

Antrag 29/11/2023 Abt. 06/10 Dahlem (Steglitz-Zehlendorf)

Wende auf dem Wohnungsmarkt – Für eine soziale Umsetzung der Vergesellschaftung des Wohnungsmarktes in Berlin

Beschluss: Annahme mit Änderungen

Die Expert*innen Kommission zur „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“ in Berlin ist in ihrem Abschlussbericht zu einem klaren Urteil gekommen. Eine deutliche Mehrheit der hochkarätig besetzten Kommission stellt fest:

„Das Land Berlin hat nach dem Grundgesetz die Kompetenz für eine Gesetzgebung zur Vergesellschaftung in Berlin gelegener Immobilienbestände großer Wohnungsunternehmen.“ (Rn. 36).

„Ein Vergesellschaftungsgesetz steht tatbestandlich im Einklang mit den in Art. 15 GG ausdrücklich genannten Voraussetzungen.“ (Rn. 37)

„Nach Auffassung der Kommissionsmehrheit steht das Gebot der Verhältnismäßigkeit der Vergesellschaftung in Berlin gelegener Immobilienbestände großer Wohnungsunternehmen nicht entgegen“ (Rn. 38).

Das Ergebnis des Volksentscheids hat eine deutliche Sprache gesprochen und auch die Expert*innen-Kommission war in ihrem Votum deutlich. Der demokratische Staat hat nun seine Handlungsfähigkeit gegenüber Kapitalinteressen zum Wohle der Allgemeinheit unter Beweis zu stellen. Das gilt zumal als andere politische Wege wie der Mietendeckel nicht durchsetzbar waren bzw. Absprachen die auf Freiwilligkeit basierten, wie das „Mietenbündnis“, bisher nicht dazu geführt haben, dass sich das Mietniveau gesenkt hat.

Im Falle eines positiven Votums der Expert*innen-Kommission hat der Landesparteitag der Berliner SPD bereits festgehalten, dass die SPD das Volksbegehren umsetzt. Angesichts des positiven Votums und des beeindruckenden Berichts heißt das für uns, dass in Verbindung mit dem geplanten Rahmengesetz schnellstmöglich entsprechende Vorbereitungen getroffen und die für eine Umsetzung erforderlichen gesetzlichen Regelungen erarbeitet werden unter Einbeziehung folgenden Maßgaben, die sich aus dem Volksentscheid und den Empfehlungen der Expertenkommission ergeben:

1. Der Zweck einer Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände in Berlin dient der Umstrukturierung der Wohnungswirtschaft zum Wohle der Allgemeinheit unter Einschränkung privatwirtschaftlicher Kapitalinteressen. Dazu ist eine Aufhebung der Privatnützigkeit von Eigentum und dinglichen Antrag 29/11/2023 Rechten an vergesellschaftungsfähigen Gegenständen zugunsten einer gemeinnützigen Bewirtschaftung im Sinne des Art. 15 S. 1 GG zentral. Außerdem wird mit der Vergesellschaftung angestrebt, dass dauerhaft für einkommensschwächere Schichten leistbare Mietpreise gewährleistet werden, und zwar unmittelbar im vergesellschafteten Bestand sowie mittelbar im übrigen Bestand durch Nachverdichtung und Aufstockung im vergesellschafteten Bestand sowie perspektivisch auch durch die Schaffung neuen Wohnraums. Zudem wird eine an den Interessen der Mieter*innen einerseits und des Umwelt- und Klimaschutzes andererseits ausgerichteten Bewirtschaftung angestrebt werden, u.a. durch angemessene Instandhaltungsmaßnahmen und energetische Sanierungen. Auch soll eine Mitbestimmung der Mieter*innen bei allen wohnraumrelevanten Entscheidungen und eine diskriminierungsfreie und bedarfsgerechte Vergabe des Wohnraums gewährleistet sowie Obdachlosigkeit durch Räumungen vermieden werden. Ebenso sollen gemeinwohlorientierte Strukturen in den Quartieren geschützt und ausgebaut werden, insbesondere durch den Schutz von Kleingewerbe, durch Räume für Kunst und Kultur und für die dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen sowie die Bereitstellung von Schutzräumen vor häuslicher und sexualisierter Gewalt. Die Gesetzgebung muss diese gemeinwirtschaftliche Ausrichtung durch entsprechende Vorgaben sicherstellen.
2. Die betroffenen Grundstücke müssen durch ein Gesetz abschließend bestimmbar sein.
3. Die Vergesellschaftung muss durch Gesetz und nicht im Rahmen einer Administrativvergesellschaftung erfolgen.
4. Das Eigentum an den Wohnungsbeständen ist in eine geeignete Form der Gemeinwirtschaft, beispielsweise in eine Anstalt des öffentlichen Rechts, zu überführen.

5. Die betroffenen Unternehmen sind zu entschädigen. Dabei bestehen andere Anforderungen als bei einer Enteignung. Hierbei sind die drei Wege, welche die Expert*innenkommission als möglich erachtet hat, zu prüfen. Außer Frage steht, dass der Verkehrswert hierbei nicht als alleiniger Orientierungsrahmen dient bzw. in diesem Falle Abschlüsse zu machen sind, wie es die Kommission dargestellt hat. Der Verkehrswert einer Sache spiegelt die künftigen möglichen Erträge aus der privatnützigen Verwertung wieder. Gerade dies soll durch die Vergesellschaftung aufgehoben werden. Eine Entschädigung zum Verkehrswert konterkariert dieses in Art. 15 GG und damit verfassungsrechtlich verbürgte Anliegen.
6. Das Gesetz ist so auszugestalten, dass es den Gleichbehandlungsgrundsatz wahrt. Zum einen ist eine Ausnahme für Bestände genossenschaftlicher, landeseigener und anerkannt gemeinnütziger Wohnungsunternehmen vorzusehen. Zum anderen sollten lediglich Wohnungsunternehmen größerer Bestände einbezogen werden. Hier sind die beiden von der Kommission als zulässig erachteten Optionen zu prüfen. Es kommt in Betracht, Bestände ab 3.000 Wohnungen oder sämtliche Bestände sogenannter kapitalmarktorientierter Unternehmen einzubeziehen.
7. Wünschenswert wäre, dass es zeitnah ein Transparenzregister gibt, damit der Ist-Zustand, also wieviele Unternehmen wieviele Wohnungen halten, auch für die demokratische Öffentlichkeit sichtbar ist. Mit diesem Vorhaben gehen wir einen Weg, den gerade die sozialdemokratischen Mütter und Väter des Grundgesetzes für uns erstritten und ermöglicht haben.

Überweisen an

AH Fraktion, Senat