

Antrag 29/II/2023**Abt. 06/10 Dahlem (Steglitz-Zehlendorf)****Der Landesparteitag möge beschließen:****Wende auf dem Wohnungsmarkt – Für eine soziale Umsetzung der Vergesellschaftung des Wohnungsmarktes in Berlin**

1 Die Expert*innen Kommission zur „Vergesellschaftung
2 großer Wohnungsunternehmen“ in Berlin ist in ihrem Ab-
3 schlussbericht zu einem klaren Urteil gekommen. Eine
4 deutliche Mehrheit der hochkarätig besetzten Kommissi-
5 on stellt fest:

6
7 „Das Land Berlin hat nach dem Grundgesetz die Kompe-
8 tenz für eine Gesetzgebung zur Vergesellschaftung in Ber-
9 lin belegener Immobilienbestände großer Wohnungsun-
10 ternehmen.“ (Rn. 36).

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

14 „Nach Auffassung der Kommissionsmehrheit steht das
15 Gebot der Verhältnismäßigkeit der Vergesellschaftung in
16 Berlin belegener Immobilienbestände großer Wohnungs-
17 unternehmen nicht entgegen“ (Rn. 38).

18
19 Das Ergebnis des Volksentscheids hat eine deutliche Spra-
20 che gesprochen und auch die Expert*innen-Kommission
21 war in ihrem Votum deutlich. Der demokratische Staat hat
22 nun seine Handlungsfähigkeit gegenüber Kapitalinteressen
23 zum Wohle der Allgemeinheit unter Beweis zu stellen.
24 Das gilt zumal als andere politische Wege wie der Mieten-
25 deckel nicht durchsetzbar waren bzw. Absprachen die
26 auf Freiwilligkeit basierten, wie das „Mietenbündnis“, kra-
27 chend gescheitert sind.

28
29 Im Falle eines positiven Votums der Expert*innen-
30 Kommission hat der Landesparteitag der Berliner SPD
31 bereits festgehalten, dass die SPD das Volksbegehren
32 umsetzt. Angesichts des positiven Votums und des beein-
33 druckenden Berichts heißt das für uns, dass unabhängig
34 vom Rahmengesetz schnellstmöglich ein Gesetzesent-
35 wurf erarbeitet wird unter folgenden Maßgaben:

36 1. Der Zweck einer Vergesellschaftung großer Woh-
37 nungsbestände in Berlin dient der Umstrukturie-
38 rung der Wohnungswirtschaft zum Wohle der All-
39 gemeinheit unter Einschränkung privatwirtschaftli-
40 cher Kapitalinteressen. Dazu ist eine Aufhebung
41 der Privatnützigkeit von Eigentum und dinglichen
42 Rechten an vergesellschaftungsfähigen Gegenstän-
43 den zugunsten einer gemeinnützigen Bewirtschaf-
44 tung im Sinne des Art. 15 S. 1 GG zentral. Außer-
45 dem wird mit der Vergesellschaftung angestrebt,
46 dass dauerhaft für einkommenschwächere Schich-
47 ten leistbare Mietpreise gewährleistet werden, und
48 zwar unmittelbar im vergesellschafteten Bestand,

Empfehlung der Antragskommission**Annahme in der Fassung der AK (Konsens)**

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

„Das Land Berlin hat nach dem Grundgesetz die Kompe-
tenz für eine Gesetzgebung zur Vergesellschaftung in Ber-
lin gelegener Immobilienbestände großer Wohnungsun-
ternehmen.“ (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 Wohnungs-
unternehmen nicht entgegen“ (Rn. 38).

