

V-10 Für eine aktive und nachhaltige Wohnungspolitik

Antragsteller*in: Tarek Massalme (KV Berlin-Mitte)

Tagesordnungspunkt: TOP 10 Verschiedenes

1 Mit 57,6 Prozent der abgegebenen Stimmen haben die Berliner*innen am 26.
2 September 2021 dem
3 Volksentscheid zur Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen großer
4 Wohnungsunternehmen
5 zugestimmt. Ziel der Initiator*innen war es, durch die Enteignung
6 privatwirtschaftlich
verwalteter Wohnungsbestände ab 3.000 Wohneinheiten die Mietpreisentwicklung in
Berlin
dauerhaft zu dämpfen. Dafür soll der Wohnungsbestand von bis zu 240.000
Wohneinheiten in die
Verwaltung einer Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) überführt werden.

7 Schon zum Zeitpunkt der Abstimmung gab es erhebliche verfassungsrechtliche
8 Zweifel an der
9 geforderten Enteignung. Insbesondere wurde in Frage gestellt, ob sich dadurch das
10 Ziel
bezahlbarer Mieten überhaupt realisieren ließe. Seither haben sich die
wirtschaftlichen und
finanzpolitischen Rahmenbedingungen erheblich verändert:

- 11 • Die für staatliche und privatwirtschaftliche Kredite zu zahlenden Zinsen
12 haben sich
13 vervielfacht. Während das Land Berlin neue Kredite vor drei Jahren
14 zinsgünstig
15 aufnehmen konnte, beträgt der Anleihezins derzeit mehr als 2,5 Prozent pro
16 Jahr.
17 Allein für die Übernahme entstünden - abhängig von der Entschädigungshöhe -
zusätzliche Finanzierungskosten von jährlich 200 bis 900 Millionen €, die
durch
drastische Einsparungen an anderer Stelle oder über höhere Mieten
erwirtschaftet
werden müssten.
- 18 • Die Preise - insbesondere für Energie - sind massiv angestiegen und haben
19 die Kosten

20 für die Bewirtschaftung von Wohnraum stark erhöht und so zum Anstieg der
21 Mietnebenkosten geführt. Zudem sind auch die Baukosten erheblich
22 angestiegen und
machen Neubauten und erforderliche Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen
deutlich
teurer.

- 23 • Das Bundesverfassungsgericht hat durch seine Entscheidung zur sog.
24 "Schuldenbremse"
25 vom 15. November 2023 den Spielraum zur staatlichen Kreditaufnahme, und
insbesondere
zur Verlagerung von Schulden in Nebenhaushalte, drastisch reduziert.

26 Durch diese Veränderungen haben sich die finanziellen Risiken einer etwaigen
27 Enteignung
28 deutlich erhöht. Die Verfassungsmäßigkeit einer solchen Maßnahme hängt maßgeblich
29 von einer
30 angemessenen Entschädigung der bisherigen Eigentümer ab, deren Finanzierbarkeit
31 zunehmend
fragwürdig ist. Selbst wenn eine Enteignung nicht durch das
Bundesverfassungsgericht
beanstandet würde, wären damit untragbare Belastungen für den Berliner
Landeshaushalt
verbunden, insbesondere wenn zugleich die Mieten subventioniert werden sollten.

32 Wir, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, stehen für eine faktenbasierte und wissenschaftlich
33 fundierte
34 Politik. Wir sehen in dem Gutachten des Rechnungshofs einen wichtigen Beitrag für
35 die
36 wohnungspolitische Diskussion. Angesichts der wirtschaftlichen und
37 finanzpolitischen
38 Rahmenbedingungen sehen wir nicht, dass die Vergesellschaftung großer
Wohnungsunternehmen
ein verfassungsrechtlich tragfähiges, wirksames und politisch verantwortbares
Instrument
ist, um den Wohnungsmarkt in Berlin dauerhaft zu entspannen und dem
Mietpreisanstieg
entgegenzuwirken.

39 Eine nachhaltige Entspannung am Berliner Wohnungsmarkt kann nur durch eine
40 mittel- bis
41 langfristig ausgelegte Wohnungspolitik erreicht werden, die auf dem Grundsatz des
42 Förderns
43 und Forderns aller gesellschaftlichen Akteur*innen beruht, gleich ob sie privat,
44 öffentlich-

45

46 rechtlich oder genossenschaftlich sind. Wir sind uns bewusst, dass das Land
Berlin die a
Knappheit an bezahlbaren und verfügbaren Mietwohnungen nicht allein beseitigen
kann, da
fundamentale Marktentwicklungen diese Lage mit ausgelöst haben. Wir setzen uns
deshalb dafür
ein, dass der Bund entsprechende Bemühungen Berlins und anderer Städte stärker
unterstützt,
auch durch die Anpassung des bundesgesetzlichen Rahmens.

