

V-10 Für eine soziale und nachhaltige Wohnungspolitik

Gremium: Landesdelegiertenkonferenz
Beschlussdatum: 04.05.2024
Tagesordnungspunkt: TOP 10 Verschiedenes

1 Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat sich weiter verschärft und erfordert
2 einen
3 wohnungspolitischen Paradigmenwechsel. Das zeigt auch der IBB-
4 Wohnungsmarktbericht 2023 sehr
5 deutlich: Die mittlere Angebotsmiete - die Nettokaltmiete - ist in nur einem Jahr
6 um über
7 21% gestiegen – das ist der höchste Anstieg seit Beginn der Untersuchungen.
8 Überhöhte
9 Angebotsmieten im Neubau wie im Bestand, die Entkoppelung der Neuvertragsmieten
10 von den
11 Bestandsmieten, die Mietenexplosion durch möbliertes, temporäres Wohnen und der
12 Verlust von
13 Sozialwohnungen – all diese negativen Entwicklungen sind höchst
14 besorgniserregend, weil
damit auch der soziale Zusammenhalt immer weiter verloren geht. Selbst der
gutverdienende
Mittelstand kann diese Mietsteigerungen nicht mehr weiter so tragen. Während das
verfügbare
Einkommen seit 2013 um 27% gestiegen ist, haben sich die Angebotsmieten (Wieder-
/Neuvermietung) gleichzeitig um 47% erhöht. Zusätzlich schaden die immer weiter
steigenden
Mieten der ohnehin unterdurchschnittlichen Kaufkraft der Berliner*innen. Der neue
Mietspiegel, der bald veröffentlicht wird, wird voraussichtlich Mietsteigerungen
von bis zu
11-15% ermöglichen und damit die Mietpreisspirale weiter anheizen.

15 Aber auch die Neubaupolitik des Senats ist gescheitert, weil die Mieten im Neubau
16 durchschnittlich 63% höher liegen als im Bestand und kaum Sozialwohnungen
17 entstehen – das
18 Mietniveau des Berliner Wohnungsmarkts sinkt eben nicht durch teuren Neubau. Umso
19 schwerer
20 wiegt, dass die Koalition wider besseres Wissen den Neubau gegen den Bestand
21 ausspielt und
22 den Mieter*innenschutz nicht als zentrales Instrument nutzt. Zwar ist die direkte
23

24 Begrenzung
25 von Mieten Bundesrecht, das entlässt den Senat aber nicht aus seiner
26 Verantwortung. Selbst
27 die angekündigte Mietpreisprüfstelle, die im Koalitionsvertrag verankert ist,
wird nicht
ansatzweise vorbereitet. Eigentlich hatte die Koalition eine Anlaufstelle
geplant, die
überhöhte Mieten prüfen und Verstöße gegen die Mietpreisbremse ahnden sollte.
Doch nun
musste der Senat zugeben, dass er das Vorhaben nicht realisieren wird. Auch den
Bezirken
wird dafür kein Personal zur Verfügung gestellt. Der Senat verweist lediglich auf
die
kostenfreien Mieter*innenberatungen in den Bezirken, die wir bereits unter Rot-
Grün-Rot
geschaffen haben.

28 Die Untätigkeit beim Mieter*innenschutz von Schwarz-Rot hat leider Programm. Ob
29 beim Thema
30 spekulativer Leerstand und der Anwendung des sog. Treuhänder-Modells, bei der
31 Reform des
32 Zweckentfremdungsverbotsgesetzes, beim Abriss, beim Thema Zweitwohnungen und
33 möbliertes
34 Wohnen, beim zunehmenden Problem von Eigenbedarfskündigungen oder sogar bei
35 niedrigschwelligen Maßnahmen wie dem kommunalen Wohnungstausch: Der Senat zeigt
36 keinerlei
37 Initiative, die Mieter*innen besser vor Verdrängung zu schützen und dem Verlust
38 von
39 bezahlbarem Wohnraum etwas entgegenzusetzen. Die Rettung des Tuntenhauses –
40 erstritten von
41 der Zivilgesellschaft und den Mieter*innen - mag dabei eine erfreuliche Ausnahme
42 sein.
43 Tagtäglich erleben wir aber, dass private Wohnungskonzerne und profitorientierte
44 Vermieter*innen bestehende Gesetze missachten und die Wohnungsbestände
45 absichtlich
vernachlässigen. Deshalb muss Schwarz-Rot aufhören, den Mieter*innenschutz weiter
zu
vernachlässigen. Es gibt auf der Bezirks- und Landesebene viele Möglichkeiten und
Ansatzpunkte, zum Beispiel bei der Bekämpfung von spekulativem Leerstand,
Zweitwohnungen,
Mietwucher, möbliertem Wohnen und Eigenbedarfskündigungen. Dabei gilt es nicht
nur die
bestehenden Gesetze zu schärfen, sondern auch neue Gesetze wie ein
Wohnungswirtschaftsgesetz
sowie neue Instrumente wie ein Miet- und Wohnungskataster einzuführen, um die
Bezirke

