

# Sofortmaßnahmen zur Änderung der Mietpreispolitik der WHG

1. Ein Stopp für alle weiteren beabsichtigten Mieterhöhungen der WHG bis zu einer Entscheidung der StVV darüber.
2. Bis dahin Aussetzung der im Jahre 2017 von der WHG geforderten Mieterhöhungen.
3. Entscheidung über notwendige und sozial verträgliche Mieterhöhungen der WHG durch die Stadtverordnetenversammlung.
4. Schluß mit der »Härtefall-Lösung«, bei der sich die Mieter »nackig« machen müssen, um soziale Gerechtigkeit zu erfahren.
5. Beschränkung der Aufgaben der WHG auf die Daseinsvorsorge Wohnen.

## Vorschläge für den WHG-Gesellschaftsvertrag

Die WHG Wohnungs- und Hausverwaltungsgesellschaft mbH Eberswalde befindet sich zu 100 % im Eigentum der Stadt Eberswalde. Im Gesellschaftsvertrag der WHG ist das Ziel festgelegt, »breite Schichten der Bevölkerung der Stadt Eberswalde mit Wohnraum zu sozial vertretbaren Mieten« zu versorgen. Ob die WHG dieser Zielstellung tatsächlich gerecht wird, muß angesichts der aktuellen Mietpraxis in Zweifel gezogen werden.

Daraus ergibt sich auch die Frage, welche Kontrollmechanismen nötig sind und ob gegebenenfalls präzisierende Klarstellungen im Gesellschaftsvertrag festzulegen sind.

1. Der kommunale Charakter der WHG sollte gestärkt werden, um Transparenz und Mitbestimmung zu erhöhen. Die Verschwiegenheitspflicht der Aufsichtsratsmitglieder ist auf das absolut notwendige Niveau zu beschränken. Dazu sind entsprechende Festlegungen im Gesellschaftsvertrag zu treffen. § 52 des GmbH-Gesetzes läßt es zu, die Geheimhaltungspflicht der AR-Mitglieder dementsprechend zu beschränken.

2. Eine Gewinnerzielungsabsicht ist im Gesellschaftsvertrag nicht fixiert. Gleichwohl sind Gewinnausschüttungen möglich. Soweit eine Gewinnerzielungsabsicht besteht, sollte eine Gewinnausschüttung nur in besonders zu genehmigenden Fällen zugelassen sein. Dafür ist eine Regelung im Gesellschaftsvertrag erforderlich.

3. Der § 2 Absatz 2 gestattet der WHG, Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitzustellen. Damit dies nicht zu Lasten der Mieter geht bzw. indirekt über die Miete finanziert wird, darf dies nur mit besonderer Ermächtigung (z.B. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung) gestattet werden. Es ist zu sichern, daß die Wahrnehmung von Aufgaben nach Absatz 2 nur bei nachgewiesener Wirtschaftlichkeit der Einzelmaßnahme erfolgt.



Große Teile der Gewerberäume in den MichaelisGärten stehen noch immer leer. Umfangreiche Sonderabschreibungen waren die Folge.

Die Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Erfüllung des Hauptzwecks der WHG gemäß Absatz 1 haben.

4. Zur Sicherung der Interessen der Mieter ist durch die WHG in Wahrnehmung einer treuhänderischen Pflicht für die Mieter zu gewährleisten, daß Investitionen zum Vorteil der Mieter durchgeführt werden und Verträge mit Versorgern minimale Betriebskosten bewirken.

5. Auch eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen erscheint sinnvoll.

6. Die in § 2 (4) enthaltene Wohnungsgemeinnützigkeit erfordert eine weitere Untersetzung durch Grundsätze der Wohnungsgemeinnützigkeit, wie beispielsweise: Verzicht auf Gewinnerzielung der Gesellschaft, Vermietung von Wohnungen an sozial benachteiligte Haushalte zu Mieten unterhalb des Marktniveaus und Zweckbindung der Mittel für die Bewirtschaftung und den Bau neuer Wohnungen.

7. Zur Erhöhung des Einflusses der StVV auf die Geschäftstätigkeit der WHG sollte der Bürgermeister nicht zugleich Aufsichtsratsvorsitzender sein.

8. Der Gesellschaftsvertrag sollte konkrete Bestimmungen enthalten, in welchen Fällen der Bürgermeister als Gesellschaftervertreter die StVV zu informieren bzw. deren Zustimmung einzuholen hat.

