

Berlin, 28. Mai 2019

Eine neue Genossenschaft zum Schutz Berliner Mieter

Am Berliner Immobilienmarkt häufen sich seit der Novellierung des Vorkaufsrechtes die Fälle derart - 1.174 seit 2015, dass trotz positiver Effekte die betroffenen Häuser immer genauer auf wirtschaftliche Tragfähigkeit geprüft werden müssen. Die Kosten aller durch ausgeübte Vorkaufsrechte erworbenen Immobilien belaufen sich bis heute auf ca. 213,6 Mio. €. Alle Preise liegen im Schnitt um 20 % und mehr über aktuellen Verkehrswerten, was deutlich für bereits eingepreiste Spekulation spricht.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften können sich diese Preise trotz Kaufzuschüssen aus dem Fonds des Landes Berlin (SIWANA) auf Dauer nicht leisten. Dadurch verbleiben immer mehr Häuser im Besitz aggressiver Investoren, die zu harten Mieterhöhungen bereit sind. In deren Folge verändern sich die Bewohnerstruktur und der vielfältige Charakter der Berliner Kieze rasant.

Diese eG als mögliche Lösung

Um die Mieter*innen solcher Häuser zu schützen, wurde kürzlich die Genossenschaft Diese eG gegründet. Sie soll und wird Immobilien nur dann erwerben, wenn

- kein kommunales Unternehmen zum Dritterwerb bereit ist,
- keine anderen geeigneten Drittkauf*innen gefunden werden konnten und
- die Käufer*innen nicht bereit sind, eine Abwendungserklärung zum Schutz der Mieter*innen zu unterschreiben.

Der Erwerb von Häusern durch die Diese eG setzt weiterhin voraus, dass

- die Mieter*inne gewillt sind, sich über Genossenschaftsanteile am Kauf zu beteiligen,
- für Flächen zwischen 25 % und 50 % mit dem Land Berlin eine Belegungsbinding für Mieter*innen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) vereinbart wird und
- der Erwerb bei sparsamster Hausbewirtschaftung und Einsatz aller relevanten Förder- und Finanzierungsinstrumente finanziell darstellbar ist.

Beispiele von Mietergemeinschaften, die dank Stiftungen oder anderen Finanzierungsquellen ihr eigenes Haus erwarben, haben die Motivation der Berliner Mieter, neue Wege zur Sicherung ihres Wohnraumes zu gehen, deutlich erhöht.

Die Vorteile der neuen Genossenschaft für die Stadt Berlin:

Der Ansatz von Diese eG stellt mehrfach einen Gewinn für die Stadt dar. In einem stark angespannten Wohnungsmarkt, auf dem Mieter*innen nicht selten 50 % ihres Einkommens für ihre Wohnung aufwenden müssen, ist es ein klares Signal der Berliner Regierung gegen „Turbo-Gentrifizierung“ und damit auch gegen wachsenden Unmut und partielle Politikverdrossenheit in der Bevölkerung.

- Die Sicherung bestehender Bewohnerstrukturen,
- Die Stärkung des Milieuschutzes, der sich anderenfalls durch die Anwendung von Bundesgesetzen de facto umgehen lässt,
- Der Kauf von kleineren Wohnhäusern, die für städtische Gesellschaften wirtschaftlich häufig nicht tragbar sind,
- Kommunalisierung ohne Enteignung, durch die Überführung von Wohnhäusern in einer dem kommunalem Eigentum ähnlichen Form zu für das Land Berlin geringeren Kosten. Die Debatte über Verstaatlichung wäre durch Diese eG u einen neuen Weg erweitert.

Für die Mieter*innen der sich im Vorkauf befindenden Wohnhäuser bietet der Weg, den Diese eG beschreiten will, ebenfalls eine Reihe erheblicher Vorteile:

- Stärkung von Hausgemeinschaften und des nachbarschaftlichen Engagements durch die Identifizierung mit ihren Häusern.
- Erhöhung der Mitbestimmung, da durch eine Beteiligung der Mieter*innen am Hauskauf diese zu Gemeinschaftseigentümern werden, welche die Entwicklung ihrer Häuser mit gestalten.
- Vermögensbildung für finanzschwache Mieter*innen über spezielle Förderungen, die nur im Rahmen des Diese eG-Modells möglich ist.
- Die Sicherheit, dauerhaft in ihrem Haus zu wohnen. Umzug bedeutet derzeit fast immer eine starke Beeinträchtigung der Lebensqualität, besonders für Renter*innen und wachsende Familien, während die Diese eG Neuvermietungen nicht zu Mietpreisseigerungen nutzen wird.

