

A28 Landeseigene Wohnungsunternehmen stärken!

Antragsteller*in: Justus Zimmermann, Jun Chen (GJ Berlin)

Tagesordnungspunkt: 4. GJ B Positionen für das Superwahljahr

Antragstext

1 In Berlin gab es im Jahr 2018 insgesamt circa 2.000.000 Wohnungen. Davon waren
2 1.650.000 Mietwohnbestand. Davon sind fast 200.000 Wohnungen sind in Besitz von
3 Wohnungsgenossenschaften und 300.000 in städtischem Besitz. Weitere 75.000
4 Wohnungen sind sonstige Eigentumsformen, wie z.B. kirchliche Wohnungsunternehmen
5 oder Gemeinschaftsprojekte. Von diesen Wohnungen sind wiederum ca. 25% als
6 gemeinwohlorientiert anzusehen. Obwohl alle Eigentümer*innen Artikel 14 des
7 Grundgesetzes unterliegen, wodurch die Wohnungen "zugleich dem Wohle der
8 Allgemeinheit dienen", finden auf dem privaten Wohnungsmarkt in Berlin
9 beispiellose Spekulationen statt.

10 **70% Gemeinwohlorientiert bis 2050!**

11 Ein Instrument gegen hohe Mieten und Verdrängung, ist den Anteil
12 gemeinwohlorientierter und kommunaler Wohnungen massiv zu erhöhen. Unser Ziel
13 ist dabei über 70% des Berliner Wohnungsbestandes bis 2050 gemeinwohlorientiert
14 sind. Das können Wohnungen in Besitz der landeseigenen Wohnungsunternehmen,
15 Genossenschaften, Syndikate, geschütztes Wohnsegment und vergesellschaftete
16 Wohnungen sein. Um dies zu bewerkstelligen gibt es verschiedene Ansätze, welche
17 sinnvoll kombiniert schnelle und effiziente Ergebnisse zur Folge haben können.

18 **Vorkaufsrecht der Bezirke gezielt ausüben und**
19 **Abwendungsvereinbarung schärfen!**

20 Viele Bezirke machen bereits von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch. Dadurch können
21 von den Bezirken vergleichsweise einfach gezielt einzelne Häuser aufgekauft
22 werden, die sonst gegebenenfalls an private Investor*innen verkauft würden.
23 Diese Methode ist recht teuer, da sich die Bezirke an den - durch Spekulation in
24 die Höhe getriebenen - Marktpreisen orientieren müssen. Deswegen fordern wir,
25 die Kaufpreisberechnung bei der Nutzung des Vorkaufsrechts durch ein Bezirk, zu
26 verändern. Der Kaufpreis soll sich künftig viel stärker am Verkehrswert des
27 Grundstücks richten. Spekulativ getriebene Mitnahmeeffekte in der Verkehrs- und
28 Bodenrichtwertermittlung sollen ausgeschlossen werden. Sollte der Verkaufspreis,
29 also der Preis, der durch Angebot und Nachfrage auf dem Markt entsteht, um

30 mehr als 5% vom Verkehrswert, also dem Wert, der auf Grundlage von der Art des
31 Gebäudes und umliegenden ähnlichen Gebäuden ermittelt wird, abweichen, muss der
32 Verkaufspreis an den Bezirk entsprechend gesenkt werden. Der finale
33 Verkaufspreis darf nicht mehr als 5% über dem Verkehrswert liegen. Da die
34 Nutzung des Vorkaufsrechts ein sehr direkter Weg ist, Menschen vor der
35 Verdrängung aus ihren Kiezen zu schützen. Aus diesem Grund fordern wir alle
36 Berliner Bezirke auf, intensiver von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen und
37 entsprechende Gebiete als "Milieuschutzgebiete" auszuweisen, um das
38 Vorkaufsrecht flächendeckend nutzen zu können. Damit die Mieter*innen wissen,
39 was bei der Nutzung des Vorkaufsrechts durch den Bezirk auf sie zukommt, sollen

40 diese während des gesamten Prozesses begleitet und transparent informiert
41 werden.

