

Die Perspektive der Genossen

Bremer-Höhe-Vorstand Ulf Heitmann kritisiert den geplanten Berliner Mietendeckel. Von Nicolas Šustr

Alle vernünftigen Menschen wissen, dass man etwas gegen den Mietwucher tun muss«, sagt Ulf Heitmann, Vorstand der Berliner Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe. Der Mietendeckel, so wie ihn der rot-rot-grüne Senat beschlossen hat, ist für ihn allerdings nicht der richtige Ansatz. »Erst mal hätte man ein Instrumentarium schaffen müssen, um Mietwucher und Mietpreisbremse zu kontrollieren«, findet er. Und: »Wie kann man sagen, dass die Mietpreisbremse nicht funktioniert, wenn die Durchsetzung nicht kontrolliert wird?«

»Nun steht Rot-Rot-Grün vor der Gefahr, dass das Instrumentarium Mietendeckel vor Gericht radikal scheitert«, befürchtet Heitmann. Sollte dies der Fall sein, fordert er den Rücktritt der zuständigen Politiker, schließlich sei dieser das von ihnen selbst proklamierte wichtigste Vorhaben der Koalition. An der Kampagne gegen den Mietendeckel, unter anderem vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) hat sich die Bremer Höhe, die im »Bündnis Junge Genossenschaften« organisiert ist, nicht beteiligt. »Nicht nur, weil sie Geld kostet, sondern auch, weil die Headlines so unterschiedlich sind wie die der Gegenseite«, so der Vorstand. Die Gegenseite, das sind für ihn etliche Koalitionspolitiker und Mieteraktivisten. Für ihn ist der Zug beim Mietendeckel sowieso schon abgefahren. »Er wird kommen. Er wurde zum wichtigsten Projekt der Koalition erklärt, mit dem Wording war klar, dass niemand ihn stoppen kann«, ist Heitmann überzeugt.

Dabei fordern die Grünen bei ihrem Landesparteiitag an diesem Samstag mit einem Beschluss noch einmal Änderungen am geplanten Mietendeckel. »Wir setzen uns dafür ein, Genossenschaften aufgrund ihres Selbstverwaltungs-Charakters und ihrer Gemeinwohlorientierung aus dem Mietendeckel auszunehmen«, heißt es in einem von Landeschef Werner Graf sowie den beiden Fraktionsschefinnen unterstützten Änderungsantrag zum Leit Antrag zum Klimaschutz.

»Die Genossenschaften herauszunehmen ist ein sehr schwieriges Thema«, findet Heitmann. Denn allein die Rechtsform sage noch nicht viel über das konkrete Verhalten aus. »Am Ende gründet dann Bauunternehmer Klaus Groth eine eigene Genossenschaft«, wendet der Vorstand ein. Etwas Vergleichbares ist bereits in den 1920er Jahren in Berlin geschehen. Der Bauunternehmer Fritz Klein gründete zur Verwertung seiner Grundstücke in Wittenau eine Genossenschaft. Nur, um durch die Vorteile der Gemeinnützigkeit höhere Erlöse zu erwirtschaften. Erst nach einem Konkurs 1931 wurde daraus eine tatsächlich der Solidaridee verpflichtete Genossenschaft, die heute Gewiwo heißt.

Schon vor dem Mietendeckel war das Verhältnis zwischen Senat und Genossenschaften angespannt. Seit Jahren fordern sie bezahlbares Bauland, um preiswerte Wohnungen realisieren zu können. Die bisherigen Angebote des Senats konnten sie nicht zufriedenstellen. »Da gab es zum Beispiel eine Fläche in Kreuzberg an der Skalitzer Straße, neben der Feuerwache, 380 Quadratmeter groß. Das ist eher was für eine Baugruppe«, sagt Heitmann. Dazu kommen noch die nicht



Ulf Heitmann auf dem Dach der Wohnanlage Bremer Höhe

Foto: nd/Ulli Winkler

Mieter hängen lassen«, sagt er. »In allen Gründungsphasen seit mehr als 130 Jahren waren neue Genossenschaften auf die Unterstützung durch die öffentliche Hand oder private Sponsoren angewiesen. So auch jetzt.«

Der Mietendeckel lässt Ulf Heitmann nicht los. »Diese Dynamik, dass die Genossenschaften als Feinde gesehen werden, dass in der Wahrnehmung die Gesellschaft in gut und böse gespalten wurde – da schaue ich mit Erschrecken in die Geschichte der Weimarer Republik«, sagt er. Davon profitiere die Rechte und nicht die Linke, ist er überzeugt.

