die Möglichkeit genommen, Rücklagen und Überschüsse für Investitionen im Sinne ihrer Mitglieder zu bilden. Im Gegenteil: wenn die Kosten steigen und die Einnahmen real an Wert verlieren, schmilzt der Wert der genossenschaftlichen Substanz. Erste – sehr vorsichtige – Schätzungen gehen von Einnahmeverlusten von mindestens 150 Millionen Euro in fünf Jahren aus.

Angriff auf die Rechtssicherheit.

Die Eckpunkte des Mietengesetzes sehen vor, dass Nutzungsentgelte nachträglich abgesenkt werden können. Das ist nichts anderes als ein Eingriff in bestehende Verträge – und damit ein Verstoß gegen das Rückwirkungsverbot, ein ganz elementares Fundament des Grundgesetzes und des Rechtsstaats. Das hat ganz praktische Auswirkungen: weil Nutzungsentgelte ein wesentlicher Teil von Finanzierungs Konzepten und Wirtschaftsplänen sind, hätte ihre Absenkung auch direkte negative Auswirkung auf die Bedienung von Krediten und damit auf die Finanzierungsmöglichkeiten der Genossenschaften. Außerdem würden mit der Absenkung der Nutzungsentgelte auch die Beleihungswerte der Gebäude verringert. Die Folgen: Banken müssten für bereits gewährte Kredite zusätzliche Sicherheiten fordern oder sie andernfalls kündigen.

Mietenturbo statt Mieterschutz.

Kommt der Mietendeckel, geht der gültige Mietspiegel. Der kann nämlich nur auf Grundlage von Mieten ohne staatliche Beeinflussung erstellt werden – und würde mit einem Mietendeckel deshalb ausgehebelt. Mitglieder in Genossenschaften sind zwar per se geschützt. Aber: Der Mietspiegel schützt auch alle anderen Mieterinnen und Mieter anerkanntermaßen vor überzogenen Mieterhöhungen. Was passiert also, wenn der Mietendeckel – was absehbar ist – von Gerichten gekippt wird? Oder wenn der Mietendeckel nach einigen Jahren ausläuft? Dann könnten die „schwarzen Schafe“ die Abwesenheit eines Mietspiegels nutzen, um die Mieten nach Gusto drastisch zu erhöhen – zumal nach Jahren des Mietenstopps.

Schaffung von Wohnungsnot.

Die Rechnung ist einfach: Ohne Rechtssicherheit und ohne Überschüsse keine Investitionen mehr, vor allem nicht mehr in den Neubau. Schon heute fehlen in Berlin aber schätzungsweise 100.000 Wohnungen – Tendenz steigend. Das ist auch ein wesentlicher Grund dafür, dass die Mieten steigen. Wenn durch den Mietendeckel noch weniger neue Mietwohnungen entstehen, wird es zukünftig noch schwieriger, in Berlin eine Wohnung zu finden. Das trifft alle: den zugezogenen Single genauso wie die junge Familie auf der Suche nach einer größeren Wohnung oder den Seniorenhaushalt, der in eine behindertengerechte Wohnung umziehen müsste. Da hilft auch nichts, dass Neubauwohnungen bei Erstvermietung vom Mietendeckel ausgenommen sein sollen, wenn die Mieten bei Wiedervermietung dann doch auf ein unwirtschaftliches Niveau abgesenkt werden müssten und damit die Kostendeckung verloren geht.

Weniger statt mehr Klimaschutz.

Es liegt auf der Hand: wenn die Einnahmen nicht mehr mit den Kosten Schritt halten können, muss bei den Investitionen gespart werden. Besonders treffen würde das energetische Modernisierungen und damit Klimaschutzprojekte. In einer Zeit, da junge Menschen bei den „Fridays for Future“ für mehr Klimaschutz auf die Straße gehen, Rekordtemperaturen die Realität des Klimawandels unterstreichen und der Berliner Senat sich CO₂-Neutralität bis 2035 auf die Fahnen geschrieben hat, wäre das ein fatales Signal in die völlig falsche Richtung. Auch eine Landesförderung für Klimaschutz könnte diese Ausfälle nicht kompensieren – insbesondere nicht angesichts der sich abzeichnenden neuen Sparzwänge für den Berliner Landeshaushalt.

