

Berlin: Was wurde von rot-rot-grün in einem Jahr in der Wohnungsfrage geschafft?

Kategorie: Deutschland

Veröffentlicht: Montag, 12. Februar 2018 14:32



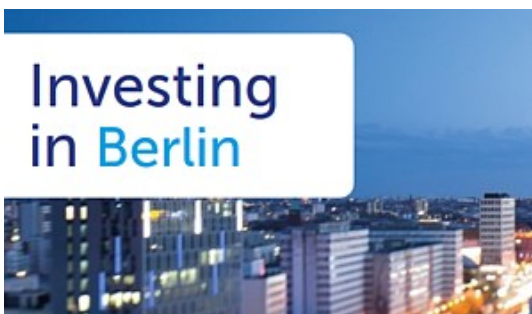
12.02.2018: Diskussion mit der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, *Katrin Lompscher* (DIE LINKE), *Andrej Holm* und Vertreter*innen der Stadtgesellschaft ++ Weichen werden neu gestellt: hin zu bezahlbarem Wohnraum in öffentlicher Hand und ausgeweiteter Bürgerbeteiligung ++ Partizipative Initiativen gefragt ++ Bedarfsanalyse: Nachholend müssen pro Jahr 20.000 Wohnungen neu gebaut werden + Es gibt kaum noch brauchbare Baulandflächen ++ *Andrej Holm* skizziert Eckpunkte einer linken Wohnungspolitik

Ein gutes Jahr ist der rot-rot-grüne Berliner Senat im Amt. Eines der wichtigsten, wenn nicht sogar das wichtigste stadtpolitische Thema ist die Wohnungsfrage. Wer eine Wohnung sucht, muss immer tiefer in die Tasche greifen. Viele Berliner*innen verbanden mit der Ernennung von *Katrin Lompscher* (DIE LINKE) zur Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen die Hoffnung, dass sich in der Berliner Wohnungsfrage rasch etwas zum Besseren verändert, dass die Dynamik von Spekulation mit Wohnraum sowie die immer höher steigenden Mieten durchbrochen oder zumindest abgemildert werden.

Bei einer Veranstaltung von [Helle Panke](#) wurde bei *Katrin Lompscher* nachgefragt: Was ist in der Wohnungsfrage erreicht worden und vor allem, wo hakt es aus welchen Gründen? Moderiert wurde das Gespräch mit *Katrin Lompscher*, *Julian Benz* (Miethäuser Syndikat) und *Carola Handweg* (AK Mietrecht im „Republikanischen Anwälten und Anwälte Verein e. V.“) von *Andrej Holm*.

Berliner Immobilienmarkt

Nach 20 Jahren ununterbrochener SPD-Vorherrschaft in den Berliner Senatsressorts Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stellt die seit einem Jahr in dieses Amt gekommene Partei DIE LINKE die Weichen neu: hin zu bezahlbarem Wohnraum in öffentlicher Hand und ausgeweiteter Bürgerbeteiligung bei Bauprojekten.



Ohne ausreichende Marktanteile ist das Investoren und Immobilienhain ein Dorn im Auge. Ausverkauf und Verwertung von Berliner Bauland ließen für

Berlin: Was wurde von rot-rot-grün in einem Jahr in der Wohnungsfrage geschafft?

Kategorie: Deutschland

Veröffentlicht: Montag, 12. Februar 2018 14:32

den Wohnungsbau kaum noch verfügbare Bodenflächen übrig. Im Zuge seiner Umgestaltungsinvestitionen bietet sich jetzt zum Beispiel ALDI an, privat in neuen Geschossbauten über den eigenen Geschäfts- und Wirtschaftsflächen Wohnungen in einem mittleren Preissegment bis zu 10 Euro pro Quadratmeter zu errichten.

Der soziale Wohnungsbau, über Jahrzehnte stark vernachlässigt, kommt nur schwer wieder in Gang. Laut einer Umfrage befürchten inzwischen 47 Prozent der Berliner Mieter*innen wegen Mietsteigerungen ihre Wohnung zu verlieren.