9. Der Gesellschaftsvertrag der WHG ist öffentlich zu machen.

## Kontrolle in den Zeilen

Früher suchte man im zentralen Organ des neuen Deutschlands zwischen den Zeilen nach den interessanten und wichtigen Informationen. Man konnte dort wesentliche Nachrichten finden, wenn man genau las.

Wir haben es heute einfacher. Die entscheidenden Aussagen finden sich ohne langes Suchen in den Texten. Vorausgesetzt, es handelt sich um ein authentisches und autorisiertes Schriftstück. Das ist gar nicht so einfach zu finden, denn heute läßt man schreiben.

Wie durch ein Wunder kriechen selbst die verborgensten Gedanken der Bestimmer in die Zeilen. Das muß wohl an der Konstruktion unseres Gehirns liegen. Zum Beleg folgen Sie mir bitte in den Mietspiegel der Stadt Eberswalde.

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch ist »ein Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist« (BGB§ 558c Abs.1). In Eberswalde soll »der Mietspiegel Mieter in die Lage versetzen, sich auf einfache und übersichtliche Weise Kenntnis über die in Mieterhöhungsverfahren wichtigen Informationen des Mietpreisgefüges in Eberswalde zu verschaffen« (Mietspiegel 2016).

Da springt uns schon der wesentliche Hintergrundgedanke entgegen. In Eberswalde dient der Mietspiegel der Mieterhöhung.

Fünf große Vermieter, ein Verein der kleinen Vermieter, ein auswärtiger Verein der Mieter und eine Hochschule haben in trauriger Eintracht unter Moderation der Verwaltung der Stadt Eberswalde am Mieterhöhungsspiegel gearbeitet. Statt einer klaren und zuordenbaren Verantwortlichkeit findet sich scheinbar traute Eintracht auf dem Eberswalder Weg.

Die Stadtverwaltung kontrolliert gleich dreifach das offenkundige Ungleichgewicht zwischen fünf großen Vermietern und einem auswärtigen Mieterverein durch ihre Moderation und die anschließende Anerkennung des nicht ganz koscheren Mietspiegels, an dem sie selbst als Eigentümer des größten Vermieters wesentlich beteiligt war.

Im Anhang des Mietspiegels, dort wo die Mieten stehen, findet sich auch ein Grund. Der Eberswalder Mieterhöhungsspiegel berücksichtigt Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit vergleichbarer Wohnungen, nicht aber, wie gesetzlich vorgeschrieben, deren Lage. Die Lage einer Wohnung entscheidet letztendlich über deren Preis, das lernt der Immobilienmakler in der ersten Arbeitsstunde.

Die offensichtlich schlechtere Lage vergleichbarer Wohnungen im ungeliebten und vernachlässigten Brandenburgischen Viertel ist nicht in der ortsüblichen Miete berücksichtigt worden. So leisten die Mieter im Brandenburgischen Viertel ihren zusätzlichen Beitrag zur Sanierung der städtischen Wohnungsgesellschaft.

## Richter der Vermieter

**Eberswalde (bbp).** Der Mietspiegel sei ein »Mietdarstellungsinstrument, kein Begrenzungsinstrument«, sagte WHG-Geschäftsführer Hans-Jürgen Adam im Mai den Mitgliedern des städtischen Ausschusses für Wirtschaft und Finanzen und verwies »in dem Zusammenhang« auf »ein schönes Urteil« des Amtsgerichts Eberswalde vom 14. März. Dies sei nicht von der WHG »erstritten« worden, sondern »von den Kollegen der Wohnungsbaugenossenschaft«.

Das Urteil fällt der Richter der 2. Abteilung am Amtsgericht Gross. WHG-Geschäftsführer Adam zitierte: »Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann auf den Mietspiegel der Stadt Eberswalde zurückgegriffen werden. Auch wenn es sich hierbei nicht um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des Gesetzes handelt, ist dieser Mietspiegel jedoch Grundlage für eine richterliche Schätzung gemäß § 287 ZPO, da an dem Mietspiegel nicht nur der Mieterverein, sondern fünf Vermieter mitgewirkt haben, die den mit weitem Abstand größten Anteil der in Eberswalde vermieteten Wohnungen halten. Die dem Mietspiegel zugrundeliegenden erhobenen Daten umfassen mehrere tausend Wohnungen und können als repräsentative Bemessungsgrundlage gelten.«

Richter Gross verwendet diesen Textbaustein offenbar häufig in seinen Urteilen. Nach eigener Aussage nicht immer mit Erfolg. Am gleichen Tag (14.3.2017) erklärte Richter Gross im Gütertermin eines anderen Verfahrens, daß jüngst in zwei Fällen, in denen er den Mittelwert des Mietspiegels als zutreffende ortsübliche Miete bewertet und danach sein Urteil gesprochen hatte, ihm dies vom Berufungsgericht »um die Ohren gehauen« wurde. Das Berufungsgericht habe festgestellt, daß er dabei Willkür ausgeübt habe. Daher wolle er diesmal nicht so urteilen, daß der Mittelwert die maßgebliche ortsübliche Miete sei.