Aus für seniorengerechte Modernisierungen.

Auch hier gilt: ohne die notwendigen Investitionsmittel müssten wichtige Investitionen in die seniorengerechte Herrichtung von Wohnungen unterbleiben. Das heißt: kein Einbau von Aufzügen, keine Schaffung von barrierearmen oder -freien Bädern, kein Anbau von komfortsteigernden Balkonen, keine seniorengerechte Gestaltung von Wohnumfeldern, weniger gemeinschaftsstärkende Sozialarbeit. Gerade für Genossenschaften mit ihrer eher älteren Mitgliederstruktur wäre das ein großes Problem.

Gefahr für Arbeitsplätze.

Weniger Investitionen = weniger Aufträge für Handwerk und Bauunternehmen = weniger Umsatz = Jobverluste. Das gilt aber nicht nur für die Partner der Genossenschaften – sondern auch für die Genossenschaften selbst. Auch sie müssten auf stagnierende Einnahmen, bei gleichzeitig steigenden Kosten, schlimmstenfalls mit betriebswirtschaftlichen Anpassungen reagieren. Unter dem Strich wären mehrere Tausend Arbeitsplätze in Gefahr – und das in Zeiten, da die Arbeitslosigkeit in Berlin trotz aller Erfolge in der Vergangenheit nach wie vor deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt und die konjunkturelle Dynamik auch in unserer Stadt nachzulassen beginnt.

Nachteile für Mitglieder, Nachbarschaften und Stadtbild.

Weniger Investitionen bedeutet auch weniger Mittel für die Bestandspflege. Konkret bedeutet das: Quartiere und Wohnumfelder, aber auch Wohnungen werden nicht mehr auf dem Niveau in Schuss gehalten werden können, wie das für Genossenschaften typisch ist. Mit einem Mietendeckel wäre beispielsweise insbesondere die Grundsanierung einer Wohnung, wenn ein Mitglied nach in der Regel mehr als 20 Jahren dort ausgezogen ist, nicht mehr finanzierbar. Was aber würde das für den Wohnkomfort bedeuten?

Abfiff für die Sozialarbeit.

Kooperation mit Kitas, Organisation von Freizeitaktivitäten, Schul- und Bildungsarbeit, Sponsoring und Kulturunterstützung, Stabilisierung von Nachbarschaften: soziales Engagement bei Genossenschaften hat sehr viele Facetten und ist für stabile Kieze von größter Bedeutung. Auch das muss aber alles finanziert werden – was nur auf Grundlage von auskömmlichen Einnahmen geht. Indem der Mietendeckel die Wirtschaftskraft von Genossenschaften untergräbt, untergräbt er auch ihre Möglichkeiten für soziales Engagement.

Einstieg in die Verstaatlichung von Genossenschaften.

Der Mietendeckel wäre ein bislang beispielloser, tiefgreifender Eingriff in die gesetzlich verbrieft genossenschaftliche Selbstverwaltung und auch in das Genossenschaftsgesetz. An Stelle der Genossenschaftsorgane würde der Staat über elementare Belange der Genossenschaft – wie die Gestaltung der Nutzungsentgelte – bestimmen. Durch diesen geplanten Eingriff würden die in den Satzungen verankerten Rechte, Pflichten und Aufgaben maßgeblich ausgehebelt. Machen wir uns nichts vor: Das wäre der Einstieg in die staatliche Bevormundung und Vereinnahmung von Genossenschaften – zu Lasten der Eigentümer: der Mitglieder.

Bestandsgefährdung für junge Genossenschaften.