In dieser Situation erhoffen sich Spekulanten über eine vehementere Einflussnahme der koalitionsführenden Berliner SPD die Rückkehr zu einer "engeren Zusammenarbeit". Die jetzt schon steigenden Immobilienwerte in der Umgebung des bald fertigzustellenden Bahnhofs Ostkreuz sind deutliche Signale.

Angriff auf Senatorin Katrin Lompscher

Mitte Januar startete die Fraktion des sozialdemokratischen Koalitionspartners mit einer öffentlichen Resolution einen vehementen Versuch, Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (DIE LINKE) nach ihrem ersten Jahr zu entmachten. Mit stramm einschwörender Klientelpose verlangte man zunächst, "alles zu tun, die bisher positive (!) Entwicklung bei



der Fertigstellung von Wohnungen bruchlos fortzusetzen". Die gegenwärtige "Fokussierung auf öffentliche Unternehmen" steht im Zentrum der zur Umkehr auffordernden Kritik. Wie vordem sollen auf private Unternehmen und Bauträger 70 Prozent des Neubaus in Berlin entfallen (SPD-geführt waren es mal 90 Prozent), während dem öffentlichen Anteil am Neubau (traditionell zehn Prozent) schamhaft eine "Verdopplung" zugestanden wird.

Das Ganze lief drohend darauf hinaus, das Ressort einer Lenkungsgruppe beim Regierenden Bürgermeister zu unterstellen. Wirksameres soziales Augenmaß nach dem Koalitionskonzept der "integrierten Stadt" und zeitaufwendigerer Planungs-, Kosten- und Entwicklungsvorlauf scheinen ebenso verzichtbar wie die breitere Ausweitung von Bürgerbeteiligungen beim Bauen und in Wohnprojekten. Die Konter-Aktion im aufschäumenden Sensations-Blätterwald endete unrühmlich durch schlagartiges Schweigen. Sollte das "höherwertig" einem Harmonisierungsbedürfnis vor Nahles und Schulz' Eintritt in großkoalitionäre Verhandlungen entgegenkommen?

Hat sich was zum Besseren verändert?

Als Veranstaltung des Bildungsvereins "Helle Panke e.V." der Rosa Luxemburg Stiftung war die öffentliche Debatte vom 29. Januar schon längerfristig geplant: Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, mit Gesprächspartner*innen vom bundesweiten "Mietshäuser Syndikat", vom Arbeitskreis Mietrecht des Republikanischen Anwalt*innenvereins und mit zahlreichen Akteuren aus der Bewegung "Stadt von Unten".

Im alternativ verwalteten Veranstaltungsort "Acud", einst ein besetztes Haus im Bezirk Mitte, suchte Andrej Holm moderierend den sachbetonten Austausch. Der Gentrifizierungsexperte, als

Berlin: Was wurde von rot-rot-grün in einem Jahr in der Wohnungsfrage geschafft?

Kategorie: Deutschland

Veröffentlicht: Montag, 12. Februar 2018 14:32

ehemaliger Staatssekretär vor einem Jahr gleich wieder geschasst, erinnerte an die "großen Erwartungen im Bereich der Wohnungsbaupolitik", für die Lompscher und Holm 2016/2017 neue Schwerpunkte ausgearbeitet hatten.

Auch aus heutiger Sicht lesen sich die Vorgaben "wie ein Forderungskatalog von Berliner Mieter- und Stadtteilinitiativen". Viele ihrer Erfahrungen und vernetzt eingeflossenen Forderungen für eine sozial gerechte Stadt seien nach wie vor grundlegend für die schrittweise Umsetzung durch eine aufgeschlossene Verwaltung.

Auch außerhalb eines Regierungsamtes bleibt Holms Aufgabenskizzierung programmatisch verbindlich und kritisch begleitend:

- bezahlbares Wohnen für alle
- die Liegenschaftspolitik als ein Instrument der Daseinsvorsorge gestalten
- Mieter*innen- und Wohnraumschutz ausbauen
- Mieten im alten sozialen Wohnungsbau senken
- soziale Wohnraumförderung sichern
- die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften neu ausrichten und stärken, dort Mietentwicklungen dämpfen
- neue Förderungen für den Wohnungsbau
- Unterstützung der Wohnungsbaugenossenschaften.
- Und über all dem das Versprechen einer partizipativen Planung, im Prinzip die Einladung an die Stadtgesellschaft, die Wohnungspolitik und die Stadtpolitik selbst mitzugestalten.

