

Erfahrungsaustausch mit Michail Nelken aus Berlin

Michail Nelken ist Berliner Mieten-Aktivist, Mitglied der Partei DIE Linke, zurzeit Mitglied im Berliner Abgeordnetenhaus (Landesparlament), in der Vergangenheit war er u.a. Dezernent für Wirtschaft, Kultur und Stadtentwicklung in der Bezirksvertretung (das ist in Berlin die kommunale Ebene) Pankow.

Am 21.12.2020 hat Michail mit uns über zwei Stunden in einer Videokonferenz über seine Erfahrungen mit der Umsetzung Sozialer Erhaltungssatzungen in Berlin im Allgemeinen und in Pankow im Besonderen diskutiert.

Im Folgenden geben wir einige nach unserer Meinung wesentliche Erkenntnisse dieser spannenden Diskussion wieder:

Ein wesentlicher Unterschied zwischen Berlin und Köln ist der Umstand, dass mit der Möglichkeit des Verbots der Umwandlung eines Hauses in Eigentumswohnungen ein (wie Michail betonte: oftmals, aber nicht immer) scharfes Schwert gegen die damit verbundene Preistreiberei beim Verkauf von Immobilien (und den in der Konsequenz u.a. daraus folgenden Mietensteigerungen) zur Verfügung steht. In NRW wurde dieses Instrument im Sommer 2020 von der CDU-FDP-Regierung abgeschafft. Jedoch bereitet die Große Koalition im Bund zurzeit ein Bundesgesetz vor, das in Städten mit „angespanntem Mietenmarkt“ - zu denen Köln wohl unstrittig gehört – wieder die Möglichkeit einräumen soll, von einer solchen Verbots-Option Gebrauch zu machen.

Immer wieder machte Michail deutlich, dass nach den Berliner Erfahrungen der Druck, den MieterInnen in der Öffentlichkeit für Ihre Interessen entwickeln, wesentlich dafür ist, in welcher Qualität eine Soziale Erhaltungssatzung und die von ihr zur Verfügung gestellten Möglichkeiten vom Stadtrat und der Kommunalen Verwaltung konsequent gegen Gentrifizierungs-Strukturen eingesetzt werden.

Dabei hat sich nach seinen Erfahrungen herausgestellt, dass es für die Bündelung der MieterInnen-Interessen praktisch unerlässlich ist, dass es in dem jeweiligen Gebiet einen Anlaufpunkt gibt, in dem Informationen und Erfahrungen ausgetauscht werden können. Auch für die Beratung der MieterInnen im Falle der Betroffenheit von Vermieter-Maßnahmen, die in den Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung fallen, sind diese Anlaufpunkte wichtig. Dabei ist in Berlin von Bedeutung, dass jedem Bezirk unter der Rot-Rot-Grünen Mehrheit im Abgeordnetenhaus 100.000 – 120.000 € pro Jahr für eine „unabhängige Mieterberatung“ zur Verfügung gestellt werden, so dass MieterInnen nicht dem Mieterbund oder ähnlichen Organisationen beitreten müssen, um eine solche Beratung zu erhalten. Dabei umfasst diese Beratung neben rechtlichem Beistand in individuell-rechtlichen Auseinandersetzungen mit VermieterInnen eben auch Informationen zu den Auswirkungen und Möglichkeiten Sozialer Erhaltungssatzungen. Die genannte Finanzierung wird zum Teil auch dafür verwendet, BeraterInnen, die in manchen Stadtteilen in einer vorangegangenen Phase der Gültigkeit einer Sanierungssatzung MieterInnen beraten haben, nunmehr für (zumindest eine erste) Beratung von MieterInnen im Rahmen einer Auseinandersetzung um die Möglichkeiten einer Sozialen Erhaltungssatzung zu bezahlen.

Als einen Schwerpunkt der Auseinandersetzung erläuterte Michail dabei das in jeder Sozialen Erhaltungssatzung verankerte Vorkaufsrecht. Dieses bedeutet, dass die Kommune in jedem Fall des Verkaufs einer Immobilie die Möglichkeit hat, nach dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages innerhalb von 2 Monaten zu dem vereinbarten Kaufpreis anstelle des im Kaufvertrag festgehaltenen Käufers zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis die Immobilie für die Kommune oder einen Dritten zu erwerben. Dabei stellen natürlich die zurzeit aufgrund der Überhitzung des