endlich dabei zu unterstützen, bestehende Vollzugsdefizite beim Wohnraumschutz zu beseitigen.

46 Wir setzen auf den Dreiklang "konsequenter Mieter*innenschutz, sozial-
47 ökologischer Neubau
48 sowie Ankauf" und arbeiten als Bündnisgrüne weiterhin für das Ziel, einen
49 mehrheitlich
50 gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkt zu erreichen: Mehr als 50% der Wohnungen in
51 Berlin
52 müssen Schritt für Schritt in öffentliche und genossenschaftliche Hand. Dazu
53 wollen wir die
54 landeseigenen Wohnungsunternehmen gemeinsam mit Genossenschaften, Stiftungen und
55 anderen
gemeinwohlorientierten Akteur*innen in die Lage versetzen, durch An- und Vorkauf, sozial-
ökologischen Neubau und Vergesellschaftung in den nächsten Jahren stark zu
wachsen. Denn die
landeseigenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften verzeichnen im Vergleich
zu großen,
privaten Wohnungskonzernen deutlich niedrigere Mieten und sind damit der Garant
für
dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung.

56 Im Jahr 2021 stimmten fast 58 Prozent der Wähler*innen und damit fast über eine
57 Millionen
58 Menschen dafür, große börsennotierte Wohnungsunternehmen zu vergesellschaften.
59 Der Senat
60 verschleppt diesen eindeutigen, demokratischen Auftrag weiter absichtlich. Und
61 das, obwohl
die vom damaligen Senat einberufene Expert*innenkommission die Vergesellschaftung
der ca.
240.000 Wohnungen unter bestimmten Voraussetzungen (u.a. angemessene
Entschädigungszahlungen) für rechtlich möglich hält.

62 Statt sich fachlich und seriös damit auseinanderzusetzen, schiebt der Senat
63 lieber den
64 Landesrechnungshof vor, um mit unzureichend untersetzten Entschädigungssummen
65 Stimmung gegen
66 die Vergesellschaftung zu machen. Die Kritik des Landesrechnungshofs ist - wie
67 bei der
68 Debatte zur Schuldenbremse allgemein – nicht auf der Höhe der Zeit, wenn er
argumentiert,
die Schuldenbremse und die Vergesellschaftung seien nicht miteinander vereinbar.
Denn die
Finanzierung würde wie bei allen größeren Ankäufen der letzten Jahre über eine
Mischung aus