42 Außerdem soll eine spezielle Ankaufsagentur gegründet werden, welche zentral die
43 Käufe der Landeseigenen Wohnungsunternehmen koordinieren und die Bezirke berät.

44 Für die Bezirke soll auf Bundesebene ein vergleichbares Werkzeug, wie das
45 Vorkaufsrecht, geschaffen werden, welches sie auch außerhalb von
46 Milieuschutzgebieten anwenden können um Häuser zu (re)kommunalisieren.

47 Wird das Vorkaufsrecht über die Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung
48 abgewendet, sollen Verdrängungseffekte über die Vertragsinhalte wie die
49 Beschränkung zur Umwandlung, Nutzungsänderung oder Luxusmodernisierung sowie
50 Kappung der Modernisierungumlage verhindert werden. Die Grüne Jugend Berlin
51 fordert die Schärfung der Abwendungsvereinbarung in den Inhalten.

52 Die größten Spekulant*innen auf dem Wohnungsmarkt enteignen!

53 Das prominenteste Beispiel zur Erhöhung der kommunalen Wohnungsbestände ist die
54 Vergesellschaftung von Wohnraum nach Grundgesetz Artikel 15, wie es die
55 "Initiative Deutsche Wohnen und co. Enteignen" fordert. Wenn die Initiative
56 Erfolg hat, würden dadurch auf einen Schlag über 240.000 Wohnungen
57 kommunalisiert werden. Da die Stadt Berlin bei der Umsetzung eines solchen
58 Gesetzes, die Hauseigentümer*innen "nur" angemessen entschädigen und nicht für
59 den aktuellen Marktpreis aufkommen muss, würde diese Methode recht preiswert
60 ausfallen. Deswegen fordern wir den rot-rot-grünen Senat auf, ein solches Gesetz
61 zu verabschieden und mindestens 240.000 Wohnungen den Spekulationen des Marktes
62 zu entziehen. Weil durch die Enteignung der Anteil des gemeinwohlorientierten
63 Wohnungsbestandes sprunghaft steigen würde, wäre das Ziel "Berlin 70%
64 gemeinwohlorientiert bis 2050" deutlich greifbarer.

65 Durch mehr Neubau bezahlbare Mieten schaffen!

66 Im Jahr 2018 haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften
67 ca. 2.000 neue Wohnungen gebaut. In der gleichen Zeit wurde von privaten
68 Wohnungsunternehmen 10.000 Wohnungen gebaut. Im Verhältnis zu der Zahl ihrer

69 Wohnungsbestände haben somit die landeseigenen und Genossenschaften etwa genau
70 so viel, wie die privaten Wohnungsunternehmen gebaut. Jedoch wurde von privaten
71 Wohnungsunternehmen viel im hohen Preissegment gebaut, da dort deutlich höhere
72 Gewinne erzielt werden können. Diese Wohnungen sind für viele Berliner*innen
73 unbezahlbar und tragen nicht zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes bei.
74 Deswegen fordern wir, dass durch eine Neubau-Offensive der Bestand der
75 landeseigenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften massiv erhöht wird. Bis
76 2026 sollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen überwiegend im mittleren und
77 niedrigen Preissegment jährlich 10.000 neue Wohnungen bauen.

78 Ein zentraler Punkt, an dem Neubau aktuell oft scheitert, ist der Fehlende
79 Boden. In Zukunft wird der Boden in Berlin noch knapper und wahrscheinlich
80 teurer, weshalb es Landeseigene Wohnungsunternehmen noch schwerer haben werden,
81 genügend neu zu bauen. Um den Neubau der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu
82 stärken, müsste Berlin stärker eine vorausschauende Bodenpolitik betreiben: Über

83 die vorausschauende Bodenbevorratung bzw. dem strategischen Ankauf von
84 Grundstücken soll bezahlbarer Wohnraum für die Stadt gesichert werden.