Was wurde in einem Jahr linker Verantwortung in der Berliner Wohnungsfrage geschafft? Wo hakt es aus welchen Gründen?



Katrin Lompscher: Sozialwohnungen im Vordergrund

"Überall in Berlin ist noch viel zu tun. Nach dem Start mit der Riesenseinsetzung um Dich als Staatssekretär, Andrej, war ich zunächst voll damit konfrontiert, dass es tatsächlich eine starke gesellschaftliche Auseinandersetzung gibt. Dass sich starke Lager dem Versprechen des Koalitionsvertrages vehement entgegenstellten. Das ist immer noch so, das kann man auch in den Zeitungen nachlesen. Und trotzdem habe ich versucht, Schritt für Schritt die Dinge umzusetzen, die wir miteinander aufgeschrieben haben.

Die erste Aktion haben wir noch zusammen gemacht: Aussetzung der Sozialmieterhöhung zum April 2017 und Sofortmaßnahmen gegen Anreize, die Sozialbindung für Wohnraum vorzeitig abzulösen. Diese Anreize sind tatsächlich abgeschafft.

Trotzdem setzen sich diese vorzeitigen Ablösungen von Sozialbindungen fort. Das ist eine bittere Erfahrung."

"Die Wohnungsfrage lösen wir nicht allein dadurch, dass wir dem Bauen keine Grenzen setzen. Wenn man die Bauindustrie entfesselt, kommt da möglicherweise ne Menge Baumasse raus. Ob da aber die Wohnungen rauskommen, die die Leute brauchen und bezahlen können, ist eine andere Frage."
Katrin Lompscher

Mit Ansätzen zur Reform des alten sozialen Wohnungsbaus in Berlin war zugleich eine soziale Neuausrichtung der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften auf den Weg gebracht worden. Sie entwickelten verbindlich eigene Leitlinien für Bürgerbeteiligungen und verpflichteten sich zugleich zu energetisch kostengünstigerer Modernisierung. Wie sie beginnen jetzt auch einzelne Wohnungsbaugenossenschaften wieder zu bauen.

Im Fokus bleiben eine Reihe von Instrumentarien gegen soziale Verdrängung und ein weitaus größerer Anteil an bereitzustellendem Wohnraum für Menschen im geschützten Marktsegment, worum sich die Sozialverwaltung kümmert.

Katrin Lompscher: Größtes Konfliktpotenzial - jährlich 20.000 neue Wohnungen

"Für den dringend notwendigen Wohnungsbau haben wir das »kooperative Bauland-Modell« novelliert, also auch interessierte private Investoren auf die Regeln einer integrierten Stadtentwicklung festgelegt, um den Anteil bezahlbaren Wohnraums zu erhöhen. Sie verpflichten sich, bei größeren Projekten jetzt 30 Prozent der Wohnfläche zu Einstiegsmietten von 6,50 Euro zu vermieten. Seit 2017 wurden ungefähr 120 solcher Verträge abgeschlossen. Nach den alten Bestimmungen waren es insbesondere kleinere Wohnungen, die mit sozialen Bindungen versehen wurden. Darüber tobt immer noch der Streit, ob das gut ist, ob man sowas machen kann, und was die wirtschaftliche Entwicklung überhaupt noch ermöglicht."



Im April 2017 gelang ein Paukenschlag mit der Rekommunalisierung des Kreuzberger Zentrums. Ein gelungenes Projekt, auch wenn man nicht behaupten kann, dass damit alle Probleme gelöst sind.

Dann haben wir den Stadtentwicklungsplan Wohnen mit einem breiten Begleitgremium auf den Weg gebracht und im Herbst 2017 per Senatsbeschluss die Wohnungsbauprognose

Berlin: Was wurde von rot-rot-grün in einem Jahr in der Wohnungsfrage geschafft?

