

»Kaputt geht ihr nicht«

Experten von SPD und Grüne stritten mit Genossenschaftsvertretern über den Mietendeckel

Von Georg Sturm 26.11.2019, 16:29 Uhr / Lesedauer: 4 Min.



Die steigenden Mieten treiben die Berliner auf die Straße, wie hier bei einer Demonstration Anfang Oktober.

Foto: dpa/Annette Riedl

Die Diskussion über den Mietendeckel erhitzt die Gemüter. So auch am Montag, als beim Mieterforum Pankow Befürworter und Gegner des Gesetzesvorhabens aufeinandertrafen. In der Kiezneipe BAIZ diskutierten Andrej Eckhardt von der »Grüne Mitte Hellersdorf eG« und Ulf Heitmann von der »Bremer Höhe eG« mit Katrin Schmidberger (Grüne) und Julian Zado (SPD) über den Mietendeckel und dessen Auswirkungen auf die Genossenschaften.

Während sich der Senat im Oktober nach langen Auseinandersetzungen auf einen Kompromiss beim Mietendeckel einigen konnte, stößt das Vorhaben bei Opposition und Immobilienbranche auf heftigen Widerstand. Seit Monaten machen auch die Wohnungsbaugenossenschaften gegen den Mietenstopp mobil und in einer öffentlichen Kampagne Stimmung gegen die Pläne.

Der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften gehören in Berlin 25 Genossenschaften an, die auch im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) organisiert sind. Der vertritt neben den genossenschaftlichen auch öffentliche und private Wohnungsunternehmen und stellt in Berlin nach eigenen Angaben gut 700 000 Wohnungen, davon 320 000 Wohnungen von genossenschaftlichen Unternehmen. Die Genossenschaften »Grüne Mitte Hellersdorf« und »Bremer Höhe«, die nicht zum BBU gehören, teilen dessen Kritik am Mietendeckel.

Ulf Heitmann, Vorstand der »Bremer Höhe«, habe sich zunächst über die Idee gefreut, »endlich mal was gegen Wucher und hohe Neuvermietungen zu tun«. Die Senatspläne würden aber am meisten die Vermieter treffen, die Neubau schaffen und in der Vergangenheit mit sozialen Mieten knapp kalkuliert haben. Zwar unterstütze er grundsätzlich Maßnahmen zur Mietpreisbeschränkung, doch das Gesetzesvorhaben des Senats lehne er ab. »Der Mietendeckel erschwert uns Genossenschaften das Leben«, so Heitmann.

Auch Andrej Eckhardt, Vorstandsmitglied der »Grünen Mitte«, schließt sich dieser Kritik an. Seine Genossenschaft habe sämtliche Wohnungen vollsanziert und bis vor kurzem trotzdem nur 5,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter verlangt. Aufgrund des Mietendeckels seien sie nun dazu gezwungen gewesen, die Mieten zu erhöhen, um eventuell notwendige Erhöhungen in den nächsten fünf Jahren vorwegzunehmen. »Eine große Katastrophe ist zudem die Wiedervermietung«, sagt Eckhardt. Künftige Neumieter würden die Altmiete der Vormieter übernehmen können, die dafür als Genossenschaftsmitglieder hohe Anteile gezahlt haben.

Offen für solche Kritik zeigt sich Katrin Schmidberger, Sprecherin für Wohnen und Mieten der Grünen-Fraktion im Abgeordnetenhaus. Sie stellt jedoch klar, dass diese Punkte schon in den Entwurf aufgenommen wurden. So soll ab 2022 eine Mieterhöhung von 1,3 Prozent pro Jahr als Inflationsausgleich möglich sein. »Das ist eine Brücke, die wir den Genossenschaften bauen wollten«, sagt sie. Außerdem ermögliche die Härtefallregelung in Ausnahmefällen die Miete zu erhöhen, wenn ansonsten die Wirtschaftlichkeit des Eigentümers bedroht wäre.

»Ihr seid nicht die einzigen Vermieter«, stellt Schmidberger klar. 15 bis 16 Prozent des Wohnraums befänden sich bereits in den Händen börsennotierter Immobilienkonzerne. Das Ziel des Mietendeckels sei klar: Geschäftsmodelle, die auf das »herausmodernisieren« der Mieter abzielen, zu beenden und diese so vor Verdrängung zu schützen.

Julian Zado, SPD-Landesvize, schließt sich dieser Argumentation an. Der Mietendeckel sei vor dem Hintergrund explodierender Mieten in der Hauptstadt entstanden. »Ganze Kieze stehen kurz davor zu kippen, deshalb ist es wichtig, dass der Mietendeckel schnell wirkt«, stellt Zado klar. Gemeinsam mit weiteren SPD-Politikern hatte er den Mietendeckel im Januar erstmals öffentlich als wohnungspolitisches Instrument in die Debatte eingebracht.

Bei solch einer Gesetzesinitiative sei es rechtlich unmöglich, Genossenschaften auszunehmen und auf alle Einzelfälle einzugehen. Das Einfrieren der Mieten für fünf Jahre lasse keine Genossenschaftsfinanzierung zusammenbrechen. Schließlich gebe es die Möglichkeit des Inflationsausgleichs, bei Modernisierungen seien Zuschläge möglich und Lagekriterien würden bei der Berechnung des Mietspiegels berücksichtigt. »Kaputt geht ihr nicht«, stellt Zado fest.

Einigkeit besteht in der Runde darüber, dass der Deckel nur eine von vielen Maßnahmen zur Lösung des Mietenproblems ist. Im Bereich des Milieuschutzes, bei der Ausübung des Vorkaufsrechts, der Bodenpolitik und der Stärkung der gemeinwohlorientierten Genossenschaften bestehe noch viel Handlungsbedarf.