47 **Zweckentfremdungsverbote durchsetzen**

48 Wir setzen uns dafür ein, dass das Zweckentfremdungsverbotsgesetz durch
49 personelle und
50 technische Untersetzung der Bezirksverwaltungen auch wirkungsvoll durchgesetzt
51 werden kann.
52 Dadurch werden viele tausend illegal genutzte Ferienwohnungen mittelbar dem
53 Berliner
Wohnungsmarkt zugeführt. Der Bezirk Mitte hat ein Grundsatzurteil beim
Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg im Kampf um Wohnraum erwirkt und stärkt
damit das
Berliner Zweckentfremdungsverbotsgesetz.

54 **Genossenschaftlichen Wohnungsbau stärken**

55 Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist eine tragende Säule einer nachhaltigen
56 Wohnungspolitik in unserer Stadt. Wir wollen die Teilhabe von Bürger*innen an
57 gemeinwohlorientierten Wohnprojekten stärken und setzen uns für die Stärkung
58 vorhandener
59 Genossenschaftsmodelle sowie den Aufbau neuer Wohnungsbaugenossenschaften ein.
60 Hierfür
61 wollen wir den Zugang zu zinslosen Darlehen bei Erwerb und Neubau stärker als
62 bislang
63 fördern, denn die gestiegenen Zinsen und hohen Errichtungskosten würgen zunehmend
auch den
Genossenschaftsbau ab. Und das in einer Zeit, in der bezahlbarer und dauerhaft
gesicherter
Wohnraum dringend benötigt wird. Dazu gehört auch der Erwerb und Zugang zu
Grundstücken über
das Erbbaurecht.

64 **Öffentlich-rechtliche Wohnungsbaugesellschaften stützen**

65 Wir setzen uns für eine bessere finanzielle Ausstattung der öffentlich-
66 rechtlichen

67 Wohnungsbaugesellschaften ein. Sie stehen durch die gestiegenen Baukosten und die
68 dynamischen Zinsentwicklung zunehmend unter Druck, ihr öffentlich-rechtlicher
69 Auftrag zur
70 Errichtung und Zukauf von Wohngebäuden mit Sozialbindung ist deutlich erschwert.
71 Um den
72 harten Wegfall der Wohnraumförderung, unabhängig von den Laufzeiten, zukünftig
besser zu
steuern, streben wir flexible Übergangsmodelle an, die einen weichen Auslauf der
Förderung
über den festgelegten Förderzeitraum hinaus ermöglichen, um auf zukünftige
Entwicklungen am
Wohnungsmarkt bedarfsgerecht reagieren zu können.

73 **Flächenschonenden Wohnungsbau erleichtern**

74 Wir wollen, dass zusätzlicher Wohnraum auch im mittleren Preissegment entsteht.
75 Ein
76 kontrollierter und behutsamer Zubau von Wohnraum im Bestand kann in den kommenden
77 Jahren
78 viele tausend zusätzliche Wohnungen schaffen. Um den Flächenverbrauch zu
79 begrenzen und die
80 vorhandene Infrastruktur noch besser zu nutzen, wollen wir den Ausbau von
81 Dachgeschossen und
82 Aufstockungen stärker fördern. Um die hohen Errichtungspreise zu dämpfen, wollen
wir uns für
weitere Erleichterungen im Planungsrecht einsetzen, gerade im Umgang mit den
Berliner
Altbaudächern. Denn jede zusätzliche Wohnung führt auch zu neuen Gründächern und
mehr
Solarflächen. Damit auch die Kieze attraktiv bleiben, wollen wir die
sozialräumliche
Infrastruktur weiter ausbauen. Jedes Kind muss einen Schul- und Kitaplatz
bekommen.

Begründung

Der Volksentscheid zur Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen großer Wohnungsunternehmen war ein Hilferuf gegen Mietpreisanstieg und Wohnungsmangel. Seither hat sich die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt weiter verschärft. Gleichzeitig wird aber immer deutlicher, dass das vom Volksentscheid favorisierte Mittel der Enteignung privater Wohnungsunternehmen nicht geeignet ist, bezahlbare Wohnungen bereitzustellen und sich dämpfend auf die Mietpreisentwicklung auszuwirken.

Eine durch den rot-grün-roten Berliner Senat einberufene Expert*innenkommission hält in ihrer Stellungnahme vom 28. Juni 2023 zwar eine Vergesellschaftung auf Grundlage des Artikels 15 Grundgesetz für rechtlich grundsätzlich möglich. Ob die durch die Initiator*innen ermittelte, nicht auf den Verkehrswert bezogene

Entschädigungshöhe von 8 Mrd. Euro verfassungsrechtlich gedeckt sei, blieb innerhalb der Kommission jedoch umstritten.