Kategorie: Deutschland

Veröffentlicht: Montag, 12. Februar 2018 14:32

bekanntgemacht. Diese Bedarfsprognose gibt uns eine Riesen-Nuss zu knacken. Natürlich ist das nicht von heute auf morgen zu lösen. Wir wissen, dass wir einen Neubaubedarf von 20.000 Wohnungen pro Jahr haben. Schon aufgrund der derzeitigen Bevölkerungszahlen und der zu erwartenden weiteren Zuwanderung, zusätzlich noch aufgrund des Defizits der bis 2016 zu wenig gebauten Wohnungen. Das ist meine größte Herausforderung, der ich mich gegenüber sehe. Da muss man Planungen auf den Weg bringen, sich mit den Bezirken verständigen und überlegen: Wie kann man den Wohnungsbaubedarf, der zweifellos besteht, mit den stadtpolitischen Erfordernissen in Einklang bringen, die darüber hinaus natürlich auch noch bestehen. Nach meinem derzeitigen Erfahrungsstand ist das das Projekt mit dem größten Konfliktpotenzial. (...)

Bei Neubauvorhaben, die die städtischen Wohnungsbaugesellschaften seit Juli 2017 starten, bekommen sie eine Förderquote von 50 Prozent. Als landeseigene Unternehmen wollen sie Bauprojekte mit der Bürgerschaft entwickeln und diskutieren, und wir haben die Möglichkeit, bei einem Teil des entstehenden Wohnraums spekulativen Mietentwicklungen entgegen zu steuern indem wir sagen, 50 Prozent müssen den Bedingungen der Wohnkostenübernahme entsprechen. Ich glaube, das ist ein Meilenstein und ein Fortschritt, wenn man sich anschaut, wie Bauprojekte in den Zeiten davor vorbereitet und kommuniziert worden sind. Nachdem Berlin über eine sehr lange Zeit ab 2001 eine Stagnationsphase hatte, müssen wir uns wieder um eine angemessenere Fertigstellungszeit von Wohnungen kümmern. Ich sehe, dass Konflikte (um schnelle Erfolge, HF) so nicht wegmoderiert werden können. Manche muss man einfach austragen. Und zwar mit offenem Visier, mit der Stadtgesellschaft gemeinsam. Wir haben etwas geschafft, doch in einem Jahr von fünf Jahren noch nicht alles."

In einer gemeinsamen Ideenwerkstatt der Initiative »Die Stadt neu denken«, auf der Suche nach einer neuen Form der kollektiven Eigentümergeinschaft, wurde vor der Berlin-Wahl 2016 unter diskutierten Zielen besonders die ungelöste Problematik des Bodens aufgegriffen. Zum Beispiel ging es darum, einen mit Geld auszustattenden kommunalen Bodenfonds aufzulegen, der in »von unten her« in der Lage ist, Wohngrundstücke aufzukaufen und von dort aus für die langfristige Sicherung von öffentlichen Zielen Erbbaurechte zu vergeben.

Andrej Holm: *"In den Arbeitsgruppen gab es einen relativ breiten Konsens, dass die Vergabe von Erbbaurecht dafür ziemlich sinnvoll ist. Nicht nur dort haben Vertreterinnen von Genossenschaften aber entgegnet, das mit der Erbschaftspacht gefällt uns nicht so richtig. Wir wollen lieber kaufen."*



Julian Benz ([Mietshäuser Syndikat](#)): Selbstverwaltung vor Investor!