Wer nun eine Zurückweisung der Mieterhöhungsklage erwartet hätte, sah sich getäuscht. Vielmehr schlug der Richter vor, lediglich den Termin der Mieterhöhung etwas nach hinten zu schieben und nannte das Vergleich. Zugleich drohte Amtsrichter Gross an, er würde andernfalls einen Gutachter bestellen, was selbst im Erfolgsfall mit hohen Kosten für die Beklagte verbunden wäre.

Besucher der Verhandlung empfanden dies als unverhohlene Nötigung. Und offensichtlich war das auch so gemeint. Denn als die Drohung nicht fruchtete, vergaß er sie einfach.

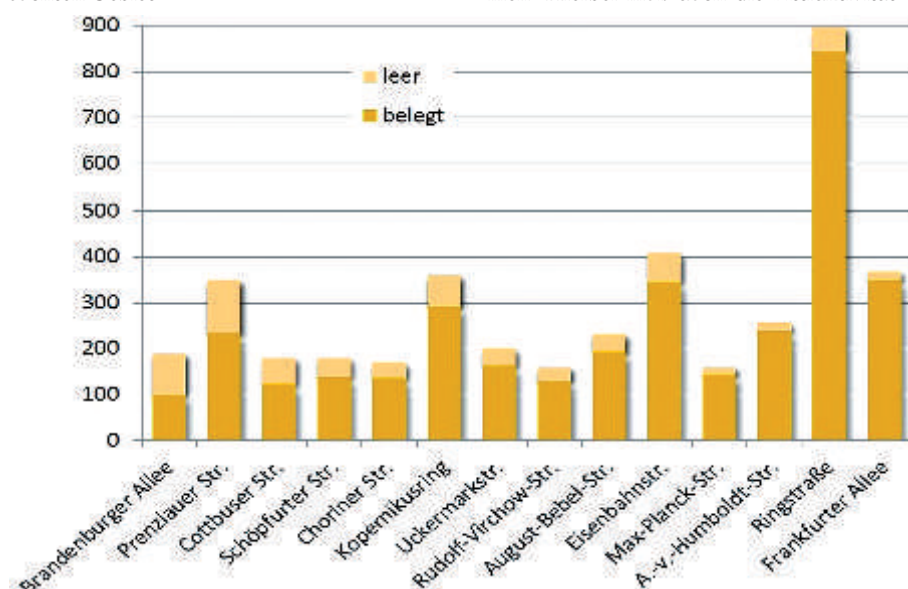
Am 4. April verkündete der Richter sein Urteil. Die Begründung gleicht jener, die der WHG-Geschäftsführer zitierte, auf's Wort. Und Gross kann sich zurücklehnen. Kein Berufungsgericht wird ihm die geübte Willkür »um die Ohren hauen«. Aufgrund des niedrigen Streitwerts, für den der monatliche Erhöhungsbetrag für nur ein Jahr zusammenaddiert wird, konnte Amtsrichter Gross eine Berufung ausschließen.

## Leerstand – Problem und Chance

**Eine Analyse des Mietwohnungsmarktes der Stadt Eberswalde brachte interessante Zahlen ans Licht: Die Straße mit den meisten freien Wohnungen ist die Prenzlauer Straße mit 117 Leerständen, gefolgt von der Brandenburger Allee mit 89 und dem Kopernikusring mit 68 freien Wohnungen. Auch die Cottbuser, die Eisenbahn- und die Ringstraße haben mit jeweils ca. 50 freien Wohnungen noch erhebliche Kapazitäten.**

Nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage dürften also die Mieten in Eberswalde eigentlich nicht in dem Maße steigen, wie es tatsächlich der Fall ist. Mit einem einfachen Trick versuchen die großen Wohnungsgesellschaften der Misere zu entkommen: Das Angebot wird künstlich knapp gehalten. Gerade mal 18 freie Wohnungen bietet die WBG auf ihrer Internetseite an; und das bei einem Leerstand von mindestens 400 Wohnungen im untersuchten Gebiet.