Ausgehend von den Ergebnissen der Expert*innenkommission hat sich der Landesrechnungshof mit den haushaltsrechtlichen und finanziellen Auswirkungen einer Enteignung von Wohnungsbeständen großer Wohnungsunternehmen für den Berliner Landeshaushalt befasst. Die Ergebnisse wurden am 20. Februar 2024 vorgestellt. Die Finanzierungsfrage hat durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur sog. "Schuldenbremse" vom 15. November 2023 zusätzlich an Bedeutung gewonnen. Damit ist der Spielraum des Haushaltsgesetzgebers zur staatlichen Kreditaufnahme und insbesondere zur Verlagerung in Nebenhaushalte drastisch eingeschränkt worden. Dies gilt auch für die Finanzierung einer etwaigen Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen.

Auf Grundlage differenzierter Berechnungsmodelle weist der Rechnungshof nach, dass eine Vergesellschaftung entlang der im Volksentscheid genannten Ziele mit sehr hohen Haushaltsrisiken verbunden wäre. Insbesondere das im Volksentscheid zu Grunde gelegte, nicht auf den Verkehrswert bezogene Berechnungsmodell zur Ermittlung der Entschädigungshöhe sei von der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts bezüglich Art. 14 Abs. 3 GG nicht gedeckt. Besonders hervorzuheben ist dabei die Auffassung, dass das wesentliche Ziel des Volksentscheids verfehlt würde - nämlich die Mietentwicklung dauerhaft zu dämpfen. Dies wirft wiederum erhebliche verfassungsrechtliche Fragen auf, da eine Vergesellschaftung gem. Art. 15 GG nur im überwiegenden Gemeininteresse zulässig sei.

Eine Vergesellschaftung kann – wenn überhaupt – nur grundgesetzkonform erfolgen, wenn sich die Entschädigung am Verkehrswert orientiert. Selbst wenn die niedrigsten anzunehmenden Entschädigungssummen zugrunde gelegt würden, wäre eine Vergesellschaftung mit großen Haushaltsrisiken verbunden. Zudem ließe sich selbst unter optimistischen Annahmen die angestrebte Mietminderung nur durch zusätzliche Haushaltsmittel abbilden. Im Gegenteil wären sogar wesentliche Mieterhöhungen zu erwarten, sollte die finanzielle Eigenständigkeit einer AöR sichergestellt und die Kreditfinanzierung im anvisierten Finanzierungszeitraum von 32 Jahren erfolgen. Selbst wenn die ebenfalls diskutierte, nicht verkehrswertbezogene Entschädigungssumme von 11 Mrd. Euro angesetzt wird, verfehlt eine Vergesellschaftung das Ziel geringerer Mieten auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Die durchschnittliche Miethöhe für vergesellschafteten Wohnraum würde - ohne zusätzliche Subventionen aus dem Landeshaushalt - bestenfalls 7,20 EUR/m² Wohnfläche betragen und sich damit auf demselben Niveau bewegen wie der durchschnittliche Mietpreis der Vonovia mit derzeit 7,43 EUR/m².

Auch nicht berücksichtigt sind die verschärften Bestimmungen zur energetischen Sanierung. Das Europaparlament hat am 14. März 2024 eine Richtlinie zu Sanierungsvorgaben gebilligt, die dazu beitragen soll, dass die EU ihre Klimaziele einhält. Das ist ein wichtiger Schritt auf dem Weg zur Klimaneutralität im Gebäudesektor. Mittelbar wird die Richtlinie in nationales Recht überführt. Bei einem Finanzierungszeitraum von 32 Jahren müssen jedoch diese notwendigen Investitionen in die energetische Sanierung und Instandhaltung Berücksichtigung finden. Die vom Senat ermittelte, auf den Verkehrswert bezogene Entschädigungssumme von 36 Mrd. Euro würde den Finanzierungszeitraum auf bis zu 80 Jahre erhöhen, wenn die finanzielle Eigenständigkeit einer AöR ohne Zuschuss aus dem Landeshaushalt sichergestellt werden soll. Das wäre eine quasi Verdreifachung des anvisierten Finanzierungszeitraums, der weit über den Zeitraum bis 2050 zur Einhaltung der Klimaneutralität reicht.

Die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor ist ein gesamtgesellschaftlicher Auftrag. Wir treten dafür ein, dass auch die privaten Wohnungsunternehmen ihren gesellschaftlichen Beitrag leisten müssen. Diese Entwicklung ist sicher und zeigt sich schon heute in den Bilanzen: Der Verkehrswert der Immobilien (€/qm) von Vonovia ist von 2022 auf 2023 um 6,4 Prozent gesunken. Und das in Zeiten der Wohnungskrise und bevor die Sanierungsvorgaben der EU verbindlich beschlossen worden sind. Diese Bewertung preist die notwendigen Sanierungskosten schon jetzt ein, und schon deshalb sollte man diese Immobilien nicht vergesellschaften.