Immobilienmarktes ausgehandelt, hohen Kaufpreise für die Verwaltung – auch in Berlin - angesichts /der Finanzknappheit der Kommunen ein echtes Problem dar. Aber auch für andere potentiell an der Nutznießung aus einem solchen Vorkaufsrecht Interessierten – z.B. Genossenschaften – sind diese hohen Preise ein echtes Problem. Die Berliner Bezirke bieten deshalb oftmals städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften einen Zuschuss von 10-20% des Kaufpreises, für den Fall an, dass sie in den ausgehandelten Kaufvertrag „einsteigen“. Es liegt jedoch auf der Hand, dass auch dieses Angebot oftmals „nicht zieht“. Michail wies darauf hin, dass in solchen Situationen es manchmal den MieterInnen des zum Verkauf stehenden Hauses über eine gemeinnützige Stiftung oder – eine über Kredite finanzierte – teilweise Eigenbeteiligung gelingt, das Haus als Einlage in eine Genossenschaft einzubringen und dieser somit den Kauf des Hauses im Rahmen des Vorkaufsrechtes „schmackhaft zu machen“.

Voraussetzung für eine solche Initiative der MieterInnen wie auch generell die öffentliche Diskussion über die Ausübung eines konkreten Vorkaufsrechts, ist jedoch zunächst einmal, dass die Öffentlichkeit und insbesondere die vom Verkauf eines Hauses betroffenen MieterInnen überhaupt von dem Abschluss des Kaufvertrages Kenntnis erlangen. Um dies nicht dem Zufall zu überlassen, wird in Berlin die Forderung aufgestellt, dass die MieterInnen von der Kommune zumindest über die Tatsache des Abschlusses eines notariellen Kaufvertrages über „ihr“ Haus informiert werden müssen, sobald dieser Vertrag der Kommune zwecks Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechtes vorgelegt wird.

Ganz grundsätzlich wies Michail darauf hin, dass es wichtig ist, dass die Kommune zumindest in Einzelfällen auch tatsächlich von dem kommunalen Vorkaufsrecht Gebrauch macht. Denn nur dann besteht auf Seiten des Käufers überhaupt der notwendige Druck, um sich auf Verhandlungen über eine sog. Abwendungsvereinbarung einzulassen, in der zumindest einige Maßnahmen zum Schutze der bestehenden Mietverhältnisse im Wege eines verbindlichen Vertrages festgeschrieben werden. In einzelnen Bezirken existieren zu diesem Zweck – veröffentlichte – sog. Muster-Abwendungsvereinbarungen. Aber die Neigung eines Käufers, sich in den zwei Monaten nach dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages mit der Stadt ernsthaft auf Verhandlungen über eine solche Vereinbarung einzulassen, sind natürlich gering, wenn er aufgrund der bisherigen Praxis der Kommune in solchen Fällen in der Vergangenheit weiß, dass die Verwaltung ohnehin nicht ernsthaft gewillt ist, notfalls auch tatsächlich von dem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen.

Hinsichtlich der Praxis der Kommunen im Umgang mit dem Genehmigungsvorbehalt jeglicher Modernisierungsmaßnahmen verwies Michail darauf, dass in vielen Berliner Bezirken – überall dort, wo der Druck der MieterInnen groß genug war – die Entscheidungskriterien der Verwaltung veröffentlicht sind. Außerdem ist es z.B. in Pankow so, dass in der Bezirksvertretung (was in Köln der Rat der Stadt wäre) zweimal jährlich sowohl eine Auswertung der Entscheidungen der Verwaltung über die Anträge auf Modernisierungen anhand der aufgestellten Kriterien diskutiert wird, als auch die Verwaltung in einem sog. Umwandlungsbericht über die Anzahl der beantragten und der genehmigten Umwandlung von Wohneinheiten in Eigentumswohnungen berichtet. Auch dies zerrt die Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung aus dem Dunkel der Amtsstuben in das Licht der öffentlichen politischen Auseinandersetzung.

Dieser Bericht aus Berlin hat uns wichtige Anregungen dafür gegeben, an welchen Stellen wir ansetzen können, um für unser unser Ziel einer effektiven Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung im Severinsviertel Druck zu machen.

Wir bedanken uns dafür auch auf diesem Wege nochmals herzlich bei Michail Nelken und haben vor, die nächsten Wochen dafür zu nutzen, unsere Überlegungen zu konkretisieren und in politische Initiativen gegenüber der Bezirksvertretung Innenstadt und dem Rat der Stadt Köln umzusetzen.