Ein Vorteil für die Stadt und Mieter zugleich bietet die Genossenschaftsstruktur selbst: Sie garantiert, dass die Häuser permanent im gemeinschaftlichen Besitz von Diese eG bleiben und selbst im äußerst unwahrscheinlichen Fall von Notverkäufen durch dingliche gesicherte Vorkaufsrechte für das Land Berlin gesichert werden.

Finanzierungsmodell von Diese eG

Die neu gegründete Genossenschaft stand vor der Herausforderung, in einem stark erhitzten Immobilienmarkt mit überhöhten Preisen ein wirtschaftlich tragbares Modell zu entwickeln. Dafür hat sie alle bestehenden Möglichkeiten geprüft und nutzt Potentiale, die bisher wenig zum Einsatz kamen.

Die Finanzierung besteht aus 5 Säulen. Sie nutzt öffentliche wie private Mittel, um bei geringem Eigenkapital die rechnerisch notwendigen Mieterhöhungen sozial verträglich und je nach Einkommenslage differenziert zu gestalten. Eingerechnet sind dabei die notwendigen Sanierungen und mögliche Erweiterungen von Wohnraum.

- **Säule 1 - Eigenkapital der Genoss*innen, 10 bis 15 %:** Durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen à 500 € pro Quadratmeter werden die Mieter zu Genossen.
- **Säule 2 - Öffentlicher Zuschuss des Landes Berlin, 10 bis 15 %:** Aus den Mitteln des Landes Berlin für Vorkaufsfälle wird ein Zuschuss in Höhe von 10 bis 15 % geleistet.
- **Säule 3 - Öffentliches Darlehen Land Berlin, ca. 25 %:** Aus dem Ende 2018 beschlossenen Projektaufruf zur Förderung von Genossenschaften bei Neubau und Bestandserwerb wird ein zinsloses Darlehen mit niedriger Tilgung (1 %) und geringen Verwaltungskosten (0,3 % - 0,6 %) über die Investitionsbank des Landes Berlin bereit gestellt.
- **Säule 4 - Bankdarlehen, ca. 50 %:** Mehr als die Hälfte der Finanzierung wird über ein klassisches Bankdarlehen mit langer Laufzeit (30 Jahre) und geringem Zinssatz (aktuell ca. 1,9 %) zur Verfügung gestellt.
- **Säule 5 - Nachbarschaftsfonds, ca. 0 - 5 %:** Bei der Diese eG können Freunde und nachbarschaftliches Umfeld kleine Beträge ab 1.000 € zinslos anlegen.

Alle Finanzierungsbausteine zielen darauf ab, die Belastung (ca. 85 %) der Netto-Kalt-Mieten durch Kapitaldienste trotz der eigentlich unwirtschaftlich hohen Kaufpreise möglich zu machen. Außerdem nimmt die Diese eG zur Erfüllung ihrer herausfordernden Aufgabe in Kauf, dass auch nach 30 Jahren noch nicht alle (ca. 90 %) Schulden aus dem Ankauf getilgt sind. Auch das unterscheidet sie von den Möglichkeiten der meisten Wohnungsbaugesellschaften.

