

## **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!