Das Ergebnis des Volksentscheids hat eine deutliche Spra-
che 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 Mieten-
deckel nicht durchsetzbar waren bzw. Absprachen die auf
Freiwilligkeit basierten, wie das „Mietenbündnis“, bisher
nicht dazu geführt haben, dass sich das Mietniveau ge-
senkt 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 beein-
druckenden Berichts heißt das für uns, dass in Verbindung
mit dem geplanten Rahmengesetz schnellstmöglich ent-
sprechende Vorbereitungen getroffen und die für eine
Umsetzung erforderlichen gesetzlichen Regelungen erar-
beitet werden unter Einbeziehung folgenden Maßgaben,
die sich aus dem Volksentscheid und den Empfehlungen
der Expertenkommission ergeben:

1. Der Zweck einer Vergesellschaftung großer Woh-
nungsbestände in Berlin dient der Umstrukturie-
rung der Wohnungswirtschaft zum Wohle der All-
gemeinheit unter Einschränkung privatwirtschaftli-
cher Kapitalinteressen. Dazu ist eine Aufhebung der
Privatnützigkeit von Eigentum und dinglichen An-
trag 29/II/2023 Rechten an vergesellschaftungsfä-
higen Gegenständen zugunsten einer gemeinnüt-

49 sowie mittelbar im übrigen Bestand, durch Nach-
 50 verdichtung und Aufstockung im vergesellschafteten
 51 Bestand sowie perspektivisch auch durch die
 52 Schaffung neuen Wohnraums. Zudem soll eine an
 53 den Interessen der Mieter*innen einerseits und des
 54 Umwelt- und Klimaschutzes andererseits aus-
 55 gerichteten Bewirtschaftung angestrebt werden, u.a.
 56 durch angemessene Instandhaltungsmaßnahmen
 57 und energetische Sanierungen. Auch soll die Mit-
 58 bestimmung der Mieter*innen bei allen wohnraum-
 59 relevanten Entscheidungen, eine diskriminierungs-
 60 freie und bedarfsgerechte Vergabe des Wohnraums
 61 gewährleistet werden, Obdachlosigkeit durch Räu-
 62 mungen vermieden werden und gemeinwohlorien-
 63 tierte Strukturen in den Quartieren geschützt und
 64 ausgebaut werden, insbesondere durch den Schutz
 65 von Kleingewerbe, durch Räume für Kunst und
 66 Kultur und für die dezentrale Unterbringung von
 67 Flüchtlingen sowie die Bereitstellung von Schutz-
 68 räumen vor häuslicher und sexualisierter Gewalt.
 69 Die Gesetzgebung muss diese gemeinwirtschaftliche
 70 Ausrichtung durch entsprechende Vorgaben sicher-
 71 stellen.

- 72 2. Die betroffenen Grundstücke müssen durch ein Ge-
 73 setz abschließend bestimmbar sein.
- 74 3. Die Vergesellschaftung muss durch Gesetz und
 75 nicht im Rahmen einer Administrativvergesellschaf-
 76 tung erfolgen.
- 77 4. Das Eigentum an den Wohnungsbeständen ist in eine
 78 Form der Gemeinwirtschaft, beispielsweise in eine
 79 Anstalt des öffentlichen Rechts, zu überführen.
- 80 5. Die betroffenen Unternehmen sind zu entschädi-
 81 gen. Dabei bestehen andere Anforderungen als bei
 82 einer Enteignung. Hierbei sind die drei Wege, wel-
 83 che die Expert*innenkommission als möglich erach-
 84 tet hat, zu prüfen. Außer Frage steht, dass der Ver-
 85 kehrswert hierbei nicht als Orientierungsrahmen
 86 dient bzw. in diesem Falle Abschlüsse zu machen
 87 sind, wie es die Kommission dargestellt hat. Der Ver-
 88 kehrswert einer Sache spiegelt die künftigen mög-
 89 lichen Erträge aus der privatnützigen Verwertung
 90 wieder. Gerade dies soll durch die Vergesellschaf-
 91 tung aufgehoben werden. Eine Entschädigung zum
 92 Verkehrswert konterkariert dieses in Art. 15 GG und
 93 damit verfassungsrechtlich verbürgte Anliegen.
- 94 6. Das Gesetz ist so auszugestalten, dass es den Gleich-
 95 behandlungsgrundsatz wahrt. Zum einen ist eine
 96 Ausnahme für Bestände genossenschaftlicher, lan-
 97 deseigener und anerkannt gemeinnütziger Woh-
 98 nungsunternehmen vorzusehen. Zum anderen soll-
 99 ten lediglich Wohnungsunternehmen größerer Be-
 100 stände einbezogen werden. Hier sind die beiden von
 101 der Kommission als zulässig erachteten Optionen zu