schuldenbremsen-konformen

69 Transaktionskrediten und einer Kreditaufnahme durch die zu gründende Anstalt
70 öffentlichen
71 Rechts, die die Bestände bewirtschaften soll, finanziert werden. Das Urteil des
72 Bundesverfassungsgerichts zur Schuldenbremse hat sowohl auf die Möglichkeiten von
73 Transaktionskrediten als auch die Kreditaufnahme einer Anstalt öffentlichen
74 Rechts keine
75 Auswirkungen. Zudem hat der Landesrechnungshof die Kapitalkosten, sprich die Last
76 aus Zins
77 und Tilgung, deutlich zu hoch angesetzt und folgt zu Unrecht der Annahme, dass
78 der Anteil
79 der Finanzierung, der in Form von Transaktionskrediten aus dem Landeshaushalt
80 getragen
81 werden soll, den gleichen Tilgungszeiträumen unterliegen wie gängige
82 Immobilienfinanzierungen. Schließlich muss beachtet werden, dass die
83 Kapitalkosten für die
84 öffentliche Hand deutlich geringer sind als für Private, und dass das insgesamt
85 höhere
Zinsniveau zu niedrigeren Verkehrswerten - und damit auch niedrigeren
Entschädigungssummen -
führt. Vonovia und andere Wohnungskonzerne mussten durch höhere Zinsen ihre
Buchwerte
bereits deutlich abwerten. Fest steht: Vergesellschaften nach Artikel 15 ist
günstiger als
Enteignen nach Artikel 14. Laut dem Abschlussbericht der Expert*innenkommission
könnte sich
die Entschädigungssumme auch an anderen Faktoren orientieren als am Verkehrswert
und wäre in
jedem Fall geringer als dieser. Der Senat ignoriert diese Erkenntnisse, um weiter
mit
Horroszenarien gegen den Volksentscheid wettern zu können.

86 Die entscheidenden Fragen, ab welchem Zeitpunkt das Verhältnis von Eigen- und
87 Fremdkapitalfinanzierung - und damit die Frage, wie viel Kapital das Land Berlin
88 durch einen
89 Kredit oder eine Bürgschaft finanzieren muss - wirtschaftlich ist und dauerhaft
90 bezahlbare
91 Mieten ermöglicht, bzw. ab welcher Entschädigungssumme dies der Fall ist, bleiben
92 in der
93 Stellungnahme des Landesrechnungshofs leider unbeantwortet. Die bisherigen
94 Kostenschätzungen
sowohl des Senats wie des Landesrechnungshofs sind daher nicht nachvollziehbar.
Der
Landesrechnungshof hat nicht einmal eine eigene Entschädigungsberechnung gemacht
oder die

Ankäufe der letzten Jahre ausgewertet. Wir Bündnisgrüne stehen für eine faktenbasierte und wissenschaftlich fundierte Politik.

95 Das von Schwarz-Rot geplante Rahmengesetz ist überflüssig, juristisch sinnfrei
96 und daher ein
97 schlechtes Ablenkungsmanöver. Auch wenn bei einer unserer Sondierungen - bei
98 beiden hatten
99 wir einen Umsetzungsweg für den Volksentscheid gefunden - das Rahmengesetz eine
100 Rolle
101 spielte, war für uns immer zentral, dass aus dem Parlament heraus ein
102 Vergesellschaftungsgesetz für Wohnraum erarbeitet wird. Wir Bündnisgrüne fordern
103 weiterhin,
104 dass dem Willen der Mehrheit der Berliner*innen Rechnung getragen wird und der
105 Volksentscheid zur Vergesellschaftung umgesetzt wird. Wir Bündnisgrüne begrüßen
106 es, dass die
107 Initiative "Deutsche Wohnen & Co Enteignen" die Sache selbst in die Hand nimmt,
108 indem sie
109 ein Umsetzungsgesetz erarbeitet und anschließend die Berliner*innen über diesen
110 Gesetzentwurf in einem erneuten Volksentscheid abstimmen lassen will. Zugleich
bestehen
weiterhin offene Fragen zur Umsetzung, die in der Expert*innenkommission leider
nicht
geklärt werden konnten. Daher fordern wir die Bündnisgrüne Fraktion im
Abgeordnetenhaus auf,
die Diskussion zur Umsetzung des Volksentscheids mit konkreten Beiträgen zur
wissenschaftlichen Aufarbeitung der im Abschlussbericht der
Expert*innenkommission
gelassenen Leerstellen wie z.B. zu Fragen der Finanzierung, der Berechnung der
Entschädigungssumme und zur Ausgestaltung der Anstalt öffentlichen Rechts zu
unterstützen.

111 Darüber hinaus gibt es viele weitere Themen und Fragen, die wir auf unserer
112 nächsten
113 Landesdelegiertenkonferenz im Herbst 2024 in der Breite unserer Partei
114 diskutieren und einen
umfassenden Beschluss zu einer sozialen und ökologischen Wohnungs-, Mieten- und
Stadtentwicklungspolitik fassen werden - für eine solidarische, offene und
soziale Stadt!