Neuvermietungen in der Hauptstadt bewegen sich bei durchschnittlich 10 Euro je Quadratmeter. Außerdem kommen auf eine freie Wohnung zig Interessenten. So ist es nur natürlich, daß ärmere Bewohner an den Rand gedrängt werden und schließlich keine Chance mehr haben, in der Metropole über die Runden zu kommen. Das ist für die »Städte in der zweiten Reihe« wie Eberswalde eine große Chance, das Leerstandsproblem in den Griff zu bekommen. Hierbei muß auch die Attraktivität der



Ein großes Hindernis für die Genossenschaft bzw. für potentielle Wohnungsinteressenten sind die zu zahlenden Genossenschaftsanteile. Die belaufen sich bei einer Zweiraumwohnung auf ca. 1.500 Euro, während die Kautions (3-fache Nettokaltmiete) bei anderen Vermietern nur rund die Hälfte beträgt. Dafür ist aber das Entgelt für die Nutzung einer Genossenschaftswohnung meist preiswerter als die Miete bei vergleichbaren Wohnungen z.B. der WHG. Für Neuvermietungen müssen die angebotenen Wohnungen heutzutage einem gewissen Standard entsprechen. Zum Beispiel die Elektrik, die Fußböden, das Bad und Malerarbeiten sind zu verrichten. Bei vielen der oben genannten Leerstände ist das offenbar der Fall.

Da wird knallhart kalkuliert: Lohnt sich die Sanierung der Wohnung für die erzielbare Miete? Während für Häuser, die vor 1960 gebaut wurden, verbreitet Quadratmeterpreise von mehr als 7 Euro monatlich verlangt werden, wohlgerne bei Neuvermietungen, sind die Angebote für Plattenbauwohnungen mit 5 bis 6 Euro günstiger. So wird beispielsweise für eine Zweizimmerwohnung in der Spreewaldstraße mit 59 qm eine monatliche Kaltmiete von 292 Euro verlangt. Für Berliner Mieter sind das paradiesische Zahlen.

Stadt als Ganzes beachtet und beworben werden. Denn so sehr der Berliner auch leidet: Bis er seinen geliebten Kiez verläßt und in die »rüdige Provinz« zieht, müssen schon Welten einstürzen.

Und diese Welten stürzen gerade ein. Der Boom in der Hauptstadt führt zu einer ungebremsten Immobilienspekulation, zu Hochglanzsanierungen von ganzen Vierteln und zur Verdrängung der alteingesessenen Mieter. Was im Prenzlauer Berg passiert ist, geht jetzt mit Friedrichshain und Kreuzberg weiter.

Eberswalde mit seinen geschätzt 2.500 freien Wohnungen wird dieses Problem nicht alleine lösen können, das ist klar; aber zusammen mit anderen Kommunen sollte sich die »Provinz« stark machen für ein attraktives Wohnumfeld für gestrandete Berliner. Das wird für beide Seiten von Vorteil sein.

Die Finanzinstitute in öffentlicher Hand könnten hierbei eine Vorreiterrolle einnehmen, um eine für die Wohnungsgesellschaften bezahlbare Sanierung der leerstehenden Wohnungen zu ermöglichen und zugleich ihre Überliquidität abzubauen. Und das gerade auch für die Plattenbauten der DDR mit Wohnungen, in denen man sehr gut leben kann.

JÜRGEN GRAMZOW

# Fragwürdige Argumente

**Die Erstellung des neuen Mietspiegels und die Kenntnisnahme durch die StVV waren Vorlauf für eine neue Welle der Mieterhöhungen. Daß dabei die WHG Mieterhöhungen bis zu 11 % verlangt, entzündete die Debatte über deren sozialen Charakter neu.**

Die Beantwortung der Abgeordnetenfragen vom 24.5.2016 von drei Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung (StVV) zur Satzung der WHG (zu den § 2 Abs. 1 benutzten Begriffen »breite Schichten der Bevölkerung« und »sozial vertretbare Mieten«) waren durch den Bürgermeister zunächst lange verschleppt und dann nur indirekt beantwortet worden (vgl. BBP 11/2016). Meine Bitte an den Bürgermeister, auf der Finower Einwohnerversammlung am 2. Mai das Mieterhöhungsverlangen der WHG zu erläutern, wies er brüsk zurück. Auch meine Fragen im Hauptausschuß am 18. Mai (BBP 6/2017) und am 1. Juni in der StVV ließ der Bürgermeister in der Sache unbeantwortet. Vielmehr versuchte er mit unzutreffenden Feststellungen die aufgezeigten Probleme unter den Tisch zu kehren.