Notwendige Mietererhöhungen verträglich gestalten und sozial differenzieren

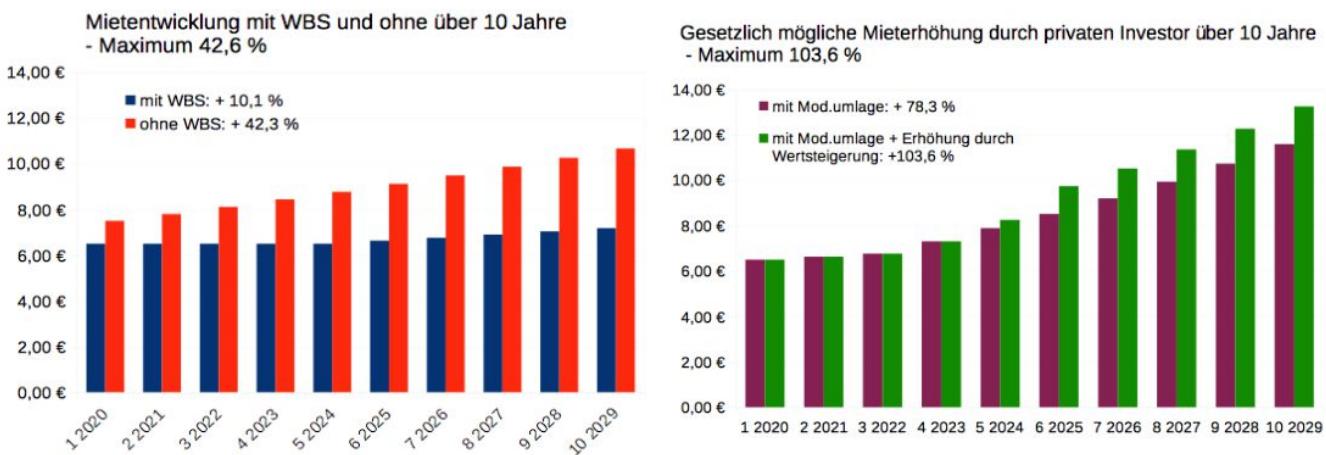
Durch den geringen Anteil an Eigenkapital von Diese eG sind Mieterhöhungen unumgänglich. Doch verschiedene Finanzierungsquellen ermöglichen es, diese umsichtig und präzise auf die Einkommenssituation der Mieter*innen anzupassen. Besitzer*innen eines WBS-Scheines sind in den ersten fünf Jahren von Mieterhöhungen befreit, danach betragen sie lediglich 2 % pro Jahr. Über einen Zeitraum von 10 Jahren erhöhen sich die WBS-Mieten nur um ca. 10 %, wenn aus 6,50 € pro Quadratmetern 7,18 € werden. Zulässig sind aktuell aber 10 % schon in 2 Jahren. Insofern bremst die Diese eG den Anstieg der Mieten aktiv mit ab.

Mieterhöhungen von finanziell besser gestellten Bewohner*innen liegen bei anfänglich 4 % pro Jahr und ermöglichen dadurch die niedrigeren Mieten der anderen, was dem Gedanken einer Solidargemeinschaft Rechnung trägt. Hier erhöht sich z. B. eine Miete von aktuell 7,50 € pro Quadratmeter nach 10 Jahren auf 10,67 €, entsprechend 42 %, was verglichen mit den aktuellen Kosten bei Neuvermietungen schon heute relativ günstig ist. Diese eG trägt damit aktiv zum Erhalt der sozialen Mischung der Berliner Nachbarschaften bei.

Diese Mieterhöhungen bleiben trotzdem deutlich hinter den Entwicklungen im Land Berlin in den Letzten 10 Jahren (+ 60 bis 80 %) zurück. Verglichen mit den Steigerungen, die andere Investoren durchsetzen können, wenn sie alle gesetzlichen Möglichkeiten ausschöpfen, liegen die notwendigen Steigerungen im Finanzierungsbeispiel der Diese eG nicht einmal bei der Hälfte. Ohne Berücksichtigung von zusätzlich noch über die Mieten dauerhaft finanzierbaren Modernisierungsmaßnahmen können Investoren ihre Mieten in 10 Jahren leicht über mehr als 100 % anheben.

Vergleich der Mietentwicklung Diese eG / private Investoren

Zeitraum: 10 Jahre



Vermögensbildung für sozial Schwache

Eine potentielle Herausforderung im Finanzierungsmodell der Diese eG ist erkennbar, die anfänglich dringend erforderliche Zeichnung von Genossenschaftsanteilen durch die Mieter*innen. Die sind durchaus mit dem Eigenanteil beim Kauf eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung vergleichbar, liegen aber gleichwohl noch deutlich darunter. Das gilt besonders für Einkommensschwache und Bezieher*innen von Transferleistungen. Es bestehen jedoch zwei Wege, diese Hürde zu umschiffen. Zum einen muss das Eigenkapital der Genossen nicht von allen gleich getragen werden. Einkommensstarke könnten auch hier ausgleichend agieren, denn die Bewohner*innen eines Hauses müssen den Anteil von 10 % bis 15 % zwar in Summe aufbringen aber nicht zwingend auch jeweils einzeln.