zigen Bewirtschaftung im Sinne des Art. 15 S. 1 GG
 zentral. Außerdem wird mit der Vergesellschaftung
 angestrebt, dass dauerhaft für einkommensschwä-
 chere Schichten leistbare Mietpreise gewährleistet
 werden, und zwar unmittelbar im vergesellschafteten
 Bestand sowie mittelbar im übrigen Bestand
 durch Nachverdichtung und Aufstockung im verge-
 gesellschafteten Bestand sowie perspektivisch auch
 durch die Schaffung neuen Wohnraums. Zudem
 wird eine an den Interessen der Mieter*innen ei-
 nerseits und des Umwelt- und Klimaschutzes ande-
 rerseits ausgerichteten Bewirtschaftung angestrebt
 werden, u.a. durch angemessene Instandhaltungs-
 maßnahmen und energetische Sanierungen. Auch
 soll eine Mitbestimmung der Mieter*innen bei al-
 len wohnraumrelevanten Entscheidungen und eine
 diskriminierungsfreie und bedarfsgerechte Vergabe
 des Wohnraums gewährleistet sowie Obdachlosig-
 keit durch Räumungen vermieden werden . Eben-
 so sollen gemeinwohlorientierte Strukturen in den
 Quartieren geschützt und ausgebaut werden, insbe-
 sondere durch den Schutz von Kleingewerbe, durch
 Räume für Kunst und Kultur und für die dezentra-
 le Unterbringung von Flüchtlingen sowie die Bereit-
 stellung von Schutzräumen vor häuslicher und se-
 xualisierter Gewalt. Die Gesetzgebung muss diese
 gemeinwirtschaftliche Ausrichtung durch entspre-
 chende Vorgaben sicherstellen.

2. Die betroffenen Grundstücke müssen durch ein Ge-
 setz abschließend bestimmbar sein.
3. Die Vergesellschaftung muss durch Gesetz und
 nicht im Rahmen einer Administrativvergesellschaf-
 tung erfolgen.
4. Das Eigentum an den Wohnungsbeständen ist in eine
 geeignete Form der Gemeinwirtschaft, beispiels-
 weise in eine Anstalt des öffentlichen Rechts, zu
 überführen.
5. Die betroffenen Unternehmen sind zu entschädi-
 gen. Dabei bestehen andere Anforderungen als bei
 einer Enteignung. Hierbei sind die drei Wege, wel-
 che die Expert*innenkommission als möglich erach-
 tet hat, zu prüfen. Außer Frage steht, dass der Ver-
 kehrswert hierbei nicht als alleiniger Orientierungs-
 rahmen dient bzw. in diesem Falle Abschlüsse zu ma-
 chen sind, wie es die Kommission dargestellt hat.
 Der Verkehrswert einer Sache spiegelt die künftigen
 möglichen Erträge aus der privatnützigen Verwer-
 tung wieder. Gerade dies soll durch die Vergesell-
 schaftung 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 Gleich-
 behandlungsgrundsatz wahrt. Zum einen ist eine

102 prüfen. Es kommt in Betracht, Bestände ab 3.000
103 Wohnungen oder sämtliche Bestände sogenannter
104 kapitalmarktorientierter Unternehmen einzubezie-
105 hen.
106 7. Wünschenswert wäre, dass es zeitnah ein Transpa-
107 renzregister gibt, damit der Ist-Zustand, also wievie-
108 le Unternehmen wieviele Wohnungen halten, auch
109 für die demokratische Öffentlichkeit sichtbar ist.
110
111 Mit diesem Vorhaben gehen wir einen Weg, den gerade
112 die sozialdemokratischen Mütter und Väter des Grundge-
113 setzes für uns erstritten und ermöglicht haben.
114
115
116
117
118
119
120

Ausnahme für Bestände genossenschaftlicher, lan-
deseigener und anerkannt gemeinnütziger Woh-
nungsunternehmen vorzusehen. Zum anderen soll-
ten lediglich Wohnungsunternehmen größerer Be-
stände 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 einzubezie-
hen.
7. Wünschenswert wäre, dass es zeitnah ein Transpa-
renzregister gibt, damit der Ist-Zustand, also wievie-
le 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 ha-
ben.