60 % der Mieten erfüllen, so Boginski, die Anforderungen der KdU-Richtlinie\*. Die Erhöhung der darin festgesetzten Angemessenheitsgrenze in Eberswalde entsprechend des neuen Mietspiegels nahm der Kreistag am 15. März zur Kenntnis (Informationsvorlage II-50-4-2017). Nach dem neuen Mietspiegel mußte der bisherige Satz von 4,50 € Quadratmeterkaltmiete jetzt auf 4,90 € angehoben werden. Der Grad der Angemessenheit stieg um 9 %, damit die Mieten wieder den Anforderungen entsprechen. Ein Beweis für sozial verträgliche Mieten ist das nicht.

Die WHG hat zum 1. Mai und 1. Juni rund 850 Mieten erhöht – durchschnittlich 14,50 Euro mehr pro Monat. Dies sei sozial verträglich, argumentiert der Bürgermeister. Wir kennen die Redewendung: Obwohl der Teich durchschnittlich 50 cm tief war, ist die Kuh ertrunken. Wieso im Karl-Marx-Ring die Erhöhungen doppelt so hoch sind, wird nicht erklärt.

Als weiteres Argument führte der Bürgermeister an, daß die WHG mehr als 250 Wohnungen für Obdachlose, Flüchtlinge und soziale Projekte zur Verfügung stellt, was auch finanziert werden müsse. Es ist löblich, daß die WHG dies tut und auch notwendig. Allerdings hat die WHG dann natürlich auch einen Anspruch auf Bezahlung durch den Auftraggeber. Aus wirtschaftlicher Sicht sind das vorteilhafte Möglichkeiten zur Minderung des Leerstandes.

Laut Niederschrift des Ausschusses für Wirtschaft und Finanzen vom 14. Mai teilt Geschäftsführer Adam mit, »daß das Mobilisierungspotential der WHG aufgrund des aktuellen Mietspiegels bei rund 563 TEuro liegt. Aktuell wurden davon erst ca. 150 TEuro ausgeschöpft.« Wohl auch damit soll der Eindruck erweckt werden, daß die WHG sozial handelt. Die bisher 850 Mieterhöhungen betreffen etwa 15 Prozent der WHG-Mieter. Sicherlich werden auch die übrigen WHG-Mieter bis zur Erstellung des nächsten Mietspiegels in vier Jahren mit Mieterhöhungen rechnen müssen.

## Wer hat bei der WHG das Sagen?

**Die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg bestimmt, daß der Hauptverwaltungsbeamte die Gemeinde in der Gesellschafterversammlung eines Unternehmens mit eigener Rechtspersönlichkeit vertritt. Das heißt im vorliegenden Fall, Bürgermeister Boginski vertritt die Stadt Eberswalde in ihrer 100-%igen Tochter Wohnungs- und Hausverwaltungsgesellschaft mbH Eberswalde (WHG) als Gesellschaftervertreter.**

Entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der WHG ist der Bürgermeister zugleich Vorsitzender des Aufsichtsrates. Er ist es auch, der den Geschäftsführer der WHG bestellt. Er ist gewissermaßen Alleinherrscher der im Stadtteigentum stehenden Gesellschaft.

Der Gesellschaftsvertrag umfaßt fünf Seiten zum Gegenstand Gesellschafterversammlung. Da die WHG mit der Stadt nur einen Gesellschafter hat, sind alle Aufgaben, Rechte und Pflichten der Gesellschafterversammlung alleinige Angelegenheiten des Herrn Boginski.

Betrachtet man die im Gesellschaftsvertrag enthaltenen Funktionen der Gesellschafterversammlung, so liest sich das wie eine Posse. Der Bürgermeister als Gesellschaftervertreter versammelt sich mit sich allein, er berät sich mit sich selbst, er läßt sich von sich selbst als Aufsichtsratsvorsitzenden über die wichtigen Dinge der Gesellschaft informieren. Und er entlastet sich selbst als Aufsichtsratsvorsitzenden.

Er beschließt den Wirtschaftsplan, die Gewinnverwendung, den Ausgleich eines eventuellen Bilanzverlustes, die Wahl des Abschlußprüfers, über Darlehensaufnahme und Bürgschaftsübernahmen, die Entlastung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates, die Bestellung von Geschäftsführern und deren Abberufung usw. Als Gesellschaftervertreter beschließt der Bürgermeister auch über Änderungen des Gesellschaftsvertrages und über Gewinnausschüttungen.