Zweitens können die Anteile an der Genossenschaft auch aus einem Sonderprogramm der IBB für WBS-Berechtigte mit einem zinslosen Darlehen finanziert werden. Bei einer Laufzeit von 20 Jahren müssen bei einer Minimaltilgung von 50 € monatlich bei bleibender WBS-Berechtigung nur 75 % getilgt werden. Bei einer Wohnung von 50 m² müssen 25.000 € für die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen aufgebracht werden, die dank der Förderung in knapp 20 Jahren mit 80 € pro Monat abbezahlt werden könnten. Die Bereitschaft von Mieter*innen, diesen Aufwand zu leisten, schätzen wir bei der Vielzahl an Vorteilen als hoch ein. Bei den Jobcentern muss noch stärker dafür geworben werden, dass dies auch für Bezieher*innen von Transferleistungen ein sehr sinnvoller Weg ist.

Zusätzlich erlaubt das Modell von Diese eG Einkommensschwachen Mieter*innen indirekt eine Form von Vermögensbildung, die zusätzlich noch ihren Wohnraum auf absehbare Zeit sichert. Ohne Genossenschaft bliebe dies vielen versperrt. Die dringend erforderliche Anerkennung dieser Mittel als „Baukindergeld“ würde diesen Weg für Familien zusätzlich attraktiver und verträglicher gestalten.

Zusätzliche Wege der Finanzierung

Über einen Nachbarschaftsfonds von Diese eG steht nicht-Bewohner*innen der betroffenen Häuser die Möglichkeit offen, sich mit den Mieter*innen zu solidarisieren. Besserverdienende und Vermögende können, ähnlich wie bei Ethikfonds, sich für die Gemeinschaft engagieren und ihren Beitrag für soziale Gerechtigkeit leisten. Anders als bei der Zeichnung von Genossenschaftsanteilen haben sie die Sicherheit, ihre zeitlich gebundene Einlage wieder zu erhalten. Die Mittel dienen unmittelbar der Verminderung der vorgesehenen Mieterhöhungen.

Diese eG – Ergänzendes Mittel zur Bekämpfung der Wohnungsnot

Damit die neu gegründete Genossenschaft einen Beitrag zur Linderung des Drucks auf den Berliner Wohnungsmarkt leisten kann, bitten wir um Ihre politische Unterstützung. Die soziale Lage in Deutschland und in anderen Ländern hat sich durch eine wachsende Ungleichheit in der Vermögensverteilung verschlechtert, eine unmittelbare Folge der Finanzkrise und der daraus folgenden Niedrigzins-Politik der Zentralbanken.

Deren direkte Konsequenz ist ein Run auf Immobilien von großen Geldbeständen der Pensionsfonds und anderen Vermögensverwaltungen. Für sie sind deutsche Wohnimmobilien ideal, um ihre Gelder rechtssicher und gewinnbringend anzulegen. Weltweit ist dieser Effekt am stärksten spürbar in der deutschen Hauptstadt. Die Leidtragenden dieses globalen Phänomens sind die Berliner*innen, die weniger als im Bundesdurchschnitt verdienen, aber mit den höchsten Mietsteigerungen konfrontiert sind.

Die Veränderungen, die in anderen Metropolen Jahrzehnte brauchten, finden in Berlin in wenigen Jahren statt. Durch Ihre Unterstützung für die Diese eG können Sie helfen, einen weiteren Baustein für eine Trendwende in die Wege zu leiten.

Wir werden Sie im Laufe der Woche zur Vorstellung von Diese eG einladen, bei der Sie genauere Auskunft über das Vorhaben erhalten werden.

Mit verbindlichem Dank,

Diese eG i. Gr.

Werner Landwehr

- Mitglied des Vorstandes -

Simone Gork

- Mitglied des Vorstandes -

Elena Poeschl

- Mitglied des Vorstandes -