Ulf Heitmann geht davon aus, dass sich die Ausfälle bei den geplanten Mieterhöhungen – der Senat rechnet in seinem Gesetzentwurf mit rund 2,5 Milliarden Euro Ersparnis für die Mieter in den geplanten fünf Jahren Gültigkeit – durchaus auf die Neubautätigkeiten der Genossenschaften auswirken werden. »Es wird nur Entlastungseffekte für die Mieter gesehen«, so der Vorstand. »Wenn wir davon ausgehen, dass davon etwa eine Milliarde Euro weniger in Neubau und die Substanz fließt, dann entspricht das mit den darauf möglichen Krediten schon einer Summe von vier bis fünf Milliarden Euro, die weniger investiert wird«, rechnet er vor. »Der zusätzliche finanzielle Spielraum, den die gesunkenen Darlehenszinsen eigentlich ermöglichen würden, wird für eine bauende Genossenschaft durch die steigenden Baukosten komplett aufgefressen«, sagt Heitmann. Seit 2015 ist der Baupreisindex um 15 Prozent angestiegen. »Nur der Deckel ohne eine Förderung erwünschter Maßnahmen wird zu einem Problem führen«, ist er überzeugt.

»Nach der Veröffentlichung der Eckpunkte war kein Dialog mehr möglich«, kritisiert der Genossenschaftler. »Wir haben in Gesprächen erreicht, dass zumindest die Häuser mit Bindungen aus Förderverträgen, ähnlich wie Sozialwohnungen, vom Mietendeckel ausgenommen werden.« Es ist vor allem dieses Gefühl, dass der Mietendeckel am meisten jene trifft, die soziale Verantwortung übernehmen, das ihn wütend macht. »Bei uns laufen die Sozialbindungen wegen gewährter Fördermittel 2021 bis 2023 aus. Wir haben uns freiwillig und ohne Gegenleistung bereit erklärt, öffentliche Belegungsrechte für Härtefälle bis 2030 zu verlängern«, erklärt Heitmann. Eine Familie, die mit zwei Kindern sehr beengt in zwei Zimmern wohnt, habe so in eine Drei-Zimmer-Wohnung umziehen können. »Wir haben in den letzten Jahren wahrscheinlich mehr Wohnungstausche organisiert als die landeseigenen Genossenschaften mit ihrem neuen Portal. Das geht nur, weil die Kolleginnen die Wohnsituation und -wünsche fast aller Haushalte kennen.«

»Der Solidargedanke der Genossenschaft hat mich schon während meines Studiums begeistert«, berichtet Heitmann. Er fordert, dass »Mensch und Staat auf Augenhöhe sprechen«. Diesen Eindruck hatte er beim Mietendeckel nicht. »Ich wäre froh, wenn dieses Thema endlich geklärt wäre und wir uns wieder den eigentlichen Aufgaben der Stadtentwicklung widmen könnten.« Seine Biografie sei geprägt »von der Urfahrung des DDR-Städtebaus«. »Wir sind als Jugendliche schon sehr früh aus der Platte geflohen. Die Freizeitzestaltung war nicht in Rostock-Lichtenhagen, sondern im Zentrum.«

Er erinnert an die Gründungsphase der Bremer Höhe vor bald 20 Jahren. »Das ist damals nur gelungen, weil alle an einem Strang gezogen haben«, sagt er. Am 17. Dezember 1999 wurden die Häuser an der Schönhauser Allee in Prenzlauer Berg zum Schuldenabbau der einstigen landeseigenen Wohnungsbaugenossenschaft WIP verkauft. Am 27. Januar 2000 wurde die Genossenschaft gegründet, im Frühjahr gehörten ihr schließlich die 49 Häuser mit heute 460 Wohnungen. »Damals stand nach drei Monaten die Genossenschaftsförderung des Senats, ohne die die Übernahme nicht möglich gewesen wäre«, sagt Heitmann. »Und das war noch unter einer schwarz-roten Koalition.«

Das aktuelle abschreckende Gegenbeispiel für ihn der Umgang mit der Genossenschaft »Diese eG«, die für die Ausübung von Vorkaufsrechten in Friedrichshain-Kreuzberg gegründet worden ist, bei denen landeseigene Wohnungsbaugenossenschaften aus wirtschaftlichen Gründen abwinken. »Wenn schon, denn schon«, fordert Ulf Heitmann. »Das Land kann nicht zuerst sagen, dass das ein tolles Modell ist und anschließend die

dauerhaft verlässlichen Zinsen für die Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht. Alle fünf Jahre können diese angepasst werden, zudem orientieren sich diese an den hohen Grundstückswerten in Berlin. München geht einen anderen Weg und rechnet aus dem politisch erwünschten Mietpreis die entsprechende Pacht zurück.

Für Heitmanns Genossenschaft ist auch das sogenannte Berliner Modell ein Grund, sehr vorsichtig bei der Planung von Neubauten zu sein. Es schreibt bei Projekten, für die ein Bauplan erforderlich ist, vor, einen Anteil von 30 Prozent der Wohnfläche als preisgebundene Sozialwohnungen zu errichten. »Damit lande ich bei den nicht geförderten Wohnungen bei 15 Euro Kostenmeter pro Quadratmeter. Das ist nicht unser Satzungsziel«, erklärt der Vorstand.

Mit einem Genossenschaftsdialog wollte Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (LINKE) den Gesprächsfaden mit den vergrätzten Partnern der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft wieder aufnehmen. »Der ist total verunglückt, das war eher ein Monolog«, urteilt Heitmann.