Da stellt sich doch zwangsläufig die Frage, ob die Stadtverordnetenversammlung (StVV) als oberstes Organ der Stadt gegenüber der stadteigenen WHG irgendwelche Rechte und Pflichten hat? Im Gesellschaftsvertrag der WHG erscheint sie nur im § 9 Aufsichtsrat, nach dem die Mitglieder des Aufsichtsrates (außer dem »geborenen Vorsitzenden« Boginski) durch die StVV zu bestimmen sind. Sofern die Aufsichtsratsmitglieder Aufgaben bzw. Verant-

Wenn sich der Bürgermeister zur Rechtfertigung der Mieterhöhungen auf den Mietspiegel beruft, muß klargestellt werden, daß die WHG als größter Vermieter in der Stadt das Niveau der Miethöhe selbst maßgeblich mitbestimmt. Geschäftsführer Adam sagte, »daß auch in Zukunft Mieterhöhungen durchgeführt werden. Das ist eine wirtschaftliche Notwendigkeit.« Und weiter laut Niederschrift: »Sollte es Mietern nicht möglich sein, diesen Betrag aufzubringen, wird selbstverständlich immer einzelfallbezogen nach sozialen Härtefallregeln eine Problemlösung gesucht«. Auch das hat nichts mit sozial vertretbaren oder gar angemessenen Mieten zu tun. Es ist der Versuch, den Mieteneingang für die WHG zu sichern. Geprüft wird nicht die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens, sondern die Zahlungsfähigkeit der Mieter. Ehe es zu »Problemlösungen« kommt, heißt es erstmal: »Bringen Sie doch bitte Ihre Kontoauszüge mit.«

Was einzig Mieterhöhungen rechtfertigen kann, ist die tatsächliche Entwicklung der Kosten für die Bewirtschaftung. Darauf hat die WHG bisher ihre Mieterhöhungsverlangen nicht begründet. Zumal das gesunkene Zinsniveau zugleich zu erheblichen Kosteneinsparungen an anderer Stelle geführt hat. So lagen die Zinsaufwendungen 2015 mit 3,5 Millionen Euro um eine Million niedriger als 2011.

Soweit die Kosten für die Bewirtschaftung der Mietwohnungen steigen, muß auf die Verantwortung der WHG für den sparsamsten Einsatz der Mittel hingewiesen werden. Das gilt auch für die Betriebskosten der Mieter, allen voran die Fernheizungskosten.

ALBRECHT TRILLER

\* KdU-Richtlinie = Richtlinie des Landkreises Barnim zur Bestimmung der Angemessenheit für Kosten der Unterkunft

wortlichkeiten gegenüber der Stadt als Gesellschafter der WHG haben, ist ihr Partner der Gesellschaftervertreter Boginski, womit wieder die Allzuständigkeit beim Bürgermeister liegt. Aus der geschilderten Situation leiten sich zwei Schlußfolgerungen ab:

1. Der Gesellschaftsvertrag der WHG bedarf dringend der Überarbeitung, um der StVV einen angemessenen Einfluß auf ihre Tochtergesellschaft zu sichern. Es ist notwendig zu fixieren, in welchen konkreten Fällen die StVV zu informieren und in welchen ihre Zustimmung einzuholen ist. Ebenso sind Pflichten der Aufsichtsratsmitglieder gegenüber der StVV zu formulieren.

2. Der aktuelle Gesellschaftsvertrag überträgt die gesamte Verantwortung der Kommune für die WHG dem Bürgermeister als Gesellschaftervertreter und zugleich Aufsichtsratsvorsitzenden. Dieser Verantwortung wird der Bürgermeister gegenwärtig nicht gerecht. In der aktuellen Frage des Handelns der WHG zur »Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung der Stadt Eberswalde mit Wohnraum zu sozial vertretbaren Mieten« und unter Betrachtung der jüngsten Mieterhöhungen der WHG ist der Bürgermeister in der Pflicht, zu handeln.

ALBRECHT TRILLER 9

Gekennzeichnet ist dieser Zeitabschnitt durch das Vorhandensein guter kommerzieller und freier Software. Gleichzeitig sank das Bildungsniveau der Anwender. Oft wird kritiklos einer Anwendung der Regressionsanalyse vertraut. Denkprozesse werden natürlich nicht von Computern getätigt.

