

Auch jüdische Unternehmen betroffen

Berlin verfügt über das Potenzial, Volksentscheide durchzusetzen. Längst stünden am Tempelhofer Damm dringend benötigte neue Wohnungen, wenn nicht ein Volksentscheid das verhindert hätte. Jetzt wird ein weiterer auf den Weg gebracht, der sich auf den ersten Blick sympathisch anhört, es aber keineswegs ist. „Deutsche Wohnen enteignen.“ Angesichts der Negativschlagzeilen, die diese Gesellschaft immer wieder produziert, juckt es geradezu in den Fingern, für den Volksentscheid zu stimmen. Es geht aber nicht allein um die Deutsche Wohnen, sondern auch um (fast) alle andere Wohnungsgesellschaften.

Nun wurde bekannt, dass sich darunter auch die Hilfswerksiedlung GmbH, ein Wohnungsunternehmen der Evangelischen Kirche befindet. Und nicht nur das, von einer möglichen Enteignung wären auch zwei Unternehmen mit jüdischen Eigentümern betroffen. So die ADO Properties S. A. und die Grand City Properties S.A. **Was für ein Signal ginge von Berlin aus, wenn hier – wenn auch unter anderen Vorzeichen – wieder jüdisches Eigentum enteignet werden würde?**

Zwar befinden sich 61,76 Prozent der Aktien in Streubesitz, 38,24 Prozent hält aber die israelische ADO Group. An der ADO wurde immer wieder Kritik geäußert. „So wirke sie an der Verschärfung der Situation des Berliner Wohnungsmarktes mit, indem sie zahlreiche Wohnungen aufkaufe und, wie das Unternehmen selbst sagte, zu 17 bis 38 % teurer vermiete. Zum Teil hat das Unternehmen bei diesen Käufen keine Grunderwerbssteuer gezahlt, weil sich der Berliner Senat mit dem Unternehmen auf sogenannte ‚Share Deals‘ verständigt hatte. Auch in Bezug auf bestehende Mietverhältnisse wurde die ADO mehrfach kritisiert, weil sie über Zeiträume von bis zu zwei Wochen hinweg ihrer Pflicht nicht nachgekommen war, bei niedrigen Außentemperaturen für das Funktionieren der Heizungen zu sorgen.“

Quelle: Wikipedia

Ja, es ist schlimm, was manche Wohnungseigentümer ihren Mietern zumuten. In einer freien, wenn auch nicht immer ganz sozialen Marktwirtschaft ist Wohnen leider auch eine Ware, deren Preis sich nach Angebot und Nachfrage richtet. Da nützt es wenig, dass „das Recht auf Wohnen ein international verbrieftes Menschenrecht“ ist. „Als Teil des Rechts auf einen angemessenen Lebensstandard ist es fest verankert in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948 und in dem von Deutschland ratifizierten UN-Sozialpakt von 1966 (seit 1976 in Kraft).“

Eine grundgesetzliche Verankerung des Rechts auf Wohnen gibt es bislang nicht, aber „in den Länderverfassungen einiger Bundesländer (Bayern, Berlin, Bremen, Brandenburg etc.)“ Leider aber ohne „rechtspolitische Bedeutung“, wie das Nürnberger Menschenrechtszentrum schreibt. Um das Recht auf Wohnen durchzusetzen müsste es nach dem NMRZ eine bundeseinheitliche Erfassung der Wohnproblematik, möglichst auf gesetzlicher Grundlage, geben., sowie „Erhalt bestehender Wohnungsbestände zu sozial verträglichen Mietpreisen, eine nachhaltige Förderung des lange Zeit vernachlässigten, inzwischen aber eingeleiteten Neubaus von preiswertem – frei finanzierten und/oder sozialem – Wohnraum vor allem in Ballungsgebieten.“

Um alle diese sinnvollen Maßnahmen zu verwirklichen, hatte die Bundesrepublik Deutschland bislang 70 Jahre Zeit. Wenn man von Berlin aus auf Wien schaut, so kann man schon neidisch werden angesichts des Bestandes von Wohnungen in öffentlicher Hand. Dem ging aber eine jahrzehntelange Entwicklung voraus. Und diese hat in der Form in Berlin nicht stattgefunden. Über die teilungsbedingte Problematik wollen wir gar nicht erst reden und die vielen Fehler, die nach der Wiedervereinigung gemacht wurden.