"Berlin, ein großer Tanker, der in die falsche Richtung fährt. Er wird gebremst, dreht langsam um. Bis er die nächste relevante Strecke zurückgelegt hat, gehen die nächsten 20 Jahre ins Land. Da wurde unglaublich viel versäumt. Es wurde privatisiert, jetzt sind keine Flächen mehr da. Man hätte es ahnen können. Klar, dagegen haben die Stadtbezirksverwaltungen jetzt eigenständig juristische Instrumente wie »Milieuschutzgebiet« oder »Vorkaufsrecht« zu ihrer Verfügung, um bewohnte Häuser im vertrauten Kiez der Spekulation möglichst zu entziehen. Das gesetzlich festgelegte Vorkaufsrecht, wie es in der aktuellen Form besteht, würde ich als eine Krücke bezeichnen. Denn mit der problematischen aktuellen Preisentwicklung kann man einfach nicht mehr mitgehen. 2017 haben wir 30, 40 Häuser beraten, die das Vorkaufsrecht für sich in Anspruch nehmen wollten, weil sie entweder konkret verkauft wurden oder weil die Gefahr dazu bestand. Oder auch, weil tolle Mieter*innen den Eindruck hatten, dass bald sowas ansteht. Die meisten von ihnen sind bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften



gelandet.

Seit Dezember 2017 haben wir im Rahmen des Netzwerks Mietshäuser Syndikat ein Berliner

Hausprojekt in Kreuzberg. Im Gebäude Zossener Straße 48 (zum Zeitpunkt der ersten Inanspruchnahme eines Vorkaufrechts bereits weiterverkauft für einen 800.000 Euro höheren Kaufpreis, HF) befinden sich 17 Mietwohnungen und drei Gewerbeeinheiten. Wir brauchten dafür eine Hilfskonstruktion, denn die zwei Monate, innerhalb derer dieses ausgeübte Vorkaufsrecht rechtskräftig werden muss, sind viel zu knapp für eine aktiv gewordene Hausgemeinschaft, wenn sie dafür zwei, drei Millionen auf den Tisch legen soll. In diesem Fall haben wir eine Stiftung gefunden. Die Stiftung Nord-Süd-Brücken ist erst mal als Käuferin aufgetreten und vergibt ihr Eigentum jetzt in Erbpacht über 99 Jahre an die Bewohner*innen. Durch eine private GmbH aus Mietergemeinschaft und Mietshäuser-Syndikat wird das Haus in Zukunft gemeinwohlorientiert nach Erbbaurecht bewirtschaftet. Es geht also, Hausprojekte gegen Gefährdung über Vorkaufsrecht zu unterstützen.

Da sollte es ein gesetzlich abgesichertes Vorkaufsrecht generell für alle Hausgemeinschaften geben, für jeden Verkaufsfall. Und das Ganze in einer Bewertung, nach der die existierenden Mieten in jedem Haus die Bewertungsgrundlage für den Verkehrswert sind und nicht irgendwelche Grundpreise. Dann wären die Häuser für Hausgemeinschaften in sehr, sehr großem Umfang leistbar, als Richtung, sogar als flächendeckende Vision für die ganze Stadt."



Carola Handweg (Arbeitskreis Mietrecht des Republikanische Anwält*innen-Vereins): Gegen Verdrängung und Zwangsräumungen

Die "kompetenteste Mieteranwältin der Stadt", wie Andrej Holm sie charakterisiert, ist derzeit hauptsächlich damit befasst, Mieterhöhungsverlangen auf die Einhaltung von Begrenzungen hin zu überprüfen, die 2017 im Zuge einer Kooperationsvereinbarung »Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung« zwischen dem Berliner Senat, den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Wohnraumversorgung -Anstalt öffentlichen Rechts- festgelegt worden sind. Insgesamt darf die Miete bei den städtischen Gesellschaften nun nicht um mehr als zwei Prozent pro Jahr und rückwirkend um nicht mehr als acht Prozent für die letzten vier Jahre steigen. Liegt die achtprozentige Steigerung über einem Wert von 30 Euro, wird die Erhöhung bei dieser Summe gekappt. Der Deutsche Mieterbund hat die Berliner Vereinbarung aufgegriffen und gefordert, Mieterhöhungen in Bestandsmietverträgen für den Bund generell sollten auf diese Kappungsgrenze abgesenkt werden.

Holm fragte: "Wenn wir auf die große Anzahl von Hausprojekten und Mietergemeinschaften in Berlin schauen, die sich mit ihren Vermietern auseinandersetzen müssen, weil sie durch Modernisierung verdrängt werden, dann wird relativ deutlich: Da hat wohl R2G keine

unmittelbare Wirkung erzielt. Es geht unbegrenzt weiter mit Problemen. Nützen da deine Erfahrungen? Hat sich schon etwas verändert? Gibt es einen neu hinzugekommenen Trend?"