Ein Vorzeigeobjekt für derartige Fehlentwicklungen bei den Anwendungen ist das mehrfach veröffentlichte Beispiel zum Mietspiegel in München. Begonnen hat diese Fehlentwicklung bei diesem Beispiel mit dem Gesetz zur Aufstellung eines Mietspiegels, um eine juristische Rechtfertigung für ständige Mieterhöhungen zu erhalten. Grundsätzlich ist dabei der Einsatz der Regressionsanalyse richtig, wenn es sich um eine erste Auswertung über die Höhe der Wohnungsmieten in einer Stadt handelt. In kleineren Städten, wie z.B. Eberswalde, bei der nicht alle Merkmale von Einflußgrößen besetzt sind, kann man auf Regressionsschätzungen verzichten. Übrigens reichen in Eberswalde bereits drei Mieten für eine Merkmalsgruppe.

Ist bereits ein Mietspiegel erstellt, so ist für den dann folgenden eine Analyse mit Hilfe der mathematischen Statistik nicht möglich. Die Zielvariable (Miete) ist nun nicht mehr zufällig. Sie wird durch eine bewußte, juristisch vorgegebene Preisgestaltung ausgehandelt. Man

Fragen, die sich eigentlich an Bürgermeister Friedhelm Boginski richteten, der in Personalunion auch einziger Vertreter in der Gesellschafterversammlung und Vorsitzender des Aufsichtsrates der WHG ist.

Boginski sollte Stellung nehmen, »zu den aktuellen Mieterhöhungen der WHG und zu den weit über den IX. Mietspiegel hinausgehenden Mietpreisforderungen bei Neuvermietungen« sowie »allgemein zur Mietpreispolitik der WHG« und deren Verhältnis zu »den im Gesellschaftsvertrag festgeschriebenen Regeln einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft« (BBP 6/2017).

Er könne nicht für den Bürgermeister sprechen antwortete der WHG-Geschäftsführer und ließ sich ausführlich über die aktuelle wirtschaftliche Situation der WHG aus.

Die Frage, ob die aktuellen Mieterhöhungen möglicherweise eine drohende wirtschaftliche Zwangslage »infolge der Fehlinvestitionen vergangener Jahre (bspw. Michaelisgärten, wo Vermietungen nur infolge innergesellschaftlicher Subventionen möglich waren)« abwenden sollen, traf offensichtlich eine wunde Stelle.

»Da ich weiß«, so Geschäftsführer Adam, »wie schnell Gerüchte entstehen, sage ich in aller Deutlichkeit: Das ist Blödsinn. Und zwar völliger Blödsinn.«

Der Geschäftsführer verwies auf die Jahresabschlüsse der WHG, die im Bundesanzeiger für jeden einsehbar seien. »Die Zahlen sprechen«, so Adam. »Aber man muß diese Sprache verstehen. Dafür bedarf es Intelligenz und natürlich auch Sachkunde.« Eine »Quersubventionierung Michaelisgärten«, sagte Geschäftsführer

## Regressionsanalyse in der Praxis

**Wie in dem Artikel zur Theorie der Regressionsanalyse auf Seite 14 gezeigt wird, gab es mitunter Probleme, wenn statistische Berechnungen möglich sind, obwohl theoretische Erkenntnisse fehlen. Seit der Jahrtausendwende entstanden völlig andere Probleme im Zusammenhang mit den Anwendungen zur Regressionsanalyse.**

kann sich das etwa so vorstellen: Beim Zahlenlotto 6 aus 49 werden die Gewinnzahlen durch einen Zufallszahlengenerator gezogen. Was würde passieren, wenn der Chef der Lottogesellschaft einfach 6 Zahlen als Gewinnzahlen nennen würde? Das Computerauswerteverfahren und ein Resultat ändern sich nicht!

Nicht zu vergessen, die Regressionsanalyse bestimmt mittlere Werte. Sind nun mittlere Werte (Miete) übliche Werte (Miete)? Beispiel: Betrachtet man einen Aufgang mit fünf übereinander liegenden Wohnungen, bei dem vier Wohnungen eine Miete von 100 Euro aufweisen, die fünfte Wohnung habe eine Miete von 200 Euro. Dann beträgt die mittlere Miete 120 Euro. Die häufigste Miete beträgt 100 Euro. Welche Miete ist nun die übliche? Durch mehrfaches Anwenden eines Mietspiegels wächst die Miete exponentiell, also nicht mehr zufällig.

Solche und noch andere Fehler machen den Mietspiegel nicht zum Resultat der Anwendung von mathematischer Statistik, sondern sie reduzieren einen Mietspiegel zu einem juri-

stischen Glaubensbekenntnis. Nun hat jedoch ein Mietspiegel weitreichende gesellschaftliche Auswirkungen. Städte müssen unsinnige Mietspiegel aufstellen und sie sind mit dieser Aufgabe überfordert.