Es führt kein Weg daran vorbei, dass sich jeder Mieter mit seinem Hauseigentümer auseinandersetzen muss. Bei Problemen steht der Rechtsweg offen. Ein Recht auf Wohnen in bestimmten Lagen ist ohnehin unrealistisch. Es gibt nur einen Weg, die Situation zu entschärfen und das ist der Neubau von Wohnungen zu sozial verträglichen Mieten. Das kann allein mit den städtischen Gesellschaften nicht gelingen. Private Investoren sind unabdingbar. Wer hat aber noch Lust darauf, sich in Berlin zu engagieren, wenn die Enteignung droht?

Die **CDU-Vorsitzende Monika Grütters** erwartet „von der Regierungspartei SPD, vor allem von deren Landesvorsitzenden, dem Regierenden Bürgermeister Michael Müller, dass dem absurden Treiben der Koalition rund um das anstehende Enteignungsvolksbegehren endlich Einhalt geboten wird. Diese Initiative ist für Berlin nichts anderes als ein ‚Stadtstillstands-Begehren‘. Der Senat selbst geht inzwischen von Kosten von bis zu 36 Milliarden Euro aus. Das ist deutlich mehr als ein kompletter Haushalt für die gesamte Stadt von der BVG bis zur Kita.“

Ich halte es für undenkbar, solche Summen auszugeben, um eine Minderheit von Berlinerinnen und Berlinern zu einem Vermieterwechsel zu verhelfen. Dieser würde keine einzige Miete senken, und schon gar keine neue Wohnung bringen.“

Es steht außer Frage, dass der Volksentscheid Erfolg haben wird, wenn er dann zur Abstimmung steht. Die LINKE hegt ebenso Sympathien dafür wie Grüne und Teile der SPD. Mit der einzig vernünftigen Aussage, dass Enteignen nicht seine Politik sei, steht der Regierende Bürgermeister auf fast verlorenem Posten. Man kann nur hoffen, dass es letztlich Gerichte gibt, die den Enteignungswahnsinn stoppen.

Der partielle Ankauf von Wohnungen für die Bestände der landeseigenen Gesellschaften mag hier und da sinnvoll sein, aber wohl kaum wie im Kosmosviertel. In einem ausführlichen Beitrag beschäftigte sich das InfoRadio am 13. März mit diesem Deal. „250 Millionen Euro soll die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft ‚Stadt und Land‘ nach rbb-Forschungen für unsanierte Wohnungen im Berliner Kosmosviertel gezahlt haben. Immobilienexperten halten das für ‚sicheres Geldverbrennen‘.“ Es geht um rund 1.800 Wohnungen.

„Dem rbb liegt ein Maklerexposé aus dem Jahr 2018 vor, nach dem die Jahresnettokaltemiete für die Wohnungen im Kosmosviertel rund 6,7 Millionen Euro beträgt. Demnach würde der Kaufpreis das 37-Fache der Jahresmiete bedeuten. Das heißt: Die ‚Stadt und Land‘ hätte erst in 37 Jahren den Kaufpreis über die Mieten wieder erwirtschaftet.“ Das wäre das Jahr 2056, in welchem sich der Kaufpreis amortisiert hätte.