Neu gestartete Genossenschaften haben einen großen Kapitalbedarf, zumal wenn sie gebaut haben. Zur Sicherung ihrer Finanzierung sind sie deshalb auf regelmäßige Anpassung ihrer Nutzungsentgelte angewiesen. Ein Mietendeckel würde ihnen diese Finanzierungsmöglichkeit nehmen – mit höchst riskanten Folgen, bis hin zur Kündigung von Krediten durch Banken mit der Gefahr wirtschaftlicher Schief lagen. Statt Genossenschaften, insbesondere junge, zu fördern, wie es die Parteien des Berliner Senats im Koalitionsvertrag verabredet haben, würden sie eben diese Unternehmensform signifikant schwächen.

Vorhersehbare Verwaltungsüberlastung.

Der Mietendeckel bzw. seine Grundlage, das Mietengesetz, würde die Behörden auf Landes- und insbesondere auf Bezirksebene mit einer Vielzahl von zusätzlichen Prüf- und Kontrollaufgaben belasten, ohne dass diese Zeit für eine entsprechende Anpassung hätten. Die absehbare Folge: eine ohnehin schon in Teilen aus Überlastung dysfunktionale Verwaltung würde noch stärker über die Grenzen ihrer Möglichkeiten hinaus beansprucht werden. Das heißt längere Verfahrensdauer, Wartezeiten, Mitarbeiterfrust und Krankenstände.

Berlin braucht bezahlbaren Neubau und ein zuverlässiges Mietrecht – keinen Mietendeckel!

Keine Frage – es gibt unter den Vermietern einige „schwarze Schafe“, die die starke Anspannung am Berliner Mietwohnungsmarkt für starke Mietsteigerungen ausnutzen. Solcher Missbrauch macht den Menschen Angst. Gegen solchen Missbrauch helfen aber vor allem zwei Dinge.

- 1.** Deutlich mehr Neubau. Hier könnten Genossenschaften noch mehr leisten. Wenn sie bezahlbares Bauland bekommen, die Zusammenarbeit mit den Baubehörden funktioniert und sie wirtschaftlich handeln können, schätzen Berlins Genossenschaften ihre potenzielle Neubauleistung auf rund 2.000 neue Wohnungen – pro Jahr. Das wären mehr als doppelt so viele, wie sie derzeit errichten.
- 2.** Ein zuverlässig durchgesetztes Mietrecht. Deutschland verfügt schon jetzt mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch, dem Strafgesetzbuch und dem Wirtschaftsstrafgesetzbuch über eines der stärksten Mietrechte Europas – es muss nur wirkungsvoll angewandt werden. Mieterinnen und Mieter müssen sich darauf verlassen können, dass Missbräuche und Verstöße geahndet werden – indem sie ihre Rechte kennen, indem der Mietspiegel geschützt und durchgesetzt wird, indem Wohnungs- und Ordnungsämter ihre Arbeit erledigen können, indem Gerichte in überschaubaren Zeiträumen nachvollziehbare Urteile fällen.

An diesen beiden Punkten muss das Land Berlin ansetzen – statt sich mit einem verfassungsrechtlich mindestens fragwürdigen und ordnungspolitisch der sozialen Marktwirtschaft wesensfremden Mietendeckel auf juristisch absehbar abschüssiges Terrain zu begeben. Denn den Preis für dieses Experiment

würden am Ende alle zahlen müssen: sowohl die Vermieter als auch Berlins Mieterinnen und Mieter. Nehmen Sie den Genossenschaften nicht die Grundlage, auf der sie seit mehr als 130 Jahren das soziale Berlin mitgestalten.

**Der Mietendeckel ist schlecht für die Genossenschaften,
und er ist schlecht für Berlin.**

wbgd.de/berlin/mietendeckel

Pressekontakt:

Monika Neugebauer

Tel.: 030 30 30 2-105, Mobil: 0170/211 23 04

monika.neugebauer@gilde-heimbau.de