Handweg: Die negativen Trends halten an. Wir haben eine ungeheure Zunahme von Eigenbedarfskündigungen, von Kündigungen wegen verspäteter oder versäumter Mietzahlungen. Wir haben Kündigungsgründe, von denen habe ich vor zehn Jahren noch nicht geträumt, also nicht bloß wegen halblegaler Untervermietung. Der Kreis derer, die eine Eigenbedarfskündigung erhalten, erweitert sich immer mehr. Einem Mieter, der seit 25 Jahren in der Wohnung ist, kündigt ein Eigentümer, der sie im Jahr nur einmal braucht. Das kann in Berlin nicht geändert werden. Dazu bedarf es entweder einer Bundesratsinitiative oder eines viel stärkeren Einflusses linker sozialer Politik im Bund. Es gibt reale Existenzängste. Zwangsräumungen nehmen zu, nicht zuletzt sogar in städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Das ist mir ein Rätsel. Es gibt Fälle, wo in die Obdachlosigkeit geräumt wird, selbst mit kleinen Kindern. Viele Mieter kommen viel zu spät in die Beratung. Wenn die Räumung schon fast vollzogen ist, kann man nicht mehr viel helfen.

Auch die Modernisierungen zu horrenden Preisen gehen ungebremst weiter. Die sogenannte energetische Modernisierung weist öfter ein Vielfaches früherer Heizkosten anstelle von Einsparungen aus. Da sollten sich auch die städtischen Wohnungsgesellschaften mal fragen, wieviel Geld haben wir da reingesteckt und wann hat es wirklich eine Energieeinsparung erbracht? Solange die Kalkulation dieser Maßnahmen nur auf Fantazahlen beruht, wird dieser Unsinn wohl weitergehen. Auf der Strecke bleiben dann sowohl die Mieter als auch das Klima.

Es gibt nach wie vor keine realistische Kostendeckelung für tatsächlich notwendige Modernisierungsmaßnahmen. In Prenzlauer Berg läuft die zweite und dritte spekulative Welle – Fahrstuhl, Dachgeschoßausbau –, nur um noch mal ordentlich Miete draufzuschlagen. Selbst bei den Wohnungsbaugesellschaften sehe ich keine Bremswirkung eintreten. Da geht es nach angekündigten Modernisierungen mit Mietsteigerungen um 200, 300 Euro weiter. Es gibt auch andere Konflikte. Wenn wir Altmietern beim Umzug aus zu großen Räumen ihrer Altbauwohnung helfen, weil sich viele das einfach nicht leisten können, befinden wir uns mit den Städtischen in einem Hickhack über soziale Leistungen.

Holm hackte nach: Was wäre in Bezug auf die Modernisierung noch möglich, der Milieuschutz? Er soll ja eigentlich die Bewohner vor Verdrängung schützen, auch wenn das summarisch gemeint ist.

Handweg: Selbst das kann Milieuschutz offensichtlich nicht leisten. Die exorbitanten Mietsteigerungen zeigen, es hat keine Wirkung.



Andrej Holm zu nächsten Arbeitsschwerpunkte:

- Denken wir an gestaltbare Politik, dann gibt es doch auch sehr erschreckende Beispiele aus unseren Wohnungsbaugesellschaften, die Probleme machen. Das zeigt, dass die Ausweitung ihrer Bestände und die vereinbarten Rahmenbedingungen offensichtlich nicht ausreichen, wie wir es in der Koalitionsvereinbarung lesen können. Es bedarf da einer viel stärkeren Kontrolle und Begleitung in den Prozessen. Die Anstalt öffentlichen Rechts sollte dafür genutzt werden. Das können wir mit auf unsere Arbeitsliste nehmen.
- Wir haben gehört, dass ein Großteil privaten Immobilienkapitals in den deutschen Wohnungsbestand eingreift. 17 Milliarden Euro pro Jahr werden ausgegeben, um bebaute Grundstücke zu kaufen – sozialen Wohnungsbau, Altbauten, aus denen man noch mehr herausholt –; eine weitere Milliarde fließt in den Kauf von potenziellen Baugrundstücken. Das ist die Realität.
- Wenn wir uns auf Bezirks- und Landesebene eingestehen, dass wir sehr viele Punkte haben, wo wir sagen müssen, wir haben ja nichts in der Hand, hier müßte eigentlich das Mietrecht auf EU-Ebene, auf Bundesebene geändert werden, dann bleibt uns erst mal nichts weiter übrig, als die Bezirke, das Land Berlin den "Vereinigungskampf" dieser Mieterinitiativen unterstützen müssen so weit es geht, damit er erfolgreicher geführt werden kann.
- Aus meiner Sicht ist es absurd, dass wir in Milieuschutzgebieten mit Sonderregelungen für abgesenkte Mieten keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Flächen feststellen können. Da sind viele Überlegungen und Überprüfungen notwendig, um in Ruhe herauszubekommen, wie wir an die Verkehrswerte, an die Preise in den Milieuschutzgebieten heran kommen. Wenn wir Grund und Boden der Spekulation preisgeben, wird das ein Fass ohne Boden werden.



Ein Disputant der Interventionistischen Linken:

"Was ich auf dem Podium, aber auch schon im ganzen letzten Jahr vermisste, sind politische Visionen. Es werden viele kleine Projekte vorgestellt, die total sinnvoll sind, wenn sie Wohnraum schaffen in Mietshäusern oder auch gerade in Genossenschaften. Doch eine politische Vision kam da nicht zum Tragen. Einmal fiel der Begriff Rekommunalisierung – ein verschämtes Eingeständnis, dass man wieder öffentliches Eigentum braucht, weil der »Tanker Berlin« 20 Jahre lang in Richtung Liberalisierung/Privatisierung gefahren ist. In den 90er Jahren wurde das Volkseigentum der DDR verschenkt, anders kann man es nicht sagen bei den Preisen. Und ab 2001 wurden auch Wohnungen in Flächen ganzer Städte privatisiert und verkauft. Selbst was Berlin noch in der zweiten Amtsperiode von rot-rot bis 2011 verscheuert hat – anders kann man es bei den Bauzahlen kaum ausdrücken –, ist im öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau nicht mehr aufzuholen. Die Rückkehr zu einem Status quo etwa auf den Zeitpunkt von 2007 wäre noch nicht mal Rekommunalisierung. Eine stadtpolitische Vision müsste aber Sozialisierung sein: Die komplette Stadt in öffentlichem, genossenschaftlichem und selbstverwaltetenem Eigentum, bis vielleicht auf die 10 Prozent Einfamilienhäuser/Häuslebauer.

Dafür müsste man sich aber mit dem privaten Kapital anlegen. Da kann man nicht sagen, das sind Partner, die müssen auch hier und da mal was bauen, nein: Die haben in Jahren keine einzige Mietwohnung in Berlin gebaut. Sie bauen Luxus, bauen Eigentum. Und die Ansage, dass man jetzt selbst in einem Milieuschutzgebiet Spekulationspreise von sechs Millionen Euro für ein Haus hat, bedeutet bei denen doch: Der Markt ist uns alles. Wir haben keine Angst vor euch. Wir haben keine Angst vor dem Milieuschutz. Es ist Klassenkampf und meine Klasse gewinnt. Das sagen diese Preise, deshalb wird die Preisspirale kaputtgemacht.

Gibt es so etwas wie eine »Verwertungsbremse«? So etwas wie eine erhöhte Grunderwerbssteuer, eine Abschöpfung durch Landes-, eventuell sogar Bundessteuern auf Immobiliengewinne, die spekulativ sind und Obdachlosigkeit erzeugen? Man kann doch auch steuerrechtliche Signale senden gegen die Zustände, unter denen wir leiden."