Ein Immobilienexperte schrieb uns zu diesem Thema: „Bei dem Faktor 37 erleichtert sogar jeder hartgesottene Immobilienhai. Eine Immobilie, die seit Jahren von vielen Maklern um die 100 Millionen wie Sauerbier angeboten wurde. Eine derartige Verschwendung von Steuermitteln ist schlichtweg kriminell. Aber die Genossen aller Schattierungen dürfen das ungestraft. In der geplanten Enteignung auf der Basis Ertragswert (besonders heimtückisches Verfahren der Enteignung) wäre diese Klamotte nicht mal 50 Millionen wert.“

Der Volksentscheid

Was steht eigentlich drin im „Beschluss für ein Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden (Rekommunalisierungsgesetz)“?: „Eine soziale Wohnungsverorgung in Großstädten wie Berlin setzt in der Fläche dauerhaft sozial gebundene Wohnungen zu leistbaren Mieten voraus. Wer auch Haushalten mit geringen Einkommen Wohnungen zur Verfügung stellen will, muss unterdurchschnittliche Mieten sicherstellen. Dieses Ziel ist mit privaten Wohnungsunternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht nicht zu erreichen. Die Erfahrung zeigt, dass auch mit Steuerungsinstrumenten wie der Mietpreisbremse oder durch Vorkaufsrechte zugunsten der öffentlichen

Hand die Wohnungsverorgung für Haushalte mit geringem Einkommen nicht hinreichend sichergestellt werden kann. Wir brauchen eine groß angelegte Kommunalisierung beim Wohnungsbau und bei der Bereitstellung von Wohnungen, weil nur diese langfristig und auch in angespannten Situationen eine soziale Versorgung mit Wohnungen sicherstellen kann. Hierzu gehört auch eine Rekommunalisierung von Wohnungen, die einmal im öffentlichen Eigentum waren.

Das Gesetz soll für Wohnimmobilien in Berlin sowie die Grundstücke, auf denen sie errichtet sind, gelten. Es findet Anwendung, sofern Wohnungen durch einen Eigentümer in einem Umfang gehalten werden, der im Gesetz als ‚vergesellschaftungsreif‘ definiert wird. Alle Unternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht, gleich welcher Rechtsform, die Wohnungen in einer Anzahl über dieser Schwelle in ihrem Bestand haben, werden von der Vergesellschaftung erfasst. Wohnungsunternehmen, deren Töchter und nachgeordnete Wohnungsunternehmen mit Wohnimmobilien in Berlin gelten dabei als ein Wohnungsunternehmen. Soweit ein Wohnungsunternehmen eine bedeutende Beteiligung an einem dritten Wohnungsunternehmen hält, ist der Wohnungsbestand des dritten Wohnungsunternehmens in Berlin hinzuzurechnen. Ein unbebautes Grundstück im Eigentum des Wohnungsunternehmens gilt insoweit als Wohnung.

Als Schwelle für die Vergesellschaftungsreife schlagen wir einen Umfang von 3.000 Wohnungen pro Unternehmen vor. Durch diese Höhe werden die Grundrechte auf Eigentum und Berufsfreiheit geschützt, gleichzeitig erfasst dieser Wert genug Unternehmen, um Gemeineigentum in einer Größenordnung zu schaffen, die den Begriff Vergesellschaftung rechtfertigt. Ziel einer Vergesellschaftung ist die Schaffung von Gemeineigentum, weshalb Unternehmen im öffentlichen oder bereits kollektiven Besitz der Mieter/innenschaft oder gemeinwirtschaftlich verwaltete Unternehmen rechtssicher ausgenommen werden sollen.

Vergesellschaftung im Sinne von Art. 15 des Grundgesetzes bedeutet auch, dass die Verwaltung der in Gemeineigentum überführten Bestände unter mehrheitlicher demokratischer Beteiligung von Stadtgesellschaft, Mieter/innen und Belegschaft erfolgen muss. Vorgeschlagen wird daher eine neu zu schaffende Anstalt öffentlichen Rechts. Die Höhe der Entschädigung ist im Gesetz zu regeln. Sie ist nach Sinn und Zweck des Art. 15 des Grundgesetzes deutlich unterhalb des Marktwertes anzusetzen.“ Das Motto für die nächsten Wahlkämpfe in Berlin steht fest: Freiheit statt Sozialismus, oder umgekehrt. **Ed Koch**