Unterstützer*innen

Nicolas Scharioth (KV Berlin-Pankow), Tanja Prinz (KV Berlin-Tempelhof/Schöneberg), Timur Ohloff (KV Berlin-Mitte), Peter Schaar (KV Berlin-Charlottenburg/Wilmersdorf), Andreas Otto (KV Berlin-Pankow), Heike Kähler (KV Berlin-Mitte), Michael Blöcher (KV Berlin-Mitte), Christian Fink (KV Berlin-Mitte), Tjark Rosenau (KV Berlin-Mitte), Linus Siebert (KV Berlin-Mitte), Armin Efsharnejat (KV Berlin-Mitte), Rita Koch (KV Berlin-Mitte), Britta Jacob (KV Berlin-Mitte), Madlen Ehrlich (KV Berlin-Mitte), Heinz Rudolf Umlauf (KV Berlin-Mitte), Florian Maaß (KV Berlin-Mitte), Lucas Gerrits (KV Berlin-Mitte), Marianne Birthler (KV Berlin-Mitte), Lara Liese (KV Berlin-Mitte), Christopher Philipp (KV Berlin-Mitte), Julius Upmeier zu Belzen (KV Berlin-Mitte), Mathias Kraatz (KV Berlin-Pankow), Susanne Litzel (KV Berlin-Mitte), Hans-Christian Buhl (KV Berlin-Mitte), Sybille Volkholz (KV Berlin-Mitte), Birgit Janecek (KV Berlin-Mitte), Stephan von Dassel (KV Berlin-Mitte), Andreas Benens (KV Berlin-Mitte), Christa Markl-Vieto Estrada (KV Berlin-Steglitz/Zehlendorf), Volker Ratzmann (KV Berlin-Pankow), Michael Wustmann (KV Berlin-Mitte), Katrin Schaar (KV Berlin-Steglitz/Zehlendorf), Friedemann Dau (KV Berlin-Tempelhof/Schöneberg), Til Quadflieg (KV Berlin-Mitte), Dirk Jordan (KV Berlin-Kreisfrei), Armin Sauer (KV Berlin-Steglitz/Zehlendorf), Benjamin Gögge-Feiersinger (KV Berlin-Lichtenberg), Manfred Herrmann (KV Berlin-Neukölln), Peter Schrage-Aden (KV Berlin-Charlottenburg/Wilmersdorf), Ulrich Oberdieck (KV Berlin-Steglitz/Zehlendorf), Uwe Köhne (KV Berlin-Steglitz/Zehlendorf), Ute Reitz (KV Berlin-Steglitz/Zehlendorf), Marie Charlotte Bierganz (KV Berlin-Tempelhof/Schöneberg), Eckhard Lüth (KV Berlin-Kreisfrei), Wolfgang Höckh (KV Berlin-Tempelhof/Schöneberg), Gernot Lobenberg (KV Berlin-Tempelhof/Schöneberg), Gabriela Schatton (KV Berlin-Steglitz/Zehlendorf), Detlef Meyer zu Heringdorf (KV Berlin-Steglitz/Zehlendorf), Philipp Freisleben (KV Berlin-Spandau), Alexandra Bendzko (KV Berlin-Mitte), André Meral (KV Berlin-Tempelhof/Schöneberg), Doris Manzke Stoltenberg (KV Berlin-Steglitz/Zehlendorf), Martin Harder (KV Berlin-Steglitz/Zehlendorf), Susanne Zissel (KV Berlin-Spandau), Christopher Schriener (KV Berlin-Mitte), Claudio Struck (KV Berlin-Mitte), Irmgard Franke-Dressler (KV Berlin-Steglitz/Zehlendorf), Franziska Eichstädt-Bohlig (KV Berlin-Charlottenburg/Wilmersdorf), Lillemor Mallau (KV Berlin-Pankow), Ferdinand Müller (KV Berlin-Mitte), Achim Landgraf (KV Berlin-Mitte), Manuel Rivera (KV Berlin-Mitte), Katharina Hild (KV Berlin-Tempelhof/Schöneberg), Jutta Helm (KV Berlin-Mitte), David Braun (KV Berlin-

Tempelhof/Schöneberg), Lennart Sydow (KV Berlin-Tempelhof/Schöneberg), Micha Greif (KV Berlin-Steglitz/Zehlendorf), Till Marvin Micke (KV Berlin-Tempelhof/Schöneberg), Nicolas Völcker Ortega (KV Berlin-Lichtenberg), Andreas Kappler (KV Berlin-Lichtenberg), Uwe Lehmann (KV Berlin-Pankow), Ingeborg Hofer (KV Berlin-Tempelhof/Schöneberg)