85 **Kritisch mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen umgehen!**

86 Zwar unterliegen die landeseigenen Wohnungsunternehmen strengeren Auflagen als
87 private Akteure auf dem Wohnungsmarkt. Trotzdem gab es im Jahr 2018 mehr als 300
88 Zwangsräumungen durch landeseigene Unternehmen. Auch gemeinwohlorientierte
89 Akteur*innen bieten also keinen umfassenden Schutz für Mieter*innen und klagen
90 zum Teil bis zum letzten Mittel, um diese räumen zu können. Aufgrunddessen
91 braucht es einen kritischen Umgang mit landeseigenen Wohnungsunternehmen!

92 **Die Landeseigenen transparent und demokratisch machen!**

93 Drei der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen haben die Rechtsform
94 "Aktiengesellschaft". Sie unterliegen daher nicht der Kontrolle des Senats
95 sondern folgen privatwirtschaftlichen und profitorientierten Interessen. Dies
96 ist weder transparent, noch demokratisch! Daher fordern wir, alle landeseigenen
97 Wohnungsunternehmen in sogenannte "Anstalten des öffentlichen Rechts"
98 umzuwandeln. Dadurch wird gesichert, dass deren Handeln dauerhaft im Sinne der
99 Allgemeinheit erfolgt und einer demokratisch legitimierten Kontrolle unterliegt,
100 da sie so der politischen Lenkung des .Berliner Senats unterstehen.

101 Aktuell ist die Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) die einzige
102 Gesellschafterin der Landeseigenen Wohnungsunternehmen. Dies gibt dem/der
103 Finanzsenator*in unberechtigt viel Gestaltungsmacht für die Wohnungen in der
104 Stadt. Daher fordern wir, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und
105 Wohnen (SenStadtWohn) sowie die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima
106 (SenUVK) neben SenFin gleichberechtigte

107 Gesellschafterinnen der landeseigenen Wohnungsunternehmen werden. Nur können die
108 Landeseigenen Wohnungsunternehmen ganzheitlich ihren Auftrag für die Stadt
109 erfüllen und zur sozialen Stabilität beitragen sowie ihren Beitrag an der
110 Bekämpfung der Klimakrise leisten.

111 Eine weitere wichtige Rolle bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen spielen
112 die Mieter*innen. Diese haben leider aktuell kein bis kaum Mitspracherecht bei
113 der Planung von Sanierungen oder Neubau. Deswegen fordern wir, dass alle
114 landeseigenen Wohnungsunternehmen demokratisch gewählte Mieter*innenbeiräte
115 etablieren und diesen angemessene Kompetenzen geben. Dies beinhaltet, dass sie
116 frühzeitig und ernsthaft auf Planungen einfluss nehmen können und außerdem in
117 bestimmten Fällen ein Vetorecht besitzen.

118 **Die Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und
119 den landeseigenen Wohnungsunternehmen zukunftsfähig machen!**

120 Die Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den landeseigenen
121 Wohnungsunternehmen soll zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen, dazu
122 zählen die Sicherstellung der Wohnraumversorgung für insbesondere
123 einkommensschwache Haushalte über die Belegungs- und Preisbindungen sowie
124 weiterführende Kappungen der Mieterhöhung nach Modernisierungen oder auf das
125 ortsübliche Niveau.

- 126 Aufgrund zunehmender Verdrängungsprozesse müssen die Quoten für Mietpreis- und
127 Belegungsbindungen in den städtischen Wohnungen erhöht werden.
128 Klimawandelbedingte Folgen wie Hitzeinseln oder zunehmende Luft- und
129 Lärmbelastungen als Folgen der städtischen Verdichtung beeinträchtigen die
130 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Um gesunde und lebenswerte Wohnquartiere
131 zu erhalten und weiterzuentwickeln, sind ökologische Anforderungen an die
132 Kooperationsvereinbarung sowohl auf den städtischen Bestand als auch an den
133 Neubau der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu stellen.
- 134 Zur Evaluierung der Regelungen der Kooperationsvereinbarung sowie des
135 wohnungspolitischen Ziels der Sicherstellung der Wohnraumversorgung sind die
136 Wohnbelastungskosten regelmäßig zu erfassen. Verdrängungsprozesse sollen damit
137 im Vorfeld unterbunden werden.

Begründung

Die Grundlage des Antrags wurde im Rahmen der Wohnenkampagne von verschiedenen Personen erarbeitet.