Begrenzte Erfolgsaussichten für Initiativen im Bundesrat

Eine im Frühjahr 2017 im Senat vorbereitete Bundesratsinitiative zur Verbesserung des Mieterschutzes bei Mietrückständen, die

zunächst beim Probelauf in Berliner Fachausschüssen Mehrheiten gefunden hatte, scheiterte am Abstimmungsverhalten im Länderrat. Im Vorfeld der Bundestagswahlen wurde eine weitere Berliner Initiative eingereicht, "um die Diskussion anzuregen". Sie enthielt zwei Punkte, von denen man glaubte, sie seien mehrheitsfähig, blieb aber liegen: Um zu entscheiden, ob die Miete überhöht ist oder nicht, sollte die vorherige Bestandsmiete zu erfahren sein. Wird aufgrund dessen die überhöhte Miete gerügt, sollte daraus ein Rücktrittsrecht vom Vertrag erwachsen. "Jetzt wollen wir als Land Berlin im Bundesrat noch eine Initiative einbringen zum Mietrecht insgesamt", sagt Katrin Lompscher auf Nachfrage.

Resümee von Andrej Holm:

"Wenn wir die Mieterstadt Berlin auf Dauer halten wollen, dann muss das eine Stadt sein, die dauerhaft leistbare Wohnungen von nicht-profitorientierten Bauträgern gewährleistet. Von daher wäre mein Maßstab auch für viele kleine Einzelschritte, die uns so ungenügend erscheinen – zielt es ab auf einen Schritt in die richtige Richtung? Ist beispielsweise Genossenschaftsförderung – vorerst bei 20 Millionen Euro – ein Instrument, das uns in diese Richtung weiterbringt? Im Vergleich zu "keine Genossenschaftsförderung" bringt es uns weiter.

Wenn wir diesen Umbau von Eigentümerstrukturen tatsächlich in der Stadt haben wollen – die Förderinstrumente sind ja da –, dann müssen wir es im zweiten Schritt den anderen richtig schwer machen, damit Geld zu verdienen. Da kommen wir im Moment immer wieder ans Mietrecht. Was wirklich sinnvoll wäre – das profitmaximierende Bewirtschaften von Wohnimmobilien einzuschränken – fällt ins Bundesrecht. Da können wir zwar im Bundesrat einen schönen Antrag stellen für die Galerie, aber wir werden ihn nicht durchkriegen.

Der Punkt, wo wir viel, viel stärker mit den zahlreichen Initiativen in der Stadt zusammen überlegen sollten wäre: Was wären denn Instrumente, die landespolitisch durchsetzbar sind? Die so schmerzhaft sind, dass Investoren sagen, puh, eh ich hier in Berlin diesen rebellischen Stadtbaurat bekomme, diese biestige Senatorin, und dann noch diese Anwälte, die immer die Mieter unterstützen und die Hausgemeinschaften, die vielleicht sagen: Wenn du hier nicht richtig spurst, dann kauf ich dir dein Haus ab – also wenn wir so eine Stimmung schaffen, dass Berlin nicht mehr das beste Feld für Immobilieninvestition ist, dann wären wir einen Schritt weiter.

Das ist ein wichtiger Punkt, den wir in den letzten zehn Jahren gelernt haben: In solche Richtung weiterdenken, nicht jede Investition ist willkommen; kommunizieren, wir machen

Berlin: Was wurde von rot-rot-grün in einem Jahr in der Wohnungsfrage geschafft?

Kategorie: Deutschland

Veröffentlicht: Montag, 12. Februar 2018 14:32

Politik, um bestimmte Investitionen in der Stadt einzuschränken und um Spekulanten draußen zu halten.

Auch wenn wir das machen, werden wir trotzdem über viele kleine einzelne Instrumente sprechen müssen. In diese Richtung geht vieles von dem, was im Koalitionsvertrag für Berlin steht und auch vieles von dem, was in den kleinen Debatten um neue Instrumente diskutiert wird. Wir wollen die einen fördern und es den anderen schwer machen, Berlin als eine reine Investitionsanlage zu betrachten. Da müssen wir gemeinsam weiterarbeiten. Das wird auch mit vielen einzelnen Vorschlägen schon gemacht."

Text: Hilmar Franz