



Eigentum ist anstrengend

Was ist anstrengender, eine Eigentumswohnung zu haben oder zur Miete zu wohnen? Verbunden damit die zweite Frage: Was ist preiswerter? Für ein paar Jahre gehörte mir eine Wohnung, in der ich auch lebte. Da ich den Kauf nicht durch einen Lottogewinn finanzieren konnte, fielen natürlich Kosten durch Kreditzinsen und Tilgung an. Hinzu kam ein so genanntes Wohngeld, das an den Verwalter ging, der davon Heizung, Müllentsorgung und vieles mehr bezahlte. Unterm Strich kam eine Summe zusammen, mit der ich auch eine Miete hätte bezahlen und Geld anlegen können.

Wenn Ihnen eine Wohnung gehört, ist Ihnen das Glück vergönnt, an den Eigentümersammlungen teilnehmen zu dürfen. Es sei denn, Sie lassen sich gleich durch ihren Rechtsanwalt vertreten. Selten bin ich einer Gruppe von Menschen begegnet, die sich untereinander so gehasst haben, wie die Wohnungseigentümer dieses Hauses.

Nach fünf Jahren hatte ich die Schnauze voll, Wohnung verkauft, Kredit getilgt und seitdem glücklich, erst rund 20 Jahre in einer und danach schon seit fünf Jahren in einer anderen Mietwohnung. Glücklich deshalb, weil der erste Vermieter eine sehr freundliche Privatperson war, die in den 20 Jahren nur zweimal die Miete leicht erhöht hat. Umgezogen bin ich nur, weil die vierte Etage immer schwerer zu erklimmen war und im neuen Haus ein Aufzug das Emporkommen erleichtert. Auch über den neuen Vermieter, eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, kann ich mich nicht beschweren, ganz im Gegenteil. Ist eine Eigentumswohnung wirklich die erhoffte Altersvorsorge? Da gibt es einfachere Möglichkeiten.

Die Wohnungssituation in Berlin ist mehr als angespannt. 20.000 neue Wohnungen pro Jahr in Berlin zu bauen, hält selbst Bausenator **Andreas Geisel** für unrealistisch. Dass dieses Ziel nicht erreicht werden kann, ist Geisel nicht anzulasten. Jeder weiß, welche Probleme es gibt.

Der **Tagesspiegel-Newsletter** überrascht heute mit dem Satz: „Geisel erwägt den Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen durch landeseigene Wohnungsunternehmen, um niedrige Sozialmieten finanzieren zu können.“ Dieser Satz findet sich in dem Interview, das der Tagesspiegel mit Geisel geführt hat, so nicht wieder. Auf die Frage: „Sie hatten vorge schlagen, auch landeseigene Wohnungen unter bestimmten Bedingungen an die Mieter darin zu verkaufen...“ antwortete Geisel: „In den letzten 20

Jahren haben am Berliner Immobilienmarkt Vermieter die Gewinne eingefahren und Mieter immer höhere Mieten bezahlt. Wenn es gelänge, zu günstigen Konditionen auch Mieter am Wertzuwachs teilhaben zu lassen und ihnen darüber hinaus eine Alterssicherung zu geben, fände ich das nicht schlecht. **Dafür gibt es aber keine politische Mehrheit in der Koalition und die aktuelle Zinssteigerung spricht auch nicht mehr dafür.**“

Auf die Nachfrage, ob das im Neubau eine Möglichkeit wäre, „um sozialgebundene Wohnungen im gleichen Haus gegenzufinanzieren?“ sagte Geisel in dem Tagesspiegel-Interview: „Nehmen wir das Kurt-Schumacher-Quartier in Tegel: Wenn dort steigende Baupreise, Inflation und steigende Zinsen die Finanzierung gefährden, stehen wir vor der Frage, wie das Projekt überhaupt realisiert werden kann. Ein Anteil an Eigentumswohnungen wäre ein möglicher ergänzender Finanzierungsweg...Damit erreichen wir das Ziel, dort für viele andere Mieter günstigen Wohnraum anbieten können. Nicht auf dem ursprünglich erhofften Weg, ich weiß. Aber gar nicht zu bauen, und damit auch keine Sozialwohnungen, entspräche auch nicht dem Plan.“

Fast auf den Tag genau, am 3. August 2021, war im **Tagesspiegel** zu lesen: „Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird in ganz Berlin deutlich schwieriger. Künftig soll dies im gesamten Stadtgebiet nur noch dann möglich sein, wenn der zuständige Bezirk zuvor zustimmt. Anders als bislang darf dies jedoch nur noch dann geschehen, wenn mindestens zwei Drittel der Wohnungen an Mieter des Hauses veräußert werden sollen.“, die sich das auch leisten können müssen. In der Mieterstadt Berlin mit 1,6 Mio. Mietwohnungen spielen Eigentumswohnungen kaum eine Rolle bei der Bekämpfung der Wohnungsnot.

Zur Enteignungsfrage hat Geisel nach wie vor eine realistischere Haltung als die seiner und der anderen Parteien der Koalition. „Was wird denn besser, wenn wir hier enteignen? Wir haben einen Gesetzesentwurf der Initiative, der sagt, ab 3.000 Wohnungen soll enteignet werden. Mit dieser willkürlichen Festlegung kommen Sie vor dem Verfassungsgericht nicht durch – und die eigentlichen Problemvermieter werden nicht einmal erfasst. Deshalb soll die Expertenkommission in den kommenden Monaten auch Wege jenseits dieses Vorschlags aufzeigen.“

Die Kernfrage im Augenblick ist eine andere: Können wir uns unsere Mietwohnungen überhaupt noch leisten?

Ed Koch