Also wurde viel öffentliches Geld bereitgestellt, um Privatfirmen zu beauftragen, für große Städte Mietspiegel zu erstellen. Eine Folge war, daß sich einige dieser Firmen bereicherten, indem sie Ergebnisse lieferten, die an Scharlatanerie grenzten. Systematische Fehler waren in mehreren solcher Mietspiegel nachzuweisen. Sogar BRD-Gerichte verwarfen einige dieser Leistungen. Die Mietervereine verzeichneten einen regen Mitgliederzuwachs und konnten damit ihre Einnahmen erhöhen, ohne daß sich an den Mietspiegeln etwas geändert hat. In der LMU in München wird nach wie vor am Thema Mietspiegel geforscht.

Es ist derzeit nicht bekannt, wie viele Personen und mit welchem Geldaufwand eine sinnlose Forschung und Anwendung zu Mietspiegeln betreiben.

Dr. ULRICH POFAHL

## Rot, schwarz und tiefschwarz

**Eberswalde (bbp). Die stadteigene WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungsgesellschaft Eberswalde befindet sich in keiner wirtschaftlichen Zwangslage. Das stellte deren Geschäftsführer Hans-Jürgen Adam vehement klar, als er sich im Mai den Fragen eines sachkundigen Einwohners im Ausschuß für Wirtschaft und Finanzen stellte.**

Adam, sei nicht erforderlich. Die Finanzierung sei »umgestellt worden«, so daß die Michaelisgärten »schwarze Zahlen« schreiben.

Am 8. Oktober 2015 hatte Adam auf eine ähnliche Frage des Stadtverordneten Götz Trieloff (FDP) noch ehrlich geantwortet, daß die MichelisGärten ein »stadtentwicklungspolitisches Projekt« seien, bei dem er »nicht allzu schnell im schwarzen Bereich agieren« werde. (»Rote Zahlen auf lange Sicht«, BBP 11/2015)

Liest man in den Jahresabschlüssen, so erfährt man Einzelheiten zur »Umstellung« dieser Finanzierung. Demnach gab es im Jahr 2014 »außerplanmäßige Abschreibungen« aufgrund »vorliegender prognostischer Wertermittlungen zu den Bauvorhaben SchillerQuartier und MichaelisGärten« in Höhe von 1,395 Millionen Euro. Es verblieb ein Jahresüberschuß von 475.400 Euro. Weitere 1,335 Millionen Euro an »Sonderabschreibungen« folgten 2015. Auch hier sind das SchillerQuartier und die MichaelisGärten betroffen und außerdem die Objekte Eisenbahnstraße 77, Ackerstraße 2 und Nagelstraße 27. Der Jahresüberschuß 2015 reduzierte sich entsprechend auf 190.400 Euro.

Neben den MichaelisGärten wurden also auch beim SchillerQuartier und bei weiteren Investitionen der vergangenen Jahre Wertmin-

derungen verbucht, um »schwarze Zahlen« schreiben zu können. Die Sonderabschreibungen wurden über zwei Jahre verteilt, so daß in beiden Jahren ein kleiner Bilanzgewinn übrig blieb. Die Kreditwürdigkeit der WHG blieb dadurch unbeschadet. Ohne die Sonderabschreibungen hätte jeweils ein Gewinn zwischen 1,5 und 2 Millionen Euro in den Büchern gestanden. Das hätte möglicherweise als Argument gegen Mieterhöhungen verwendet werden können, was nun entfällt. Ob es auch 2016 solche »außerordentlichen Abschreibungen« gibt, ist nicht öffentlich bekannt. Adam gab aber schonmal die Auskunft, daß die WHG 2016 »tiefschwarze Zahlen« schreibe.

Die außerordentlichen Abschreibungen haben allerdings auch Auswirkungen auf die Zukunft. Die »Umstellung der Finanzierung« durch vorzeitige Abschreibung reduziert logischerweise künftige Abschreibungen. Abschreibungen sind Kosten. Diese Kostenreduzierung erlaubt den Einzelobjekten, künftig trotz unter dem Plan liegender Mieteinnahmen »schwarze Zahlen« zu schreiben. In der Gesamtgesellschaft werden durch die Vorab-Abschreibungen künftige Kosten reduziert. Die WHG erzielt also künftig höhere Gewinne – oder geringere Verluste.